

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A.O.O. PREMESSA ED INCARICO

Con ordinanza pronunciata in data 18 gennaio 2001 l'illmo Giudice dott. *Cuoco Michele* nominava me sottoscritto **dott. ing. Pasquale Pisaniello** iscritto presso l'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale nonché iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n° 1680, quale consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare individuato col n° 272/2009 (Tribunale di Benevento) del R.G.Esec.. Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 03 febbraio 2011, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e del relativo quesito, ove appresso si riporta integralmente:

IL GIUDICE PONE AL CONSULENTE IL SEGUENTE QUESITO:

“provveda il tecnico con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento tutti siti nel Comune di Paduli-BN, identificati catastalmente al Catasto Terreni al fg.19 n° 132,216,133,376,139,140,69,182,273,274,462,463,464,467,468,201 e al foglio 21 con la particella 269 ed, ancora, al Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 306 sub.2.

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

- c. Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n° 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. All'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezione separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. Ad acquisire ogni :
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla carta della eventuale relazione notarile;
- h. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- i. nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conte della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode

giudiziario, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospesi o interrotte senza espressa autorizzazione del GE.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE, nel qual caso il perito provvederà a notificare copia della richiesta alle parti costituite.

Il perito provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

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 cod. proc. Civ. a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari. Gli avvisi di ricevimento e le prove dell'avvenuta consegna dovranno essere spillati a cura dell'esperto all'elaborato consegnato in cancelleria. Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 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 al ritiro dei fascicoli di parte e ad estrarre copia del fascicolo d'ufficio.

TERMINI PER LA CONSEGNA DELLA C.T.U.

- ❑ Data di giuramento del CTU: ***03 febbraio 2011;***
- ❑ Inizio operazioni peritali: ***04 febbraio 2011;***
- ❑ Termine per invio della CTU alle parti in causa: ***13 aprile 2011;***
- ❑ Termine per deposito in cancelleria della CTU: ***entro la prossima udienza;***
- ❑ Prossima udienza: ***27 maggio 2011;***

B.O.O. INDIVIDUAZIONE CATASTALE & TOPONOMASTICA DEI BENI INTERESSATI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Gli immobili individuati dal procedimento espropriativo posto in essere consistono in un fabbricato destinato a civile abitazione, in due fabbricati rurali quindici appezzamenti di terreno tutti ubicati nel Territorio Comunale di Paduli-BN, i fabbricati alla contrada *Carpine* mentre gli appezzamenti alcuni siti alla stessa località dei fabbricati mentre altri nella periferia del sunnominato Comune e precisamente alla località *Campo dei Merli*, località *Chiusa*.

I surriferiti beni immobili ossia patrimonio immobiliare oggetto di esecuzione sono tutti censiti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento-CATASTO FABBRICATI & TERRENI, zona censuaria Comune di Paduli-BN (aggiornamento relativo al mese di marzo 2011) mediante le coordinate catastali appresso compendiate:

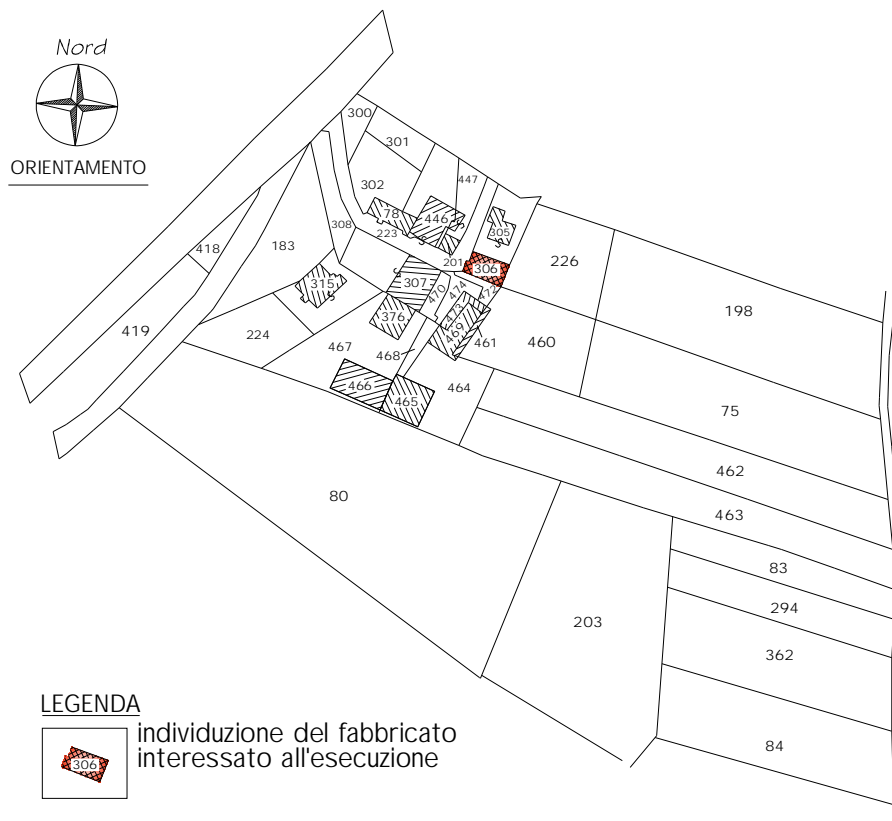
CATASTO FABBRICATI

quota di proprietà a favore dell'esecutato XXXXXXXXXX 1/6

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	classe
19	306	2	A/3	12 vani	1

definizione catastale *A/3: abitazione di tipo economico*

STRALCIO CATASTALE-individuazione del fabbricato urbano al fg.19



CATASTO TERRENI

quota di proprietà a favore dell'esecutato

1/6

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	274	seminativo	1	2390 mq
19	462	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	463	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	464	seminativo irriguo	U	698 mq
19	467	seminativo irriguo	U	970 mq
19	468	seminativo irriguo	U	98 mq
19	201	fabbricato rurale	-	40 mq
19	376	fabbricato rurale	-	156 mq
21	269	uliveto	2	3140 mq

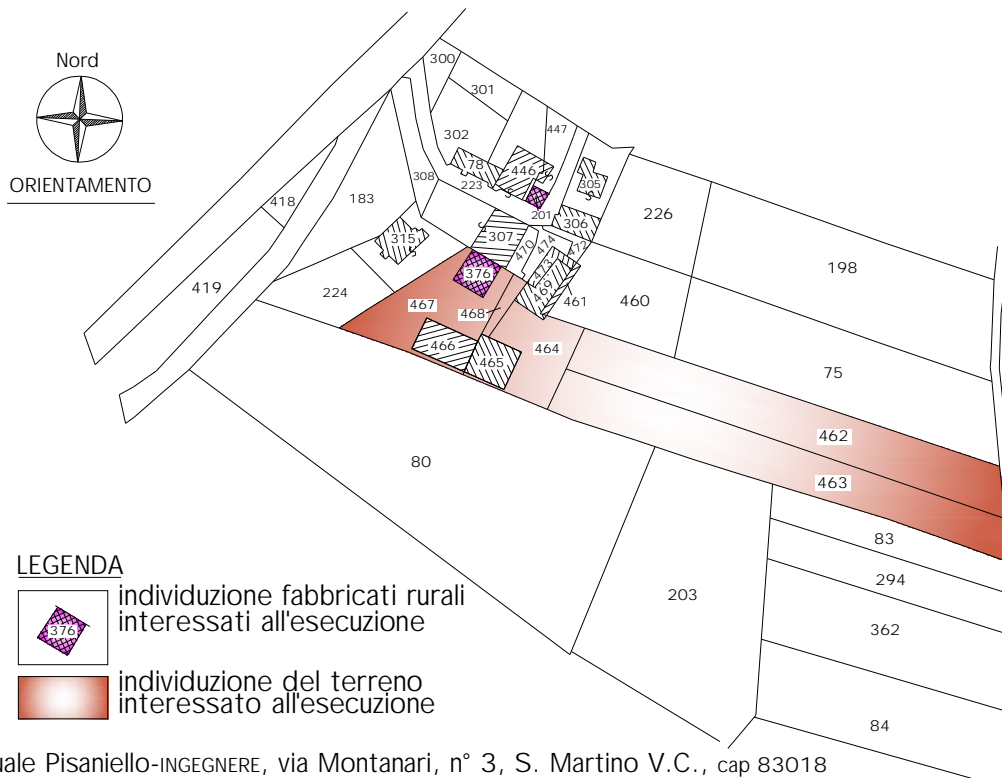
CATASTO TERRENI

quota di proprietà a favore dell'esecutato

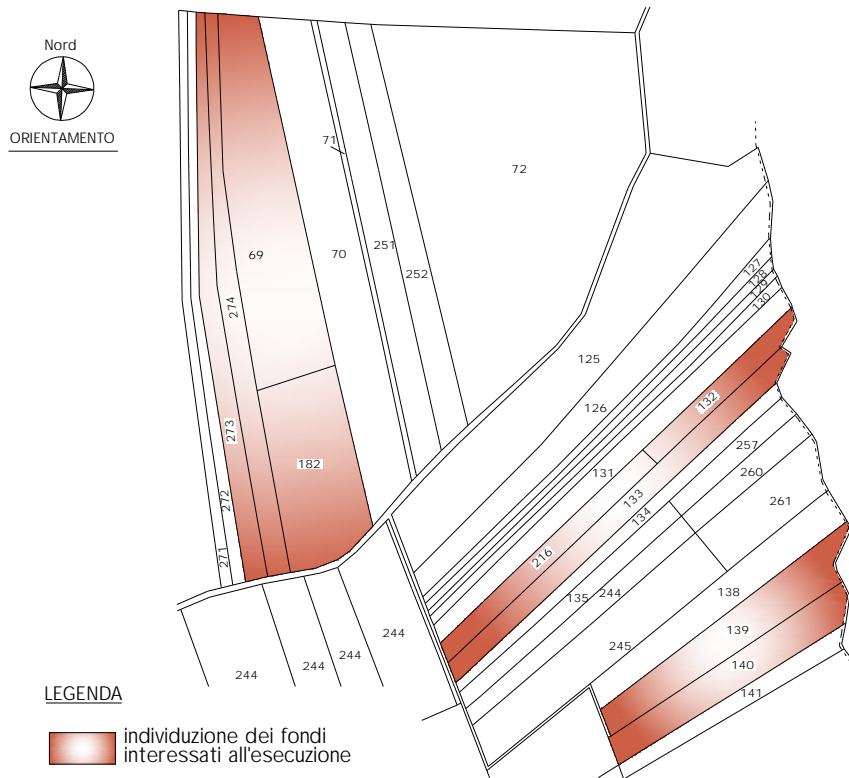
1/3

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	69	seminativo	2	5820 mq
19	132	seminativo	1	1000 mq
19	216	seminativo	2	1320 mq
19	133	seminativo	1	2240 mq
19	139	seminativo	3	2470 mq
19	140	seminativo	3	2070 mq
19	273	seminativo	1	2250 mq
19	182	seminativo	1	3660 mq

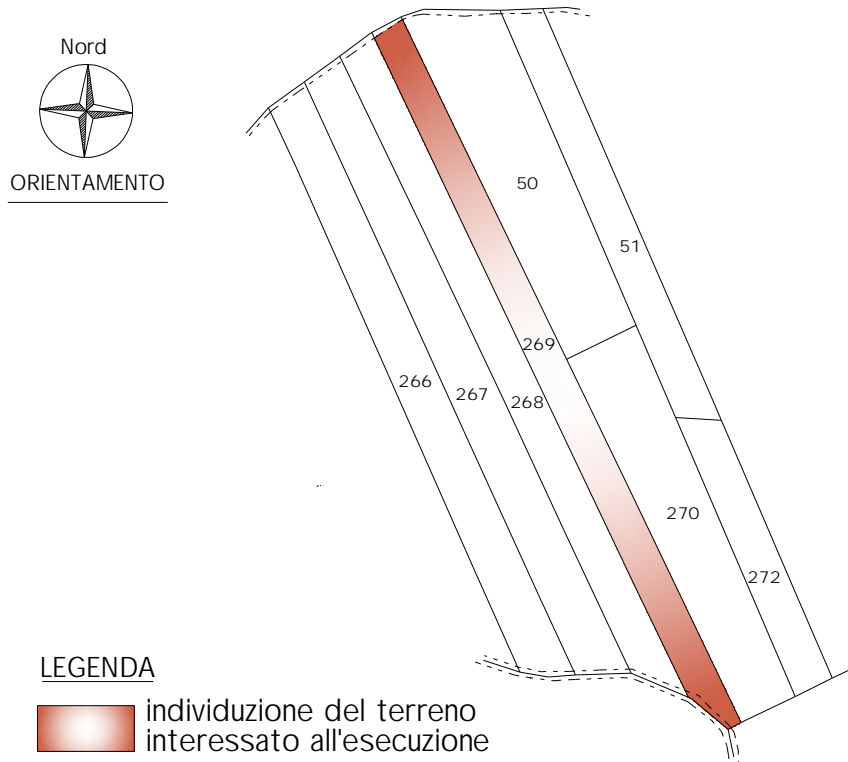
STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi e dei fabbricati rurali censiti al fg.19



STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi censiti al foglio n° 19



STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi censiti al foglio n° 21



C.O.O. CRONOLOGIA & SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, consonanti nonché rientranti nell'alveo del mandato conferitomi dal Giudice, sono state correttamente espletate, presso il Tribunale di Benevento, l'Ufficio Tecnico del Comune di Paduli, l'Agenzia del Territorio UFFICIO DI BENEVENTO, l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Benevento nonché sui beni immobili (terreni & fabbricati) individuati dal procedimento espropriativo posto in essere.

Come sunnominato, nei paragrafi precedenti, il giorno 03 febbraio 2011, dopo aver provveduto al Giuramento dinanzi all'ill.mo Giudice dott. *Cuoco Michele* mi recai presso la Cancelleria dell'UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, del Tribunale di Benevento per consultare invero per avere in custodia la relazione notarile e i dati ipocatastali depositati dal creditore procedente nonché per avere una copia del fascicolo relativo al procedimento di espropriazione immobiliare in questione ed, infine, per prendere conoscenza dei dati del ***debitore esecutato*** ([REDACTED] nato a Paduli in data 06 settembre 1969) e del ***creditore procedente*** (Istituto Finanziario Molisannio spa).

Successivamente diedi inizio alle ricerche presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO & l'Agenzia del Territorio-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE della Provincia di Benevento, procurandomi le visure catastali aggiornate, gli stralci catastali aggiornati e storici dell'area nonché le planimetrie del N.C.E.U. del fabbricato censito al Catasto Urbano.

Inoltre dopo aver eseguito i dovuti adempimenti nei confronti dell'*esecutato* e della parte *creditrice procedente* in data 01 aprile 2011 diedi inizio anche alle operazioni di sopralluogo mediante un'ispezione generale oltre che particolareggiata, nella fattispecie eseguii un completo rilievo metrico, ambientale, strutturale, agronomico, fotografico nonché in particolare relativamente ai fabbricati un'oculata diagnosi dell'eventuali patologie edilizie e/o degradi murario, e degli appezzamenti di terreno tutti individuati dalla procedura espropriativa ovvero dal pignoramento, quest'ultimi contraddistinti con le coordinate catastali illustrate nel precedente paragrafo B.O.O.. (a riguardo si consulti il verbale di sopralluogo-ALLEGATO-A).

Inoltre mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paduli, per acquisire informazioni riguardanti la destinazione urbanistica dei fondi e dell'area in cui ricadevano i fabbricati posti in essere, nonché la regolarità e/o cronistoria edilizia dei fabbricati e delle relative pertinenze nonché per indagare sul mercato edilizio/immobiliare della zona e quant'altro fosse utile per l'esplicazione della presente consulenza.

Inoltre, ed infine, per annullare o quantomeno ridurre al minimo l'alea di incertezze che si possono comunque presentare durante una valutazione estimativa, nel mese di aprile 2011 mi recai presso alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale di Paduli ovvero della zona, nonché colleghi tecnici, per cercare di individuare il mercato ossia il valore per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli interessati all'esecuzione.

D.O.O. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI INDIVIDUATI
DALL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE & risposta ai quesiti del giudice

I beni immobili individuati dall'esecuzione immobiliare posta in essere e quindi interessati alla stima immobiliare, come si può arguire dal tenore letterale sia del mandato conferitomi dal Giudice che dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, nonché da quanto rubricato nel precedente paragrafo B.O.O., tutti ubicati nel Comune di Paduli in parte alla contrada *Carpine*, in parte alla località *Chiusa* ed in parte alla località *Campo dei Merli*, consistono come appresso si riepilogano, in:

QUADRO SINOTTICO

Fabbricato urbano

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza
19	306	2	A/3	12 vani

Fabbricati rurali

foglio	particella	qualità	consistenza
19	201	fabbricato rurale	40 mq
19	376	fabbricato rurale	156 mq

Appezamenti di terreno

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	274	seminativo	1	2390 mq
19	462	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	463	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	464	seminativo irriguo	U	698 mq
19	467	seminativo irriguo	U	970 mq
19	468	seminativo irriguo	U	98 mq
19	69	seminativo	2	5820 mq
19	132	seminativo	1	1000 mq
19	216	seminativo	2	1320 mq
19	133	seminativo	1	2240 mq
19	139	seminativo	3	2470 mq
19	140	seminativo	3	2070 mq
19	273	seminativo	1	2250 mq
19	182	seminativo	1	3660 mq
21	269	uliveto	2	3140 mq

FABBRICATO URBANO sito alla c.da Carpine (fg. 19 p.IIa 306 sub.2)

Il fabbricato individuato dall'espropriazione immobiliare, dal punto di vista catastale, come si evince dal paragrafo precedente B.O.O., è costituito da un'unica unità immobiliari di categoria A/3 (fabbricato per attività residenziale).

L'organismo edilizio posto in essere è caratterizzato da tre piani fuori terra invero piano terra, piano primo e piano sottotetto, ove i primi due sono destinati ad attività residenziale e il terzo a soffitta.

L'intero organismo edilizio, come verrà narrato in seguito, è stato edificato in in data anteriore all'anno 1967 ed ampliato orizzontalmente qualche anno fa come si potrà arguire anche dal tenore letterale dei titoli di provenienza dell'esecutato.

Trattasi di un fabbricato ovvero di un appartamento con destinazione d'uso "residenziale" a struttura indipendente sito in una cortina ovvero fa parte di un piccolo agglomerato urbano (masseria) caratterizzato da una corte comune ad altri abitanti della masseria ed accessibile direttamente dalla strada Statale n° 90 bis tramite una piccola stradina privata.

Esso è ubicato in un'area sostanzialmente a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di Paduli-BN.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione del fabbricato urbano esecutato



FABBRICATO URBANO c.da Carpine - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO SUD-*prospetto principale*



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo un unico organismo edilizio, ossia non appartiene ad un complesso condominiale, è caratterizzato solamente da confini verticali che appresso correttamente si descrivono.

- a NORD: *altra ditta ossia beni altrui;*
- a SUD: *cortile comune;*
- ad OVEST: *cortile comune;*
- ad EST: *altra ditta ossia beni altrui;*

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture a setti portanti-MURATURA.

La tipologia costruttiva dei macroelementi strutturali è caratterizzata ed è composta da:

- struttura principale di fondazione ed elevazione in muratura di tufo;
- struttura secondaria, costituente i solai di interpiano, in latero-cemento.

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da setti murari ammortati tra loro ed a strutture orizzontali che ne contemplanò l'organicità conferendo all'organismo strutturale un comportamento scatolare.

Il compendio dei setti murari, con spessore variabile tra 40 e 60 cm, sono stati realizzati dall'assemblaggio di blocchi lapidei naturali (tufo di origine vulcanica), litologicamente, appartenenti alla categoria delle rocce sedimentarie. I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica e cemento) ed inerti granulometricamente assortiti.

Le strutture secondarie, in particolare i solai di interpiano sono caratterizzati da un sistema costruttivo in latero-cemento.

La morfologia planovolumetrica dell'intero organismo architettonico è assimilabile ad un poliedro non regolare avente una pianta anch'essa affine ad un poligono non regolare.

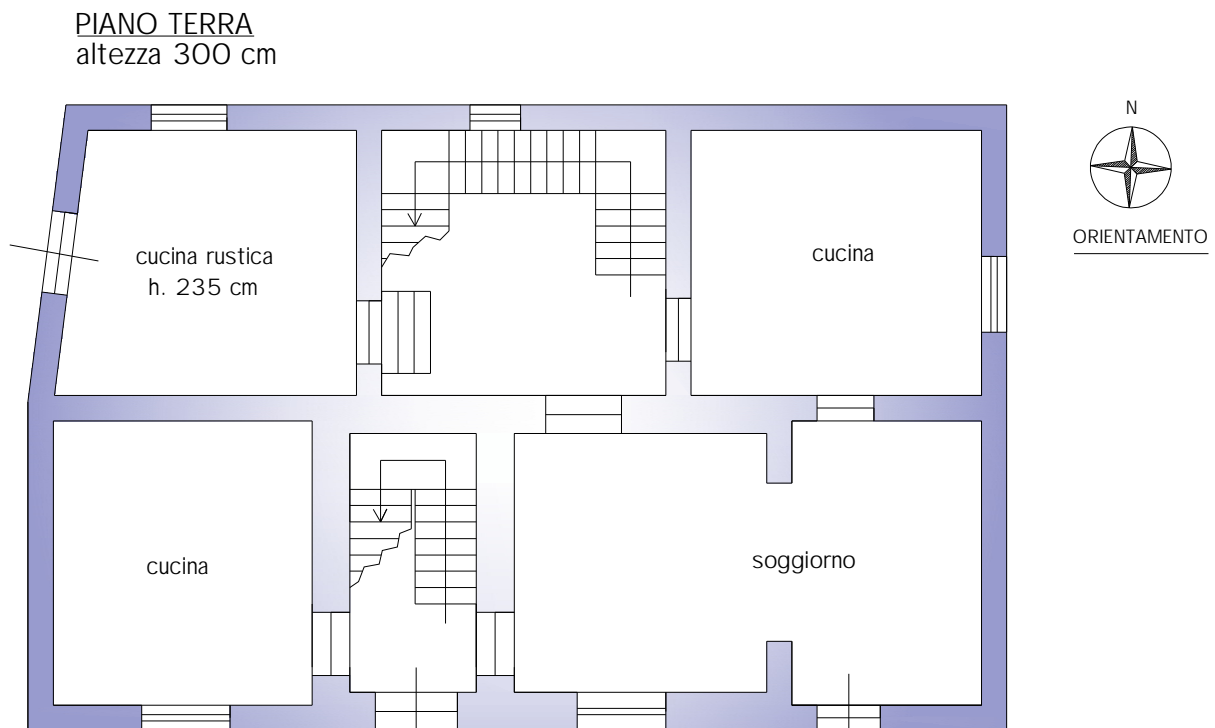
CONSISTENZA

Il fabbricato è caratterizzato da una pianta avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 152 mq, ed è costituito da tre livelli e/o piani, fuori terra nel caso in specie piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'intero fabbricato (piano primo & terra) conserva la destinazione d'uso "residenziale" ossia viene utilizzato per attività domestica all'interno del quale si pratica il pernottamento e il soggiorno delle persone.

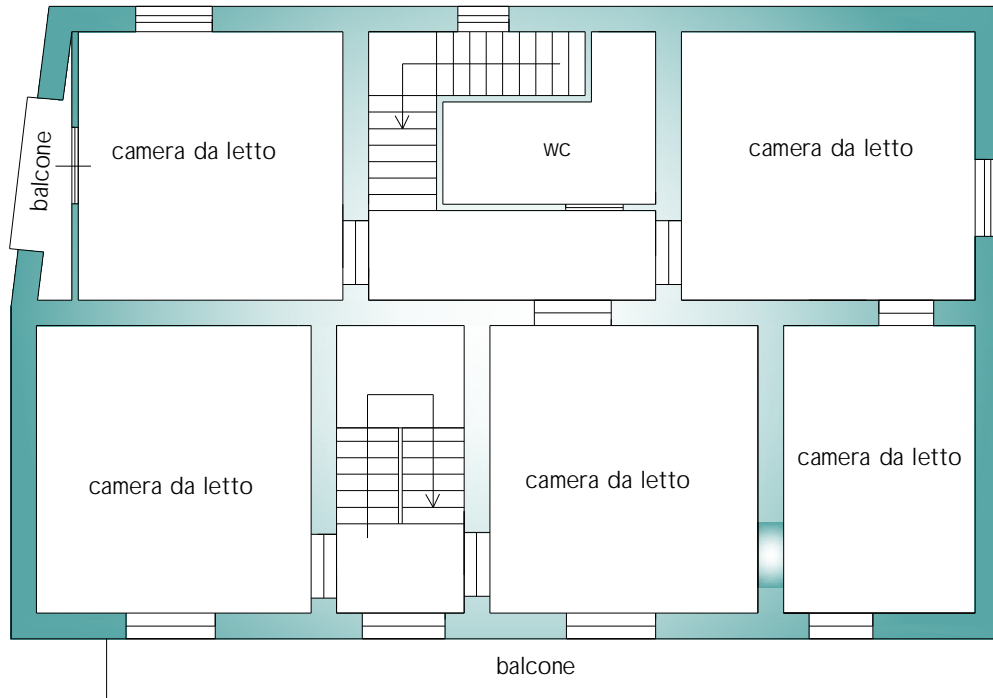
Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da cinque camere da letto, da tre stanze di fatto destinate a cucina a (in quanto in tal modo accessoriate) di cui una a cucina rustica, inoltre è costituito da un ampio soggiorno da due locali destinati a servizio igienico il primo ubicato al piano terra nella zona giorno e il secondo sito al piano primo nella zona notte, ed infine è dotato di due disimpegni caratterizzati da un'equivalenza di circa 3 metri a meno di qualche vano avente un'altezza di circa 2,35 mt come si può assurgere dall'esemplificazione grafica appresso illustrata.

Inoltre sono presenti due scale entrambe rettilinee a tre rampe che raccordano verticalmente il piano terra con il piano primo, avente la finalità mettere in comunicazione la zona destinata al soggiorno con quella destinata al pernottamento.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE del FABBRICATO URBANO



PIANO PRIMO
altezza 280 cm



La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intero fabbricato è pari a circa **215 mq** compreso il pozzo scala che ha una superficie (proiezione orizzontale) di circa 19 mq e ad esclusione dei balconi che hanno una superficie complessiva di circa 16 mq, mentre la *superficie commerciale* totale (appartamento + scala) determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **305 mq**. Il layout (disposizione) dei surriferiti vani/ambienti è del tipo classico con pochi disimpegni, facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

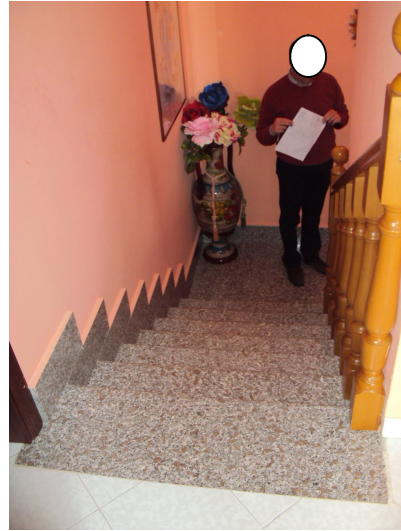
CUCINA piano terra



CUCINA piano terra



SCALA rettilinea a tre rampe



SOGGIORNO piano terra



SCALA rettilinea a tre rampe



CAMERE DA LETTO piano primo



ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie.

Nella fattispecie l'intero fabbricato non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado e nemmeno di patologie dovute a fenomeni di umidità per condensazione, per umidità di infiltrazione e/o umidità ascendente, invero tutte le pareti e i solai sono perfettamente asciutti.

Per cui in definitiva visto che non sono stati riscontrate nessuno delle seguenti patologie:

- quadri fessurativi alle parti murarie;
- fenomeni di umidità ascendente;
- fenomeni di umidità per condensazione;
- fenomeni di umidità per infiltrazione idrica;
- esfoliazioni delle pellicole pittoriche sia interne che esterne;

si può concludere, relativamente a quanto summenzionato, il fabbricato conserva le caratteristiche di abitabilità;

IMPIANTI TECNOLOGICI & SERVIZI IGIENICI

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (tensione 220V), idrico-sanitario e termico (tipologia sottotraccia).

Il fabbricato in epigrafe è dotato di un impianto di riscaldamento rispondente alla definizione di cui al punto 14 dell'allegato A al D. Lgvo 192/05 limitatamente alla produzione di energia per la climatizzazione invernale. Tale impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a gas metano, in quanto la zona è servita dalla rete metanifera, ed è dotato di diffusori di calore in alluminio, inoltre in tre ambienti del piano terra (stanze destinate a cucina) sono presenti n° tre focolai destinati alla combustione della legna da ardere.

FOCOLAIO



DIFFUSORI DI CALORE



Inoltre, ed infine, sono presenti due ambienti per servizi igienici-BAGNO, dotato dei rispettivi sanitari nella fattispecie lavabo, doccia, tazza wc e bidet di porcellana.

SERRAMENTI ESTERNI & PORTE INTERNE

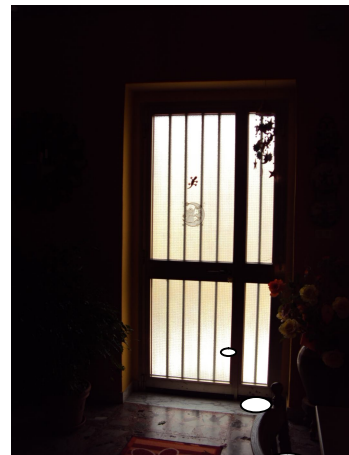
I serramenti esterni ossia quelli perimetrali al fabbricato sono tutti con tipologia ad anta costituiti da un unico infisso in alluminio anodizzato, caratterizzato da opportune tapparelle, quest'ultime azionate mediante una cordella manuale.

Mentre le porte interne tutti con tipologia ad anta sono in legno tamburato.

Il portone d'ingresso anch'esso con tipologia ad un anta è in alluminio anodizzato.

Inoltre, ed infine, lo stato di conservazione generale di tutti i serramenti sunnominati è buono in quanto non sono caratterizzati da nessun principio di degrado.

SERRAMENTI PERIMETRALI ESTERNI



PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE, MANTO di COPERTURA & RIFINITURE VARIE

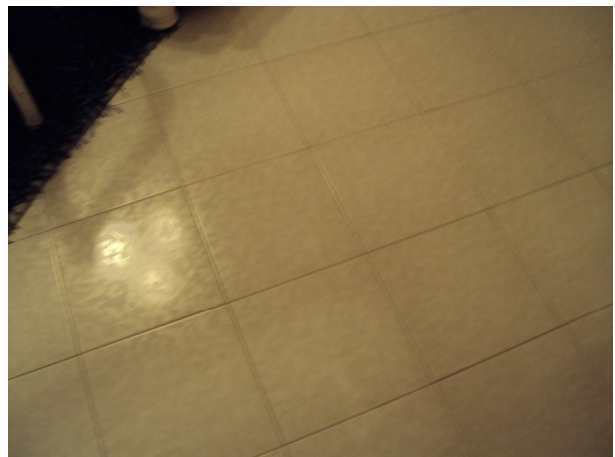
La pavimentazione dei vari ambienti è in parte in gres porcellanato ed in parte in marmettoni con matrice cementizia mentre il rivestimento delle scale, relativamente alla scala prospettante verso SUD è in marmo di carrara (pedate) e giallo egiziano (alzate), mentre la scala prospettante verso NORD è completamente rivestita in marmo di granito (sia le alzate che le pedate).

Il fabbricato è caratterizzato da intonaco tradizionale e le facciate esterne completamente tinteggiate, inoltre ancora la tinteggiatura degli ambienti interni è perfettamente integra e priva, come quella esterna da qualsiasi principio di degrado e/o di esfoliazione.

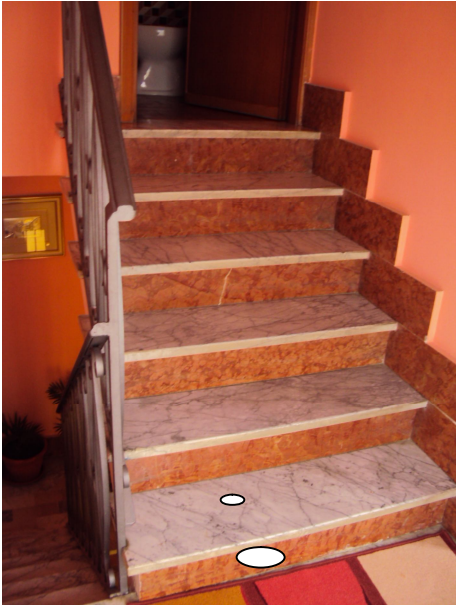
Il manto di copertura deputato alla tenuta idraulica ovvero all'impermeabilizzazione del tetto è costituito da elementi in laterizio invero da tegole del tipo portoghese.

In merito alle rifiniture, come si può dedurre dalle foto precedentemente esposte il fabbricato è molto curato ovvero viene posta molta attenzione, da parte dei conduttori, ai propri elementi di rifinitura quest'ultimi sostanzialmente semplici. Inoltre i canali e tubi di gronda sono in lamiera preverniciata, le ringhiera in metallo ossia in ferro di ferro, i comignoli in muratura di laterizio con cappelli in lamiera preverniciata come i canali di gronda.

PAVIMENTAZIONE interna

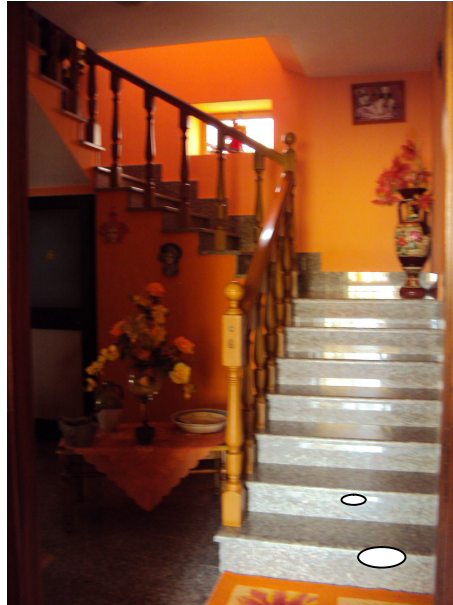


SCALA SUD



alzate in giallo egiziano e **pedate** in marmo di carrara

SCALA NORD



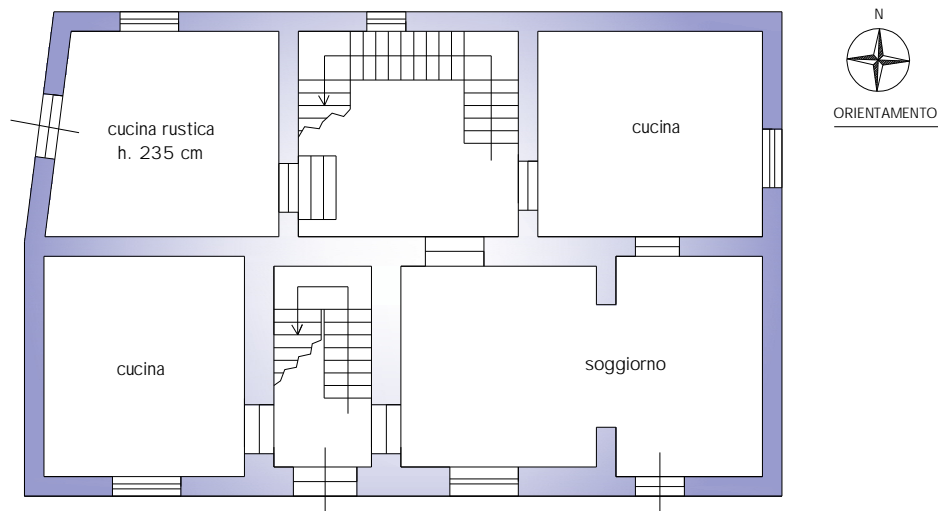
alzate e pedate in granito

RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

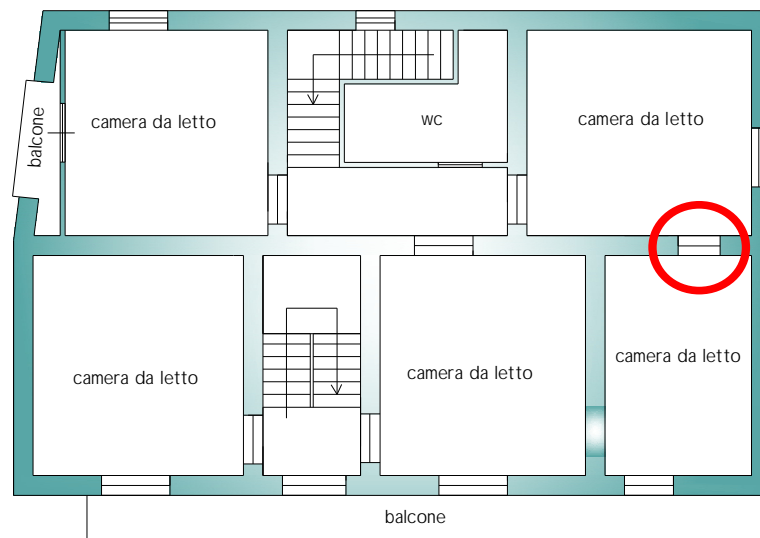
Il fabbricato posto in essere ha una distribuzione degli ambienti interni che coincide correttamente con quella riportata in catasto ossia con la planimetria catastale (ALLEGATO-C) rilasciata dall' Agenzia del Territorio di Benevento- CATASTO FABBRICATI, (planimetria presentata in data 16 marzo 2006), come si può leggere dal tenore grafico e quindi dal confronto delle planimetrie sotto riportate, a meno di un' apertura di un vano porta al piano primo non presente nella realtà e di un vano porta non presente sulla planimetria catastale (a riguardo i due vani surriferiti vengono indicato con il cerchietto rosso).

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (fg.19, p.lla 306 sub. 2 Paduli-BN)

PIANO TERRA
altezza 300 cm

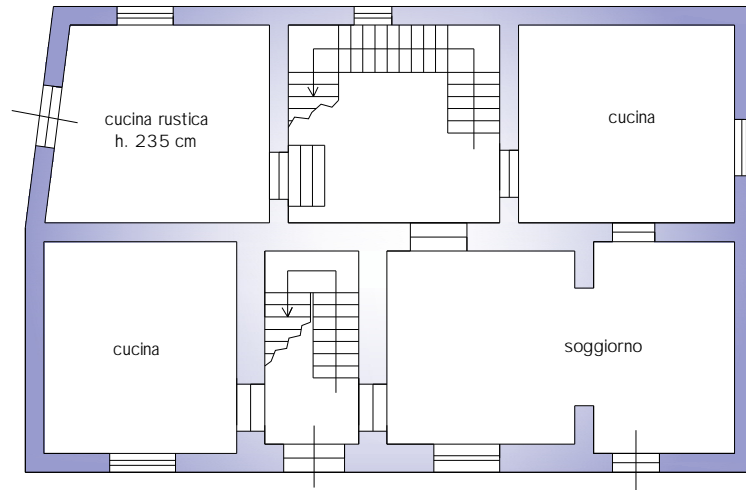


PIANO PRIMO
altezza 280 cm



PLANIMETRIA CATASTALE (fg.19, p.la 306 sub. 2 Paduli-BN)

PIANO TERRA
altezza 300 cm



PIANO PRIMO
altezza 280 cm



FABBRICATO RURALE sito alla c.da Carpine *(fg. 19 p. Ila 201)*

Il fabbricato individuato dall'espropriazione immobiliare, dal punto di vista catastale, come si evince dal paragrafo precedente B.O.O., è costituito da un'unica unità immobiliari con qualità *fabbricato rurale*.

Esso fa parte di un organismo edilizio caratterizzato da due piani fuori terra invero piano terra all'interno del quale si svolge un'attività residenziale e un piano primo, quest'ultimo destinato a soffitta.

L'intero organismo edilizio, come verrà narrato in seguito, è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 come si può arguire anche dal tenore letterale dei titoli di provenienza dell'esecutato.

Come predetto trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso "residenziale" a struttura indipendente sito in una cortina ovvero fa parte di un piccolo agglomerato urbano (masseria) caratterizzato da una corte comune con altri abitanti della masseria ed accessibile direttamente dalla strada Statale n° 90 bis tramite una piccola stradina privata.

Esso è ubicato in un'area sostanzialmente a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di Paduli-BN.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione del fabbricato rurale esecutato



FABBRICATO RURALE c.da Carpine - VISTA D'ASSIEME



CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo un unico organismo edilizio, ossia non appartiene ad un complesso condominiale, è caratterizzato solamente da confini verticali, che appresso correttamente si descrivono.

- a NORD: *altra ditta ossia beni altrui;*
- a SUD: *cortile comune;*
- ad OVEST: *altra ditta ossia beni altrui;*
- ad EST: *cortile comune;*

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appare appartenere alla classe delle strutture a setti portanti-MURATURA.

La tipologia costruttiva dei macroelementi strutturali è caratterizzata ed è composta da:

- struttura principale di fondazione ed elevazione in muratura di tufo e/o pietre;
- struttura secondaria, costituente i solai di interpiano, in latero-cemento;

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da setti murari ammorsati tra loro ed a strutture

orizzontali che ne contemplanò l'organicità conferendo all'organismo strutturale un comportamento scatolare.

Il compendio dei setti murari, con spessore variabile tra 40 e 50 cm, sono stati realizzati dall'assemblaggio di blocchi lapidei artificiali (laterizi) e naturali (tufo di origine vulcanico e pietre calcaree), litologicamente, appartenenti alla categoria delle rocce sedimentarie. I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti. Le strutture secondarie, in particolare i solai di interpiano sono caratterizzati da un sistema costruttivo in latero-cemento.

La morfologia planovolumetrica dell'intero organismo architettonico è assimilabile ad un poliedro non regolare avente una pianta anch'essa affine ad un poligono non regolare.

CONSISTENZA

Il fabbricato ovvero l'unità catastale è caratterizzato da una pianta avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 40 mq, ed è costituito da due livelli e/o piani, nel caso in specie piano terra e piano sottotetto. L'intera unità immobiliare conserva la destinazione d'uso "residenziale" o meglio è destinata all'uso abitativo.

La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intera unità catastale è stimabile a circa **32 mq**, mentre la *superficie commerciale* determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **40 mq**.

ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie.

Nella fattispecie l'intero fabbricato non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado e nemmeno di patologie dovute a fenomeni di umidità per condensazione, per umidità di infiltrazione e/o umidità ascendente, invero tutte le pareti e i solai sono perfettamente asciutti.

Per cui in definitiva visto che non sono stati riscontrate nessuno delle seguenti patologie:

- ❑ quadri fessurativi alle parti murarie;
- ❑ fenomeni di umidità ascendente;
- ❑ fenomeni di umidità per condensazione;
- ❑ fenomeni di umidità per infiltrazione idrica;
- ❑ esfoliazioni delle pellicole pittoriche sia interne che esterne;

RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

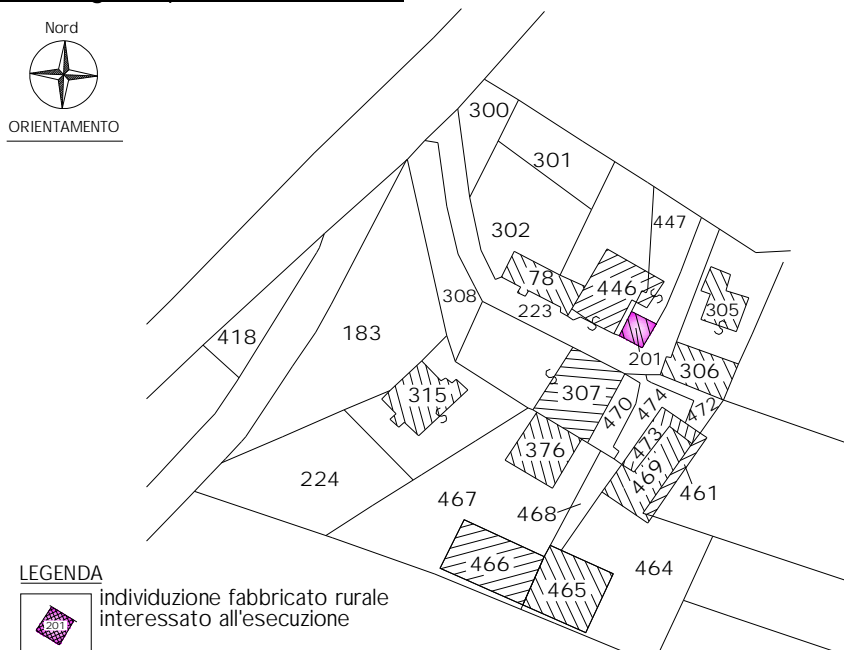
Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato censito al CATASTO TERRENI ancora come RURALE ad esso non è allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento dell'epoca non prevedeva la contemporanea presentazione delle planimetrie interne al fabbricato.

Per cui in base a quanto surriferito non è possibile verificare la rispondenza catastale del fabbricato per gli ambienti interni mentre è possibile accertare se l'ingombro della pianta del fabbricato allo stato reale coincide con quanto riportato sulle mappe catastali.

INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO (fg.19, p.lla 201 Paduli-BN)



MAPPA CATASTALE (fg.19, p.lla 201 Paduli-BN)



Infine si rammenta che nella fattispecie prima della vendita deve essere eseguito il passaggio del surriferito fabbricato da rurale ad urbano ossia dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati così come prevede l'attuale normativa sia in materia catastale che notarile, difatti rispettivamente a quest'ultima ad ogni rogito notarile deve essere acclusa la planimetria catastale del fabbricato indicante la distribuzione degli ambienti interni al fabbricato, ma nel caso in specie quest'ultima non esiste poiché trattasi di un allegato geometrico di cui sono dotati solamente i fabbricati censiti all'Urbano. All'uopo appena si esegue il mutamento del fabbricato da rurale a urbano quest'ultimo sarà dotato anche della planimetria catastale da allegare al rogito di trasferimento della proprietà.

FABBRICATO RURALE sito alla c.da Carpine (*fg.19 p.Ila 376*)

Il fabbricato individuato dall'espropriazione immobiliare, dal punto di vista catastale, come si evince dal paragrafo precedente B.O.O., è costituito da un'unica unità immobiliare con qualità *fabbricato rurale*.

Esso trattasi di un organismo edilizio caratterizzato da due piani fuori terra invero piano terra destinato sostanzialmente a deposito e piano sottotetto destinato a soffitta.

L'intero organismo edilizio, come verrà narrato in seguito, è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 come si può arguire anche dal tenore letterale dei titoli di provenienza dell'esecutato.

Come predetto trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso "deposito" a struttura indipendente sito in una cortina ovvero fa parte di un piccolo agglomerato urbano (masseria) caratterizzato da una corte comune con altri abitanti della masseria ed accessibile direttamente dalla strada Statale n° 90 bis tramite una piccola stradina privata.

Esso è ubicato in un'area sostanzialmente a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di Paduli-BN.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione del fabbricato rurale eseguitato



FABBRICATO RURALE c.da Carpine - VISTA D'ASSIEME



CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo un unico organismo edilizio, ossia non appartiene ad un complesso condominiale, è caratterizzato solamente da confini verticali, che appresso correttamente si descrivono.

- a NORD: *altra ditta ossia beni altrui;*
- a SUD: *cortile comune;*
- ad OVEST: *cortile comune;*
- ad EST: *cortile comune;*

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appare appartenere alla classe delle strutture a setti portanti-MURATURA.

La tipologia costruttiva dei macroelementi strutturali è caratterizzata ed è composta da:

- struttura principale di fondazione ed elevazione in muratura di tufo e/o pietre;
- struttura secondaria, costituente i solai di interpiano, in latero-cemento e legno tradizionale;

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da setti murari ammorsati tra loro ed a strutture

orizzontali che ne contemplanò l'organicità conferendo all'organismo strutturale un comportamento scatolare. Il compendio dei setti murari, con spessore variabile tra 40 e 50 cm, sono stati realizzati dall'assemblaggio di blocchi lapidei artificiali (laterizi) e naturali (tufo di origine vulcanico e pietre calcaree), litologicamente, appartenenti alla categoria delle rocce sedimentarie. I blocchi squadriati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti. Le strutture secondarie, in particolare i solai di interpiano sono caratterizzati da un sistema costruttivo in latero-cemento e legno tradizionale (la tettoia).

La morfologia planovolumetrica dell'intero organismo architettonico è assimilabile ad un poliedro non regolare avente una pianta anch'essa affine ad un poligono non regolare.

CONSISTENZA

Il fabbricato ovvero l'unità catastale è caratterizzato da una pianta avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 156 mq, ed è costituito da due livelli e/o piani, nel caso in specie piano terra e piano sottotetto. L'intera unità immobiliare conserva la destinazione d'uso "locale deposito con annessa tettoia".

La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intera unità catastale è stimabile a circa **125 mq**, mentre la *superficie commerciale* determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **156 mq**.

ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie.

Nella fattispecie l'intero fabbricato non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado e nemmeno di patologie dovute a fenomeni di umidità per condensazione, per umidità di infiltrazione e/o umidità ascendente, invero tutte le pareti e i solai sono perfettamente asciutti.

Per cui in definitiva visto che non sono stati riscontrate nessuna delle seguenti patologie:

- quadri fessurativi alle parti murarie;
- fenomeni di umidità ascendente;
- fenomeni di umidità per condensazione;
- fenomeni di umidità per infiltrazione idrica;
- esfoliazioni delle pellicole pittoriche sia interne che esterne;

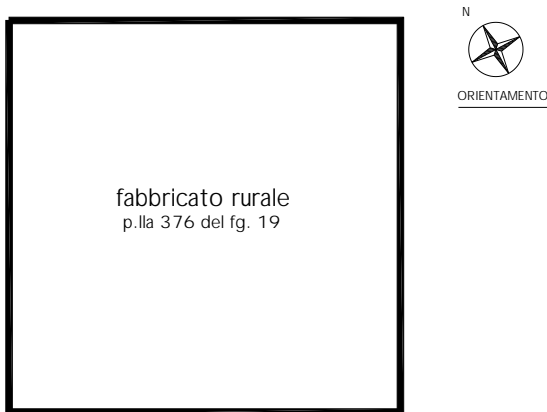
In definitiva, comunque necessita di un intervento di manutenzione ordinaria mirato alla riabilitazione degli intonaci e del manto di copertura.

RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

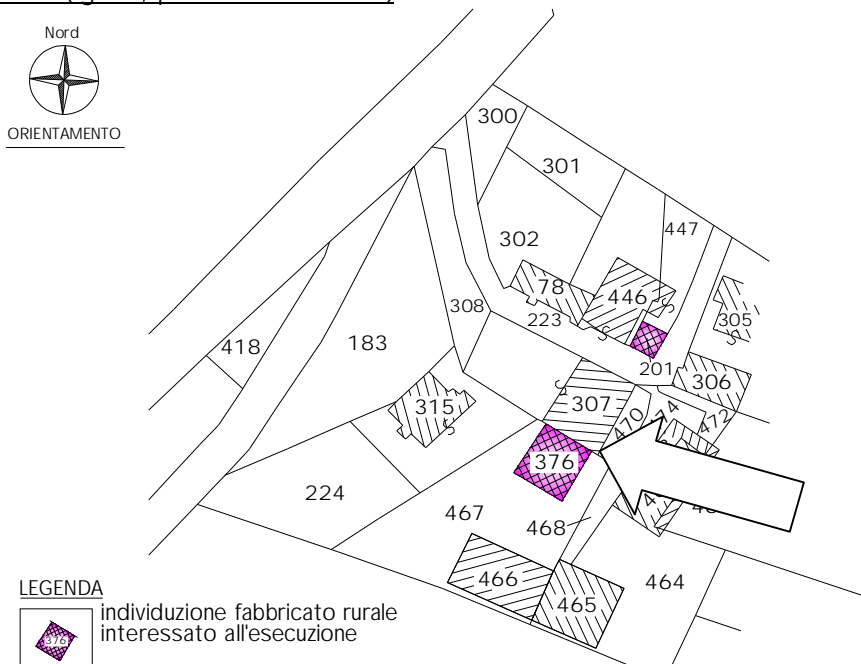
Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato censito al CATASTO TERRENI ancora come RURALE ad esso non è allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento dell'epoca non prevedeva la contemporanea presentazione delle planimetrie interne al fabbricato.

Per cui in base a quanto surriferito non è possibile verificare la rispondenza catastale del fabbricato per gli ambienti interni mentre è possibile accertare se l'ingombro della pianta del fabbricato allo stato reale coincide con quanto riportato sulle mappe catastali.

INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO (fg.19, p.IIa 376 Paduli-BN)



MAPPA CATASTALE (fg.19, p.IIa 376 Paduli-BN)



Infine si rammenta che nella fattispecie prima della vendita deve essere eseguito il passaggio del surriferito fabbricato da rurale ad urbano ossia dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati così come prevede l'attuale normativa sia in materia catastale che notarile, difatti rispettivamente a quest'ultima ad ogni rogito notarile deve essere acclusa la planimetria catastale del fabbricato indicante la distribuzione degli ambienti interni al fabbricato, ma nel caso in specie quest'ultima non esiste poiché trattasi di un allegato geometrico di cui sono dotati solamente i fabbricati censiti all'Urbano. All'uopo appena si esegue il mutamento del fabbricato da rurale a urbano quest'ultimo sarà dotato anche della planimetria catastale da allegare al rogito di trasferimento della proprietà.

APPEZZAMENTI DI TERRENO

Gli appezzamenti di terreno, individuato dalla procedura espropriativa in epigrafe sono in parte censiti al foglio 19 ed in parte censiti al foglio 21 del Comune di Paduli-BN e trattasi di fondi utilizzati per pratiche agronomiche invero destinati ad attività agricola.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione appezzamenti di terreno eseguiti



CATASTO TERRENI

quota di proprietà a favore dell'esecutato

1/6

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	274	seminativo	1	2390 mq
19	462	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	463	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	464	seminativo irriguo	U	698 mq
19	467	seminativo irriguo	U	970 mq
19	468	seminativo irriguo	U	98 mq
19	201	fabbricato rurale	-	40 mq
19	376	fabbricato rurale	-	156 mq
21	269	uliveto	2	3140 mq

CATASTO TERRENI

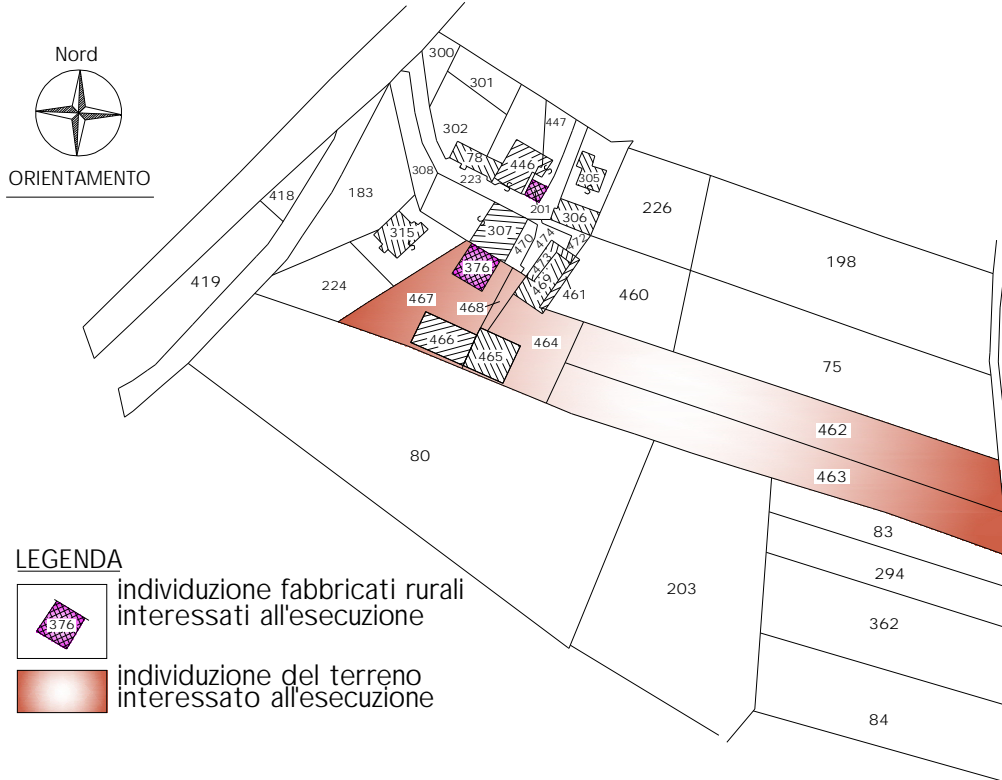
quota di proprietà a favore dell'esecutato

1/3

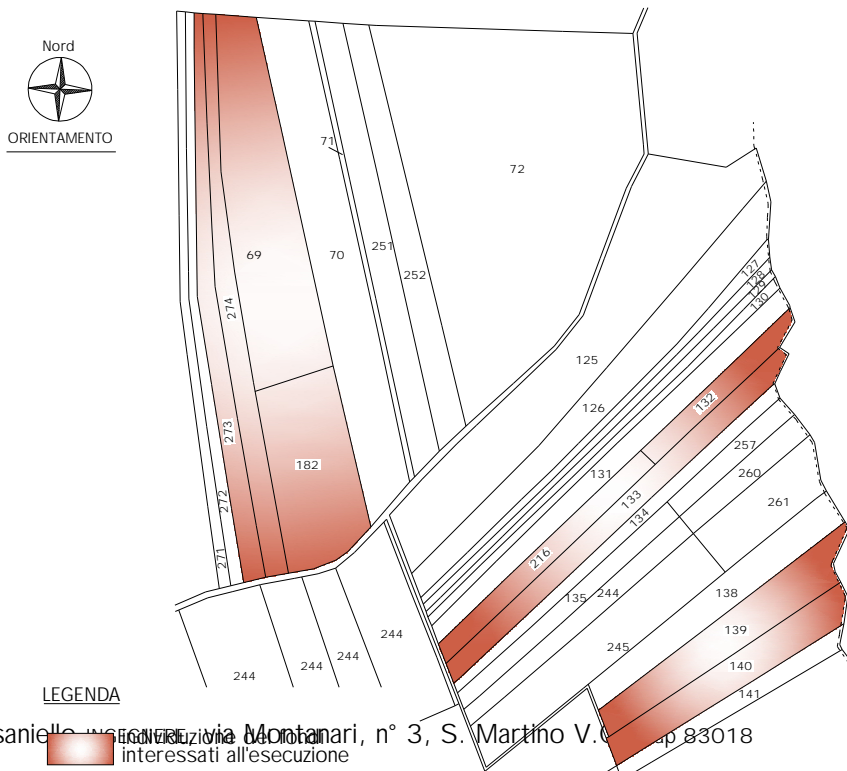
foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	69	seminativo	2	5820 mq
19	132	seminativo	1	1000 mq
19	216	seminativo	2	1320 mq

19	133	seminativo	1	2240 mq
19	139	seminativo	3	2470 mq
19	140	seminativo	3	2070 mq
19	273	seminativo	1	2250 mq
19	182	seminativo	1	3660 mq

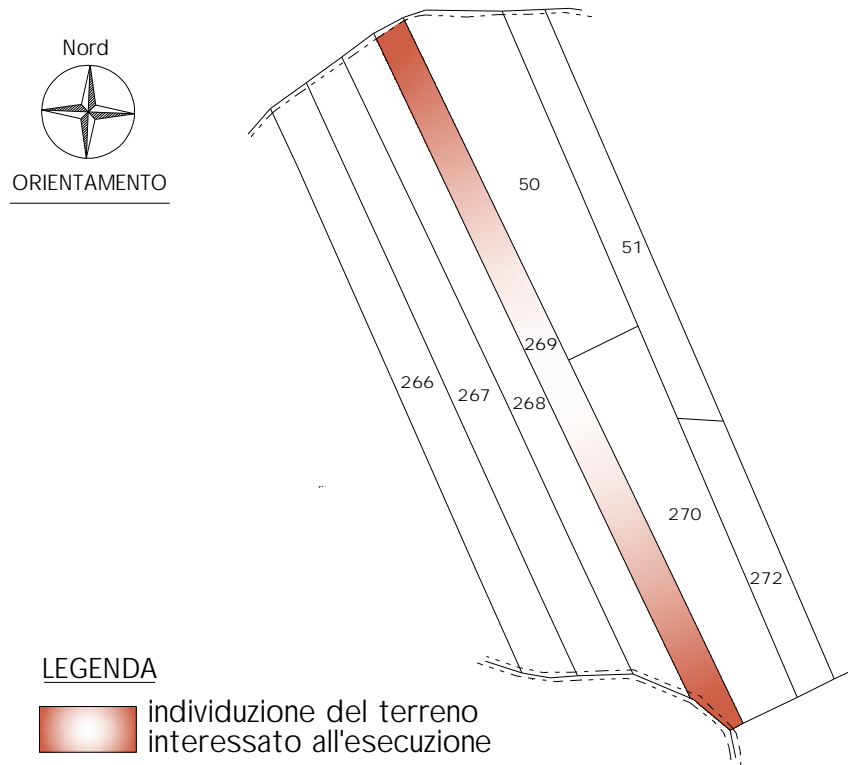
STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi censiti al fg.19



STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi censiti al foglio n°19



STRALCIO CATASTALE-individuazione dei fondi censiti al foglio n° 21



SOPRASSUOLO, GIACITURA, NATURA & OPERE DI RECINZIONE

Il soprassuolo ossia la vegetazione che popola l'intero appezzamento di terreno è seminativo invero alla data del sopralluogo risultava coltivata a grano relativamente ai fondi censiti al foglio 19 mentre il fondo censito al foglio 21 è caratterizzato ovvero è messo a coltura da un uliveto.

Tutti i fondi sono dotati di una giacitura declivia ed hanno, singolarmente, le consistenze nominali così come illustrate nelle tabelle precedenti (si consultino i dati catastali nella **tab.B** del paragrafo B.O.O.).

Inoltre, ed infine, il confine di ogni singolo appezzamento di terreno non è materializzato o meglio non è individuato in modo inequivocabile in quanto tutti i fondi non risultano totalmente recintati.

La natura del terreno è sciolta ed è caratterizzata da un'elevata frazione argillosa ed ingloba nel proprio scheletro solido anche massi di piccole e medie dimensioni.

VISTA D'ASSIEME degli APPEZZAMENTI di TERRENO

località Carpine, Campo dei Merli e Chiusa



CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA OVE SONO INDIVIDUATI I TERRENI

Lo strumento urbanistico (piano regolatore generale) adottato in variante dall'Amministrazione Comunale di Paduli con delibera di C.C. n° 39 del 14.11.2002 ed approvato dall'Amministrazione Provinciale di Benevento con decreto del Presidente n° 53 del 29.11.2004, attualmente vigente, individua gli appezzamenti di terreno censiti al fg. 19 con le p.lle 69, 132, 133, 139, 140, 182, 216, 273 e 274 e al fg. 21 con la p.la 269 in zona **EO-agricola ordinaria**. Mentre individua le p.lle 462 e 463 del fg. 19 in parte ricadenti in zona **D2-artigianale e commerciale** ed in parte in zona **EO-agricola ordinaria**. Infine individua le p.lle 464, 467 e 468 del fg. 19 interamente in zona **D2- artigianale e commerciale**, il tutto come si può dedurre dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Paduli in data 25.05.2011.

Zona D2 – Produttiva commerciale e artigianale

La zona D2 riguarda aree specificatamente riservate ad impianti produttivi artigianali e commerciali nonché aree previste per le medie strutture di vendita.

Le previsioni del SIAD vigente rivestono carattere indicativo e non prescrittivo, ovvero non limitano la possibilità di utilizzo per altri scopi produttivi di cui al presente articolo.

Tutte le aree specificatamente destinate a zona D2 sono altresì riservate per la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria, per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini, per attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (media strutture di vendita), coerentemente allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (art.13, L.R.n.1/2000), cash and carry, distributori carburanti e servizi connessi, centri di stoccaggio per attività turistico-produttive, alberghi, ristoranti, per impiantistica e attrezzature di servizi, studi professionali, uffici, attività terziarie, nonché l'edilizia residenziale connessa.

Il piano si attua in questa zona mediante intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- $Iu = 0,8 \text{ mq/mq}$
- $Rc = 0,50 \text{ mq/mq}$ (del lotto fondiario utilizzabile)
- $H = 12,00 \text{ m}$ alla gronda
- $Df = 10,00 \text{ m}$ (per pareti finestrate)
- $Dc = 5,00 \text{ m}$ (o a confine per pareti non finestrate)

- nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, tale tipo di intervento non è consentito;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale rigorosamente connessa con le conduzioni dei fondi nel rispetto degli indici di edificabilità, stabiliti conformemente alla L.R. 14/82 così come modificata dalla L. R. n. 2 del 02/01/87 e L.R. n. 7 del 24/04/98, sulla base di idonea certificazione da allegare alla richiesta di *permesso di costruire*.

Per la sole residenza:

L'indice di fabbricabilità territoriale, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potrà superare i seguenti valori, applicando i seguenti valori:

- (aree boschive ed incolte)..... 0,003 mc/mq
- (aree seminative)..... 0,03 mc/mq
- (aree a frutteto)..... 0,05 mc/mq

- $H = 7,50 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$ (o in aderenza)
- $Dc = 5,00 \text{ m}$ (o a confine per pareti non finestrate)
- $Ds =$ si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione

Per le pertinenze:

indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,09 mc/mq; altezza max 4,50 ml., se al di sotto del volume abitativo; 5,00 ml. (alla gronda), se in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti nella zona EO a condizione che sull'intera area asservita sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione

Zona EO – Agricola ordinaria

Le zone agricole indicate con EO, esterne al centro abitato, sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili.

Sono consentite destinazioni diverse in atto alla data di adozione del P.R.G.

Sono consentiti:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore
- a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e computamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 200;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, *purché utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata*, " secondo le procedure previste, di interventi e di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico funzionale *una tantum* (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) è resa possibile conformemente alla L.R. 14/82 prevedendo l'incremento del 20% del volume esistente.
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, con le prescrizioni tipologiche di cui al successivo sotto comma per le pertinenze, entro il limite del 20% di detta casa e comunque non oltre 150 mc.;

presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo.

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.

Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, con destinazioni anche commerciali o artigianali. "

La destinazione d'uso commerciale è consentita, come previsto dallo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD), per locali facenti comunque parte di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e limitatamente alle specifiche categorie merceologiche connesse e compatibili con la zona, ivi compresi i prodotti di trasformazione e i prodotti necessari alle coltivazioni. Gli indici e i parametri da applicare in tal caso sono quelli stabiliti dal presente articolo per le costruzioni residenziali.

Nelle porzioni di territorio individuate come instabili dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno prevalgono le disposizioni e i divieti di cui al relativo Piano Straordinario in materia di rischio idrogeologico.

Per ogni edificio produttivo è prevista la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è

prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

Gli impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino devono essere ubicati ad almeno 100 m rispetto a fabbricati di terzi destinati a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

VERIFICHE condotte dal C.T.U.

*Verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n° 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

RISPOSTA

Come si può evincere dalla certificazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paduli i fabbricati rurali censiti con i mappali n° 201 e 376 del foglio 19 sono stati edificati in data anteriore all'anno 1967 invero prima della Legge n° 765/67.

Mentre il fabbricato attualmente censito al Catasto urbano col mappale n° 306, sub. 2 del foglio 19 è stato edificato a seguito della licenza edilizia n° 627 rilasciata dal Comune di Paduli in data 24.03.1971.

Inoltre il surriferito fabbricato è stato oggetto di sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28.02.1985, in quanto è stato eseguito un ampliamento verticale ed orizzontale senza titolo abilitativo. (richiesta di sanatoria presentata in data 30.08.1987 al prot. 3244).

All'uopo si pone in evidenza che la sunnominata sanatoria deve essere semplicemente integrata con planimetria, ect. per poter essere successivamente rilasciata come si può dedurre dalla comunicazione che l'ufficio tecnico comunale di Paduli ha inoltrato al richiedente della sanatoria (n° prot. 3133 del 27.04.2011).

A riguardo si consultino gli allegati sul pertinente CD accluso alla presente consulenza.

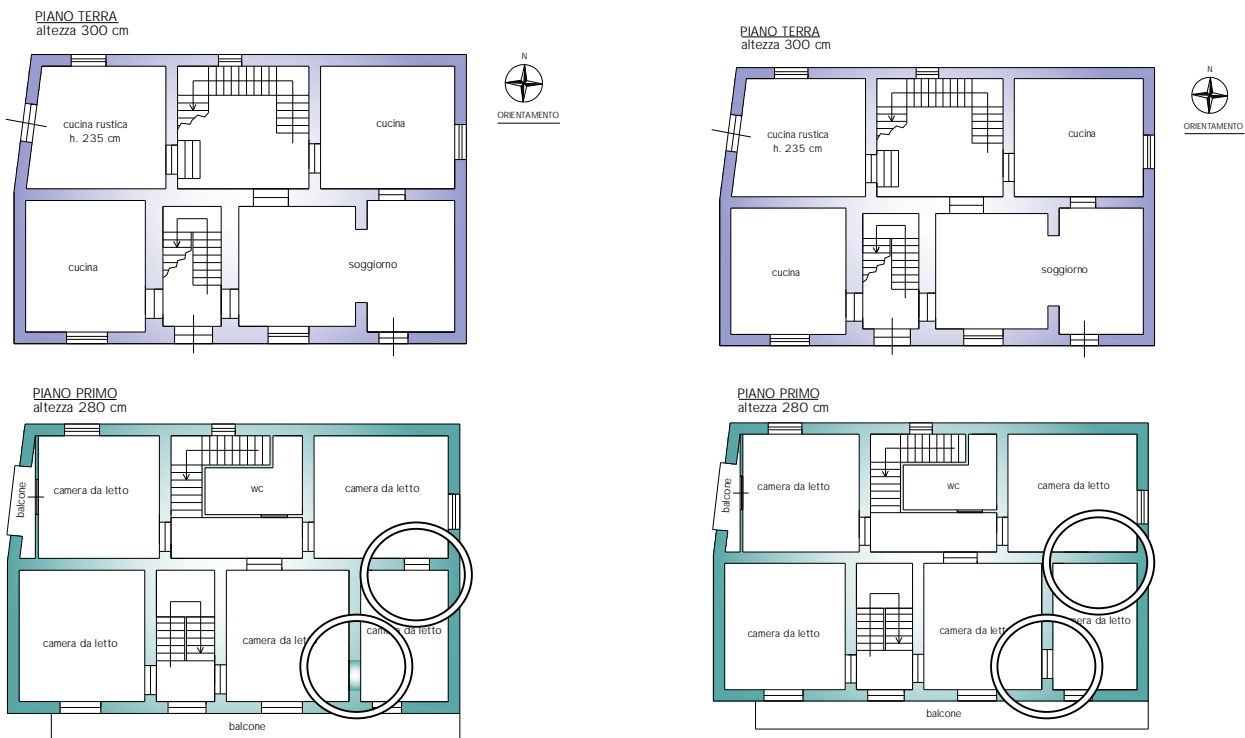
All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

RISPOSTA

Con riferimento al fabbricato contraddistinto con il mappale 306, subalterno 2 del foglio 19 del Comune di Paduli si pone in evidenza che sostanzialmente la situazione di fatto coincide con quella catastale a meno di un vano porta presente e non presente sulla planimetria catastale. All'uopo non si intervenuto a ripresentare la planimetria presso l'Agenzia del Territorio di Benevento- CATASTO FABBRICATO, in quanto a parere dello scrivente trattasi di una incongruenza irrisoria invero insignificante. Per una migliore interpretazioni di quanto surriferito si osserva l'esemplificazione grafica che pone a confronto lo stato di fatto con quello catastale.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE



Mentre, relativamente ai fabbricati rurali censiti con i mappali n° 201 e 376 del foglio 19 del Comune di Paduli quest'ultimi seppur caratterizzati da una perfetta rispondenza geometrica in mappa non possono essere negoziati invero non possono essere trattati nella vendita nel caso in cui non si faccia il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano.

All'uopo l'estensore della presente relazione ha provveduto ad accatastare i summenzionati fabbricati rurali ovvero ha eseguito due lavorazioni catastali una relative al passaggio dei fabbricati rurali p.lla 201e 376 dal Catasto Terreni al Catasto Urbano.

*All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

RISPOSTA

Come ho avuto modo di sincerarmi durante le operazioni di sopralluogo nonché dalle dichiarazioni rese mi dall'esecutato tutti i beni immobili individuati dalla procedura espropriativa posta in essere sono condotti dalla madre (comproprietaria dei beni esecutati) e dalla sorella (comproprietaria dei beni esecutati) della persona esecutata a meno di n° 4 beni immobili.

Invero gli appezzamenti di terreno contraddistinti con le particelle n° 463 e 467 del foglio 19 nonché i due fabbricati rurali censiti con i mappali n° 201 e 376 del foglio 19 vengono utilizzati dallo zio della persona esecutata ossia dal sig. [REDACTED], nato a Paduli in data 05 settembre 1946, così come mi ha dichiarato il sig. [REDACTED] (esecutato).

Tale utilizzazione, priva di contratto di affitto come mi esprimeva l'esecutato, avveniva a titolo gratuito ossia senza ricevere nulla in cambio né in termini di denaro e né in termini di derrate agricole.

Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezione separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

RISPOSTA

Sui beni immobili oggetto di esecuzione non gravano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, né elementi od informazioni utili ad asserire il contrario, che resteranno a carico dell'acquirente. Inoltre sia i fabbricati che gli appezzamenti di terreno non appartengono al costruito storico/artistico per cui, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, su di essi non gravano vincoli di carattere storico artistico;

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI a CURA e SPESE della PROCEDURA

Pignoramenti:

- ❑ Pignoramento derivante da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili a favore di *Istituto Finanziario Molisannio spa* a firma del Tribunale di Benevento in data 29.09.2009 n° rep. 3174 trascritto alla CC.RR.II. di Benevento in data 13.10.2009 (n° Reg. gen. 13665 & n° Reg. part. 9661);
- ❑ *Altri oneri:* nessuno;

Acquisire ogni :

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla carta della eventuale relazione notarile;

RISPOSTA

Sui beni immobili oggetto di esecuzione non gravano oneri di natura condominiale poiché non fa parte di un complesso condominiale.

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE delle VICENDE GIURIDICHE dei BENI IMMOBILI

Trascrizioni a favore

Tutti i beni immobili individuati dal procedura espropriativa posta in essere sono pervenuti in piena ed esclusiva proprietà, invero ***in parte per una quota pari a 1/6 ed in parte per una quota pari a 1/3***, al sig. [REDACTED] (esecutato) nato a Paduli in data 06 settembre 1963, mediante SUCCESSIONE LEGITTIMA registrata all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 30 giugno 2000 col n° 68 e volume 630.

CATASTO FABBRICATI

quota di proprietà a favore dell'esecutato [REDACTED] ***1/6***

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	classe
19	306	2	A/3	12 vani	1

definizione catastale ***A/3. abitazione di tipo economico***

CATASTO TERRENI

quota di proprietà a favore dell'esecutato [REDACTED] ***1/6***

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	274	seminativo	1	2390 mq
19	462	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	463	seminativo irriguo	U	2543 mq
19	464	seminativo irriguo	U	698 mq
19	467	seminativo irriguo	U	970 mq
19	468	seminativo irriguo	U	98 mq
19	201	fabbricato rurale	-	40 mq
19	376	fabbricato rurale	-	156 mq
21	269	uliveto	2	3140 mq

CATASTO TERRENI

quota di proprietà a favore dell'esecutato [REDACTED] ***1/3***

foglio	particella	definizione agronomica	classe	consistenza
19	69	seminativo	2	5820 mq
19	132	seminativo	1	1000 mq
19	216	seminativo	2	1320 mq
19	133	seminativo	1	2240 mq
19	139	seminativo	3	2470 mq
19	140	seminativo	3	2070 mq
19	273	seminativo	1	2250 mq
19	182	seminativo	1	3660 mq

Iscrizioni contro (aggiornamento al 07.04.2011)

Pignoramento derivante da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili a favore di *Istituto Finanziario Molisannio spa* a firma del Tribunale di Benevento in data 29.09.2009 n° rep. 3174 trascritto alla CC.RR.II. di Benevento in data 13.10.2009 (n° Reg. gen. 13665 & n° Reg. part. 9661);

Inoltre, si pone in evidenza, come già esposto al Giudice mediante una nota depositata in Cancelleria in data 11 maggio 2011 che i due fabbricati rurali, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento-CATASTO TERRENI, zona censuaria Comune di Paduli-BN, mediante le coordinate catastali appresso compendiate:

foglio	particella	qualità	consistenza
19	201	fabbricato rurale	40 mq
19	376	fabbricato rurale	156 mq

sono stati venduti previa rogito notarile-COMPRAVENDITA rogato dal Notaio *Romano Ambrogio* da Benevento in data 14 marzo 2007 (per una quota pari a 1000/1000 di piena proprietà), invero prima che si desse inizio alla presente procedura espropriativa e/o venisse iscritto il pignoramento in epigrafe.

NOTA PRESENTATA AL GIUDICE IN DATA 11 maggio 2011

Ill.mo Giudice dott. *Michele CUOCO*
TRIBUNALE DI BENEVENTO-esecuzioni immobiliari

CAUSA CIVILE:

- **Autorità giudiziaria:** Tribunale di Benevento;
- **Giudice esecuzione:** dott. Michele CUOCO;
- **Numero di ruolo generale esecuzioni:** 272 dell'anno 2009;
- **Creditore procedente:** Molisannio spa;
- **Debitore esecutato:** ██████████;
- **Luogo dei beni eseguiti:** Paduli-BN;
- **PROSSIMA UDIENZA:** 27 maggio 2011;

Ill.mo Giudice nel redigere la consulenza tecnica di ufficio che precede, relativa al procedimento espropriativo narrato in oggetto, lo scrivente **dott. ing. Pasquale Pisaniello**, con studio in S. Martino V.C. alla via Montanari, n° 3, in qualità di CTU, ha riscontrato che tra il patrimonio immobiliare individuato dalla procedura esecutiva posta in essere consonante con quanto narrato nella certificazione notarile depositata in data 25 febbraio 2010 dal creditore procedente vi sono due beni immobili, nella fattispecie due fabbricati rurali, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento-CATASTO TERRENI, zona censuaria Comune di Paduli-BN, mediante le coordinate catastali appresso compendiate:

foglio	particella	qualità	consistenza
19	201	fabbricato rurale	40 mq
19	376	fabbricato rurale	156 mq

che sono stati venduti previa rogito notarile-COMPRAVENDITA rogato dal Notaio *Romano Ambrogio* da Benevento in data 14 marzo 2007 (per una quota pari a 1000/1000 di piena proprietà), invero prima che si desse inizio alla presente procedura espropriativa e/o venisse iscritto il pignoramento in epigrafe. A tal proposito CHIEDE all'ill.mo Giudice dell'esecuzione se tali beni devono essere stralciati dalla relazione di stima oppure devono essere comunque considerati nel predetto elaborato estimativo.

Per l'occasione Le rinnovo i sensi della mia stima.

S. Martino V.C.,li

cordiali saluti Pasquale Pisaniello-INGEGNERE

All'uopo l'ill.mo Giudice, in data 17 maggio 2011, comunicò allo scrivente di sospendere le operazioni di stima per i soli e surriferiti beni immobili, ossia per i fabbricati rurali p.lle 201 e 376 del foglio 19.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA & CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate per i tre fabbricati in questione ossia per i fabbricati, censiti presso l'Agenda del Territorio di Benevento-CATASTO TERRENI, zona censuaria Comune di Paduli-BN, mediante le coordinate catastali appresso compendiate:

foglio	particella	qualità
19	201	fabbricato rurale
19	376	fabbricato rurale
19	306 sub.2	Civile abitazione

Si può affermare che, come si evince dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale di Paduli, non appaiono difficoltà urbanistiche a meno del completamento della pratica di sanatoria relativa al fabbricato p.la 306 sub. 2 del fg. 19.

Conformità catastale:

- Difficoltà riscontrate: diversa distribuzione degli ambienti interni dovuta ad un layout delle porte non consonante con la planimetria catastale attualmente depositata in Catasto;
regolarizzabile mediante un semplice DO.C.FA. (documento catasto fabbricati) da presentare all'Agenda del Territorio competente;
Oneri: *tributi catastali 50 euro, oneri tecnico 350 euro*

Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;

Al fine di effettuare il miglior realizzo economico dalla vendita dei summenzionati beni immobili, in base alle caratteristiche di quest'ultimi, narrate nelle pagine precedenti, secondo il parere dell'estensore della presente consulenza, essendo caratterizzati tutti da quote indivise è opportuno formare un **unico lotto** come appresso narrato:

- UNICO LOTTO: quota pari ad 1/6 sul fabbricato p.lla 306 sub.2 del fg.19 + quota pari a 1/6 su appezzamenti di terreno p.lle 274, 462, 463, 464, 467, 468 del fg. 19 e p.lla 269 del fg. 21 + quota pari ad 1/3 sugli appezzamenti di terreno p.lle 69, 132, 216, 133, 139, 140, 273 e 182 del fg. 19, tutti censiti nel Comune di Paduli;

All'uopo, in adempimento della comunicazione dell'ill.mo Giudice datata 17 maggio 2011, seppure i fabbricati rurali contraddistinti con i mappali n° 201 e 376 del foglio 19, sono stati descritti nelle pagine precedenti essi NON saranno stimati, come si potrà arguire dalle pagine seguenti, ciò fino a nuove disposizioni da parte del Giudice.

E.O.O. STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI ESECUTATI

Si rammenta che la stima non corrisponde all'individuazione del prezzo, ma più semplicemente offre una valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati dalla procedura esecutiva.

La presente stima non può offrire un valore unico e immodificabile, ma più propriamente tale valutazione risulta caratterizzata da un'alea di incertezze che può essere influenzata sia dal momento storico che dalle influenze ascendenti e discendenti (nonché intrinseche ed estrinseche) che caratterizzano i beni in questione.

METODO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Pertanto il procedimento estimativo utilizzato per tale stima, che ha come fondamento logico la comparazione, è quello diretto ovvero il **metodo sintetico comparativo**.

Il surriferito metodo consiste nel reperimento e l'utilizzazione dei dati primari relativi ad analoghi giudizi di stima tutti attinti dal mercato locale nell'ambito del quale si è operato su tutti i dati storici che appunto da esso si possono rilevare, nonché si è ritenuto far riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-UFFICIO DI BENEVENTO.

In merito ai prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è stata rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici, da sentenze dei tribunali sui beni immobili locali nonché e soprattutto da agenzie immobiliari della zona e da qualche rogito notarile di compravendita di beni simili a quelli in epigrafe.

STIMA FABBRICATO URBANO censito col mappale n° 306 sub.2, fg.19

Fabbricato composto da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) comunicanti tra loro mediante due scale rettilinee, come si può evincere dalle esemplificazioni grafiche illustrate nelle pagine precedenti.

Inoltre, tale fabbricato, risulta contraddistinto presso il Catasto Fabbricati con il mappale contraddistinto col mappale n° 306 sub.2 del foglio 19, categoria A/3 avente una consistenza di 12 vani.

Come predetto viene eseguita una stima **sintetica-comparativa** mediante il calcolo del parametro tecnico "**superficie commerciale**" (mq), tale superficie comprende:

- la superficie determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali ovvero il perimetro esterno del fabbricato.

Previa le condizioni summenzionate e dalla lettura del grafico insito alla presente relazione, si calcola che la **superficie commerciale pari a circa 308 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superfici e vani principali e vani accessori diretti	Superficie dei vani accessori indiretti comunicanti	Superficie dei vani accessori indiretti non comunicanti	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili comunicanti con i vani principali	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili non comunicanti con i vani principali	Aree scoperte, cortili, giardini
Mq lordi	304	-	-	14	-	-
Coefficiente di omogeneizzazione D.P.R. n° 138 del 1998	1	0,5	0,25	0,3 fino a 25 mq 0,1 per le quote eccedenti i 25 mq	0,15 fino a 25mq 0,05 per quote eccedente	0,1
Sub totale	304	-	-	4,2		-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						308 mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI *Paduli-BN-2010*

Provincia: BENEVENTO

Comune: PADULI

Fascia/zona: periferica- INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni <i>tipo economico</i>	NORMALE	800	920	L	3,7	5,4	N
Box	NORMALE	460	550	L	2	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	5,6	8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Intanto tenendo conto della localizzazione, delle caratteristiche del fabbricato illustrate nei paragrafi precedenti, nonché della situazione urbanistica e soprattutto dello stato di conservazione è palese far riferimento ad un **coefficiente correttivo della surriferita quotazioni pari a 0,90.**

*Da cui scaturisce che il valore di mercato per la **superficie commerciale è pari a 860 €/mq X 0,90= 774 €/mq***

In definitiva il Valore corrente di mercato del FABBRICATO contraddistinto col mappale n° 306 sub. 2 del foglio 19 è pari a :

308 mq X 774 euro/mq = 238392 euro

Infine visto che la quota del diritto di proprietà dell'esecutato è pari a 1/6
il valore della quota dell'esecutato è pari a 39732 euro

STIMA APPEZZAMENTI di TERRENO

Gli appezzamenti di terreni, interessati alla stima, come si può dedurre dalla certificazione urbanistica, conservano la destinazione agricola e sono tutti siti nella periferia del Comune di Paduli-BN.

A tal proposito oltre che eseguire una stima a vista ovvero ad impressione della natura del terreno, del soprassuolo, dell'ubicazione, ect., si è proceduto ad una verifica, esaminando le risultanze che emergono dai valori agricoli medi elargiti annualmente dalla regione Campania.

Dalle tabelle dei **V.A.M.** (valori agricoli medi), in attuazione della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, determinate dalle commissioni provinciali ex art. 14 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, si riscontra che il Comune di Paduli è stato inserito nella regione agraria n° 5.

Nella precitata regione agraria le quotazioni attribuibili a terreni utilizzati come seminativo, seminativo irriguo ed uliveto per l'anno 2010 sono i seguenti:

- seminativo: 12000 euro ad ettaro ossia 1,2 euro/mq;
- seminativo irriguo: 21000 euro ad ettaro ossia 2,1 euro/mq;
- uliveto: 19500 euro ad ettaro ossia 1,95 euro/mq;

è opportuno sottolineare che i VAM, non sempre costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

In definitiva considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno a destinazione agricola censiti al foglio 19 e il fondo censiti al foglio 21, si stima un valore unitario pari a 2 euro/mq, mentre per i terreni ricadenti in zona D2 un valore pari a 20 euro/mq, per un valore complessivo di:

Appezzamenti di terreno

foglio	particella	definizione agronomica e/o zona urbanistica	quota dell'esecutato	consistenza	valore (euro) in base alla quota dell'esecutato
19	274	seminativo	1/6	2390 mq	797
19	462	seminativo irriguo e parte in D/2	1/6	2543 mq	3000
19	463	seminativo irriguo e parte in D/2	1/6	2543 mq	3000
19	464	zona D/2	1/6	698 mq	2327
19	467	zona D/2	1/6	970 mq	3234
19	468	zona D/2	1/6	98 mq	327
19	69	seminativo	1/3	5820 mq	3880
19	132	seminativo	1/3	1000 mq	667

19	216	seminativo	1/3	1320 mq	880
19	133	seminativo	1/3	2240 mq	1494
19	139	seminativo	1/3	2470 mq	1647
19	140	seminativo	1/3	2070 mq	1380
19	273	seminativo	1/3	2250 mq	1500
19	182	seminativo	1/3	3660 mq	2440
21	269	uliveto	1/6	3140 mq	1047
Valore della sola quota dell'esecutato 27620 euro					

Il valore della quota dell'esecutato, relativamente ai terreni è pari a 27620 euro

RIEPILOGO ESTIMATIVO

<i>LOTTO</i>	<i>BENI IMMOBILI</i>	<i>QUOTA ESECUTATO</i>	<i>VALORE COMPLESSIVO</i>
UNICO	FABBRICATI E APPEZZAMENTI DI TERRENO	in parte 1/6 ed in parte 1/3	67352 euro
TOTALE beni immobili esegutati 67352euro (sessantasettetrecentocinquantadueeuro)			

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI RELATIVO ALLA SOLA QUOTA ESECUTATA
67352euro (sessantasettetrecentocinquantadueeuro)

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

S. Martino V.C.,li

RELAZIONE: Pasquale Pisaniello-INGEGNERE

SOMMARIO

A.O.O.Premessa ed incarico.....	01
B.O.O. Individuazione catastale-toponomastica dei beni oggetto di esecuzione	04
C.O.O. Cronologia e svolgimento delle operazioni peritali.....	07
D.O.O. Descrizione dei beni immobili interessati all'espropriazione immobiliare & RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	09
▫ caratteristiche generali del bene esecutato & contesto circostante	
▫ descrizione particolareggiata	
▫ confini	
▫ tipologia edilizia	
▫ consistenza	
▫ impianti tecnologici e servizi igienici	
▫ serramenti esterni e porte interne	
▫ pavimentazione, tinteggiature & rifiniture varie	
▫ indicatori di degrado & stato conservativo	
▫ rispondenza dei dati catastali con lo stato di fatto	
▫ titoli abilitativi e/o pratiche edilizia	
▫ dotazioni, formalità, vincoli ed oneri di origine condominiale	
▫ stato di possesso del bene ed esistenza di contratti di locazione	
▫ caratteristiche urbanistiche dell'area ove individuato l'immobile	
▫ regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato	
▫ provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche del bene immobile	
▫ vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	
▫ vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
▫ oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
▫ divisibilità del bene & formazione dei lotti	
E.O.O. Stima del valore dei beni immobili esecutati.....	47
▪ metodo estimativo	
▪ STIMA dei LOTTI	
▪ RIEPILOGO ESTIMATIVO	

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO-A verbale di sopralluogo;
- per altri allegati si consulti il CD;
- **RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE**