

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa. Maria Di Lorenzo
della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Benevento

0.0. PREMESSA

0.1. L'INCARICO PERITALE

Il giorno 17 settembre 2008, la sottoscritta Evantia Mancini, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento con il numero 634 - si presentava presso il Tribunale Ordinario di Benevento, dove prestava il prescritto giuramento innanzi all'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Di Lorenzo, accettando l'incarico di esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 175/2002 [cfr. allegato n. 1].

Il sig. G.E. formulava i quesiti chiedendo all'esperto:

descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti.

In particolare, l'esperto dovrà:

- 1. Identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.*
- 2. Descrivere sommariamente i beni.*
- 3. Illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- 4. Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.*
- 5. Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

6. *Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.*
7. *Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore.*
8. *Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.*

0.2. OGGETTO DELL'INCARICO

La presente consulenza tecnica ha per oggetto la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 175/2002 del R. Es. promossa da xxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx, nato a xxxxxx.

In tale procedura esecutiva è stata presentata istanza per la vendita dei seguenti beni immobili siti nel comune di Buonalbergo (Bn) e di San Giorgio La Molara (Bn) [cfr. fascicoli di causa]:

Immobili siti in **Buonalbergo** (Bn):

1. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 64;
2. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 234;
3. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 140;
4. fabbricato rurale riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 141;
5. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 260;
6. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 371;
7. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 536;
8. fabbricato rurale riportato nel N.C.E.U. sul foglio 12 p.lla 537;
9. fabbricato rurale riportato nel N.C.E.U. sul foglio 12 p.lla 538;
10. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 569;
11. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 570;
12. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 526;
13. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 527;

14. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 528;
15. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 309;
16. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 237/B;
17. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 8 p.lla 312;
18. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 8 p.lla 313.

Immobili siti in **San Giorgio La Molara (Bn)**:

1. fabbricato rurale riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 5;
2. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 6;
3. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 7;
4. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 8;
5. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 67;
6. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 68.

0.3. SOPRALLUOGHI E ACCESSO PRESSO I PUBBLICI UFFICI

In ottemperanza al mandato ricevuto, in data 23.09.2008, 17.10.2008, 06.11.2008, 20.11.2008 ed in data 04.12.08 la sottoscritta si recava presso l'Agazia del Territorio di Benevento, Uffici del Catasto, dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare gli immobili oggetto di valutazione.

In data 17.10.2008 la sottoscritta consegnava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buonalbergo (Bn) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio La Molara (Bn) un'istanza con la quale richiedeva il rilascio della documentazione necessaria per l'espletamento del mandato relativa agli immobili oggetto di stima. Le richieste venivano evase in data 28.11.08 ed in data 04.11.08 [cfr. allegati n. 5 e 6].

In data 31 ottobre 2008, previo avviso attraverso lettera raccomandata a.r. alle parti, la sottoscritta si recava alla contrada Monte Palumbo, nel comune di Buonalbergo (Bn), presso i luoghi di causa, per effettuare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Le stesse operazioni sono, poi, proseguite in data 10 novembre 2008 e si sono concluse in data 21 novembre 2008.

Durante tali accessi la sottoscritta, insieme con il geom. xxxxx, intervenuto in qualità di ausiliario del ctu, alla presenza del sig. xxxxxxx, figlio dell'esecutato, e del geom. xxxxxx, consulente tecnico del creditore intervenuto, dopo aver dato lettura del mandato conferitole, ispezionava e fotografava i terreni ed i fabbricati oggetto di accertamento, siti in agro di Buonalbergo ed in agro di San Giorgio La Molara.

La sottoscritta effettuava, inoltre, il rilievo metrico dei fabbricati oggetto di stima, necessario per la stesura della presente relazione.

Per ogni sopralluogo è stato redatto verbale controfirmato dalle parti [cfr. allegato n. 2].

In data 20.11.2008 e in data 04.12.2008 la sottoscritta ha, inoltre, accertato quanto richiesto nel mandato recandosi presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Benevento, dove ha effettuato un'ispezione per gli immobili oggetto della presente procedura al fine di verificare le formalità esistenti sugli stessi [cfr. allegato n. 7].

1.0. DESCRIVERE E VALUTARE GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO, ACCERTANDONE LA LIBERTÀ DA VINCOLI ED ONERI REALI SULLA SCORTA DEI DOCUMENTI IN ATTI.

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle indagini svolte è emerso che alcuni dei beni oggetto di accertamento, all'attualità, risultano identificati diversamente da come riportato nell'atto di pignoramento della presente procedura espropriativa, in quanto hanno subito modifiche a seguito di frazionamenti.

Infatti:

- I. la soppressione della p.lla 234 foglio 12 – Comune di Buonalbergo, a seguito del frazionamento dell'anno 1960 - estratto di mappa n. 2952 tipo 4 - ha generato i seguenti immobili:
 - foglio 12 p.lla 234/a = 234;
 - foglio 12 p.lla **234/b = 294;**

II. la soppressione della p.lla 294 foglio 12 – Comune di Buonalbergo, a seguito del tipo mappale del 26.08.1998 n. 5606 in atti dal 26.08.1998, ha generato i seguenti immobili:

- foglio 12 p.lla 536;
- foglio 12 p.lla 537;
- foglio 12 p.lla 538;
- foglio 12 p.lla 569;
- foglio 12 p.lla 570;

III. la soppressione della p.lla 237 foglio 12, a seguito del frazionamento n. 1 dell'anno 1965, ha generato i seguenti immobili:

- foglio 12 p.lla 237/a = 237;
- foglio 12 p.lla **237/ b = 309**

Dunque, i beni immobili, oggetto della presente consulenza tecnica hanno la seguente individuazione catastale [cfr. allegato n. 4]:

Immobili siti in **Buonalbergo** (Bn):

1. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 64**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1.39.30, reddito dominicale € 86,33, reddito agrario € 64,75;
2. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 140**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 66.40, reddito dominicale € 36,01, reddito agrario € 27,43;
3. **fabbricato rurale** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 141**, qualità fabbricato rurale, superficie are 01.60, reddito dominicale - reddito agrario -;
4. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 260**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1.03.00, reddito dominicale € 63,83, reddito agrario € 47,88;
5. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 371**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 09.90, reddito dominicale € 5,37, reddito agrario € 3,83;

6. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 536**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 38.55, reddito dominicale € 20,90, reddito agrario € 14,93;
7. **fabbricato** riportato nel N.C.E.U. **sul foglio 12 p.lla 537**, categoria C/1, classe 1, consistenza 163 mq, rendita € 1.330,08;
8. **area** riportata nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 537**, qualità/classe ente urbano, superficie are 23.64;
9. **fabbricato** riportato nel N.C.E.U. **sul foglio 12 p.lla 538**, categoria C/3, classe 3, consistenza 220 mq, rendita € 602,19;
10. **area** riportata nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 538**, qualità/classe ente urbano, superficie are 14.58;
11. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 569**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 14.57, reddito dominicale € 7,90, reddito agrario € 5,64;
12. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 570**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 35.26, reddito dominicale € 19,12, reddito agrario € 13,66;
13. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 526**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 1.32.70, reddito dominicale € 71,96, reddito agrario € 51,40;
14. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 527**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 07.38, reddito dominicale € 4,00, reddito agrario € 2,86;
15. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 528**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 2.68.52, reddito dominicale € 145,61, reddito agrario € 104,01;
16. **terreno** riportato nel N.C.T. **sul foglio 12 p.lla 309**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 32.60, reddito dominicale € 17,68, reddito agrario € 12,63;

17. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 8 p.lla 312**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 1.32.30, reddito dominicale € 71,74, reddito agrario € 51,25;
18. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 8 p.lla 313**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 30.30, reddito dominicale € 16,43, reddito agrario € 11,74.

Immobili siti in **San Giorgio La Molara (Bn)**:

1. **fabbricato** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 5**, qualità/classe fabbricato rurale, superficie are 46.10, reddito dominicale -, reddito agrario -;
2. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 6**, qualità bosco alto, classe 3, superficie ha 1.62.30, reddito dominicale € 6,71, reddito agrario € 3,35;
3. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 7**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 58.40, reddito dominicale € 10,56, reddito agrario € 13,57;
4. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 8**:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 26.07, reddito dominicale € 7,41, reddito agrario € 9,42;
 - porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie are 02.93, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,68;
5. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 67**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 7.73.60, reddito dominicale € 139,84, reddito agrario € 259,70;
6. **terreno** riportato nel N.C.T. sul **foglio 76 p.lla 68**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 37.60, reddito dominicale € 6,80, reddito agrario € 8,74.

1.2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.2.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLO STATO DI FATTO ESISTENTE SE CONFRONTATO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI

Gli immobili sottoposti a pignoramento, di proprietà di xxxxxxxx, nato a xxxxxx, in regime di comunione legale con il coniuge, sono:

Immobili siti in **Buonalbergo** (Bn):

1. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lle 64 e 371

Trattasi di p.lle di terreno contigue costituenti un unico fondo, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari a ha 1.49.20, con accesso diretto dalla strada statale n. 90 bis. Tale appezzamento di terreno è posizionato in una zona collinare e senza confini ben definiti. Alla data del sopralluogo si presentava apparentemente predisposto alla semina.

2. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.la 140

L'appezzamento di terreno, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale pari ad are 66.40, con accesso diretto dalla strada comunale Modingo, risulta delimitato lungo il confine nord dalla medesima strada e lungo il confine est da una recinzione di altra proprietà.

Tale fondo è posizionato in una zona collinare e alla data del sopralluogo risultava lavorato.

3. fabbricato rurale riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.la 141

Il suddetto fabbricato rurale risulta demolito.

4. **terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 260**

L'appezzamento di terreno, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale pari a ha 1.03.00, con accesso diretto dalla strada comunale Monte Palumbo, è posizionato in una zona collinare e senza confini ben definiti. Alla data del sopralluogo il terreno si presentava apparentemente predisposto alla semina.

5. **terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lla 536**

L'appezzamento di terreno, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale pari ad are 38.55, con accesso diretto sia dalla strada statale n. 90 bis che dalla strada comunale Ignazia, è posizionato in una zona collinare e alla data del sopralluogo si presentava lavorato. Esso confina a nord-ovest con la suddetta strada comunale Ignazia, a sud-est con la strada statale n. 90 bis e ad est con beni della stessa ditta.

6. **fabbricato riportato nel N.C.E.U. sul foglio 12 p.lle 537 e 538**

Il fabbricato in questione è sito in Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, e confina ad est ed ovest con terreni di proprietà della stessa ditta, a sud con la strada statale n. 90 bis ed a nord con la strada comunale Ignazia. Tale immobile si sviluppa su un livello fuori terra ed è composto da un locale ad uso commerciale e laboratorio artigianale, ovvero un panificio, e da due annessi locali ad uso deposito, e risulta dotato di servizi e di una piccola cucina. L'accesso carraio e pedonale al fabbricato è consentito dalla strada statale n. 90 bis tramite un'area antistante scoperta, adibita a parcheggio, dotata di recinzione, costituita da un cordoletto in muratura e sovrastante rete metallica con paletti in ferro, sia sul fronte sud, in corrispondenza della strada statale n. 90 bis, che sul fronte est, in confine con beni della stessa ditta. Il locale adibito ad uso commerciale e laboratorio artigianale, nonché i due annessi locali ad uso deposito prospettanti sull'area scoperta antistante, risultano costituiti da un sistema intelaiato di travi e pilastri in c.a. con copertura a falde inclinate, aventi una superficie lorda di circa 407 mq.

È stata, inoltre, rilevata in sito una struttura precaria addossata al fronte posteriore del fabbricato, realizzata con tompagnatura e copertura inclinata in lamiera. Tale manufatto è destinato a deposito e la sua consistenza strutturale è tale da poterlo considerare come struttura temporanea, ovvero eseguita per soddisfare esigenze contingenti. Pertanto non si procederà alla stima del suddetto manufatto (in termini volumetrici di superficie) in quanto opera precaria, ma si terrà conto della sola area di sedime.

7. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lle 569 e 570

Trattasi di p.lle di terreno contigue costituenti un unico fondo, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad are 49.83, con accesso diretto sia dalla strada statale n. 90 bis che dalla strada comunale Ignazia. Tale appezzamento di terreno è posizionato in una zona collinare e alla data del sopralluogo si presentava apparentemente predisposto alla semina. Esso confina a nord con la suddetta strada comunale Ignazia, a sud con la strada statale n. 90 bis ed a ovest con beni della stessa ditta.

8. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 12 p.lle 309, 526, 527 e 528

Trattasi di p.lle di terreno contigue costituenti un unico fondo, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad ha 4.41.20, con accesso diretto dalla strada statale n. 90 bis. Tale appezzamento di terreno è posizionato in una zona collinare e senza confini ben definiti. Alla data del sopralluogo il suddetto terreno si presentava apparentemente predisposto alla semina.

9. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 8 p.lle 312 e 313

Trattasi di p.lle di terreno contigue costituenti un unico fondo, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad ha 1.62.60, con accesso diretto dalla strada comunale Ignazia. Tale

appezzamento di terreno è posizionato in una zona collinare e senza confini ben definiti. Alla data del sopralluogo il suddetto terreno si presentava lavorato.

Immobili siti in **San Giorgio La Molara** (Bn):

1. terreno con fabbricato riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lle 5, 6, 7, 8 e 68

Il possesso, oggetto di accertamento, è ubicato alla contrada Ferrara del comune di San Giorgio La Molara, localizzato nei pressi della direttrice viaria di notevole scorrimento denominata SS n. 90 bis. Tale bene è costituito da un fondo rustico (foglio 76 p.lle 5, 6, 7, 8 e 68) sul quale insistono un fabbricato rurale con annesso fienile e deposito ed un altro fienile con pollaio ad esso antistante.

Lo stesso è attualmente occupato dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Più precisamente il suddetto fondo agricolo risulta costituito dalle seguenti p.lle di terreno:

- **p.lle 7 e 68**, contigue, posizionate in una zona collinare, con una superficie catastale complessiva pari a mq 9600, confinanti a sud con la strada statale 90 bis ed a nord con beni della stessa ditta; alla data del sopralluogo tale terreno risultava coltivato ad uliveto; sulla p.lle 7 attualmente insiste un fienile;
- **p.lle 5** sulla quale insiste il fabbricato rurale con annesso deposito, dotata di cancello in corrispondenza dell'ingresso al suddetto fabbricato, confinante su tutti i lati con beni della stessa ditta; alla data del sopralluogo si presentava non coltivata;
- **p.lle 6**, sulla quale insiste il fienile annesso al fabbricato, confinante a sud e ad est con beni della stessa ditta, dell'estensione catastale complessiva di mq 16 230; posizionate in zona collinare, recintata a nord in confine con proprietà aliena; alla data del sopralluogo si presentava in parte occupata da bosco;

- **p.lla 8**, dell'estensione catastale complessiva di mq 2900, posizionata in zona collinare, senza confini ben definiti, alla data del sopralluogo si presentava in piccola parte occupata da uliveto e per la gran parte non coltivata.

Il fabbricato rurale in muratura con copertura a falde inclinate, identificato catastalmente al foglio 76 con la p.lla 5, destinato ad abitazione, si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna ed è dotato di un sottotetto, privo di una scala di accesso, che non ha le caratteristiche di abitabilità, in quanto ha un'altezza media interna inferiore rispetto a quella media regolamentare per i requisiti di abitabilità.

Il primo livello, costituito da tre vani di cui uno destinato a cucina mentre gli altri due a locale deposito, ha una superficie netta pari a circa mq 131.70, mentre il secondo livello, costituito da quattro vani oltre un wc, un ripostiglio ed un disimpegno, ha una superficie netta di circa mq 130.12, e presenta un terrazzo di circa mq 17.30.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione si può affermare che le pavimentazioni sono in gres e gli infissi in alluminio, gli intonaci e le pitture interne ed esterne non palesano segni evidenti di degrado.

Il fienile, attiguo alla abitazione, con dimensioni in pianta di circa m 28,60 x 13,30, ha una struttura portante in elevazione costituita da pilastri a doppio T in ferro e rompagnatura perimetrale in muratura e copertura realizzata con capriate a struttura reticolare e lastre in cemento amianto ad esse bullonate.

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo si è rilevato che lo spazio interposto tra il suddetto fienile e l'abitazione è stato chiuso con muratura sul fronte posteriore e dotato di una copertura inclinata in lamiera. Tale struttura, destinata a deposito, palesa segni evidenti di degrado e non risulta autorizzata da un punto di vista urbanistico ed edilizio, né risulta accatastata come l'intero fabbricato in questione.

Sul fondo in argomento, inoltre, insiste anche **un altro fienile**, prospiciente l'abitazione con annesso pollaio ed un piccolo manufatto per ricovero animali inutilizzato. Il suddetto fienile ha dimensioni in pianta di circa m 20.15 x m 8.4, con altezza variabile tra m 3.30 e 4.30, presenta una struttura in elevazione in muratura con copertura in lamiera a falde inclinate. Il piccolo pollaio annesso al suddetto fienile, realizzato in muratura, ha dimensioni complessive in pianta di

circa m 7.5 x 4. Il manufatto per ricovero animali, allo stato attuale inutilizzato e fatiscente, localizzato all'incirca di fronte l'ingresso laterale del fienile annesso all'abitazione, ha dimensioni complessive in pianta di circa m 5.1 x 6.8 e risulta realizzato in muratura con copertura in lamiera a falda inclinata. Non avendo alcun valore commerciale, in quanto opera fatiscente, per lo stesso non si procederà alla stima (in termini volumetrici di superficie), ma si terrà conto solo della sola area di sedime, pari a circa 35 mq.

2. terreno riportato nel N.C.T. sul foglio 76 p.lla 67

L'appezzamento di terreno, sito in agro di San Giorgio La Molarata, alla contrada Ferrara, dell'estensione catastale pari ad ha 7.73.60, con accesso diretto dalla strada comunale denominata Toppa delle Scisciole, è posizionato in una zona collinare senza confini ben definiti. Alla data del sopralluogo il terreno si presentava apparentemente predisposto alla semina.

1.2.2. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La metodologia estimativa utilizzata in questa sede è fondata sulla comparazione tra valori e circostanze già verificatesi e quelli attuali e si risolve attraverso il solo procedimento diretto (stima sintetica in base alle quotazioni di mercato), in quanto le caratteristiche intrinseche e posizionali degli immobili hanno consentito di formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, da cui è stato direttamente determinato il valore.

Sono state reperite le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona, mediante agenzie immobiliari ed altre fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari, le valutazioni effettuate da altri tecnici, etc..

Inoltre la stima considera le dimensioni del mercato immobiliare dei comuni di Buonalbergo (Bn) e di San Giorgio La Molarata (Bn), che rimangono comuni minori a vocazione prevalentemente agricola e terziaria.

In fase di stima sintetica del fabbricato (N.C.E.U. sul foglio 12 p.lle 537 e 538), sito in Buonalbergo, adibito a panificio e depositi, si è preliminarmente calcolata la consistenza del suddetto bene come superficie effettiva dei vani omogeneizzata attraverso specifici coefficienti che indicano le sue caratteristiche estrinseche posizionali, (ambientali e infrastrutturali), e quelle intrinseche (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile, dotazione impiantistica, presenza e livello delle finiture e stato di manutenzione), precedentemente descritte, nonché si è tenuto presente degli oneri necessari per pratiche edilizie e per l'eliminazione di manufatti temporanei ivi presenti e della mancanza della certificazione di agibilità, prescritta dagli art. 24 e 25 del T.U. n. 380/01 [cfr. allegato n. 9].

Dall'analisi di mercato è emerso che per beni analoghi a quello in esame, il mercato immobiliare mostra un discreto apprezzamento per locali ubicati nei pressi della direttrice viaria di notevole scorrimento denominata SS n. 90 bis, dotati di un'annessa area pertinenziale, cui corrisponde un valore unitario variabile tra 360 €/mq e 480 €/mq, in funzione della tipologia e dell'estensione del fabbricato. Le caratteristiche del bene, descritte nel paragrafo 1.2.1., suggeriscono di adottare il valore unitario di seguito riportato:

- fabbricato [N.C.E.U. foglio 12 p.lle 537 e 538] 420 €/mq di superficie utile

Analogamente in fase di stima sintetica del fabbricato con fienili (N.C.T. foglio 76 p.lle 5, 6 e 7), sito in San Giorgio La Molara, si è preliminarmente calcolata la consistenza del suddetto bene come superficie effettiva dei vani omogeneizzata attraverso specifici coefficienti che indicano le sue caratteristiche estrinseche posizionali, (ambientali e infrastrutturali), e quelle intrinseche, (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile, dotazione impiantistica, presenza e livello delle finiture e stato di manutenzione), precedentemente descritte, nonché si è tenuto presente degli oneri necessari per pratiche edilizie e catastali [cfr. allegato n. 9].

Dall'analisi di mercato è emerso che per beni analoghi a quello in esame, ubicato nei pressi della direttrice viaria di notevole scorrimento denominata SS n. 90 bis, il mercato immobiliare mostra uno scarso apprezzamento per unità abitative di costruzione non recente, cui corrisponde un valore unitario variabile tra 500 €/mq e 540 €/mq, in funzione della tipologia e dell'estensione del fabbricato. Le caratteristiche del bene, descritte nel paragrafo 1.2.1., suggeriscono di adottare il valore unitario di seguito riportato:

- fabbricato [N.C.T. foglio 76 p.lla 5, 6 e7] 520 €/mq di superficie utile

In fase di stima sintetica dei terreni siti in agro di Buonalbergo , tenuto conto della loro posizione e delle caratteristiche intrinseche (consistenza, forma e giacitura), descritte nel paragrafo1.2.1., può ritenersi congruo il seguente valore:

24.000 €/Ha [N.C.T. f. 12 p.lle 64, 371, 140, 141, 260, 536, 569, 570, 526, 527, 528, 309]

24.000 €/Ha [N.C.T. foglio 8 p.lle 312 - 313]

10,00 €/mq [N.C.T. foglio 12 p.lle 537 - 538]

Per i fondi siti in agro di San Giorgio La Molara, tenuto conto della loro posizione e delle caratteristiche intrinseche (consistenza, forma e giacitura), descritte nel paragrafo1.2.1., possono ritenersi congrui i seguenti valori:

16.000 €/Ha [N.C.T. foglio 76 p.lle 5 e 6]

24.000 €/Ha [N.C.T. foglio 76 p.lla 67]

27.000 €/Ha [N.C.T. foglio 76 p.lla 7 e 68]

14.000 €/Ha [N.C.T. foglio 76 p.lla 8]

La stima di seguito riportata è riferita a novembre 2008.

Immobili siti in **Buonalbergo** (Bn):

Catasto terreni foglio 12 p.lla 64

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 13930.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 13930

Valore di mercato stimato = (VU x S) = (€/mq 2,40 x mq 13.930) = € 33.432

Catasto terreni foglio 12 p.lla 371

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 990.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 990

Valore di mercato stimato = (VU x S) = (€/mq 2,40 x mq 990) = € 2376

Catasto terreni foglio 12 p.lla 140

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 6640.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 6640

Valore di mercato stimato = (VU x S) = (€/mq 2,40 x mq 6640) = € 15.936

Catasto terreni foglio 12 p.lla 141

Area di sedime di fabbricato rurale demolito, sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 160.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 160

Valore di mercato stimato = (VU x S) = (€/mq 2,40 x mq 160) = € 384

Catasto terreni foglio 12 p.lla 260

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 10300

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 10.300

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 10.300) = € 24.720

Catasto terreni foglio 12 p.lla 536

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 3855.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 3855

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 3855) = € 9252

Catasto terreni foglio 12 p.lle 537 e 538

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale rispettivamente di mq 2364 (p.lla 537) e di mq 1458 (p.lla 538), cui va detratta l'area di sedime del fabbricato adibito a panificio e deposito ad essa aggraffata pari a circa mq 412.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 10.00/ mq

S = Superficie = mq 3410

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 10.00 x mq 3410) = € 34.100

Catasto fabbricati foglio 12 p.lle 537 e 538

Fabbricato sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie omogeneizzata pari a mq 323 [cfr. allegato 9].

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 420.00/ mq

S = Superficie omogeneizzata [cfr. allegato 9] = mq 323

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

=(€/mq 420.00 x mq 323) = € 135.660

Catasto terreni foglio 12 p.lla 569

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 1457.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 1457

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

=(€/mq 2,40 x mq 1457) = € 3.497

Catasto terreni foglio 12 p.lla 570

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 3526.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 3526

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

=(€/mq 2,40 x mq 3526) = € 8.462

Catasto terreni foglio 12 p.lla 309

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 3260.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 3260

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 3260) = € 7.824

Catasto terreni foglio 12 p.lla 526

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 13270.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 13270

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 13270) = € 31.848

Catasto terreni foglio 12 p.lla 527

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 738.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 738

Valore di mercato stimato = (VU x S) = (€/mq 2,40 x mq 738) = € 1771

Catasto terreni foglio 12 p.lla 528

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 26852.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 26852

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 26852) = € 64.445

Catasto terreni foglio 8 p.lla 312

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 13230.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 13230

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 13230) = € 31.752

Catasto terreni foglio 8 p.lla 313

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, con superficie catastale di mq 3030.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2,40/ mq

S = Superficie = mq 3030

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 2,40 x mq 3030) = € 7.272

Immobili siti in **San Giorgio La Molara (Bn)**:

Catasto terreni foglio 76 p.lla 5 e 6

Terreno con fabbricato sito in agro di San Giorgio La Molara, alla contrada Ferrara, con superficie catastale rispettivamente di mq 4610 e di mq 16230, cui va detratta l'area di sedime del fabbricato destinato ad abitazione e dell'annesso fienile e deposito su essa insistenti, pari a circa mq 705.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 1.60/ mq

S = Superficie = mq 20.135

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 1.60 x mq 20.135) = € 32.216

Fabbricato rurale con n. 2 fienili, deposito e pollaio

Valore stimato:

S = Superficie omogeneizzata [cfr. allegato 9] = mq 453

D = Destinazione Urbanistica = zona "E"

VU = Valore di mercato unitario al mq al novembre 2008 = € 520/ mq

Pratica catastale per regolarizzare il fabbricato con tutte le incidenze ad essa afferenti =
= € 2000,00 ca.

Valore di mercato stimato = (VU x S) =
= (€/mq 520,00 x mq 453) = € 235.560 - € 2000,00 = € 233.560

Catasto terreni foglio 76 p.lla 7

terreno sito in agro di San Giorgio La Molara, alla contrada Ferrara, con superficie catastale di mq 5840, cui va detratta l'area di sedime del fienile e del pollaio su essa insistenti, pari a circa mq 199.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2.70/ mq

S = Superficie = mq 5641

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

= (€/mq 2.70 x mq 5641) = € 15.231

Catasto terreni foglio 76 p.lla 8

terreno sito in agro di San Giorgio La Molara, alla contrada Ferrara, con superficie catastale di mq 2900.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 1,40/ mq

S = Superficie = mq 2900

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

= (€/mq 1,40 x mq 2900) = € 4060

Catasto terreni foglio 76 p.lla 67

terreno sito in agro di San Giorgio La Molara, alla contrada Ferrara, con superficie catastale di mq 77.360.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2.40/ mq

S = Superficie = mq 77.360

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

= (€/mq 2.40 x mq 77.360) = € 185.664

Catasto terreni foglio 76 p.lla 68

terreno sito in agro di San Giorgio La Molara, alla contrada Ferrara, con superficie catastale di mq 3760.

Valore stimato:

VU = Valore di mercato unitario al mq a novembre 2008 = € 2.70/ mq

S = Superficie = mq 3760

Valore di mercato stimato = (VU x S) =

= (€/mq 2.70 x mq 3760) = € 10.152

1.3. 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 ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Dalle indagini in loco è emerso che l'immobile (N.C.E.U. sul foglio 12 p.lle 537 e 538) adibito a panificio, è attualmente occupato dal figlio dell'esecutato, che ivi svolge la suddetta attività artigianale commerciale.

Dalle indagini in loco è emerso che l'immobile (N.C.T. sul foglio 76 p.la 5), è attualmente occupato dall'esecutato.

Dalla denuncia cumulativa dei contratti d'affitto di fondi rustici consegnata al ctu dal figlio dell'esecutato, risulta che i terreni, oggetto di accertamento siti nel Comune di Buonalbergo - N.C.T. foglio 12 p.lle 64, 309, 536, 526, 527, 528 e foglio 8 p.lle 312, 313 - Comune di San Giorgio La Molara N.C.T. foglio 76 p.lle 7, 8, 67, 68, sono concessi in fitto al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX con durata dal 10.11.07 al 10.11.2027. Si evidenzia che la suddetta denuncia non è firmata dal dichiarante [cfr. allegato n. 3].

1.4. INDICARE SE ESISTANO FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento sui beni oggetto della procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli: [cfr. allegato n. 7].

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16.10.2002 Reg. Gen. n. 12564, Reg. Part. n. 10130 – Verbale di pignoramento immobili rep. 2219 del 21.09.2002 a favore di XXXXXXXX nato a XXXXX contro XXXXXXXX;
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 64 - 536 – 569 – 570 – 537 – 538 – 140 – 141 – 260 – 309 – 371 – 526 – 527 - 528. Immobili siti in Buonalbergo foglio 8 p.lle 312 – 313. Immobili siti in san Giorgio La Molarata foglio 76 p.lle 5 – 6 – 7 – 8 – 67 - 68
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24.05.2006 Reg. Gen. n. 7417, Reg. Part. n. 4377 – Atto tra vivi - donazione accettata - rep. 54062 del 04.05.2006.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 371 – 526 – 527 – 528.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16.02.2007 Reg. Gen. n. 1972, Reg. Part. n. 1248 – Verbale di pignoramento immobili rep. 383 del 05.02.2007 a favore di XXXXXX contro XXXXXXXX.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 536 – 569 – 570 – 537 – 538.
- ISCRIZIONE volontaria del 22.04.1972 Reg. Part. n. 222 per mutuo agrario a favore del XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 64 - 536 – 569 – 570 – 537 – 538 – 140 – 141 – 260 - 309. Immobili siti in Buonalbergo foglio 8 p.lle 312 – 313.
- ISCRIZIONE volontaria del 26.04.1977 Reg. Part. n. 118 per mutuo agrario a favore del XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX.
Immobili siti in San Giorgio La Molarata foglio 76 p.lle 5 - 6 – 7 – 8 – 67 – 68.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 371 – 526 – 527 – 528.

- ISCRIZIONE volontaria del 22.11.2000 Reg. Part. n. 1042, Reg. Gen. n. 12227 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Rep. 6936 del 20.11.2000 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro Xxxxxxxx.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 536 – 569 – 570 – 537 – 538.

- ISCRIZIONE volontaria del 04.01.2001 Reg. Part. n. 5, Reg. Gen. n. 93 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Rep. 6936 del 20.11.2000 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro Xxxxxxxx.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 536 – 569 – 570 – 537 – 538.

- ISCRIZIONE del 11.01.2002 Reg. Part. n. 38, Reg. Gen. n. 715 – Ipoteca legale derivante da Art. 77 D.P.602/73 - Rep. n. 1445 del 10.01.2002 in virtù di atto pubblico della xxxxxxxxxx spa contro Xxxxxxxx.
Immobili siti in Buonalbergo foglio 12 p.lle 536 – 569 – 570 – 537 – 538.

1.5. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI.

La sottoscritta ha condotto indagini presso il Comune di Buonalbergo al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dai predetti Enti per i fabbricati oggetto di accertamento.

Sulla base della documentazione reperita [cfr. allegato n. 5] si evidenzia quanto segue:

FABBRICATI IN BUONALBERGO

fabbricato N.C.E.U. sul foglio 12 p.lle 537 e 538

Per il fabbricato de quo si rileva quanto segue:

- in data 08.06.1981 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Concessione Edilizia n. 874 per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire a deposito attrezzi;
- in data 30.10.1992 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Concessione Edilizia n. 1136 per il cambio della destinazione d'uso a frantoio oleario di un locale già destinato a deposito e realizzato con la Concessione Edilizia n. 874 del 08.06.1981;
- in data 28.04.1993 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Concessione Edilizia n. 1156 per il cambio della destinazione d'uso a panificio di un locale già destinato a deposito e realizzato con la Concessione Edilizia n. 874 del 08.06.1981;
- in data 24.11.1995 il Comune di Buonalbergo, in merito all'istanza di rilascio di certificato di agibilità dei locali destinati a panificio, a mezzo notifica al sig. xxxxxxxx, richiede l'integrazione della suddetta istanza con la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo dell'immobile destinato a panificio;
 - b) dichiarazione di avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento dell'accatastamento con il timbro di accettazione dell'Ufficio;
 - c) dichiarazione del Direttore dei lavori dell'immobile circa la conformità rispetto al progetto approvato, circa le modalità di scarico delle acque reflue e la conformità degli impianti.

Si evidenzia che il fabbricato adibito ad uso commerciale e laboratorio artigianale, i due depositi prospettanti sull'area scoperta antistante, e l'annesso locale deposito retrostante all'attività artigianale risultano accatastati.

In merito al fabbricato adibito a panificio e ai due depositi prospettanti sull'area scoperta antistante si evidenziano alcune difformità rispetto ai grafici reperiti presso il Comune di Buonalbergo - allegati alla richiesta di Concessione Edilizia n. 874 del 08.06.1981 - relative alla copertura dell'immobile (in progetto prevista a terrazzo, attualmente a falde inclinate) ed a due piccoli w.c. (non presenti in progetto) annessi al fabbricato e realizzati sul retro.

Occorre, pertanto procedere a sanare le difformità riscontrate previo rilascio degli idonei titoli autorizzativi da parte degli Enti preposti.

In merito al locale deposito addossato al fronte posteriore del suddetto fabbricato si ribadisce che la sua consistenza strutturale è tale da poterlo considerare come struttura temporanea, ovvero eseguita per soddisfare esigenze contingenti.

Allo stato attuale, **non risulta rilasciato** dal Comune di Buonalbergo (Bn), per i suddetti immobili, **il certificato di agibilità**.

Recinzione al fondo N.C.T. sul foglio 12 p.lle 537 e 538

Per la recinzione in oggetto si rileva quanto segue:

- In data 28.04.1994 con provvedimento prot. n. 2207, a seguito di accertamento eseguito in data 09.03.1994 dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai Vigili Urbani, veniva ingiunta dal Comune di Buonalbergo al sig. xxxxxxxx la demolizione di opere edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia, quali un muretto di recinzione del fondo de quo, e la restituzione in pristino dello stato dei luoghi;
- in data 11.01.1995 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 10 per la costruzione già eseguita della recinzione esterna al fondo de quo;
- in data 23.02.1995 viene versata dal sig. xxxxxxxx l'oblazione per il rilascio della suddetta Autorizzazione in Sanatoria.

Stalla con concimaia N.C.T. sul foglio 8 p.lle 312 e 313

Per il fabbricato de quo è emerso quanto segue:

- in data 14.04.1976 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Concessione Edilizia n. 690 per la costruzione di una stalla con concimaia;
- dai sopralluoghi effettuati si è constatato che sul fondo de quo attualmente non insiste il suddetto fabbricato.

TERRENI IN BUONALBERGO

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sotto elencati, ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Buonalbergo, così ricadono:

- **foglio 12 p.lle 64, 371,536,537,538,569,570,526,527,528, 309 e foglio 8 p.lle 312 e 313** nella zona agricola “E” e sono sottoposti a vincolo geologico edificabile, che subordina l’edificazione ad una accurata indagine geologica di dettaglio; ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica di Salerno, Avellino e Benevento, i suddetti immobili ricadono nella III fascia della zona agricola “E”, nella quale occorre comunicare alla Soprintendenza stessa, con congruo anticipo, la data di inizio di eventuali opere a farsi comportanti movimenti di terreno;
- **foglio 12 p.lle140 e 260** nella zona agricola “E” e sono sottoposti a vincolo geologico edificabile, che subordina l’edificazione ad una accurata indagine geologica di dettaglio; ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica di Salerno, Avellino e Benevento, i suddetti immobili ricadono nella II fascia della zona agricola “E”, relativa a zone di grande interesse archeologico, nella quale, in caso di interventi che prevedono movimenti di terreno, è necessario il parere preventivo della medesima Soprintendenza.

La sottoscritta ha condotto indagini presso il Comune di San Giorgio La Molara al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dal predetto Ente per i fabbricati oggetto di accertamento.

Sulla base della documentazione reperita [cfr. allegato n. 6] si evidenzia quanto segue:

FABBRICATI IN SAN GIORGIO LA MOLARA

Fabbricato con fienile e deposito N.C.T. sul foglio 76 p.lla 5

Per il fabbricato de quo si rileva quanto segue:

- in data 07.07.1977 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Licenza Edilizia n. 1205 per la costruzione di una stalla con relativa concimaia e per la riparazione di un fabbricato rurale ivi esistente, sulla base degli elaborati tecnici a firma del Geom. xxxxxxxx, allegati alla richiesta di concessione inoltrata in data 26.05.1977;
- in data 08.02.1979 veniva rilasciata al sig. xxxxxxxx la Licenza Edilizia n. 1330 per la costruzione di un capannone da adibire a fienile, sulla base degli elaborati tecnici a firma del Geom. xxxxxxxx, allegati alla richiesta di concessione inoltrata in data 11.11.1978.

Si evidenzia che il fabbricato con adiacente fienile è stato realizzato conformemente rispetto al progetto assentito. In merito all'annesso deposito non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo. Occorre, pertanto procedere a sanare le difformità riscontrate previo rilascio degli idonei titoli autorizzativi da parte degli Enti preposti.

Allo stato attuale, **non risulta rilasciato** dal Comune di San Giorgio la Molara (Bn), per i suddetti immobili, **il certificato di agibilità**.

fabbricato che insiste sul fondo foglio 76 p.lla 7

Il suddetto fabbricato adibito a fienile non risulta autorizzato. Occorre, pertanto procedere a sanare le difformità riscontrate previo rilascio degli idonei titoli autorizzativi da parte degli Enti preposti. In merito all'annesso pollaio non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo, atteso che trattasi di immobile di antica costruzione. Per quanto riguarda l'ulteriore manufatto rinvenuto insistente sul suddetto fondo, costituente un ricovero per animali, si precisa che esso non risulta autorizzato e che si presenta in stato di abbandono.

TERRENI IN SAN GIORGIO LA MOLARA

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sotto elencati, ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di San Giorgio La Molara, così ricadono:

foglio 76 p.lle 6,7,8, 67 e 68, nella zona agricola "E"; tali immobili ricadono tra le zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi: Liri – Garigliano – Volturno – nelle aree di attenzione a rischio frana (D. L. n. 190 del 11.06.1998 , D.P.C.M. DEL 29.08.1998 e D.L. n. 132 del 13.05.1999).

1.6. INDICARE SE, IN RELAZIONE ALLA NATURA DEGLI IMMOBILI, APPAIA OPPORTUNO LA FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

Per le caratteristiche morfologiche e posizionali dei beni la sottoscritta ha individuato la seguente lottizzazione:

I LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLE 64 e 371

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari a ha 1.49.20.

VALORE = EURO 35.808

II LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLE 140 e 141

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad are 68.00.

VALORE = EURO 16.320

III LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLA 260

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari a ha 1.03.00.

VALORE = EURO 24.720

IV LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLA 536

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad are 38.55.

VALORE = EURO 9.252

V LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLE 537 e 538

Fabbricato con annessa area scoperta sito in Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo,

VALORE = EURO 169.760

VI LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLE 569 e 570

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad are 49.83.

VALORE = EURO 11.959

VII LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 12 P.LLE 309, 526, 527 e 528.

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad ha 4.41.20.

VALORE = EURO 105.888

VIII LOTTO

BUONALBERGO – FOGLIO 8 P.LLE 312 e 313.

Terreno sito in agro di Buonalbergo, alla contrada Monte Palumbo, dell'estensione catastale complessiva pari ad ha 1.62.60.

VALORE = EURO 39.024

IX LOTTO

SAN GIORGIO LA MOLARA – FOGLIO 76 P.LLE 5, 6, 7, 8 e 68

Il possesso, ubicato alla contrada Ferrara del comune di San Giorgio La Molara, è costituito da un fondo rustico sul quale insistono un fabbricato rurale con annesso deposito e fienile ed un altro fienile con pollaio ad esso antistante.

VALORE = EURO 295.219

X LOTTO

SAN GIORGIO LA MOLARA – FOGLIO 76 P.LLA 67

Terreno sito in agro di sito in agro di San Giorgio la Molara, alla contrada Ferrara, dell'estensione catastale pari ad ha 7.73.60.

VALORE = EURO 185.664

Il **valore complessivo** stimato dei beni è pari a **€ 893.614**.