

**N. 181/2002 R.G.Es.**

***TRIBUNALE DI BENEVENTO***  
***Sezione Espropriazione Immobiliare***

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA**  
**c/**

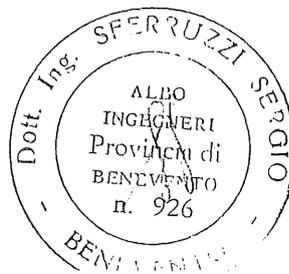
**L'INCARICO**

In data 20 dicembre 2006 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo nominava il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Sferruzzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 926 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale, C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva n° 181/2002.

**I QUESITI**

Previo giuramento di rito, l'Ill.mo G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

- *descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento accertandone la libertà da vincoli ed oneri reali sulla scorta dei documenti in atti;*  
*in particolare l'esperto dovrà:*
  1. *identificare il bene indicandone i confini e i dati catastali;*
  2. *descrivere sommariamente il bene;*
  3. *descrivere lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
  4. *indicare se esistano formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
  5. *indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  6. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*



7. Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, l'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie.
8. Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari. Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, nel qual caso il perito presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti. Autorizza l'esperto ad estrarre copia del fascicolo d'ufficio e dei fascicoli di parte.

Dispone che lo stimatore provveda a depositare anche il supporto informatico (floppy disk) dell'elaborato peritale.

#### LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili alla valutazione ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso i beni oggetto di stima ubicati rispettivamente nel Comune di Solopaca (BN) e di Guardia Sanframondi (BN), presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solopaca (BN) e di Guardia Sanframondi (BN).

In data 27/02/2007 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solopaca (BN) ove depositava, col numero di protocollo 1453 (**All.to 01**), apposita istanza di visione e copia della documentazione esistente relativa all'unità immobiliare sita in via Telesini del Comune suddetto, censita alla p.lla n° 67 del foglio mappale n° 16, intestata a :

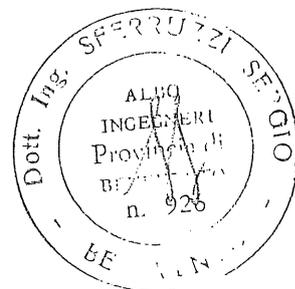
In pari data veniva acquisita copia di quanto possibile rinvenire presso detta struttura comunale, ovvero stralcio del foglio di mappa n° 16 e stralcio della vigente strumentazione urbanistica (ndr - piano di zonizzazione e relative norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico generale + N.T.A. del Pianto Territoriale Paesistico (**All.to 02**)).

In data 28/02/2007 il C.T.U. si recava all'Agenzia del Territorio di Benevento dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare l'immobile oggetto di valutazione (**All.to 03**).

In data 21 -27/02/2007 lo scrivente comunicava ai debitori, a mezzo lettera racc.ta a.r., la data dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 06/03/2007 alle ore 15.00 sui luoghi oggetto di accertamento siti alla Via Telesini n° 60 del Comune di Solopaca (BN), nonché ad informare a mezzo fax anche l'Avv. Donato Iannicelli, domiciliato presso l'Avv. Francesco Fallarino di Benevento (**All.to 04**).

Nella data e luogo fissati avevano inizio le operazioni peritali alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, coniuge della Sig.ra \_\_\_\_\_

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto dal Giudice, il



C.T.U., con l'ausilio dell'Ing. Gianni Bruno, procedeva ad ispezionare, rilevare e fotografare, sulla base della documentazione catastale acquisita, il fabbricato oggetto di accertamento.

In data 20/06/2007 lo scrivente comunicava al Sig. \_\_\_\_\_ a mezzo lettera racc.ta a.r., la data del prosieguo delle operazioni peritali fissata per il giorno 27/06/2007 alle ore 15.00 sui luoghi oggetto di accertamento siti alla loc.tà Starze del Comune di Guardia Sanframondi (BN), nonché ad informare a mezzo fax anche l'Avv. Donato Iannicelli, domiciliato presso l'Avv. Francesco Fallarino di Benevento (All.to 05).

Allorché la suddetta nota raccomandata non veniva recapitata nella data prefissata, le operazioni peritali venivano rinviate ed esperite il giorno 24/07/2007. In tale occasione il C.T.U., con l'ausilio dell'Ing. Gianni Bruno, procedeva ad ispezionare, rilevare e fotografare, sulla base della documentazione catastale acquisita, il fabbricato oggetto di stima.

In data 27/07/2007 (All.to 06) lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (BN) ove depositava apposita istanza di visione e copia della documentazione esistente relativa all'unità immobiliare sita in c.da Starze del Comune suddetto, censita nel Catasto Terreni alla p.lla n° 173 sub. 1 del foglio mappale n° 20, intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

In data 08/11/2007 lo scrivente ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (BN) tutta la documentazione tecnico-amministrativa rinvenuta nell'unica pratica edilizia in testa al Sig. \_\_\_\_\_, oltre allo stralcio della vigente strumentazione urbanistica generale.

#### LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

##### SEZIONE A

- IA – DESCRIZIONE DEL BENE UBICATO NEL COMUNE DI SOLOPACA
- IIA – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE
- IIIA – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO
- IVA – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI RELATIVE AGLI ULTIMI VENTI ANNI

##### SEZIONE B

- IB – DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUARDIA SANFRAMONDI
- IIB – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEI BENI
- IIIB – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO
- IVB – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI RELATIVE AGLI ULTIMI VENTI ANNI

##### SEZIONE C – CONCLUSIONI

##### SEZIONE D - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

##### SEZIONE E – NOTA SPESE ED ONORARIO



**- SEZIONE A -****IA - DESCRIZIONE DEL BENE UBICATO NEL COMUNE DI SOLOPACA****PREMESSA**

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 181/2002 R.G.E. è stato efficacemente pignorato un immobile ubicato in Solopaca (BN) sito alla via Telesini n° 73.

**INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO**

Come emerge dall'analisi della visura storica per immobile acquisita dallo scrivente (**All.to 03**) l'individuazione catastale del bene oggetto di stima è la seguente.

**Catasto Fabbricati:**

| COMUNE           | PARTITA                               | FOGLIO | P.LLA | SUB | CATEG. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA (€) |
|------------------|---------------------------------------|--------|-------|-----|--------|--------|-------------|-------------|
| Solopaca         | 1000630                               | 16     | 67    | -   | A/4    | 2      | 7 VANI      | 289,22      |
| <i>Indirizzo</i> | <i>VIA TELESINI N. 73 piano T-1-2</i> |        |       |     |        |        |             |             |

dati derivanti da: Classamento del 06/08/1993 n. 3408.2/1993 in atti dal 12/01/1994.

L'immobile risulta intestato per intero dal 09/08/1993 a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 D.F. \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, per voltura n. 3514.1/1993 in atti dal 05/10/93, in forza del rogito di compravendita del 09/08/1993, n. 7763 di repertorio del Notaio Dott. C. Cusani di Solopaca, trascritto a Benevento al n° 7291/6423 del 17/08/93, per acquisto dai Sigg.

Il bene, dunque, è identificato catastalmente, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato negli atti di pignoramento della presente procedura espropriativa.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, nel perimetro del centro urbano del Comune di Solopaca, più precisamente nella zona omogenea classificata "A1 – Zone di interesse storico – ambientale" a carattere prevalentemente residenziale. L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico generale prescrive che: "Il piano si attua mediante I.U.P., nonché I.E.D. integrato da S.I.A. . . . . . Omissis . . . . . A seguito di I.E.D. integrato da S.I.A. sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT, CM."  
**(All.to 02)**

Infine l'area di pertinenza del fabbricato è soggetta alle norme di tutela paesaggistica di cui al vigente Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno. Invero il piano di zonizzazione del suddetto piano inquadra l'area de qua in zona R.U.A., ovvero in zona classificata "di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio".

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Costituisce oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Solopaca (BN) alla Via Telesini n° 73.

L'immobile in oggetto è situato nel Centro Storico del Comune de quo e l'epoca di realizzazione può farsi risalire in data antecedente al 1967.

L'edificio, accessibile direttamente dalla stradina comunale, si articola su tre livelli fuori terra di cui un piano terra, un piano primo ed un sottotetto parzialmente praticabile. La struttura portante è in muratura di tufo e malta bastarda, e le facciate si presentano ancora allo stato rustico.

Attraverso un portone in ferro sulla Via Telesini, in corrispondenza del civico n° 73, si accede ad un disimpegno che immette alla scala di collegamento dei piani superiori. Sul lato sx dell'ingresso si accede, a mezzo alcuni gradini, alla cantina ancora allo stato rustico e situata circa cm. 60 al di sotto della quota stradale. Sul lato dx, invece, attraversando una porta in legno a doppia anta, si accede nel vano adibito a sala pranzo collegato direttamente, attraverso un'apertura realizzata ex novo, con un ripostiglio - cucina dotato di una piccola finestra ad anta singola. In quest'ultimo locale è altresì installata la caldaia murale alimentata a gas metano, marca Beretta, per uso ACS + riscaldamento, con relativo cronotermostato. Il piano terra è completato da un piccolo bagno ubicato al di sotto della rampa di scale che si sviluppa lungo la parete che delimita la cantina. Il piano primo si articola in una sala pranzo, una cucina con annesso un piccolo bagno, e due camere da letto. I suddetti piani si presentano internamente con finiture di tipo civile in buono stato di conservazione e muniti di tutti i principali impianti tecnologici. Il sottotetto è direttamente accessibile dalla scala interna che immette, a sua volta, in una zona centrale con copertura in lamiera, mentre la restante porzione di sottotetto presenta un'altezza media di circa ml. (1,60 - 1,80). La copertura è del tipo a falda inclinata con struttura portante lignea in condizioni mediocri, e manto di copertura a tegole.

Per maggiore comprensione di quanto innanzi descritto, si rimanda all'elaborato fotografico (All.to 07) e planimetrico (All.to 08) sviluppati dallo scrivente.

Attualmente l'edificio risulta occupato, così come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo.

#### CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

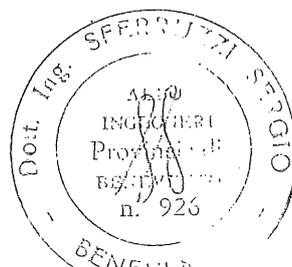
Lo scrivente ha condotto indagini presso il Comune di Solopaca al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dal predetto Ente per l'immobile in oggetto.

Tale ricerca non avuto esito positivo. Agli atti del Comune di Solopaca, infatti, non risulta alcun atto amministrativo rilasciato sull'immobile alla Sig.ra \_\_\_\_\_, compreso il certificato di agibilità.

Analogo esito ha dato la ricerca di eventuali atti rilasciati ai precedenti proprietari dell'immobile.

In ogni caso si evidenzia che, all'attualità, **il fabbricato si presenta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale presentata in nome e per conto dei precedenti comproprietari, Sigg.** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ al N.C.E.U. presso l'U.T.E. di Benevento il 06/08/1993 con prot. n° 3408.1/1993 a firma del tecnico incaricato, Geom. Riccardi Giuseppe. Invero



le variazioni sostanziali corrispondono in una mera redistribuzione interna degli ambienti con: la realizzazione di un'apertura interna tra i due ambienti al piano terra originariamente indipendenti; l'eliminazione di una tramezzatura interna in corrispondenza dell'attuale sala pranzo, e la realizzazione di un bagno, il tutto ubicato al piano terra.

## **IIA - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE**

Una volta individuato il bene da stimare, passiamo alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente estimatore e successivamente alla sua valutazione.

### **DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

La valutazione del bene descritto in precedenza consiste nella determinazione del suo più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Nell'ambito della metodologia estimativa, i sistemi ad oggi più ricorrenti si riducono sostanzialmente a due:

- a) il metodo sintetico comparativo;
- b) il metodo analitico.

I limiti applicativi dei suddetti consistono tuttavia:

- per il primo, nella possibilità di definire una scala di prezzi di compravendita noti di beni simili o comparabili con quelli oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche, collocata ovviamente nell'epoca in cui effettuare la valutazione;
- per il secondo, dalla difficoltà di reperire un più probabile valore di mercato di locazione di beni simili ed, operativamente, di definire con puntualità la corretta incidenza delle spese di manutenzione e di tutte le altre spese da detrarre nel calcolo per la determinazione del reddito normale medio annuo.

E' auspicabile, invece, procedere in via teorica ad una stima ove l'unità immobiliare possa essere valutata mediante il ricorso al costo di produzione a nuovo di un fabbricato stimato con una superficie utile pari a quella in esame. Attraverso la tabella del costo base di produzione (al mq. utile netto) di cui alla Legge n° 359/1992 riferita all'ultimo dato a disposizione al 1997 (cfr. tabella in all.to n° 09), e definita la superficie utile dell'unità, si passa a determinare il costo di produzione dell'unità immobiliare come se dovesse essere realizzata a nuovo. Tale valore, tuttavia, dovrà essere deprezzato di una percentuale legata alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'unità.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Procediamo a questo punto alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare da stimare.



In primo luogo occorre distinguere le superfici dell'unità in esame:

- Superficie Utile Residenziale ..... mq. 158,14
- S.N.R. (cantina+sottotetto non abitabile) ..... mq. 120,98

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA** secondo i coefficienti di differenziazione

$$\text{S.R.} + 0,20 \times \text{S.N.R.} = 158,14 + (0,20 \times 120,98) = \mathbf{182,34 \text{ mq.}}$$

A questo punto definito il costo di produzione al mq. utile netto pari a Euro/mq 695,15 (£/mq 1.346.000), e deprezzandolo di un coefficiente in relazione alla vetustà ed allo stato di conservazione globale dell'immobile, pari al 50 %, il costo a nuovo dell'unità immobiliare vale:

$$[\text{Euro/mq } 695,15 \times 0,5 \times 182,34 \text{ mq}] = \mathbf{\text{euro } 63.376,68}$$

Al fine di verificare la bontà del metodo prescelto, il C.T.U. ha ritenuto opportuno condurre un'ulteriore verifica sulla base dei valori delle quotazioni medie di mercato degli immobili nel Comune di Solopaca edite dall'Agenzia del Territorio: tali quotazioni si riferiscono a valori medi di mercato per condizioni immobiliari tipo suddivise per zona di allocazione dell'immobile.

#### VERIFICA

Assumendo una quotazione media di mercato rilevata per zona centrale nel Comune in questione pari a Euro/mq 590,00 (cfr. tabella all.to n° 10), detta quotazione va corretta attraverso l'applicazione di alcuni coefficienti di differenziazione legati alle reali caratteristiche dell'unità immobiliare in esame.

In particolare, la quotazione media innanzi considerata va ridotta di un coefficiente che tenga conto della età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'unità oggetto di stima, che può ritenersi pari a 0,55, nonché di un coefficiente di destinazione di piano pari a:  $0,97 \times 1 = 0,97$  (cfr. tabella in all.to n° 11).

Il coefficiente globale di riduzione della quotazione media di mercato risulterà pertanto pari a:  $0,55 \times 0,97 = 0,5335$ .

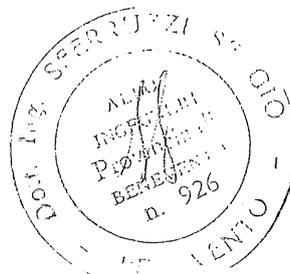
Il valore dell'unità immobiliare de qua scaturito dal calcolo condotto secondo il suddetto metodo di valutazione ammonta a:

$$(640,00 \text{ Euro/mq} \times 0,5335 \times 182,34 \text{ mq.}) = \mathbf{62.258,17 \text{ euro}}$$

valore assolutamente confrontabile con quello determinato secondo la prima metodologia.

In definitiva, si può concludere con buona approssimazione che il valore di mercato dell'unità immobiliare de qua, nel suo complesso ed alla attualità, possa essere stimato equivalente alla media dei due valori innanzi ricavati, pari a:

$$\text{Vfinale} = \text{Euro } (63.376,68 + 62.258,17)/2 = \mathbf{62.817,42 \text{ euro}}$$



## DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Alla luce di quanto fin qui detto e descritto, il bene stimato forma un unico lotto così articolato:

**Lotto n° 1 - Fabbricato urbano sito in Solopaca (BN) in via Telesini, nel Catasto Fabbricati  
foglio 16 - p.lla 67 – cat. A/4 – vani 7**

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, si articola su due livelli fuori terra, un piano terra e piano primo, ed un sottotetto praticabile ma non abitabile, il tutto collegato da una scala interna.

**VALORE DEL LOTTO N° 1 = EURO 62.817,00**

### IIIA - TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione agli atti l'immobile oggetto di valutazione risulta pervenuto alla Sig.ra  
n regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio  
Claudio Cusani in data 09/08/93, trascritto il 17/08/93 ai nn. 7291/6423, dai Sigg. nato  
a ' e ..... a nata a ..... tto successivamente rettificato  
con nota trascritta il 26/04/1995 ai nn. 3800/3250, ai quali era pervenuto in virtù di successione a  
apertasi il 13/05/1986, denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma il  
03/08/1988 al n. 22 vol. 12242, non trascritta.

A ..... evenne in virtù di atto di vendita e divisione a rogito del Notaio Pasquale Coltella  
del 21/01/65, trascritto in data 01/02/65 ai nn. 1168/1078, tra lo stesso ed i germani

### IVA – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

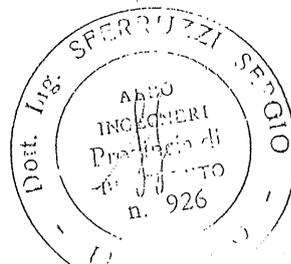
Sulla base della documentazione agli atti, sul bene in oggetto (foglio 16 p.lla 67) risultano le seguenti  
formalità:

#### **TRASCRIZIONE:**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/11/2002 ai nn. 14399/11440 per la somma di €  
6.142,36 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA con sede a Padova.

#### **ISCRIZIONI:**

1) Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 24/05/1995, a rogito Notaio Claudio Cusani, con  
iscrizione ipotecaria di £ 90.000.000 pubblicata in data 26/05/1995 ai nn. 4766/337 a favore di Banca di  
Roma SpA con sede a Roma;



- 2) Ipoteca legale di £ 16.562.150, cron. 1307 del 02/11/2001, pubblicata il 05/11/2001 ai nn. 11952/977 a favore della SA.RI. Sannitica Riscossioni SpA di Benevento;
- 3) Ipoteca giudiziale di € 13.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Benevento del 13/03/2002, pubblicata il 31/05/2002 ai nn. 7412/807 a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio di Benevento;
- 4) Ipoteca giudiziale di € 6.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Benevento del 23/05/2002, pubblicata l'11/06/2002 ai nn. 7085/885 a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio di Benevento.



**- SEZIONE B -****IB - DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUARDIA SANFRAMONDI****PREMESSA**

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 181/2002 R.G.E. è stato ulteriormente ed efficacemente pignorato un immobile ubicato in Guardia Sanframondi (BN) sito alla C.da Cavarena, nonché terreni in agro.

**INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO**

Come emerge dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite dallo scrivente (All.to 12) l'individuazione catastale dei beni oggetto di stima è la seguente.

**Catasto Terreni:**

| COMUNE  | PARTITA | FOGLIO | P.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE                        | CONSISTENZ<br>A<br>ha are ca | REDDITO<br>DOMINICALE<br>(€) |
|---|---------|--------|-------|-----|----------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Guardia Sanframondi   | 5366    | 20     | 173   | 1   | -        | Porzione di fabbricato rurale | -                            | -                            |
| dati derivanti da: variazione d'ufficio del 08/02/1982 voltura n. 1182 in atti dal 12/03/1982 – repertorio n. 3982. |         |        |       |     |          |                               |                              |                              |
| Guardia Sanframondi   | 9628    | 20     | 172   | -   | VIGNETO  | 2                             | 14 80                        | 19,49                        |
| dati derivanti da: frazionamento n. 3288 in atti dall'11/04/1989  |         |        |       |     |          |                               |                              |                              |
| Guardia Sanframondi   | 9628    | 20     | 188   | -   | VIGNETO  | 3                             | 13 30                        | 8,59                         |
| dati derivanti da: atto pubblico n. 4082 del 14/09/1972 in atti dal 12/03/1982                                      |         |        |       |     |          |                               |                              |                              |

I beni risultano intestati per intero a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ di il \_\_\_\_\_  
in virtù di atto di donazione del 14/09/1972 a rogito del Notaio Dott. Mario Maiatico di Guardia Sanframondi, trascritto ai nn. 9404/8648 del 16/09/72, ricevuto dal Sig.

I beni, dunque, sono identificati catastalmente, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato negli atti di pignoramento della presente procedura espropriativa.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico generale (All.to 13), in zona omogenea classificata "C1 – Zone di completamento - contrade" destinata a residenza e al completamento dei gruppi di abitazione formati nel tempo nei centri secondari del Comune. L'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico generale prescrive che: "Il piano si attua per intervento diretto. .... omissis .... Gli edifici dovranno rispettare gli indici e le norme previste per le zone territoriali omogenee di tipo C1, cioè residenziali urbane, e la distanza di ml. 10,00 da strade provinciali e statali."

Per le zone C1 – residenziali urbane – valgono i seguenti indici:



- Sm = 3.000 mq per le lottizzazioni – 400 mq. per i singoli lotti (nuove costruzioni);
- If = 2,00 mc/mq
- Ic = 0,45 mq/mq
- h = 8,50 ml
- Dc = 5,00 ml
- De = 10,00 ml
- Distanza dalle strade = 6,00 ml

Non è consentita la costruzione in aderenza né sul confine.

La data di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1967 (presumibilmente tra il 1919 ed il 1945 come rilevato da un'istanza di sanatoria ex Legge n. 47/85 e ss.mm.ii. del 30/12/1986 – mod. 47/85-C). Tuttavia, dopo quella data, il cassone edilizio nel quale si inserisce la particella edilizia in questione è stato oggetto al piano seminterrato e piano rialzato di diversi interventi, di cui il primo nell'anno 1972 che ha interessato direttamente l'unità immobiliare in esame con la realizzazione di n. 2 vani al piano rialzato destinati a civile abitazione, aventi una superficie utile complessivamente di mq. 21,44, ed un secondo intervento nell'anno 1982 che ha interessato l'unità immobiliare contigua censita al N.C.E.U. al foglio 20 p.la n. 297, più precisamente porzione del piano seminterrato, sempre di proprietà del Sig.

In data 30/12/1986 (**All.to 14**) il Sig. \_\_\_\_\_ presentava al Comune di Guardia Sanframondi diverse istanze per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex Legge n. 47/85 e ss.mm.ii. relativamente agli abusi edilizi commessi rispettivamente nell'anno 1972 e 1982 per le suddette unità immobiliari.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Costituisce oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare:

- un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Guardia Sanframondi (BN) alla c.da Cavarena;
- terreni in agro ubicati nella parte retrostante del predetto fabbricato, contigui l'uno con l'altro ed estesi in direzione longitudinale fino al torrente che scorre più a valle.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, essendo la stessa attualmente censita al Catasto Terreni quale "porzione di fabbricato rurale" e, conseguentemente, priva della relativa planimetria catastale con l'individuazione delle superfici, delle distribuzioni interne e delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, lo scrivente riporterà in seguito una accurata descrizione dello stato di fatto.

L'unità immobiliare in oggetto, articolata in un piano seminterrato ed un piano rialzato, si inserisce in un cassone edilizio costituito da una seconda particella sempre di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (n.d.r. – catasto fabbricati - foglio 20 p.la n. 297 (**All.to 15**)). Il fabbricato è ubicato lungo la strada provinciale di collegamento a Benevento, a circa 10 chilometri dal centro urbano di Guardia Sanframondi. In



particolare esso è sito nelle vicinanze del passaggio a livello e delle rotaie della linea ferroviaria Benevento – Napoli.

L'edificio si articola su due livelli collegati da una scala interna. La struttura portante è in muratura di tufo e malta bastarda; le finiture sono di tipo civile in buono stato di conservazione.

Il piano seminterrato è adibito a deposito e cantina: i paramenti murari si trovano in pessime condizioni, così come gli infissi interni ed esterni.

Il piano rialzato è invece destinato ad abitazione del nucleo familiare del Sig. \_\_\_\_\_ I è dotato di un corridoio, che conduce a sua volta alla camera da letto matrimoniale ed al bagno, nonché un disimpegno di forma rettangolare ai lati del quale si trovano due camere da letto ed un piccolo ripostiglio.

Si fa rilevare che, attualmente, l'unità immobiliare in esame è contigua alla p.lla n. 297 destinata a civile abitazione ed appartenente al medesimo proprietario il quale ha così reso comunicante le due unità immobiliari attraverso la realizzazione di un'apertura interna a forma di arco. Tale circostanza ha di fatto determinato una zona giorno sul lato dx rispetto al corridoio principale, costituita da una cucina, studio e bagno, ed una zona notte ubicata a sx della rampa di scale e del corridoio principale comune alle due particelle edilizie, ma che nella realtà risulta annesso dal punto di vista catastale alla p.lla n° 297 del foglio mappale n. 20.

La copertura è del tipo a falda inclinata con manto di copertura a tegole.

Per maggiore comprensione di quanto innanzi descritto, si rimanda all'elaborato fotografico (All.to 16) e planimetrico (All.to 17) sviluppati dallo scrivente.

### CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Lo scrivente ha condotto indagini presso il Comune di Guardia Sanframondi al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dal predetto Ente per l'immobile in oggetto.

Tale ricerca, ad oggi, ha evidenziato per l'unità immobiliare censita alla p.lla n° 173 sub. 1 del foglio mappale n° 20, che:

- risulta richiesta di sanatoria del 30/12/1986 per due vani realizzati al piano rialzato, per una superficie utile complessiva di mq. 21,44, non ancora perfezionata con il rilascio del titolo abilitativo;
- non risultano rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie;
- non risulta rilasciata da parte dell'Ente competente l'autorizzazione per l'abitabilità e/o agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta, ad oggi, occupato dal proprietario con il suo nucleo familiare, che la utilizza quale abitazione al piano rialzato e deposito/cantina al piano seminterrato. La parte di fabbricato realizzata anteriormente al 1967 risulta comunque sostanzialmente conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.



L'unità immobiliare in esame dovrà comunque essere allibrata, attraverso l'apposita denuncia di variazione presso l'U.T.E. di Benevento, nel Catasto Fabbricati, nonché sarà necessario prevedere di realizzare al piano rialzato opere interne che la rendano indipendente dai vani adiacenti con cui comunica e che fanno parte di altra unità immobiliare.

## **IIB - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI**

Una volta individuato i beni da stimare, passiamo alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente estimatore e successivamente alla loro valutazione.

### **DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

La valutazione del bene descritto in precedenza consiste nella determinazione del suo più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Nell'ambito della metodologia estimativa, i sistemi ad oggi più ricorrenti si riducono sostanzialmente a due:

- a) il metodo sintetico comparativo;
- b) il metodo analitico.

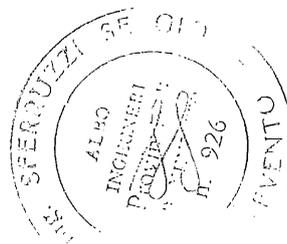
I limiti applicativi dei suddetti consistono tuttavia:

- per il primo, nella possibilità di definire una scala di prezzi di compravendita noti di beni simili o comparabili con quelli oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche, collocata ovviamente nell'epoca in cui effettuare la valutazione;
- per il secondo, dalla difficoltà di reperire un più probabile valore di mercato di locazione di beni simili ed, operativamente, di definire con puntualità la corretta incidenza delle spese di manutenzione e di tutte le altre spese da detrarre nel calcolo per la determinazione del reddito normale medio annuo.

E' auspicabile, invece, procedere in via teorica ad una stima ove l'unità immobiliare possa essere valutata mediante il ricorso al costo di produzione a nuovo di un fabbricato stimato con una superficie utile pari a quella in esame. Attraverso la tabella del costo base di produzione (al mq. utile netto) di cui alla Legge n° 359/1992 riferita all'ultimo dato a disposizione al 1997, e definita la superficie utile dell'unità, si passa a determinare il costo di produzione dell'unità immobiliare come se dovesse essere realizzata a nuovo. Tale valore, tuttavia, dovrà essere deprezzato di una percentuale legata alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'unità.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Procediamo a questo punto alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare da stimare.



In primo luogo occorre distinguere le superfici dell'unità in esame:

- Superficie Utile Residenziale ..... mq. 102,83
- S.N.R. (cantina/deposito) ..... mq. 105,02
- S.N.R. scoperta (balcone) ..... mq. 4,50

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA** secondo i coefficienti di differenziazione

$$S.R. + 0,25 \times (S.N.R. scoperta + S.N.R.) = 102,83 + 0,25 \times (4,50 + 105,02) = \mathbf{130,21 \text{ mq.}}$$

A questo punto definito il costo di produzione al mq. utile netto pari a Euro/mq 695,15 (€/mq 1.346.000), e deprezzandolo di un coefficiente in relazione alla vetustà ed allo stato di conservazione globale dell'immobile, pari al 25 % (cfr. tabella in all.to n° 18), il costo a nuovo dell'unità immobiliare vale:

$$[\text{Euro/mq } 695,15 \times 0,75 \times 130,21 \text{ mq}] = \mathbf{\text{Euro } 67.886,61}$$

Al fine di verificare la bontà del metodo prescelto, il C.T.U. ha ritenuto opportuno condurre un'ulteriore verifica sulla base dei valori delle quotazioni medie di mercato degli immobili nel Comune di Guardia Sanframondi edite dall'Agenzia del Territorio (cfr. tabella all.to n° 9); tali quotazioni si riferiscono a valori medi di mercato per condizioni immobiliari tipo suddivise per zona di allocazione dell'immobile.

#### VERIFICA

Assumendo una quotazione di mercato rilevata per zona semicentrale nel Comune in questione pari a Euro/mq 770,00 (cfr. tabella all.to n° 19), detta quotazione va corretta attraverso l'applicazione di alcuni coefficienti di differenziazione legati alle reali caratteristiche dell'unità immobiliare in esame.

In particolare, la quotazione media innanzi considerata va ridotta di un coefficiente che tenga conto della età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'unità oggetto di stima, che può ritenersi pari a 0,60.

Il valore dell'unità immobiliare de qua scaturito dal calcolo condotto secondo il suddetto metodo di valutazione ammonta a:

$$(770,00 \text{ Euro/mq} \times 0,60 \times 130,21 \text{ mq.}) = \mathbf{60.157,02 \text{ Euro}}$$

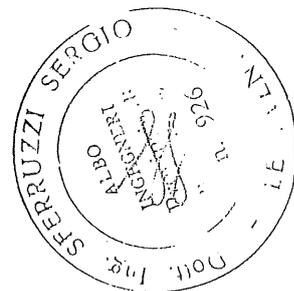
valore assolutamente confrontabile come ordine di grandezza con quello determinato secondo la prima metodologia.

In definitiva, si può concludere con buona approssimazione che il valore di mercato dell'unità immobiliare de qua, nel suo complesso ed alla attualità, possa essere stimato equivalente alla media dei due valori innanzi ricavati, pari a:

$$V_{\text{finale}} = \text{Euro } (67.886,61 + 60.157,02) / 2 = \mathbf{64.021,81 \text{ Euro}}$$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI TERRENI

I lotti di terreno oggetto di valutazione sono catastalmente allibrati alle seguenti particelle:



| COMUNE   | PARTITA | FOGLIO | P.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | CONSISTENZ |     |       | REDDITO DOMINICALE (€) |
|--|---------|--------|-------|-----|----------|--------|------------|-----|-------|------------------------|
|  |         |        |       |     |          |        | ha         | are | ca    |                        |
| Guardia Sanframondi  | 9628    | 20     | 172   | -   | VIGNETO  | 2      | 14         | 80  | 19,49 |                        |
| dati derivanti da: frazionamento n. 3288 in atti dall'11/04/1989               |         |        |       |     |          |        |            |     |       |                        |
| Guardia Sanframondi  | 9628    | 20     | 188   | -   | VIGNETO  | 3      | 13         | 30  | 8,59  |                        |
| dati derivanti da: atto pubblico n. 4082 del 14/09/1972 in atti dal 12/03/1982 |         |        |       |     |          |        |            |     |       |                        |

Sul piano urbanistico, la p.lla n° 188 ricade per intero in zona agricola "E" disciplinata dalla L.R. n° 14/1982; la p.lla n° 172 ricade per la maggior estensione in zona agricola "E", mentre la restante parte ricade in zona "C1 - Zone di completamento - contrade". Tuttavia, attesa l'esigua entità della superficie fondiaria ai fini edificatori in relazione agli indici urbanistici prescritti per la zona "C1", si assumerà per l'intera p.lla n° 172 una destinazione a carattere prevalentemente agricolo che, peraltro, fotografa la reale situazione esistente con la prevalente presenza sui fondi di coltivazioni a vigneto.

Alla luce di quanto sopra detto, la valutazione dei suddetti fondi può effettuarsi sulla base dei "Valori Agricoli Medi" aggiornati all'ultimo pronunciamento della Commissione Provinciale di Benevento per l'anno 2006 distinti per tipo di coltura e per la regione agraria n° 4 (cfr. tabella all.to n° 20).

Nella fattispecie in esame avremo:

| COMUNE              | PARTITA | FOGLIO | P.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | CONSISTENZ |     |       | REDDITO DOMINICALE (€) |
|---------------------|---------|--------|-------|-----|----------|--------|------------|-----|-------|------------------------|
|                     |         |        |       |     |          |        | ha         | are | ca    |                        |
| Guardia Sanframondi | 9628    | 20     | 172   | -   | VIGNETO  | 2      | 14         | 80  | 19,49 |                        |

mq. 1.480 x 2,6978 €/mq = 3.992,75 euro

|                     |      |    |     |   |         |   |    |    |      |
|---------------------|------|----|-----|---|---------|---|----|----|------|
| Guardia Sanframondi | 9628 | 20 | 188 | - | VIGNETO | 3 | 13 | 30 | 8,59 |
|---------------------|------|----|-----|---|---------|---|----|----|------|

mq. 1.330 x 2,6978 €/mq = 3.588,07 euro

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Alla luce di quanto fin qui descritto, i beni stimati possono riassumersi nei seguenti lotti:

**Lotto n° 2 - Fabbricato rurale sito in Guardia Sanframondi (BN) in c.da Cavarena, nel**

**Catasto Terreni foglio 20 - p.lla 173 sub. 1**

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, si articola su due livelli, un piano seminterrato destinato a cantina e piano rialzato destinato ad abitazione, il tutto collegato da una scala interna.

**VALORE DEL LOTTO N° 2 = EURO 64.021,00**



Lotto n° 3 - Terreni in agro del Comune di Guardia Sanframondi (BN) in c.da Cavarena, nel  
Catasto Terreni foglio 20 - p.IIa n. 172 di mq. 1.480 e p.IIa n. 188 di mq. 1.330

VALORE DEL LOTTO N° 3 = EURO 7.580,00

**IIIB - TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO**

Sulla base della documentazione agli atti i beni oggetto di valutazione risultano intestati per intero a  
..... in virtù di atto di donazione del 14/09/1972 a rogito del Notaio Mario Maiatico di Guardia  
Sanframondi, trascritto ai nn. 9404/8648 il 16/09/72, ricevuti dal Sig. .... nato

**IVB - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**

Sulla base della documentazione agli atti, sui beni in oggetto risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE:**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/11/2002 ai nn. 14399/11440 per la somma di €  
6.142,36 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA con sede a Padova.

**ISCRIZIONI:**

1) Ipoteca legale di € 17.048,10, cron. 1384 del 18/01/2002, pubblicata il 21/01/2002 ai nn. 1013/88 a  
favore della SA.RI. Sannitica Riscossioni SpA di Benevento;

2) Ipoteca giudiziale di € 13.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di  
Benevento del 13/03/2002, pubblicata il 31/05/2002 ai nn. 7412/807 a favore della Banca del Lavoro e  
del Piccolo Risparmio di Benevento;

3) Ipoteca giudiziale di € 6.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di  
Benevento del 23/05/2002, pubblicata l'11/06/2002 ai nn. 7085/885 a favore della Banca del Lavoro e  
del Piccolo Risparmio di Benevento;

**- SEZIONE C -**

**-CONCLUSIONI -**

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti al  
C.T.U., si producono le seguenti valutazioni.



**1) Fabbricato urbano sito in Solopaca (BN) alla via Telesini, allibrato nel Catasto Fabbricati al foglio 16 - p.lla 67 - cat. A/4 - vani 7**

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, intestato per intero dal 09/08/1993 a

....., nata a ..... C.F. ...., in regime di separazione dei beni, si articola su due livelli fuori terra: un piano terra e piano primo, muniti di tutti i principali impianti tecnologici, ed un sottotetto praticabile ma non abitabile, il tutto collegato da una scala interna.

Il bene è identificato catastalmente, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato negli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva.

W Il fabbricato si presenta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale presentata il 06/08/1993 al prot. n° 3408.1/1993 in nome e per conto dei precedenti comproprietari, Sigg.

Agli atti del Comune di Solopaca non risulta alcun atto amministrativo rilasciato sull'immobile all'attuale proprietaria, né il certificato di agibilità.

Attualmente l'immobile è occupato da terzi.

Non risultano vincoli né oneri reali sulla scorta dei documenti in atti esaminati.

La valutazione dell'immobile ammonta all'attualità in **62.817,00 euro in c.t.**

Il fabbricato è da vendere in un unico lotto la cui composizione è riportata al precedente p.to 1).

**2) Fabbricato rurale sito in Guardia Sanframondi (BN) alla c.da Cavarena, allibrato nel Catasto Terreni foglio 20 - p.lla 173 sub. 1**

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, intestato per intero a ..... io a

20 C.F. .... si articola su due livelli: un piano seminterrato destinato a cantina in pessimo stato di conservazione ed un piano rialzato destinato ad abitazione munito di tutti i principali impianti tecnologici ed in buono stato di conservazione, il tutto collegato da una scala interna.

Il bene è identificato catastalmente, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato negli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva.

Agli atti del Comune di Guardia Sanframondi non risultano rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie, né l'autorizzazione per l'abitabilità e/o agibilità. Risulta solo una richiesta di sanatoria del 30/12/1986 per due vani realizzati al piano rialzato, per una superficie utile complessiva di mq. 21,44, non ancora perfezionata con il rilascio del titolo abilitativo.

Attualmente l'immobile è occupato dal proprietario e dal suo nucleo familiare.

Non risultano vincoli né oneri reali sulla scorta dei documenti in atti esaminati.

La valutazione dell'immobile ammonta all'attualità in **64.021,00 euro in c.t.**



L'unità immobiliare in esame dovrà comunque essere allibrata, attraverso l'apposita denuncia di variazione presso l'U.T.E. di Benevento, nel Catasto Fabbricati, nonché sarà necessario prevedere di realizzare al piano rialzato opere interne che la rendano indipendente dai vani adiacenti con cui comunica attraverso un corridoio e che fanno parte di altra unità immobiliare (costo indicativo dei suddetti oneri pari a 5.000 euro in c.t., che grava sul valore finale di stima dell'immobile).

Il fabbricato è da vendere in un unico lotto la cui composizione è riportata al precedente p.to 2), per un valore finale di **euro (64.021,00 - 5.000) = 59.021 euro in c.t.** .

**3) Terreni in agro del Comune di Guardia Sanframondi (BN) alla c.da Cavarena, allibrati nel Catasto Terreni foglio 20 - p.IIa n. 172 di mq. 1.480 e p.IIa n. 188 di mq. 1.330 - Qualità vigneto - Cl. 2**

I beni sono intestati per intero a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F.

5  
F \_\_\_\_\_ e sono identificati catastalmente, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato negli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva.

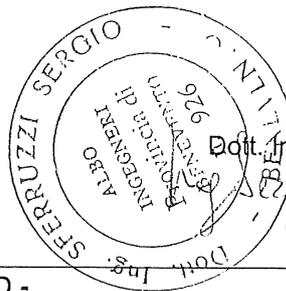
La valutazione dei suddetti beni ammonta all'attualità in **euro 7.580,00 in c.t.**

I fondi, in relazione alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono da vendere in un unico lotto la cui composizione è riportata al precedente p.to 3).

Il Creditore pignorante per tutti i beni innanzi descritti risulta essere la Banca Antoniana Popolare Veneta SpA con sede in Padova, rappresentata e difesa dall'Avv. Donato Iannicelli.

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, li **25 FEB, 2008**



Il C.T.U.

Dott. Ing. Sergio Sferruzzi

**- SEZIONE D -**

**ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI**

**Allegati 1** : Richieste UTC di Solopaca

**Allegato 2** : Documentazione fornita dall'UTC di Solopaca

**Allegato 3** : Visure storiche e planimetria catastale p.IIa n. 67 foglio 16

**Allegato 4** : Convocazioni operazioni peritali per l'immobile sito in Solopaca

**Allegato 5** : Convocazioni operazioni peritali per gli immobili siti in Guardia Sanframondi

**Allegato 6** : Richieste UTC di Guardia Sanframondi