

QUESITI.

1. Proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre
 - se sussistono irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
 - se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 D.P.R. 6.6.2001 N. 380 (T.U. edilizia) art. 46 e art. 29 comma 1-bis legge 28.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n.122);
 - comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;
2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;
3. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino agli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;
4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);
5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il

contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

7. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari.

SOPRALLUOGHI.

Dopo attento studio degli atti processuali e delle produzioni delle parti, il giorno 16/12/2013 alle ore 15,30, convocate le parti nei modi di legge, mi sono recata 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 solo uno dei Convenuti, Sig. [REDACTED], il quale mi dava l'accesso ai beni di cui alla presente Procedura; nessun rappresentante della parte Procedente risultava presente sui luoghi. In quella occasione ho proceduto ad una prima ricognizione dei luoghi, cercando di sondare quali fossero le reali intenzioni in merito alla eventuale bonaria divisione dei beni oggetto di causa; non essendo presenti gli altri attori, principalmente il Sig. [REDACTED] diretto interessato, rimandavo l'incontro al giorno 6 gennaio 2014. Del che è Verbale N.ro 1 allegato alla presente (all. 3).

Il giorno 6 gennaio 2014 alle ore 15,30 (Verbale 2 – all. 4), mi accoglieva sui luoghi il Sig. [REDACTED]. In quell'occasione ho effettuato una verifica sullo stato attuale dei beni precedentemente rilevati, descritti e computati nella CTU prodotta dalla sottoscritta per la Procedura N. 297/2007, avente ad oggetto la vendita di questi stessi beni di cui alla presente Procedura. Ho potuto constatare che alcune porzioni del complesso di immobili hanno subito delle modifiche interne, soprattutto nelle zone dei servizi, e dei miglioramenti relativamente alle opere di finitura e impiantistica. Alle ore 18,00, sospendevo le operazioni

peritali, redigevo il relativo verbale e ne davo lettura all'astante, che lo sottoscriveva per accettazione, unitamente a me C. T. U.

Il giorno 21 gennaio 2014 alle ore 15,30, come concordato con il Sig. [REDACTED], mi sono recata nuovamente sui luoghi oggetto di perizia per la prosecuzione delle operazioni. All'ora fissata registravo la presenza del solo signor [REDACTED], comproprietario del bene oggetto di causa. In quella circostanza ho potuto constatare, nell'ottica di sondare l'eventuale volontà di accordo tra i comproprietari, che tra i due fratelli non corre buon sangue per cui è praticamente impossibile ricercare una occasione di incontro con entrambi. Il Signor [REDACTED] però, mi dichiarava che entrambi aspirano ad un rapido scioglimento della comunione proprio in virtù di questi cattivi rapporti intercorrenti. Del che è Verbale (all. 5).

Ho quindi proceduto a rivedere e controllare la corrispondenza delle misure rilevate precedentemente nella Procedura N. 297/2007. Ho potuto constatare, confrontando la documentazione nuovamente acquisita presso i vari Enti ed Uffici con la documentazione a suo tempo reperita, che l'immobile, oltre ad essere stato modificato in alcune parti, è stato oggetto di Fusioni e Variazioni Catastali per cui non vi è più corrispondenza tra l'attuale Identificazione Catastale e quella presente negli atti del Pignoramento.

Ho quindi effettuato ulteriori ricerche presso il Comune di S. Leucio del Sannio per verificare se vi fosse traccia di analoghe variazioni anche in campo Edilizio ed Urbanistico. Ulteriore sopralluogo ho effettuato il giorno 13 febbraio 2014 alle ore 9,30. Ancora una volta registravo la sola presenza del Sig. [REDACTED]. Ho effettuato il rilievo metrico e fotografico di alcune delle zone modificate e ho potuto constatare che le modifiche stesse, ancorchè prive di valenza poiché effettuate senza l'autorizzazione della Autorità Giudiziaria (trattandosi di beni pignorati), non modificano le superfici computate e dunque non cambiano la natura del bene (Verbale 4 – all. 6).

Al fine di verificare eventuali variazioni anche relativamente ai terreni, ho effettuato una serie di ricognizioni, talvolta impedita dalle avverse condizioni metereologiche, nei giorni 3.3.2014, 21.3.2014, 8.4.2014 (Verbali 5, 6, 7 – all. 7,8,9)

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 San Leucio del Sannio ed altri Uffici e Agenzie; consultate nuovamente le banche dati e le quotazioni di mercato dei Beni di cui trattasi per verificare le

variazioni di mercato nel frattempo intercorse; ho ritenuto conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili per procedere alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI

Quale premessa alla trattazione che segue, si evidenzia che i beni di cui trattasi sono stati oggetto di una precedente Consulenza prodotta dalla sottoscritta C.T.U. per il Procedimento 297/2007. Pur trattandosi di uno studio nuovo, alcune delle notazioni che seguono sono già contenute in quella CTU ma, per comodità di chi legge, vengono riportate, talvolta in sintesi, nuovamente qui.

QUESITO 1

Proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre

- *se sussistono irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;*
- *se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 D.P.R. 6.6.2001 N. 380 (T.U. edilizia) art. 46 e art. 29 comma 1-bis legge 28.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal D.L. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n.122);*
- *comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;*

I beni oggetto della presente Procedura sono costituiti:

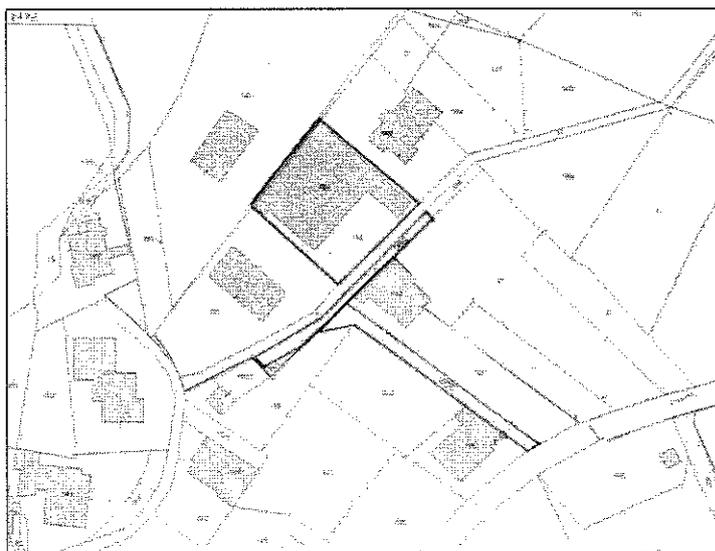
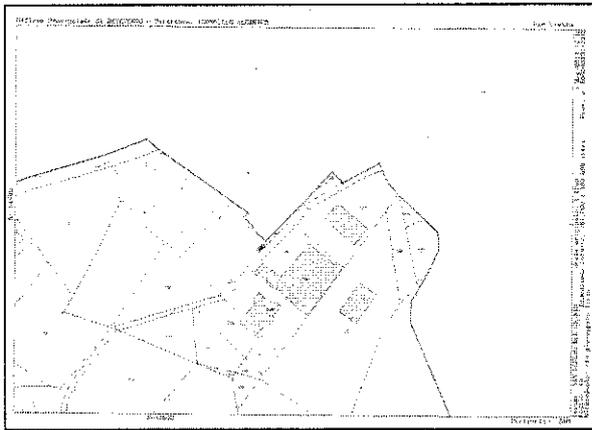
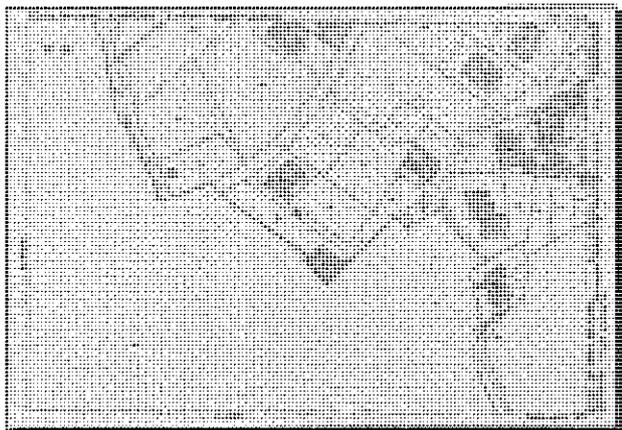
- 1. da un gruppo di fabbricati a destinazione ristoro-ricreativo, isolato, con antistante area di parcheggio e porzioni di strade di accesso;**
- 2. da una serie sparsa di appezzamenti di terreni agricoli di piccola estensione.**

(1)

**GRUPPO DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RISTORO-RICREATIVO, ISOLATO, CON
ANTISTANTE AREA DI PARCHEGGIO E PORZIONI DI STRADE DI ACCESSO**

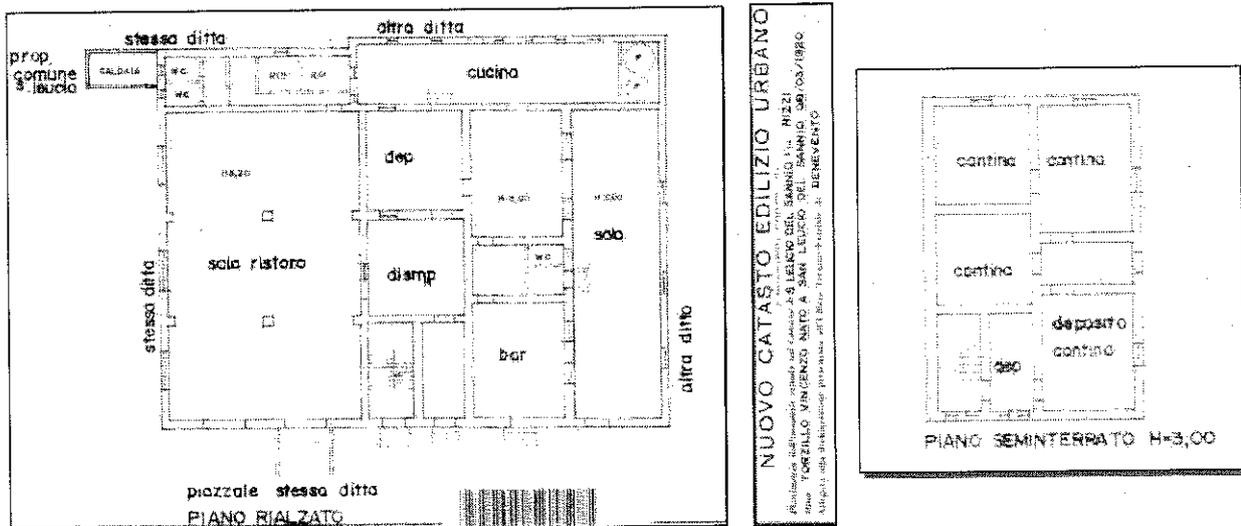
Il complesso di immobili, con corte e porzioni di strade, è ubicato alla Via Rizzi 19 del Comune di San Leucio del Sannio (BN) in prossimità delle principali infrastrutture urbane e dei servizi pubblici presenti nel piccolo Comune della Provincia di Benevento.

Confina con strada, Centro Sociale Comunale, proprietà ██████████ ed altri. Detto Lotto ha i seguenti Riferimenti Catastali (*all. 10*): 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).



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 della stessa proprietà, che collega il complesso immobiliare alla sottostante Strada Provinciale (foto 5,6).

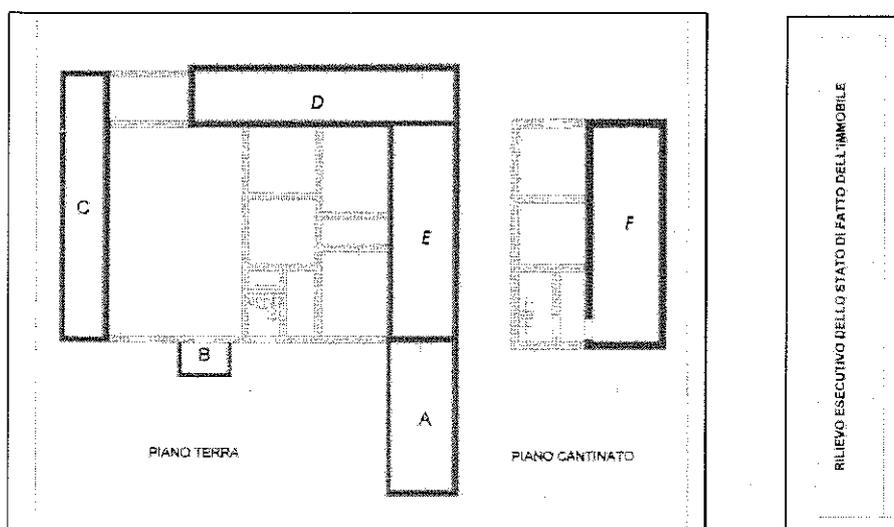


(accatastamento originario legittimo)

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 (la metà della quale, indicata come (F), non è in Concessione Edilizia) 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 di sinistra 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. Questa zona non è stata oggetto di modifiche successivamente al Pignoramento (foto 7-14).

Il blocco centrale destro e quelli che lo circondano lateralmente e posteriormente sono stati oggetto di modifiche e redistribuzione interna che ne hanno di fatto modificato la destinazione d'uso da laboratorio per la preparazione di alimenti a civile abitazione. Dall'accesso diretto dalla corte si accede a tre ambienti consecutivi comunicanti di dimensioni m. 2,15x5 (ingresso), 5x4,9 (camera con angolo cottura) e 5x4,90 (camera); da qui si accede ad un bagno e a un disimpegno di passaggio di superficie complessiva mq 28 circa (foto 15-20).

Altro blocco originariamente adibito a bar-sala giochi, è anch'esso attualmente utilizzato 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 ex ristorante-pizzeria modificato. Un ambiente iniziale di ingresso di mq 25 ha a destra un'altra stanza con parte residuale di ex servizi che sviluppa una superficie complessiva di mq 28,30 (foto 25-28). A sinistra si accede alla ex sala ristorante con dimensioni m. 4,80x16,20 (diventata una sorta di sala hobbies), dentro cui affacciano gli ambienti del precedente pseudo "appartamento". In fondo, con sviluppo retrostante c'è un ambiente cucina con forno la cui superficie complessiva è di mq. 24,50 circa (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 metriquadri; 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 ex Cucina-Laboratorio-Mensa e locali laterali e retrostanti di servizio (ora abitazione) è dotato di impianto elettrico, 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, 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, e grazie alle successive opere di manutenzione operate, risultano attualmente in buono stato anche le zone dei servizi, che prima versavano in cattivo stato d'uso.

Anche l'ala utilizzata già prima 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.

Per effetto dei lavori di riorganizzazione interna effettuati successivamente al Pignoramento, tutti questi spazi descritti sono organizzati come a realizzare due o addirittura tre unità abitative: lo denunciano la disposizione dei servizi, la presenza di più zone cottura e la disposizione dei disimpegni. A questo va aggiunto che alcune stanze risultano non avere autonome aperture per l'aereazione.

Il tutto ha le seguenti originarie e legittime individuazioni catastali:

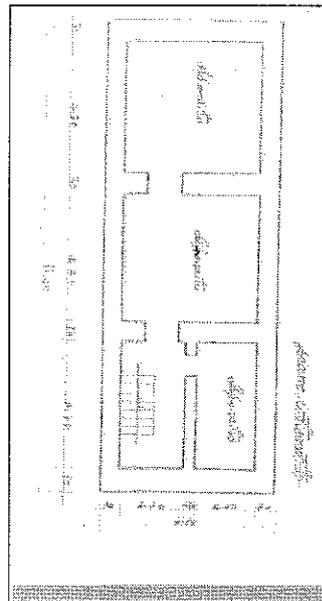
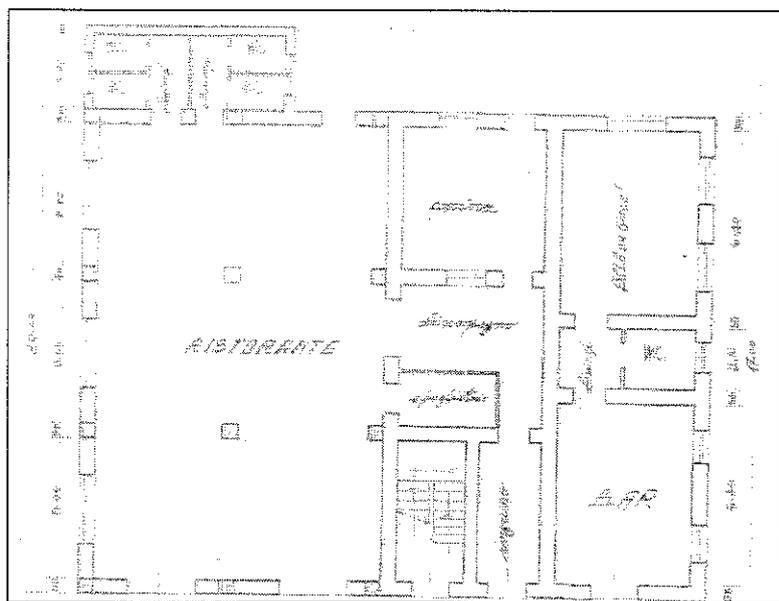
Catasto Terreni, Comune San Leucio del Sannio (BN), **Foglio 13 p.IIa 731** Ente Urbano (ex 532 del NCEU); **Foglio 13 p.IIa 732** Ente Urbano (ex 532 del NCEU); **Foglio 13 p.IIa 590** (porzione di strada); **Fg. 11 p.IIa 307** (strada) (*all. 10*).

Nella Variazione Catastale Illegittima operata in data 1.10.2013 (all. 11), la Particella 731 è dichiarata come Corte Comune, mentre la Particella 732 è stata divisa in due sub: Sub 1 (Abitazione di Tipo Civile) e Sub 2 (Ristorante).

Quanto alla regolarità Urbanistico/Edilizia, nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'area di questo complesso urbano ricade in:

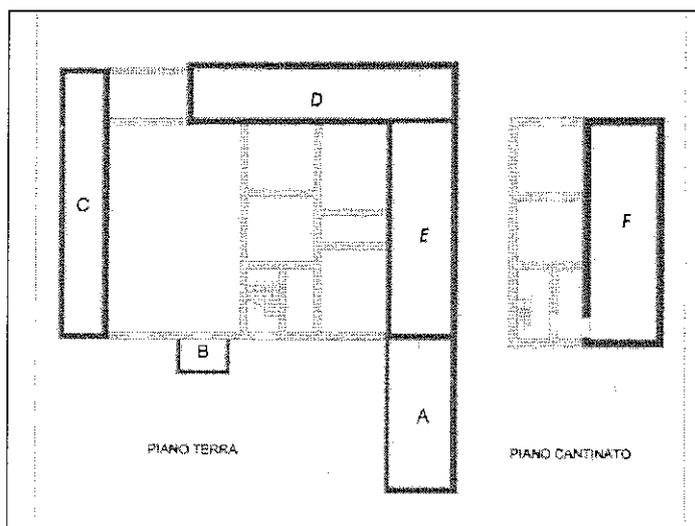
“Zona B – Residenziale Attuale”, relativamente ai fabbricati; Strada e porzione di strada parte in “Zona Cc – Completamento” e parte in “Zona E – Agricola Semplice”. Come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 12).

Il nucleo centrale del complesso immobiliare è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n. 407 del 01.08.1969 (all. 13) 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. 14*) anche se con delle difformità planimetriche; i corpi di fabbrica indicati con lettera *A, B, C*, non risultano concessionati né accatastati (*all. 15*).

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,

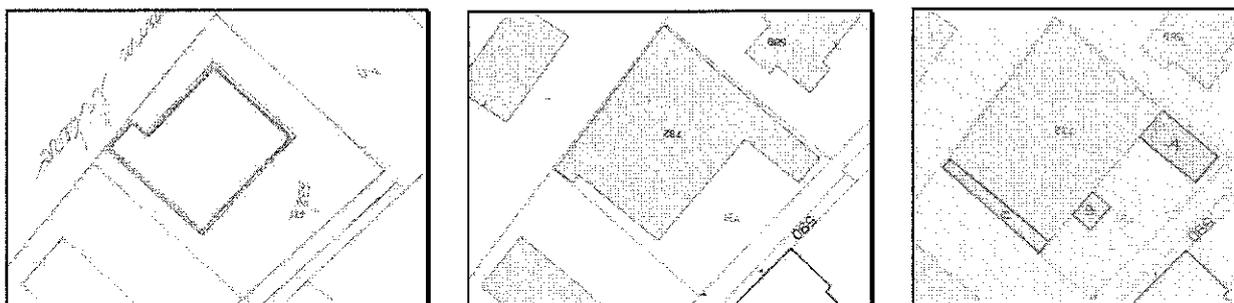
e alle superfici nette utili e accessorie realizzate senza titolo; oltre alle spese di natura Tecnica.

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, né 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 circa per Spese Tecniche, diritti, bolli.



Per quanto riguarda la situazione Catastale, si è riscontrata una 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). Il tutto risulta ulteriormente variato dall'illegittimo frazionamento del fabbricato in due Sub distinti, come detto sopra.

Va anche sottolineato che nel citato Tipo Mappale 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 è stata presentata a suo tempo una nuova dichiarazione DOCFA di fabbricato urbano con lo sviluppo planimetrico dei corpi di fabbrica evidenziati

nel grafico con le lettere A, B e C (stante la nullità degli atti catastali illegittimi, successivi al pignoramento).

Necessita dunque una Regolarizzazione Catastale che preveda la rielaborazione del Tipo Mappale ai Terreni e l'aggiornamento Docfa all'Urbano con la produzione delle Schede di rilievo dello sviluppo planimetrico dell'intero complesso immobiliare individuando due quote divisibili, come richiesto dalla presente Procedura, e come di seguito si proporranno dalla sottoscritta (vedasi all. 10 e all. 14).

I costi per la regolarizzazione delle problematiche catastali ammontano a circa:

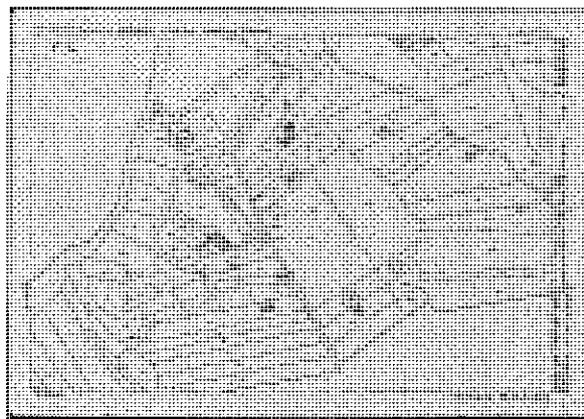
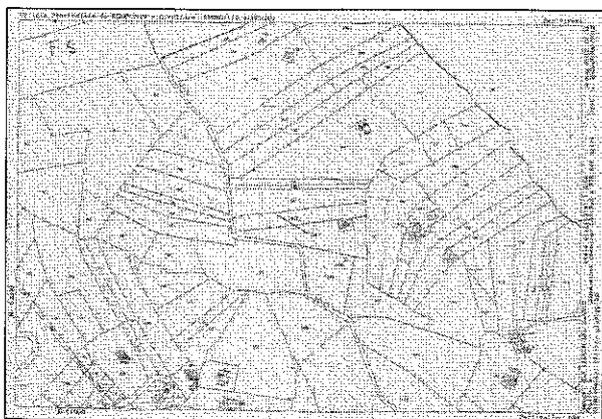
- € 4.200 per: 1) rilievo celerimetrico; 2) stesura elaborato Pregeo di aggiornamento mappale; 3) rilievo planimetrico stato attuale; 4) produzione elaborato e schede di aggiornamento Docfa; 5) soppressione particelle doppie;
- € 500 per: spese vive, bolli, diritti.

Dunque, i beni di cui al presente punto presentano delle irregolarità sia urbanistiche che catastali; nell'uno e nell'altro caso sono sanabili e non inficiano la commerciabilità dei beni, così come dettagliato nella trattazione che precede e con i relativi costi, stimati con buona approssimazione, che ammontano a:

27.600 (sanatoria urbanistico/edilizia) + 4.700 (regolarizzazione catastale) = € 32.300,00

(2)

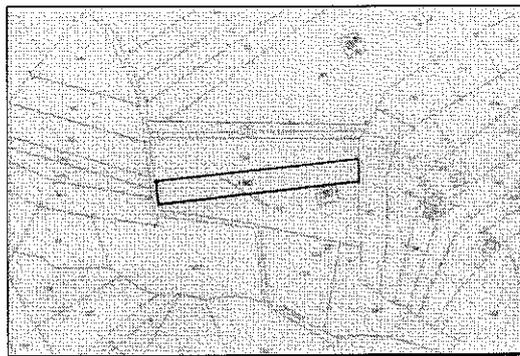
SERIE SPARSA DI APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI DI PICCOLA ESTENSIONE



Gli ulteriori beni in capo alla Procedura sono appezzamenti di terreno, di piccola o piccolissima estensione, ubicati in zone periferiche del territorio comunale. Analiticamente sono i seguenti:

- Terreno 1.

Appezzamento 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 ██████████



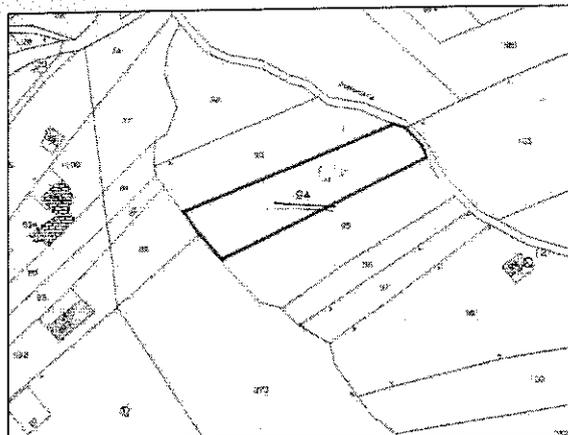
Non tutti i confini sono chiaramente definiti per assenza di termini e/o altro segno di demarcazione fisico del confine. Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti e piante di piccolo fusto. L'accessibilità al fondo è stata di recente resa agevole grazie alla sistemazione della strada: è stata asfaltata ed illuminata, con anche la presenza in alcuni tratti di panchine e aree di sosta che la rendono fruibile anche al passeggio e allo sport (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. 12).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 5 Particella 160** (all. 16).

- Terreno 2.

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. L'accessibilità al fondo è stata di recente resa agevole grazie alla sistemazione della strada: è stata asfaltata ed illuminata, con anche la presenza in alcuni tratti di panchine e aree di sosta che la rendono fruibile anche al passeggio e allo sport (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. 12).

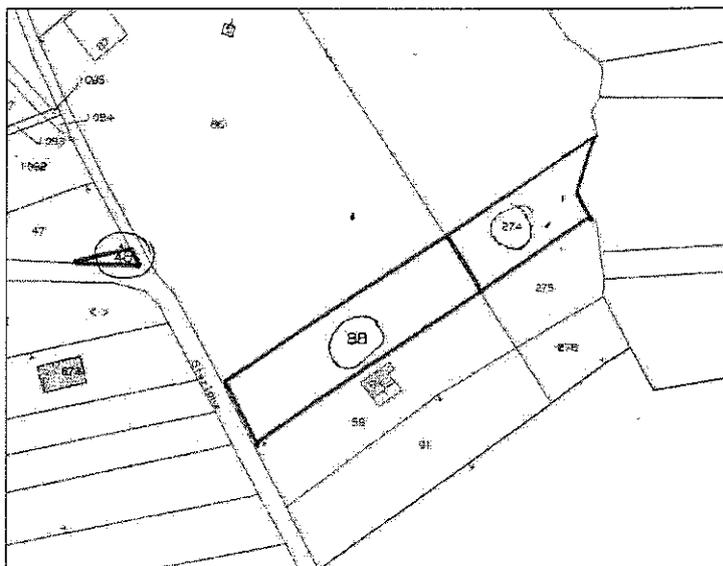
In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 94** (all. 16).

- Terreno 3.

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 [REDACTED] ed appezzamento di cui al prossimo punto (Terreno 4). 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. 12).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 88** (all. 16).



- Terreno 4.

Appezamento 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 punto (Terreno 3) 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 è incolto ed in stato di abbandono. La stessa accessibilità è alquanto disagiata in quanto avviene attraversando altri fondi anch'essi incolti. 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. 12).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 274** (all. 16).

- Terreno 5.

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. 12).

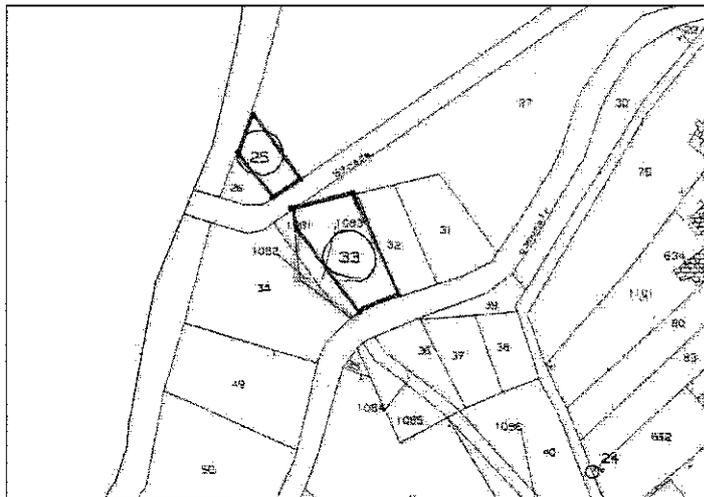
In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 48** (all. 16).

- Terreno 6.

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. 12).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 25** (all. 16).



- Terreno 7.

Appezzamento 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. 12).

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. 16).

SOLO relativamente a quest'ultimo terreno va sottolineata la 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.IIa 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. 16).

Dunque, i beni di cui al presente punto non presentano irregolarità che possano inficiare la commerciabilità dei beni.

QUESITO 2

Dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata.

I Beni di cui alla presente CTU sono gravati dalle seguenti Trascrizioni Contro (all. 18):

- Trascrizione contro del 17.1.2008 – Reg. Part. 539, Reg. Gen. 719 Tribunale Rep. 3244/2008 del 7.1.2008 – Pignoramento immobili siti in S. Giorgio del Sannio (BN);
- Trascrizione contro del 25.6.2013 – Reg. Part. 5512 Reg. Gen. 7258 – Tribunale Rep. 6880/2013 del 23.5.2013 – Domanda giudiziale per la Divisione e Scioglimento Comunione immobili siti in S. Giorgio del Sannio (BN).

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 agli Atti, gravante sulla metà dei fabbricati di cui trattasi, è stata annullata con provvedimento n. 513 del 28.05.2012 (all. 19).

I beni oggetto di procedura di cui al **PUNTO 1** del *QUESITO 1*, così come sopra descritti, appartengono per la quota indivisa di 500/1000 a [REDACTED] (n. 26.02.1956) e per 500/1000 al fratello [REDACTED] (n. 17.01.1954); risultano nel possesso dei due germani [REDACTED], cui sono pervenuti per Successione del padre [REDACTED] (nato 8.3.1920 e d.to 8.1.2005), Denuncia N. 3 Vol. 757 Trascritta il 11.07.2006 al N. 5935 R.P.

I beni oggetto di procedura di cui al **PUNTO 2** del *QUESITO 1*, così come sopra descritti, appartengono per 500/1000 a [REDACTED] e per 500/1000 alla moglie signora [REDACTED] (n. 29.5.1961); risultano tutti incolti e non occupati da terzi. Ai coniugi [REDACTED] ora separati ma all'epoca dell'acquisto Coniugati in regime di Separazione Legale dei Beni, risultano pervenuti per 500/1000 ciascuno 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 Valentino Loredana (n. 27.1.1962). (*all. 20*).

QUESITO 3

Proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino agli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente.

Premessa.

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.

Questi beni sono stati già oggetto di stima nella CTU agli atti della Procedura 297/2007. Nei due anni intercorsi c'è stato però un calo generalizzato del mercato dei fabbricati del 10-15%, mentre il mercato dei terreni è rimasto pressoché stabile. I beni hanno inoltre subito dei cambiamenti intrinseci ed estrinseci che ne hanno di fatto modificato parzialmente il valore. Alla luce di ciò, si è proceduto ad adeguare quella stima all'attualità, tenendo inoltre conto della richiesta di procedere alla divisione dei beni stessi.

Si è proceduto dunque ad operare stime diverse per i singoli beni o gruppi di essi ed è stata esperita una separata indagine di mercato per la determinazione del più probabile valore di compravendita di ciascuno bene.

Stima del complesso per la RISTORAZIONE – di cui al Punto 1 del Quesito 1

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 1", 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 e che, negli ultimi tempi, alcune parti sono state oggetto di una generale opera di redistribuzione e ristrutturazione che ne hanno di fatto migliorato la fruibilità (anche se, come già sottolineato, questi cambiamenti sono stati orientati a rendere "abitative" alcune parti): il locale principale (Pub) ha sempre avuto la medesima destinazione ed è in buono stato di manutenzione; lo stesso dicasi per i locali attrezzati per il confezionamento degli alimenti e per la zona Bar e accessori attualmente adattata ad appartamento (e che ha subito di recente degli interventi di redistribuzione e

manutenzione); anche le zone Ristorante e Pizzeria con relativi locali di servizio, da tempo non utilizzate, hanno subito interventi di manutenzione anche straordinaria che ne hanno notevolmente aumentato il grado di finitura e di fruibilità (anche se a scopo abitativo, come già evidenziato in altri punti della presente CTU).

Ai fini della stima, quanto sopra evidenziato, viene contemplato e compensato con una adeguata e ragionata riduzione percentuale della superficie commerciale convenzionale corrispondente, al fine di armonizzarne il valore.

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	S1 = 162,00 mq	a1 = 1,00
- superficie netta zona soppalco Pub	S2 = 22,00 mq	a2 = 0,80
- superficie netta ingresso Pub	S3 = 5,90 mq	a3 = 1,00
- superficie netta porticato Pub	S4 = 53,90 mq	a4 = 0,50
- superficie netta locali servizio Pub	S5 = 7,50 mq	a5 = 0,90
- superficie netta locali cucina Pub	S5 = 15,50 mq	a5 = 0,90
- superficie netta ex locali mensa	S6 = 49,00 mq	a6 = 1,00
- superficie netta ex ingresso locali mensa	S7 = 10,50 mq	a7 = 0,90

- superficie netta ex locali servizio mensa	S8 = 28,00 mq	a8 = 0,90
- superficie netta locali ex-bar/appartamento	S9 = 72,00 mq	a9 = 0,90
- superficie netta locali ex sala ristorante (hobby)	S10 = 77,50 mq	a10=0,80
- superficie netta locali ex cucina-forno ristorante	S11 = 25,50 mq	a11=0,90
- superficie netta locali ex pizzeria ed ex servizi	S12 = 53,50 mq	a12=0,50
- superficie netta locali cantinati	S13 = 129,50 mq	a13=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:

TAB. A	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie locale Pub	162	1,00	162,00	
superficie soppalco Pub	22	0,80	17,60	
superficie ingresso Pub	5,90	1,00	5,90	
superficie porticato Pub	53,90	0,50	27,00	
superficie servizi Pub	7,50	0,90	6,70	
superficie cucina Pub	15,50	0,90	14,00	
TOTALE PUB	266,80		233,20	233,20

TAB. B	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie ex locali mensa	49,00	1,00	49,00	
superficie ex ingr. loc. mensa	10,50	0,90	4,50	
superficie ex servizi mensa	28,00	0,90	25,20	
TOTALE EX MENSA	87,50		78,70	78,70

TAB. C	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie ex-bar/appartam.	72,00	0,90	64,80	
TOTALE EX BAR/APPART.	72,00		64,80	64,80

TAB. D	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie ex ristorante/hobby	77,50	0,80	62,00	
superficie excucina/forno rist.	25,50	0,90	23,00	
superficie ex pizzeria e serv.	53,50	0,50	26,70	
TOTALE EX RISTO/PIZZER.	156,50		111,70	111,70

TAB. E	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie locali cantinati	129,50	0,30	38,80	
TOTALE LOCALI CANTINA	129,50		38,80	38,80

TAB. F	sup. netta	coeff. rid.	sup. comm.	sup. comm. tot.
superficie corte esclusiva	320,00	0,20	64,00	
superficie p.lla 590	123,00	0,20	24,60	
superficie p.lla 307	240,00	0,20	48,00	
TOTALE CORTE/STRADE	683,00		136,60	136,60

$$Sc = 233,20 + 78,70 + 64,80 + 111,70 + 38,80 + 136,60 = 663,80$$

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

$$V_m = 950,00 \text{ €/mq.}$$

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 simili. 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 Vs del fabbricato in oggetto si considera il valore medio di zona Vm, corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento ki 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 Vs si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona Vm scaturito dall'indagine di mercato:

K1 = + 05% coeff. di apprezzamento per l'ubicazione del fabbricato:

vicinanza al centro e alla viabilità principale

K2 = + 05% coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche del fabbricato:

ampia area parcheggio

K3 = + 05% coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:

strade private di accesso

K4 = - 10% coeff. di deprezzamento per le caratteristiche intrinseche dei locali:

stato di manutenzione mediocre in alcune zone

K4 = - 10% coeff. di deprezzamento per le caratteristiche intrinseche dei locali:

dotazione impiantistica e di opere di finitura carente in alcune zone

$V_m = 950,00 \text{ €/mq}$ valore medio di zona al mq

$V_s = K \times V_m = [(5+5+5-10-10)\%] \times 950,00 = 902,50 \text{ €/mq}$ valore al mq stimato

Il valore del complesso di immobili individuato come "PUNTO 1" risulta:

$$V = S_c \times V_s$$

$$V = 663,80 \times 902,50 = \text{€ } 599.079,50$$

dunque il valore stimato per il complesso di immobili è:

$$\text{Valore PUNTO 1} = \text{€ } 599.079,50$$

Stima dei TERRENI – di cui al Punto 2 del Quesito 1

Per la Stima del Valore di mercato dei terreni agricoli il procedimento adottato è quello sintetico-comparativo. Il valore del bene, viene calcolato moltiplicando la sua superficie per il valore medio al metro quadro derivato dall'indagine di mercato esperita, avente ad oggetto beni dalle caratteristiche similari. Si è desunto cioè un

$$\text{Valore Medio Terreno Agricolo } V_{mta} = \text{€ } 4,50/mq$$

quale media dei valori di riferimento contenuti nelle banche dati del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Regione Campania, delle principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona, ed in riferimento all'andamento del mercato. Tale valore viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi legati al caso particolare, dovuti alla dimensione dell'appezzamento, alla conformazione geometrica ed orografica, alla accessibilità, al tipo di coltura a regime.

Stima del Terreno 1

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

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

Con una superficie $S = 1760$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "Terreno 1" è:

$$V_t = S \times V_{ta} = 1760 \times 3,80 = \text{€ } 6.688$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore TERRENO 1} = \text{€ } 6.688,00$$

Stima del Terreno 2

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

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

Con una superficie $S = 2020$ mq, il valore del terreno Vt individuato come "Terreno 2" risulta:

$$Vt = S \times Vta = 2020 \times 3,80 = € 7.676$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore TERRENO 2} = \underline{\underline{€ 7.676,00}}$$

Stima del Terreno 3

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

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

Con una superficie $S = 1600$ mq, il valore del terreno Vt individuato come "Terreno 3" risulta:

$$Vt = S \times Vta = 1600 \times 3,80 = € 6.080$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore TERRENO 3} = \underline{\underline{€ 6.080,00}}$$

Stima del Terreno 4

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

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

Con una superficie $S = 840$ mq, il valore del terreno Vt individuato come "Terreno 4" risulta:

$$Vt = S \times Vta = 840 \times 3,40 = € 2.856$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore TERRENO 4 = € 2.856,00

Stima del Terreno 5

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 $S = 42 \text{ mq}$, il valore del terreno V_t individuato come "Terreno 5" risulta:

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

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore TERRENO 5 = € 113,00

Stima del Terreno 6

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%):

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

Con una superficie $S = 200 \text{ mq}$, il valore del terreno V_t individuato come "Terreno 6" risulta:

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

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore TERRENO 6 = € 680,00

Stima del Terreno 7

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 (-5%), alla presenza di alberi da legna (+10%):

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

Con una superficie $S = 710 \text{ mq}$, il valore del terreno V_t individuato come "Terreno 7" risulta:

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

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore TERRENO 7 = € 2.698,00

I beni così individuati e stimati:

- a) *Non sono soggetti al godimento di terzi ma solo dei legittimi proprietari;*
- b) *Risultano occupati e gestiti dai medesimi proprietari;*
- c) *Non necessitano della costituzione di alcuna servitù ai fini della loro divisione proprietaria;*
- d) *Hanno come valore complessivo e come quota parte di ciascun dividente:*
 - *Complesso di edifici: € 559.079,50 per una quota pari al 50% a favore di ciascuno dei due germani [REDACTED], che ammonta dunque a € 279.539,75;*
 - *Terreni: € 26.791,00 per una quota pari al 50% a favore di ciascuno dei due ex coniugi [REDACTED], che ammonta dunque a € 13.395,50.*

QUESITO 4

Accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi).

I beni risultano essere comodamente divisibili, in porzioni grosso modo corrispondenti al valore delle rispettive quote, a meno di piccole cifre a conguaglio ed al netto delle spese occorrenti per sanatorie e regolarizzazioni catastali, mediante accollo di quota-parte delle spese occorrenti.

Nel dettaglio, per quanto riguarda:

- *i fabbricati, possono dividersi in due quote separando il Pub dal resto degli immobili, e lasciando la comunione di alcune aree pertinentziali e la divisione equa di altre. E' necessario frazionare e regolarizzare l'aspetto catastale, lasciando a carico delle due proprietà così ottenute la rispettiva quota percentuale necessaria per sanatorie e relative spese tecniche;*

- *i terreni*, possono dividersi in due gruppi dal valore pressoché equivalente, senza frazionamenti e senza alcuna necessità di costituire servitù attive o passive (ulteriori rispetto a quelle eventualmente già esistenti).

QUESITO 5

In caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione.

PROGETTO DI DIVISIONE DEI FABBRICATI DI CUI AL PUNTO 1 DEI QUESITI 1 E 3

Il complesso di fabbricati può dividersi in due LOTTI omogenei e indipendenti, lasciando la comunione delle porzioni di strade di pertinenza e dividendo invece la corte antistante in due parti ad uso esclusivo di ciascun Lotto. Una piccola porzione di questa corte resterà comune, assieme alla scala centrale (per la sola rampa di collegamento al sottotetto, mentre la rampa di discesa alle cantine resta ad uso esclusivo del destinatario del Lotto B), per consentire ad entrambe i futuri intestatari di raggiungere la porzione di sottotetto ad ognuno pertinente. Questa divisione comporta come **necessario e propedeutico** intervento, l'elaborazione di un Tipo Mappale descrittivo della situazione catastale reale attuale ed il Frazionamento e l'Accatastamento delle due unità così costituite.

Gli immobili, come descritti al Punto 1 del Quesito 1, necessitano inoltre di sanatoria urbanistico/edilizia. Le parti da sanare riguardano per la quasi totalità porzioni di fabbricati ricadenti in uno dei due Lotti che si andranno a costituire per cui le relative spese, così come stimate, vanno imputate in quota proporzionalmente diversa in ragione di 1/5 e di 4/5, rispettivamente per il Pub e per i restanti fabbricati. Le spese catastali, invece, anch'esse stimate nel Quesito 1, andranno a gravare equamente sui due Lotti costituiti, poiché riguardano l'intero complesso di immobili di cui trattasi.

LOTTO A – Locale Pub-Birreria, completo di locali di servizio e accessori, con annesso ingresso e porticato laterale sinistro. Compresa nella quota la comunione delle strade di pertinenza individuate come Fg. 13 p.lla 590 e Fg. 11 p.lla 307. Compresa inoltre la proprietà esclusiva di un mezzo della corte antistante il complesso di beni, indicata come Fg. 13 p.lla 731.

Dal valore del Lotto così costituito va detratta la metà delle spese di Regolarizzazione Catastale e l' 1/5 delle spese occorrenti per la Sanatoria.

Schematizzando il **LOTTO A**:

TAB. A*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	€/mq	VALORE TOTALE €
superficie locale Pub	162	162,00			
superficie soppalco Pub	22	17,60			
superficie ingresso Pub	5,90	5,90			
superficie porticato Pub	53,90	27,00			
superficie servizi Pub	7,50	6,70			
superficie cucina Pub	15,50	14,00			
TOTALE PUB	266,80	233,20	233,20	902,50	210.463,00

TAB. F*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	quota 1/2	€/mq	VALORE TOTALE QUOTA €
superficie corte esclusiva	320,00	64,00				
superficie p.lla 590	123,00	24,60				
superficie p.lla 307	240,00	48,00				
TOT. CORTE/STRADE	683,00	136,60	136,60	68,30	902,50	61.640,75

Dunque per il LOTTO A si ha il seguente valore:

VALORE LOTTO A

€ 272.103,75

A carico di tale valore del Lotto A vanno detratti i seguenti costi:

- 1/5 di € 27.600,00 per sanatorie = € 5.520,00
- 1/2 di € 4.700,00 per frazionamento e regolarizzazioni catastali = € 2.350,00

Per un totale delle spese a carico del Lotto pari a € 7.870,00.

Dunque il valore, al netto dei costi di cui sopra, del LOTTO A è pari a:

€ 264.233,75

LOTTO B – Locali a destinazione gastronomico-ricreativo, allo stato utilizzati come abitazione e destinazioni d'uso similari, con sviluppo laterale destro e posteriore rispetto al Pub di cui al Lotto A, completo di locali di servizio e accessori variamente posizionati, con annessi locali seminterrati adibiti a cantina. Compresa nella quota la comunione delle strade di pertinenza individuate come Fg. 13 p.lla 590 e Fg. 11 p.lla 307. Compresa inoltre la proprietà esclusiva di un mezzo della corte antistante il complesso di beni, indicata come Fg. 13 p.lla 731.

Dal valore del Lotto così costituito va detratta la metà delle spese di Regolarizzazione Catastale e l' 1/5 delle spese occorrenti per la Sanatoria.

Schematizzando il **LOTTO B**:

TAB. B*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	€/mq	VALORE TOTALE €
superficie ex locali mensa	49,00	49,00			
superficie ex ingr. loc. mensa	10,50	4,50			
superficie ex servizi mensa	28,00	25,20			
TOTALE EX MENSA	87,50	78,70	78,70	902,50	71.026,75

TAB. C*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	€/mq	VALORE TOTALE €
superficie ex- bar/appartam.	72,00	64,80			
TOT. EX BAR/APPART.	72,00	64,80	64,80	902,50	58.482,00

TAB. D*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	€/mq	VALORE TOTALE €
sup. ex ristorante/hobby	77,50	62,00			
sup. excucina/forno rist.	25,50	23,00			
Sup. ex pizzeria e serv.	53,50	26,70			
TOT. EX RISTO/PIZZER.	156,50	111,70	111,70	902,50	100.809,25

TAB. E*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	€/mq	VALORE TOTALE €
superficie locali cantinati	129,50	38,80			
TOT. LOCALI CANTINA	129,50	38,80	38,80	902,50	35.017,00

TAB. F*	sup. netta	sup. comm.	sup. comm. tot.	quota 1/2	€/mq	VALORE TOTALE QUOTA €
superficie corte esclusiva	320,00	64,00				
superficie p.lla 590	123,00	24,60				
superficie p.lla 307	240,00	48,00				
TOT. CORTE/STRADE	683,00	136,60	136,60	68,30	902,50	61.640,75

Dunque per il LOTTO B si ha il seguente valore:

VALORE LOTTO B

€ 326.975,75

A carico di tale valore del Lotto B vanno detratti i seguenti costi:

- 4/5 di € 27.600,00 per sanatorie = € 22.080,00
- 1/2 di € 4.700,00 per frazionamento e regolarizzazioni catastali = € 2.350,00

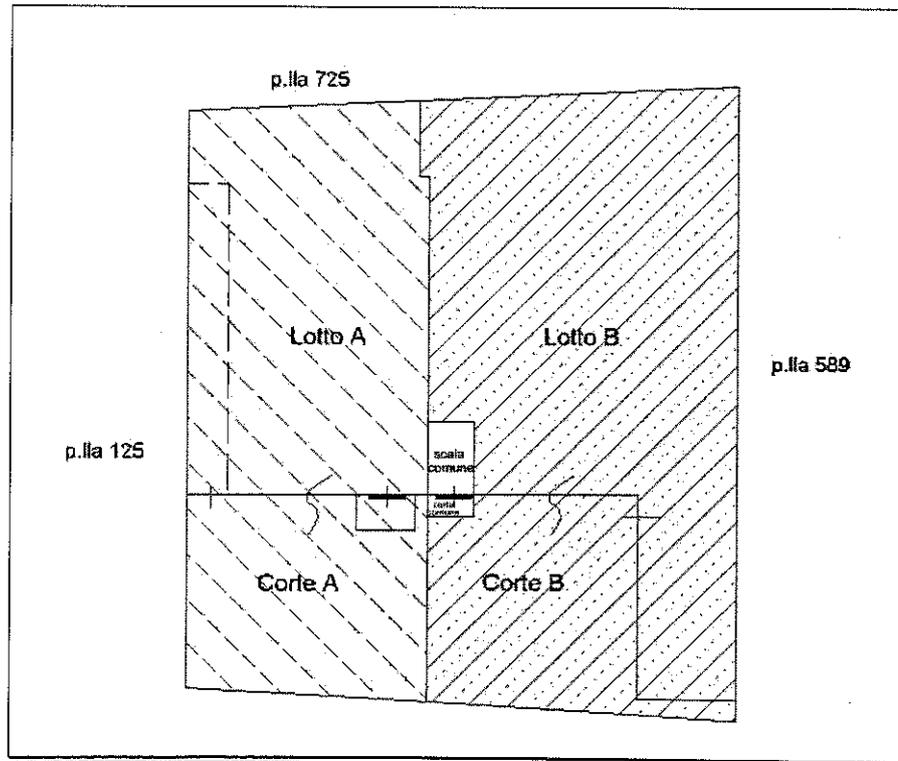
Per un totale delle spese a carico del Lotto pari a € 24.430,00.

Dunque il valore, al netto dei costi di cui sopra, del LOTTO B è pari a:

€ 302.545,75

Tra i due Lotti c'è dunque una differenza di valore pari ad € 38.312,00. Per pareggiare le due quote, l'assegnatario del Lotto B dovrà corrispondere all'assegnatario del Lotto A la metà di questo importo, e cioè € 19.156,00.

Nel progetto di divisione va inoltre previsto il frazionamento della corte, come in premessa già specificato, onde evitare promiscuità in questa che in realtà un'area di parcheggio al servizio delle (future) due unità e proprietà immobiliari diverse.



Lo stesso motivo ispiratore, consiglia la sottoscritta a lasciare una piccola parte comune della corte adiacente alla scala centrale onde consentire, senza creare inutili servitù, di raggiungere il sottotetto di competenza ad entrambi i futuri proprietari.

Nella Planimetria (all. 21) viene specificato anche graficamente il Progetto di divisione fin qui descritto.

I due Lotti sopra individuati, corrispondono alle due quote proprietarie attualmente indivise corrispondenti ai 500/1000 ciascuna, per i due germani [REDACTED]. Nessuno dei due ha espresso preferenze in merito alla scelta della quota; in particolare: [REDACTED] ha manifestato la volontà di non voler corrispondere quote in denaro, pur accettando eventualmente la quota minore; [REDACTED] ha invece dichiarato che, non essendo d'accordo su questa divisione d'Ufficio, non intende accettare alcun sorteggio né manifestare preferenze.

PROGETTO DI DIVISIONE DEI TERRENI DI CUI AL PUNTO 2 DEI QUESITI 1 E 3.

Gli appezzamenti di terreno in capo alla Procedura sono di piccola o piccolissima estensione ed ubicati in zone periferiche del territorio comunale. Sono tipologicamente simili per cui la loro divisione in due Lotti omogenei ha come unica motivazione il loro raggruppamento in due quote dal valore complessivo tendenzialmente simile.

Nel dettaglio si propongono i seguenti due Lotti.

Schematizzando il LOTTO C:

Terreni LOTTO C	Individuazione Catastale	Valore €	VALORE TOTALE €
Terreno 1	Foglio 5 – P.IIa 160	6.688,00	
Terreno 3	Foglio 4 – P.IIa 88	6.080,00	
Terreno 6	Foglio 4 – P.IIa 25	680,00	
TOTALE LOTTO C €			13.448,00

Dunque per il LOTTO C si ha il seguente valore:

VALORE LOTTO C

€ 13.448,00

Schematizzando il LOTTO D:

Terreni LOTTO D	Individuazione Catastale	Valore €	VALORE TOTALE €
Terreno 2	Foglio 4 – P.IIa 94	7.676,00	
Terreno 4	Foglio 4 – P.IIa 274	2.856,00	
Terreno 5	Foglio 4 – P.IIa 48	113,00	
Terreno 7	Foglio 4 – P.IIa 33	2.698,00	
TOTALE LOTTO D €			13.343,00

Dunque per il LOTTO D si ha il seguente valore:

VALORE LOTTO D

€ 13.343,00

Tra i due Lotti c'è dunque una differenza di valore pari ad € 105,00. Per pareggiare le due quote, l'assegnatario del Lotto C dovrà corrispondere all'assegnatario del Lotto D la metà di questo importo, e cioè € 52,50.

Nel presente progetto di divisione non è necessario costituire alcuna servitù ulteriore (rispetto a quelle attive e/o passive eventualmente già costituite).

I due Lotti sopra individuati, corrispondono alle due quote proprietarie attualmente indivise corrispondenti ai 500/1000 ciascuna, in capo ai due ex coniugi [REDACTED]. Nessuno dei due comproprietari ha espresso preferenze in merito alla scelta del Lotto da assegnare.

QUESITO 6

Quesito non sussistente.

QUESITO 7

Indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari.

Comproprietari dei Lotti A e B:

- ██████████, nato a San Leucio del Sannio (BN) il 17.01.1954, residente a San Leucio del Sannio alla Via Rizzi 19 - Codice Fiscale TRZCMN54A17H953H;
- ██████████, nato a San Leucio del Sannio (BN) il 26.02.1956 e residente in San Leucio del Sannio alla Via Rizzi 19 - Codice Fiscale TRZNTN56B26H953O.

Comproprietari dei Lotti C e D:

- ██████████, nato a San Leucio del Sannio (BN) il 26.02.1956 e residente in San Leucio del Sannio alla Via Rizzi 19 - Codice Fiscale TRZNTN56B26H963O;
- ██████████, nata a Benevento (BN) il 29.05.1961 e residente in Benevento alla Via Napoli n. - Codice Fiscale DRABNL61E69A783L.

§ § § § § § § § § § § § § § § §

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

1. Incarico di CTU
2. Quesiti
3. Verbale di sopralluogo n. 1
4. Verbale di sopralluogo n. 2
5. Verbale di sopralluogo n. 3
6. Verbale di sopralluogo n. 4
7. Verbale di sopralluogo n. 5
8. Verbale di sopralluogo n. 6
9. Verbale di sopralluogo n. 7
10. Visure e mappe catastali p.lle 731-732-307-590
11. Variazione catastale illegittima
12. Certificato di destinazione urbanistica
13. Licenza edilizia e grafici

14. Visure mappa e pianta catastale p.lla 532
15. Rilievo stato di fatto
16. Visure e mappe p.lle 160-94-88-274-48-25-33-1082-1083
17. Visure e tipo frazionamento p.lle 1082-1083
18. Visura ipotecaria
19. Ispezione ipotecaria
20. Certificazione notarile
21. Progetto di divisione
22. 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, 18 luglio 2014

Il C.T.U.
Arch. Giuseppina Lizza
