

TRIBUNALE DI BENEVENTO

ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Michele Cuoco

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2010

promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICAD'UFFICIO

Benevento li 22/09/2011

IL C.T.U.

- Dott.Ing. Elena MAIORANI-

Studio d'Ingegneria
Dott. Ing. Elena Maiorani
Via Salvator Rosa n. 19- 82100 Benevento
Tel- Fax 0824-312382; Cell 347-5010186

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2010

promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO

1. AFFIDAMENTO INCARICO : QUESITI

La sottoscritta Ing. Elena Maiorani, con Studio Tecnico in Benevento alla via Salvator Rosa n.19, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n.1161 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento al n.1765, in data **22.03.2011**, riceveva la nomina di C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva **n. 260/2010**.

In data **07.04.2011**, prestato il giuramento di rito, la S.V. mi affidava il seguente incarico:

provveda il tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- a.** alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b.** all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. ad acquisire ogni **informazione concernente**:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso
 - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e

numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- h.** alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- i.** nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA ESPROPRIARE – PERCENTUALE DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA ESECUTATA

Rispettivamente, con la procedura n° **260/2010** promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sono stati efficacemente pignorati i seguenti beni:

- proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- in Fragneto Monforte (BN), Terreno foglio 13 particella 3, proprietà per 1000/1000.
- in Fragneto Monforte (BN), Fabbricato Rurale foglio 13 particella 4, proprietà per 1000/1000.
- in Fragneto Monforte (BN), Terreno foglio 13 particella 5, proprietà per 1000/1000.
- in Fragneto Monforte (BN), Terreno foglio 13 particella 6, proprietà per 1000/1000.
- in Fragneto Monforte (BN), Terreno foglio 13 particella 57, proprietà per 1000/1000.

3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI OPERATE NELL'ULTIMO VENTENNIO

1) Unità Immobiliari in Fragneto Monforte in c/da Monterone, riportate C.T. fog. 13, p.lle

3 - 4 - 5 - 6 - 57

(XXXXXXXXXXXXX proprietario per 1000/1000)

TRASCRIZIONI A FAVORE

Gli immobili sono pervenuti a XXXXXXXXX con atto di SUCCESSIONE di XXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Benevento il 20/07/1988 .

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, registrato alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 11/12/2000, a FAVORE della XXXXXXXXXXXXXXXX, CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Iscrizione di IPOTECA LEGALE, registrato alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 07/07/2004, a FAVORE di XXXXXXXXXXXXXXXX, CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Iscrizione di IPOTECA LEGALE, registrato alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 18/10/2006, a FAVORE di XXXXXXXXXXXXXXXX, CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Gli immobili sono gravati da pignoramento immobiliare CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1000/1000, a FAVORE XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Benevento il 04/11/2010.

4. DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA SINTETICA-COMPARATIVA

La stima sintetica-comparativa è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, l'immobile da valutare.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto degli immobili, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e, quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima.

Per meglio procedere, l'operatore si serve di una planimetria catastale della zona interessata su cui inserisce:

- i comprensori urbanistici con i dati operativi;
- i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e relative caratteristiche proprie.

Così operando si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia e ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il più probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del *più probabile valore di mercato* si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i fattori che caratterizzano il bene immobile, per giungere ad un valore a mq.

5. CONTENUTO PERIZIA TECNICA

Dopo un attento esame dei luoghi la scrivente ha redatto la presente perizia tecnica che si compone dei seguenti capitoli:

CAPITOLO I – Descrizione e valutazione dei terreni siti in Fragneto Monforte foglio 13

LOTTE I-II-III part.lle 3, 5, 6, 57, in capo a XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000

CAPITOLO II – Descrizione e valutazione del fabbricato rurale e terreno su cui insiste sito in

LOTTO IV Fragneto Monforte foglio13 part.lla 4, in capo a XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000

CAPITOLO I

LOTTE I-II-III

Descrizione e valutazione dei terreni in Fragneto Monforte

foglio 13 particelle 3, 5, 6, 57

di proprietà di XXXXXXXXXXXXX

1 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dall'esame della documentazione in mio possesso si evinceva con chiarezza la necessità di effettuare un sopralluogo presso gli immobili in questione ed acquisire la documentazione integrativa sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fragneto Monforte (BN), sia presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.

In data 17/05/2011, la sottoscritta dava comunicazione, tramite raccomandata A/R, alle parti dell'inizio delle operazioni peritali (cfr. ALLEGATO 1 CAP.I).

1.1 Acquisizione documentazione presso l'Agenzia del Territorio e presso l'U.T.C.

Al fine di acquisire la documentazione integrativa utile allo svolgimento dell'incarico di consulenza, in data 26/04/2011, richiedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Fragneto Monforte, i *Certificati di Destinazione Urbanistica* degli immobili in oggetto.

In data 04/05/2011 la suddetta richiesta veniva protocollata al n° 3314 (cfr. ALLEGATO 2 CAP.I).

Successivamente, in data 11/05/2011, mi recavo nuovamente presso l'U.T.C. di Fragneto Monforte ed il Responsabile del Settore, Ing. Angelo Carmine Giordano, mi rilasciava i *Certificati di Destinazione Urbanistica* richiesti (cfr. ALLEGATO 2.1 CAP.I).

Presso gli uffici del Catasto, ho acquisito la seguente documentazione :

- a. in data 22/04/2011 copia del foglio di Mappa Catastale e Visure Catastali (cfr. ALLEGATO 3 CAP.I)
- b. in data 30/06/2011 Visure Storiche Catastali (cfr. ALLEGATO 3.1 CAP.I)
- c. in data 12/07/2011 Visure Catastali delle particelle immediatamente confinanti (cfr. ALLEGATO 3.2 CAP I).

Presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 06/05/2011, in data 18/08/2011 e in data 15/09/2011, richiedevo e ricevevo note di trascrizione ed iscrizione relative ai beni immobili in oggetto (cfr. ALLEGATO 3.3 CAP.I).

2 - Inquadramento generale

I fondi in questione sono situati in una zona periferica nel Comune di Fragneto Monforte, più precisamente nella C/da Monterone nei pressi della Strada Statale SS87.

I terreni sono del tipo uliveto e seminativo – arboreo, inoltre, dalla documentazione acquisita le aree interessate ricadono rispettivamente:

- Terreni fog. 13 part.lla 3 e parte della part.lla 5 (circa 1400 mq) in zona “E₂”- *Zona agricola semplice* ,
- Terreni fog. 13 part.lle 6 e 57 in zona “E₃”- *Zona agricola con caratteristiche di dissesto idrogeologico* ,
- Terreno fog. 13 e rimanente parte della part.lla 5 in zona “E₃”- *Zona agricola con caratteristiche di dissesto idrogeologico* . (cfr. ALLEGATO 2.1 CAP.I).

3 - Sopralluogo

Il giorno 30/05/2011 alle ore 9,30 effettuavo il sopralluogo presso gli immobili in questione. Sul posto erano presenti il signor XXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo, con l’ausilio della Mappa Catastale, effettuavo innanzitutto una analisi visiva dei luoghi e successivamente eseguivo un rilievo fotografico (cfr. ALLEGATO 4 CAP.I).

Dal sopralluogo ho riscontrato lo stato di fatto di seguito specificato :

- i terreni in questione sono situati nei pressi della Strada Statale SS87, zona periferica e collinare del comune di Fragneto Monforte;
- i fondi sono del tipo uliveto e seminativo – arboreo e sono circondati da altre particelle di terreno della stessa tipologia

A conclusione del sopralluogo, ho redatto il verbale sottoscritto dai presenti (cfr. ALLEGATO 4.1 CAP.I).

4 - Risposte ai quesiti

Pertanto, la sottoscritta, dopo aver effettuato un inquadramento generale, in base a tutta la documentazione e gli elementi acquisita ha potuto accertare e verificare quanto segue:

1. Gli immobili da espropriare sono siti in Fragneto Monforte nei pressi della Strada Statale SS87, più precisamente in c/da Monterone; identificati al C.T. con il *foglio 13 particelle 3, 5, 6, 57*, di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per 1000/1000.
 - La *particella 3 del fogl. 13* è di tipo uliveto ed ha una superficie di 10.010 m², ricade in zona “E₂”- *Zona agricola semplice* secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G;
 - la *particella 5 del fogl. 13* è di tipo seminativo ed ha una superficie di 39.300 m² ricade parte in zona “E₂”- *Zona agricola semplice* e parte in zona “E₃”- *Zona agricola con caratteristiche di dissesto idrogeologico* secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G;
 - la *particella 6 del fogl. 13* è di tipo seminativo-arboreo ed ha una superficie di 350 m², ricade in zona “E₃”- *Zona agricola con caratteristiche di dissesto idrogeologico* secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G;
 - la *particella 57 del fogl. 13* è di tipo seminativo ed ha una superficie di 1.010 m², ricade in zona “E₃”- *Zona agricola con caratteristiche di dissesto idrogeologico* secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G;
2. La *particella 3 del fogl. 13* è confinante con le part.lle 4 e 5 di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXXXXX, con la part.lla 1 di proprietà di altra ditta e con la Strada compl. Campolongo;

la *particella 5 del fogl. 13* è confinante con le part.lle 3, 4 , 6 e 57 di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXXXXX, con le part.lle 2, 114, 115 e 116 di proprietà di altra ditta e con la Strada compl. Campolongo;

la *particella 6 del fogl. 13* è confinante con le part.lla 5 di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXXXXX e con le part.lla 116 di proprietà di altra ditta;

la *particella 57 del fogl. 13* è confinante con le part.lla 5 di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXXXX e con le part.lle 115 e 117 di proprietà di altra ditta.

3. Sui beni in questione non gravano *formalità, vincoli o oneri* di qualsiasi tipo e natura, anche di natura condominiale, che possano incidere sulla descrizione e valutazione del bene stesso, ossia che resteranno a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica.
4. In relazione alla natura dei terreni siti in Fragneto Monforte in c/da Monterone identificati al C.T. con il *foglio 13 particelle 3, 5, 6, 57* appare opportuno la formazione di **più lotti** per la vendita :
 - **lotto I** *particella 3 del fogl. 13*
 - **lotto II** *particella 5 e 6 del fogl. 13*
 - **lotto III** *particella 57 del fogl. 13*

5 – Valutazione degli immobili

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto del *più probabile valore di mercato*, prendendo in esame beni simili a quelli oggetto di causa svolgendo meticolose indagini di mercato, interpellando tecnici locali e notai che operano nella zona.

Tale valutazione è stata effettuata considerando come parametro di stima il valore unitario a mq.

Dal rilievo geometrico e dalle visure catastali risulta che le superficie dei terreni analizzati sono pari rispettivamente a :

Part. 3 = 10.010 mq

Part. 5 = 39.300 mq

Part. 6 = 350 mq

Part. 57 = 1.010 mq

Il valore unitario della zona è di circa **3,50 €/mq**, da cui si evince:

$V_1 = \text{Valore tot. part. 3} = 10.010 \times 3,50 = \text{€ } 35.035,00$ (euro trentacinquemilatrentacinque/00)

$V_2 = \text{Valore tot. part. 5} = 39.300 \times 3,50 = \text{€ } 137.550,00$

(euro centotrentasettemilacinquecentocinquanta/00)

$V_3 = \text{Valore tot. part. 6} = 350 \times 3,50 = \text{€ } 1.225,00$ (euro milleduecentoventicinque/00)

$V_4 = \text{Valore tot. part. 57} = 1.010 \times 3,50 = \text{€ } 3.535,00$ (euro tremilacinquecentotrentacinque/00)

Il valore totale del **LOTTO I**, si può ritenere pari a :

Valore totale = $V_1 = \text{€ } 35.035,00$ (euro trentacinquemilatrentacinque/00)

Il valore totale del **LOTTO II**, si può ritenere pari alla *somma* dei valori totali delle singole particelle :

Valore totale = $V_2 + V_3 = \text{€ } 137.550,00 + \text{€ } 1.225,00 = \text{€ } 138.775,00$

(euro centotrentottomilasettecentosettantacinque/00)

Il valore totale del **LOTTO III**, si può ritenere pari a :

Valore totale = $V_4 = \text{€ } 3.535,00$ (euro tremilacinquecentotrentacinque/00)

N=46900

E=40900



Particelle: 3, 4, 5, 6, 57

CAPITOLO II

LOTTO IV

Descrizione e valutazione del fondo e fabbricato rurale siti in Fragneto Monforte

foglio n° 13 particella 4 del C.T., di proprietà di

di proprietà di XXXXXXXXXXXXX

1 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dall'esame della documentazione in mio possesso si evinceva con chiarezza la necessità di effettuare un sopralluogo presso gli immobili in questione ed acquisire la documentazione integrativa sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fragneto Monforte (BN), sia presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.

In data 17/05/2011, la sottoscritta dava comunicazione, tramite raccomandata A/R, alle parti dell'inizio delle operazioni peritali (cfr. ALLEGATO 1 CAP.I).

1.2 Acquisizione documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Al fine di acquisire la documentazione integrativa utile allo svolgimento dell'incarico di consulenza, in data 26/04/2011, richiedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Fragneto Monforte, i *Certificati di Destinazione Urbanistica* degli immobili in oggetto ed inoltre la *Concessione edilizia* del fabbricato rurale ricadente sulla part.lla 4 del fog. 13 C.T., per poter verificare la regolarità edilizia e urbanistica. In data 04/05/2011 la suddetta richiesta veniva protocollata al n° 3314 (cfr. ALLEGATO 2 CAP.I).

Successivamente, in data 11/05/2011, mi recavo nuovamente presso l'U.T.C. di Fragneto Monforte ed il Responsabile del Settore, Ing. Angelo Carmine Giordano, mi rilasciava i *Certificati di Destinazione Urbanistica* richiesti (cfr. ALLEGATO 2.1 CAP.I), inoltre copia dei grafici progettuali (cfr. ALLEGATO 1 CAP.II) e l'*Autorizzazione* all'esecuzione dei lavori, intestata a XXXXXXXXXXXXX, n. 20634 del 26/07/1971, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento relativi al fabbricato di cui sopra (cfr. ALLEGATO 1.1 CAP.II). Non è stato possibile, in tale data,

acquisire la copia della *Concessione edilizia*, in quanto non reperibile negli archivi Comunali.

Contestualmente, in data 11/05/2011, il Responsabile dell'U.T.C., mi metteva al corrente che il fabbricato ricadente sulla part.lla 4 del fog. 13 C.T., è stato oggetto di ricostruzione *in altro sito* ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazione, rilasciandomi copia della domanda di contributo ai sensi della legge 12/88 e della legge 219/81 (cfr. ALLEGATO 1.2 CAP.II) e copia del *Decreto n.55* del 03/04/2006 di Approvazione Contributo ai sensi della legge 219/81 e sue successive modifiche ed integrazioni (cfr. ALLEGATO 1.3 CAP.II). Inoltre mi rilasciava copia dell'ATTESTAZIONE del Direttore dei lavori che cita " *...la variazione del sito si rende indispensabile, in quanto la realizzazione su pali trivellati, così come previsto dalle indagini condotte dal Dr. Geologo Raffaele De Angelis, porterebbero ad un incremento notevole del costo di ricostruzione, e la realizzazione delle sole fondazioni, assorbirebbero l'intero contributo concesso.....*" (cfr. ALLEGATO 1.4 CAP.II).

In data 14/05/2011 tramite mail, esibivo un'ulteriore richiesta all'U.T.C., al fine di integrare la documentazione già in mio possesso. In data 08/06/2011 la suddetta richiesta veniva protocollata al n°4190 (cfr. ALLEGATO 1.5 CAP.II), contestualmente mi veniva rilasciata copia della documentazione richiesta.

Richiedo nello specifico :

- 1) Copia della perizia tecnica e computo metrico allegati alla richiesta di contributo effettuata dal sig. XXXXXXXXXXXX in data 13/07/1988, ai sensi della legge n. 219 del 14/05/1981 e successive modifiche ed integrazioni (cfr. ALLEGATO 1.6 CAP.II).
- 2) Copia del verbale redatto dalla commissione ex art. 14 della legge 219/81 per il rilascio del Decreto n. 55 del 03/04/2006 (cfr. ALLEGATO 1.7 CAP.II).
- 3) Stato finale dei lavori con relativi allegati.
- 4) Eventuali provvedimenti riguardanti il fabbricato suddetto.
- 5) Approvazione di ricostruzione in altro sito in seguito all'attestazione presentata in data 21/05/2007 dal Direttore dei Lavori Dr. Agr. Mauro De Angelis.
- 6) Rideterminazione del contributo L. 219/81 (cfr. ALLEGATO 1.8 CAP.II).

al fine di verificare se il fabbricato rurale insistente sulla part.lla 4 fog. 13 era stato oggetto di *Ordinanza di Demolizione* da parte degli Uffici Comunali ovvero se era stato considerato il costo

della demolizione nei conteggi degli *Atti Contabili Stato Finale dei Lavori* infine se era stata considerata la percentuale per la demolizione anche parziale ai fini del *Calcolo del Contributo Massimo Ammissibile* ai sensi della Legge 219/81.

Dopo un'approfondita e lunga ricerca della *Concessione edilizia* dell'immobile, presso gli archivi dell'U.T.C., in data 21/09/2001 mi sono recata nuovamente al comune di Fragneto Monforte ed il Responsabile del Settore, Ing. Angelo Carmine Giordano, mi rilasciava un'attestazione che cita: “...la concessione edilizia rilasciata al XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Fragneto Monforte (BN) XXXXXXXXXXXXXXX sul terreno riportato in catasto al F. 13 P.lla n. 4 non è reperibile negli archivi comunali.” (cfr. ALLEGATO 1.9 CAP.II).

1.3 Acquisizione documentazione presso l'Agenzia del Territorio

Presso gli uffici del Catasto, ho acquisito la seguente documentazione :

- a. in data 22/04/2011 copia del foglio di Mappa Catastale e Visure Catastali (cfr. ALLEGATO 2 CAP.II)
- b. in data 30/06/2011 Visure Storiche Catastali (cfr. ALLEGATO 2.1 CAP.II)
- c. in data 12/07/2011 Visure Catastali delle particelle immediatamente confinanti (cfr. ALLEGATO 3.2 CAP.I).

Presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 06/05/2011, in data 18/08/2011 e in data 15/09/2011 richiedevo e ricevevo note di trascrizione ed iscrizione relative ai beni immobili in oggetto (cfr. ALLEGATO 3 CAP.I).

2 - Inquadramento generale

Il fabbricato in questione, con annesso fondo, è situato in una zona periferica nel Comune di Fragneto Monforte, più precisamente nella C/da Monterone nei pressi della Strada Statale SS87.

Dalla documentazione acquisita le aree interessate ricadono rispettivamente:

- Fabbricato con annesso fondo, fog. 13 part.Illa 277 (ex part.Illa 4 fog. 13 C.T.), in zona “E₂”- *Zona agricola semplice*. (cfr. ALLEGATO 2.1 CAP.I).

3- Sopralluogo

Il giorno 30/05/2011 alle ore 9,30 effettuavo il sopralluogo presso gli immobili in questione. Sul

posto erano presenti il signor XXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXX, che mi hanno consentito l'accesso al fabbricato.

Nel corso del sopralluogo, effettuavo innanzitutto una analisi a vista dei luoghi e, successivamente eseguivo un rilievo fotografico (cfr. ALLEGATO 3 CAP.II), inoltre ho effettuato un rilievo metrico del fabbricato rurale e pertinenza annessa (cfr. ALLEGATO 3.1 CAP.II).

Dal sopralluogo ho riscontrato lo stato di fatto di seguito specificato :

- ❑ Il fabbricato rurale, riportato al C.F. al fog. 13 part.lla 277 del comune di Fragneto Monforte, attualmente non risulta abitato, ed è completamente circondato dal fondo riportato al C.T fog. 13 part.lla 277 (ex part.lla 4 fog. 13 C.T.).
- ❑ È ubicato in una zona periferica nel Comune di Fragneto Monforte, più precisamente nella C/da Monterone nei pressi della Strada Statale SS87.
- ❑ La struttura portante dell'edificio, con annessa pertinenza (stalla), è in muratura di tufo e risulta estremamente danneggiata e lesionata per cui le sue condizioni statiche risultano precarie, tale da dichiarare il fabbricato inagibile.
- ❑ L'impianto elettrico risulta dismesso.
- ❑ L'impianto idrico, anch'esso dismesso, era alimentato da un pozzo adiacente al fabbricato e precisamente ubicato sulla part.lla 3 fog. 13.
- ❑ Gli scarichi idrici e fognari venivano raccolti in un pozzo nero *perdente*, ossia a dispersione dei liquami nel terreno; il pozzo è interrato ed ubicato sulla part.lla 5 fog.13.
- ❑ Il fabbricato si sviluppa su un livello fuori terra ed è così suddiviso :
 - a. Si sviluppa su una superficie di circa mq. 83,40 ed un'altezza d'interpiano di circa m. 3,20. I vani sono costituiti da quattro camere, in una delle quali vi è la presenza di un camino, ed un bagno. L'illuminazione interna avviene mediante finestre con infissi in legno e tapparelle in plastica non presenti su tutte le aperture ed in condizioni fatiscenti; gli infissi interni sono inesistenti, il portone d'ingresso è in legno.
 - b. In adiacenza al fabbricato vi è la stalla, la quale si sviluppa su una superficie di circa mq. 41,00 ed un'altezza di circa m. 3,20.

A conclusione del sopralluogo, ho redatto il verbale sottoscritto dai presenti (cfr. ALLEGATO 4.1 CAP.I).

4- Accatastamento del fabbricato rurale al Catasto Fabbricati

In data 08/07/2011 depositavo in Cancelleria, Istanza al G.E. per la richiesta di accatastamento al Catasto Fabbricati del fabbricato rurale identificato al Catasto Terreni fog. 13 part.IIa 4 del comune di Fragneto Monforte, *considerato* che :

- che, ai sensi del D.L. 78/2010 (convertito in Legge 30/07/2010 n. 22) non si può procedere alla vendita dei fabbricati rurali, se non debitamente accatastati al Catasto Fabbricati;
- che, la sagoma del fabbricato suddetto allo stato dei luoghi, non risulta conforme alla sagoma inserita nella mappa catastale (cfr. ALLEGATO 4 CAP.II).

In data 08/07/2011 il G.E. mi dava risposta : “ *Vi si proceda all'accatastamento del fabbricato ove quest'ultimo non abbia un contrario identificativo*”, inoltre verbalmente mi veniva richiesto una specifica delle spese per la procedura di accatastamento.

In data 21/07/2011 ho depositato la specifica delle spese richiestami (cfr. ALLEGATO 4.1 CAP.II).

In data 22/07/2011 il G.E. mi autorizzava all'accatastamento al Catasto Fabbricati e mi concedeva una proroga di 60gg per la consegna dell'elaborato peritale.

A seguito dell'incarico affidatomi dal G.E., in data 25/07/2011 la sottoscritta dava comunicazione alle parti, tramite raccomandata A/R, del prosieguo delle operazioni peritali al fine di accatastare il suddetto stabile al Catasto Fabbricati (cfr. ALLEGATO 4.2 CAP.II).

Il giorno 12/08/2011 alle ore 9,00 mi sono presso l'immobile in questione, ed ho effettuato il rilievo topografico con l'ausilio del mio collaboratore, il geom. Gianleucio Verdino. Sul posto erano presenti il signor XXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXX, che hanno consentito l'accesso al fabbricato.

A conclusione delle operazioni di rilievo topografico, ho redatto il verbale sottoscritto dai presenti (cfr. ALLEGATO 4.3 CAP.II).

In data 17/082011, presso gli uffici dall'Agenzia del Territorio di Benevento, presentavo il *Tipo Mappale*, ossia l'inserimento in mappa della sagoma dell'edificio, che mi veniva approvato il 25/08/2011 (cfr. ALLEGATO 4.4 CAP.II).

Successivamente in data 29/08/2011 ho presentato la relazione del modello *Docfa* (cfr. ALLEGATO 4.5 CAP.II) dell' unità immobiliare. Al fabbricato è stata assegnata un categoria **F/2 (unità collabenti)** in quanto lo stesso, benché non presenti crolli alle strutture orizzontali e verticali, è in pessimo stato di conservazione ed ampiamente lesionato, inoltre gli impianti risultano dismessi.

Presso gli uffici del Catasto, in data 16/09/2011, ho acquisito la copia del foglio di Mappa Catastale e le visure catastali della nuova particella (cfr. ALLEGATO 4.6 CAP.II) :

- *Fabbricato* - Comune di Fragneo Monforte - Catasto Fabbricati - fogl. 13 part.lla 277
- Categoria F/2 (unità collabenti)
- *Terreno* - Comune di Fragneo Monforte - CatastoTerreni - fogl. 13 part.lla 277 -
Classe Ente Urbano - superficie 2.420 mq .

4 - Risposte ai quesiti

Pertanto, la sottoscritta, dopo aver effettuato un inquadramento generale, in base a tutta la documentazione e gli elementi acquisita ha potuto accertare e verificare quanto segue:

1. Gli immobili da espropriare sono siti in Fragneto Monforte nei pressi della Strada Statale SS87, più precisamente in c/da Monterone. Il fabbricato rurale identificato al C.T. *fog. 13 part.lla 4*, ai sensi del D.L. 78/2010 (*convertito in Legge 30/07/2010 n. 22*) e in seguito all'autorizzazione del G.E. in data 22/07/2011, veniva accatastato al Catasto Fabbricati assumendo una nuova denominazione : *fabbricato* identificato al C.F. *fogl. 13 part.lla 277* e *terreno* identificato al C.T. *fogl. 13 part.lla 277*, di proprietà di XXXXXXXXXXXXX, proprietari per 1000/1000.
2. La *particella 277 del fogl. 13* è confinante con le part.lla 3 e 5 di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXX, e con la Strada compl. Campolongo.
3. La *particella 277 del fogl. 13* C.F. è un fabbricato di Categoria F/2 (unità collabenti) ;
la *particella 277 del fogl. 13* C.T. è un terreno di tipo seminativo ed ha una superficie di

2.420 m²; ricade in zona "E₂"- *Zona agricola semplice*, secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G.

4. Il fabbricato identificato al C.F. con il *fogl. 13 part.lla 277 (ex part.lla 4 fogl. 13 Catasto Terreni)* non è corredato di *Concessione edilizia*, in quanto non è stata reperita negli archivi Comunali, ma è corredato di grafici progettuali per l'*Autorizzazione* all'esecuzione dei lavori, intestata a XXXXXXXXXXXXX, n. 20634 del 26/07/1971, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento.
5. Dalle risultanze del sopralluogo, dal confronto tra i grafici progettuali dell'*Autorizzazione* da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento, si evince, che il costruito non è conforme all'autorizzato per *modeste parti* del fabbricato e limitatamente alla pertinenza (stalla), ma risulta conforme alla perizia tecnica allegata alla richiesta del *Contributo* per la ricostruzione del fabbricato ai sensi della *legge 219/81* e successive modifiche ed integrazione (cfr. ALLEGATO 1.6 CAP.II), di cui al punto 7. ed approvato dal Comune di Fragneto Monforte con Decreto n.55 del 03/04/2006.
6. Il fabbricato ricadente sulla *part.lla 277 del fogl. 13 C.F. (ex part.lla 4 fogl. 13 Catasto Terreni)*, è stato oggetto di ricostruzione *in altro sito* ai sensi della *legge 219/81* e successive modifiche ed integrazione, ma è di rilevante importanza specificare che :
 - non si è considerato il costo della demolizione nei conteggi degli *Atti Contabili Stato Finale dei Lavori* ;
 - non si è considerata la percentuale per demolizione anche parziale ai fini del *Calcolo del Contributo Massimo Ammissibile* ai sensi della *Legge 219/81*;
 - non è stato oggetto di *Ordinanza di Demolizione* da parte degli Uffici Comunali.

Tutto ciò significa che il fabbricato ovvero la volumetria o parte di essa, conforme agli indici urbanistici del P.R.G. del comune di Fragneto Monforte, può essere utilizzata per fini abitativi.

7. Sui beni in questione non gravano *formalità, vincoli o oneri* di qualsiasi tipo e natura, anche di natura condominiale, che possano incidere sulla descrizione e valutazione del bene stesso, ossia che resteranno a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica.

8. In relazione alla natura degli immobili siti in Fragneto Monforte in c/da Monterone identificati al C.F. con il *foglio 13 particella 277* e al C.T. con il *foglio 13 particella 277* appare opportuno la formazione di **un solo lotto** per la vendita :

- **lotto IV** *particella 277 del fogl. 13* (ex part.lla 4 fogl. 13 Catasto Terreni)

5 – Valutazione degli immobili

Il fabbricato *riportato al C.F. fog. 13 p.lla 277*, oggetto di esecuzione è stato stimato a corpo e non a misura per i seguenti motivi:

- trattasi di *unità collabente* (non produce reddito), in quanto il fabbricato è in pessimo stato di conservazione ed ampiamente lesionato, inoltre gli impianti risultano dismessi
- per la tipologia di immobile in questione non esiste un mercato che utilizzi come parametro la superficie ma, le poche contrattazioni avvenute relative al tipo di fabbricato in oggetto sono condotte, secondo informazioni rilevate da tecnici locali e notai che operano in zona, a corpo.

Per quanto detto, l'utilizzo di parametri tecnici per la stima sintetico – comparativa, quali superficie o vano, non ha alcun significato.

Fabbricato riportato al C.F. fog. 13 p.lla 277

$V_{Fab.} = \text{Valore fabbricato a corpo} = 20.000,00$
 $= 20.000,00 \text{ € (euro ventimila/00)}$

Per quanto riguarda il terreno identificato al *C.T. fog. 13 p.lla 277*, che circonda il fabbricato di cui sopra, la stima sarà eseguita come i terreni di cui *par. 5 – CAP I*.

Tale valutazione è stata effettuata considerando come parametro di stima il valore unitario a mq.

Terreno riportato al C.T. fog. 13 p.lla 277

Part. 277 = 2.420 mq di cui :

(corte) = 2.420 mq - 124,40 mq (area fabbricato) = 2.295,60 mq

Il valore unitario della zona è di circa **3,50 €/mq**, da cui si evince:

$V_c = \text{Valore corte} = 2.295,60 \times 3,50 = \text{€ } 8.035,00$ (euro ottomilatrentacinque/00)

Il valore totale del **LOTTO IV**, si può ritenere pari a :

$\text{Valore totale} = V_{Fabb} + V_c = \text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 8.035,00 = \text{€ } 28.035,00$

(euro ventottomilatrentacinque/00)

Foto 1 – Prospetto anteriore



Foto 2 – Prospetto posteriore



6- Conclusioni

Sulla scorta delle risultanze dei sopralluoghi, dei rilievi eseguiti in occasione degli accessi presso i luoghi oggetto di indagine e degli esiti delle attività descritte in precedenza, si può concludere che:

il valore totale dei beni oggetto di procedura, è pari alla *somma* dei valori totali dei singoli immobili:

VALORE TOTALE BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2010

promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Lotto I = Immobili siti in Fragneto Monforte individuati al C.T.

foglio 13 particella 3

Valore totale Lotto I = €35.035,00 (euro trentacinquemilatrentacinque/00)

Lotto II = Immobili siti in Fragneto Monforte individuati al C.T.

foglio 13 particella 5 e 6

Valore totale Lotto II = €138.775,00 (euro centotrentottomilasettecentosettantacinque /00)

Lotto III = Immobili siti in Fragneto Monforte individuati al C.T.

foglio 13 particella 57

Valore totale Lotto III = €3.535,00 (euro tremilacinquecentotrentacinque /00)

Lotto IV = Fabbricato rurale e corte riportato al C.F e C.T.

fog. 13 p.lla 277 (ex part.lla 4 fogl. 13 C.T.)

Valore totale Lotto XI = €28.035,00 (euro ventottomilatrentacinque /00)

***Valore totale beni immobili = €205.380,00
(euro duecentocinquemilatrecentottanta/00)***

Certa di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitomi, consegno la presente relazione restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Benevento lì 22/09/2011

Il CTU

Ing. Elena Maiorani