

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2000**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RELAZIONE TECNICA**

**Esperto alla stima:** Arch. Cleofe Cillo  
**Codice fiscale:** CLLCLF63C53I062I  
**Studio in:** Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio (BN)  
**Email:** cleofecillo@alice.it  
**Pec:** cleofe.cillo@archiworldpec.it



## RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Arch. Cillo Cleofe, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento, al n. 508 con studio tecnico professionale sito in via "Tommaso Rossi", n. 33 - San Giorgio del Sannio (BN) - ottenuto il conferimento della nomina a C.T.U., da parte dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott.ssa Berruti Serena - presenta la propria relazione di consulenza tecnica, rispondendo ai quesiti di seguito elencati.

## OGGETTO DELL'INCARICO

*L'oggetto del presente incarico consiste nel dare risposta ai seguenti quesiti, formulati dall'Ill.mo G.E.:*

1. *verificare lo stato dei luoghi;*
2. *esaminare la rispondenza dello stato dei luoghi con la relazione di stima già in atti;*
3. *verificare se l'immobile pignorato è correttamente descritto e stimato (provvedendo in mancanza alla redazione di una nuova relazione di stima);*
4. *verificare se la struttura ad esso adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte o meno dell'immobile, nel caso di risposta positiva, se è necessario procedere ad operazioni di accatastamento non effettuate in relazione alla detta struttura;*
5. *accertare se la stessa è dotata di titoli abilitativi.*

Il C.T.U., dopo aver esaminato i dati in suo possesso e quelli acquisiti in seguito ai rilievi celerimetrico e metrico, eseguiti nei giorni:

- 21 novembre; 15;
- 19 e 28 dicembre 2016;
- 4 gennaio 2017;

ha confrontato lo stato dei luoghi con la perizia di stima in atti, pertanto, è in grado di dichiarare quanto segue:



**QUESITO N. 1**Verificare lo stato dei luoghi.

Nel corso delle ispezioni la scrivente ha preso visione dell'intero edificio e, dalla comparazione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, ha potuto accertare che il cespite oggetto di pignoramento, dal punto di vista catastale, risulta essere soltanto una porzione dell'intera struttura. **Le parti, non contemplate nel pignoramento, in quanto non censite, sono comunicanti con quelle già accatastate e sono aggregate tra loro consentendo la perfetta funzionalità dell'impianto planimetrico.** Si precisa che, oltre ai piani: terra, 1° seminterrato e 2° seminterrato, esiste il piano primo, destinato a civile abitazione censito con il sub 3, non oggetto di pignoramento, per accedere al quale bisogna attraversare l'ingresso e la sala ristorazione e poi raggiungere la scala che conduce all'appartamento.

**Individuazione del bene**

Il complesso edilizio, adibito ad uso ristorante-civile abitazione, è ubicato nella zona alta di Cautano (BN), un territorio che rientra nel Parco Regionale del Taburno-Camposauro. L'edificio è fornito di ampia corte esclusiva, delimitata su un lato dalla Strada Provinciale-Frasso e su due lati da un muretto in calcestruzzo. Esso è raggiungibile dalla predetta strada che conduce direttamente al piazzale antistante la struttura. All'interno del ristorante si accede tramite due ingressi:

1. che immette nella sala di ristorazione oggetto di ampliamento, dopo aver percorso un piccolo porticato;
2. che introduce nella zona bar – reception.

L'impianto planimetrico dell'intero edificio, si compone di un corpo centrale fabbrica originario al quale successivamente sono stati affiancati due volumi, uno a sinistra e l'altro a destra per chi guarda dalla Strada Provinciale.

Il lotto su cui insiste l'edificio, presenta una giacitura in forte declivio, tuttavia, l'intera struttura è adagiata in modo da consentire ai livelli seminterrati di avere l'affaccio sulla valle rispetto alla quota del piano terra.



### Il cespite confina:

- a Nord con Strada Provinciale (Cautano – Frasso);
- a Sud – Est con beni (F. 8 - P/Ila n. 166) non oggetto della presente procedura;
- a Nord–Ovest con beni (F. 8- P/Ila n. 364).

### Composizione interna:

Trattasi di un edificio articolato su quattro livelli di cui tre oggetto di procedura. La superficie del ristorante è suddivisa in tre corpi di fabbrica (**All.to n. 4**), realizzati in periodi diversi, in particolare:

1. **CORPO DI FABBRICA CENTRALE** in c.a. e muratura, corrispondente alla parte originaria dell'edificio, già censita;
2. **CORPO DI FABBRICA LATERALE SINISTRO** in c.a. - corrispondente all'ampliamento della cucina, da accatastare;
3. **CORPO DI FABBRICA LATERALE DESTRO** in c.a., a forma di (L) destinato a sala ristorazione, da censire.

### PIANO TERRA:

La superficie dell'intero piano terra (compreso le parti non accatastate) si compone di:

- Zona ingresso - reception - disimpegno;
- zona bar collegata ai locali cucina e all'ingresso;
- zona cucina, composta da tre locali comunicanti tra loro e con le sale ristorante;
- vano scala n. 1, sito tra le sale ristorazione e la cucina, che collega il piano terra con il 1° seminterrato e con l'appartamento sito al primo piano.
- vano scala n. 2, posto tra i locali cucina e le sale ristorazione che permette il collegamento ai servizi igienici posti al 1° piano seminterrato;
- due sale ristorazione contenute nel corpo di fabbrica centrale (originario), comunicanti tra loro e con le sale di ristorazione, realizzate con l'ampliamento sul lato destro;



- ampia sala di ristorazione con sagoma a forma di ( L ) che occupa i lati sud ed est della struttura originaria, alla quale si accede tramite l'ingresso-reception, oppure, direttamente dalla sala.

Si evidenzia che all'interno del vano scala n. 1, sul pianerottolo, esisteva un passaggio che permetteva il collegamento all'appartamento sito al primo piano (**All.to n. 8 - Foto nn. 6-7**), rinvenuto murato al momento del sopralluogo. Attualmente al vano scala si accede dalla sala ristorazione del corpo originario.

L'intero piano terra è dotato di ampi balconi e due porticati con affaccio su zona agreste e boschiva.

### **1° PIANO SEMINTERRATO:**

Il primo livello seminterrato è costituito da un corridoio, cinque locali deposito, di cui uno **in corso di costruzione** e dai servizi igienici, disimpegnati da apposito vano antibagno. Il locale in corso di costruzione fa parte della zona di ampliamento ed ha una superficie circa 240,00 mq. L'intero piano è raggiungibile mediante due scale interne e una esterna.

### **2° PIANO SEMINTERRATO:**

Il 2° piano seminterrato è composto da:

- uno spazio libero da pareti per tre lati, costituito da un telaio in cemento armato, addossato alle pareti (Sud – Ovest) del corpo centrale a cui si perviene dalla corte (**All.to n. 8-Foto n.15**);
- un vano caldaia con struttura in muratura, accostato alla zona Est dell'ampliamento in c.a., collegato ad essa mediante una porta;
- un vano deposito facente parte del corpo centrale originario, poco luminoso a causa dell'ampliamento realizzato in adiacenza alla muratura perimetrale (lati sud-est) che ha occultato le ampie aperture. Ad esso si accede attraverso una scala in ferro posta in un disimpegno del 1° livello seminterrato.



**QUESITO N. 2**

Esaminare la rispondenza dello stato dei luoghi con la relazione di stima già in atti.

Dagli atti di causa si evince la confusione nell'identificare il lotto di vendita che, a parere della scrivente, è stata generata:

- all'atto del pignoramento, quando, dall'ispezione catastale è stata rinvenuta soltanto la planimetria censita con il sub 2, giacché le porzioni di fabbricato oggetto di ampliamento ma non di accatastamento, non risultavano registrate, quindi, non erano individuabili catastalmente.

Tuttavia, le parti non censite potevano essere identificate attraverso il confronto tra la sagoma del fabbricato introdotta in mappa, in cui sono compresi anche gli ampliamenti, e le planimetrie catastali esistenti;

- dall'omessa annotazione, da parte dell'ing. Fucci Salvatore nella perizia in atti, del collegamento tra il cespite staggito e altri corpi di fabbrica adiacenti, costruiti nel corso degli anni. L'ing. Fucci, nella relazione (pag. 10), parla di **confini** del corpo centrale di fabbrica (pignorato) con locali facenti parte dello stesso compendio immobiliare ma non di **collegamento** tra gli stessi.

**QUESITO N. 3**

Verificare se l'immobile pignorato è correttamente descritto e stimato (provvedendo in mancanza alla redazione di una nuova relazione di stima).

Lo stato dei luoghi, descritto nella relazione di stima in atti, dall'ing. Salvatore Fucci, riguarda solo ed esclusivamente il cespite pignorato, in particolare quella parte di edificio censita presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	214	2	C/1	U	388 mq	€ 3.987,67

**La descrizione dei luoghi**, per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti censiti e pignorati, rispetto a quelli non censiti, **risulta solo accennata**. A parere della scrivente, la parte di edificio identificata con il mappale **214/2**, risulta correttamente descritta e corrispondente allo stato dei luoghi. La stima del fabbricato da parte dell'ing. Fucci, si è basata sull'analisi e sulla valutazione della sola area introdotta nel mappale **P.IIa 214/2**, pertanto, non può essere definita errata.



**QUESITO N. 4**

Verificare se la struttura ad esso adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte o meno dell'immobile, nel caso di risposta positiva, se è necessario procedere ad operazioni di accatastamento non effettuate in relazione alla detta struttura.

I **corpi di fabbrica**, oggetto di ampliamento, non ancora censiti e che hanno sollevato legittimamente i dubbi da parte del Delegato avv. Gerarda Viscione, **fanno parte dell'immobile già pignorato**. Infatti, i diversi ambienti sono comunicanti tra loro e gli ampliamenti risultano perfettamente aggregati al corpo originario, sia dal punto di vista strutturale che funzionale.

**QUESITO N. 5**

Accertare se la stessa è dotata di titoli abilitativi.

Agli atti del Comune CAUTANO (BN), in seguito alla richiesta avanzata dalla sottoscritta, in data 29.12.2016, e dai documenti visionati, è stato accertato che gli ampliamenti sopradescritti sono stati oggetto di autorizzazione con i benefici di cui alla Legge 219/81- art. 22. I lavori sono stati autorizzati con Decreto - Autorizzazione n° 01/22, Prot. n. 522 del 11.02.1989.

Si precisa che in seguito al rilievo celerimetrico, necessario per verificare l'esatta collocazione in mappa del fabbricato e per l'eventuale accatastamento delle porzioni di edificio non ancora censite, è stato verificato che nel Tipo Mappale del 20.01.1998, n. 13569.1/1998, la sagoma dell'edificio (comprendente anche le porzioni non accatastate) è stata introdotta in modo errato, inoltre, esistono delle modeste difformità che dovranno essere rettificare. In particolare è stato appurato che la sagoma attualmente riportata in mappa, risulta ruotata rispetto alla posizione reale del fabbricato. Per quanto esposto in precedenza, si rendono necessarie le seguenti operazioni catastali:

- rettifica del Tipo Mappale in atti dal 20.01.1998 e tipo di frazionamento;
- frazionamento catasto urbano;
- redazione planimetrie mancanti:
  - a) rielaborazione e ampliamento del piano terra sub 2;
  - b) rielaborazione e ampliamento del 1° piano seminterrato sub 2;
  - c) rielaborazione e ampliamento del 2° piano seminterrato sub 2;
  - d) censimento delle unità in corso di costruzione.



## CONCLUSIONI

Lo stato di luoghi relativamente al mappale 214/2 è da ritenersi conforme, mentre non risulta conforme rispetto all'impianto planimetrico globale.

Il fabbricato **descritto e stimato** dall'ing. Fucci si limita alla particella 214/2, già censita e non fa cenno ai collegamenti tra il corpo di fabbrica centrale e gli ampliamenti.

La struttura adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte dell'immobile in quanto parte integrante.

La predetta struttura è dotata dei titoli abilitativi ai sensi della Legge 219/81- art. 22. I lavori sono stati autorizzati con Decreto - Autorizzazione n° 01/22 - Prot. n. 522 del 11.02.1989.

### Elenco allegati:

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
4. GRAFICO ESPLICATIVO;
5. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO;
6. GRAFICO RILIEVO CELERIMETRICO;
7. LIBRETTO DELLE MISURE;
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Data generazione:  
10-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cleofe Cillo**





---

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro: **XXXX**

N° Gen. Rep. **146/2000**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**BENE: VIA "SORIENZA" - CAUTANO - CAUTANO (BENEVENTO) - 82030**

**RAPPORTO INTEGRATIVO**

**Esperto alla stima:** Arch. Cleofe Cillo  
**Codice fiscale:** CLLCLF63C53I062I  
**Studio in:** Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio  
**Email:** cleofecillo@alice.it  
**Pec:** cleofe.cillo@archiworldpec.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

La sottoscritta Arch. Cillo Cleofe, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento, al n. 508 con studio tecnico professionale sito in via "Tommaso Rossi", n. 33 - San Giorgio del Sannio (BN) – in seguito al provvedimento, da parte dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott.ssa Berruti Serena, del 27.06.2017, afferente la richiesta di chiarimenti relativi all'immobile staggito, censito al catasto fabbricati come di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	214	2	C/1	U	388 mq	€ 3.987,67

In testa a: **xxxxxxx**, nato a **CAUTANO** (BN), il 05.03.1938;

in adempimento al mandato conferitole, *espone* la relazione integrativa, rispondendo ai quesiti di seguito elencati.

**OGGETTO DELL'INCARICO**

*L'oggetto del presente incarico consiste nel dare risposta ai seguenti quesiti, formulati dall'Ill.mo G.E.:*

- 1.** *Provveda ad effettuare, una descrizione dettagliata del solo immobile pignorato descrivendo specificamente i vani che lo compongono e quelli che non fanno parte dello stesso-anche con documentazione fotografica;*
- 2.** *Quantifichi, anche forfettariamente, le spese necessarie per la chiusura, rispetto all'immobile pignorato, di tutti i vani che non fanno parte dello stesso;*
- 3.** *Indichi come si accede all'immobile pignorato e se è necessario, per accedervi, passare per particelle non oggetto di pignoramento;*
- 4.** *Indichi, altresì, perché i terzi interessati all'acquisto dell'immobile ne siano edotti, se l'accesso al bene censito al catasto al Foglio 8 part. 214 sub 3, non oggetto del presente pignoramento, può avvenire materialmente solo attraverso l'immobile pignorato nella presente procedura esecutiva o meno.*

## QUESITO N. 1

*Provveda ad effettuare, una descrizione dettagliata del solo immobile pignorato descrivendo specificamente i vani che lo compongono e quelli che non fanno parte dello stesso-anche con documentazione fotografica;*

### **DESCRIZIONE VANI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare (foto n. 1), oggetto del presente pignoramento, è collocata in un edificio adibito, per quanto riguarda la parte pignorata, ad uso ristorante, all'interno del quale si accede tramite un ingresso che introduce nella zona reception-bar.



**FOTO N. 1** PROSPETTO ANTERIORE DELL'EDIFICIO E PORZIONE PIGNORATA EVIDENZIATA CON LA LINEA GIALLA

### **PIANO TERRA:**

La superficie pignorata si sviluppa su tre livelli di cui il piano terra (foto n. 1) che si compone di: una reception-bar, un disimpegno, due vani cucina, un vano scala che collega il piano terra con un piano seminterrato e il 1° piano (non pignorato).



**FOTO N. 2** PIANO TERRA - INGRESSO-DISIMPEGNO E SALA RISTORO



**FOTO N. 3** PIANO TERRA - SALA RISTORO



**FOTO N. 4** PIANO TERRA – SCALA DI COLLEGAMENTO AL PRIMO PIANO (NON PIGNORATO) E AL PRIMO LIVELLO SEMINTERRATO.

#### **1° LIVELLO SEMINTERRATO:**

Il primo livello seminterrato è composto da tre locali deposito, una cella frigo (foto n. 5) e un disimpegno raggiungibile mediante **scala interna** in c.a. (foto n. 4), collocata tra il bar- reception e le sale ristoro del piano terra.



**FOTO N. 5** 1° LIVELLO SEMINTERRATO – DEPOSITO E CELLA FRIGO

## 2° LIVELLO SEMINTERRATO:

Il 2° livello seminterrato è costituito da due vani deposito, di cui uno (foto n. 7) accessibile dall'interno attraverso una scala in ferro collocata nel disimpegno del 1° livello seminterrato e l'altro dall'esterno del fabbricato attraverso una porta che si apre sull'area pertinenziale del fabbricato come da (foto n. 6).

*Nota: la distribuzione degli ambienti relativi ai corpi di fabbrica pignorati e a quelli non pignorati, è illustrata negli allegati nn. 1-2-3.*



**FOTO N. 6** 2° LIVELLO SEMINTERRATO – DEPOSITO N. 1 VEDUTA ESTERNA



**FOTO N. 7** 2° LIVELLO SEMINTERRATO – DEPOSITO N. 2 CON SCALA INTERNA

## DESCRIZIONE VANI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La superficie non oggetto di pignoramento, si compone di due corpi di fabbrica di cui:

1. **Un corpo di fabbrica** (foto n. 8), comprendente al piano terra una cucina, un piccolo disimpegno all'interno del quale è collocata la scala che collega il piano terra con il 1° livello seminterrato in cui sono disposti i servizi igienici. Nel 2° livello seminterrato è ubicato un deposito. L'intero corpo di fabbrica non risulta censito.



**FOTO N. 8** PIANO TERRA CUCINA - NON PIGNORATA E NON CENSITA

2. **Un corpo di fabbrica** (foto n. 9) comprendente al piano terra un porticato e una grande sala ristoro con sagoma a forma di L, alla quale si accede direttamente dal porticato. Al 1° livello seminterrato è disposto un locale in corso di costruzione (foto nn.10-11) che fa parte della zona di ampliamento, raggiungibile mediante un ingresso laterale direttamente dall'area esterna pertinenziale (foto n.9) oppure dal corpo di fabbrica pignorato. Il 2° livello seminterrato è composto da uno spazio libero da pareti per tre lati destinato a deposito, a cui si perviene dall'area esterna (foto n. 12), un vano caldaia e un vano deposito.

*Nota: la distribuzione degli ambienti relativi ai corpi di fabbrica pignorati e a quelli non pignorati, è illustrata negli allegati nn. 1-2-3.*



**FOTO N. 9** PIANO TERRA SALA RISTORO - NON PIGNORATA E NON CENSITA



**FOTO N. 10** NELLA FOTO SONO STATI EVIDENZIATI CON LA LINEA GIALLA I TRE LIVELLI DEL FABBRICATO OGGETTO DI AMPLIAMENTO MA NON DI PIGNORAMENTO:

- PIANO TERRA - SALA RISTORO
- 1° LIVELLO SEMINTERRATO-LOCALE DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 2° LIVELLO SEMINTERRATO-LOCALI DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE





**FOTO N. 11**

**1° LIVELLO SEMINTERRATO-LOCALE DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE**



**FOTO N. 12**

**2° LIVELLO SEMINTERRATO-LOCALE DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**QUESITO N. 2**

*Quantifichi, anche forfettariamente, le spese necessarie per la chiusura, rispetto all'immobile pignorato, di tutti i vani che non fanno parte dello stesso.*

I lavori di muratura per la chiusura dei varchi di collegamento tra i vani dell'unità immobiliare pignorata con quelli delle unità immobiliari non pignorate, consistono in:

Muratura di chiusura dei varchi eseguita in tufo	€	6.500,00
Intonaco civile eseguito con malta comune di calce e sabbia	€	1.800,00
Stuccatura e rasatura di intonaci	€	870,00
Tinteggiatura	€	650,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>9.820,00</b>

Le spese necessarie per la chiusura di tutti i vani che non fanno parte del presente pignoramento, ammontano a € **9.820,00**.

**QUESITO N. 3**

*Indichi come si accede all'immobile pignorato e se è necessario, per accedervi, passare per particelle non oggetto di pignoramento.*

All'immobile pignorato si accede attraverso un'ampia area pertinenziale (foto n. 13) che dalla Strada Provinciale (Cautano Frasso), giunge fino al fabbricato e lo cinge per l'intero perimetro. Dagli atti catastali, l'area di cui sopra non risulta attribuita, **in modo esclusivo**, a nessuna delle unità immobiliari censite e non censite, appartenenti al fabbricato. L'accatastamento non è ancora completo dato che manca l'elaborato planimetrico, attraverso il quale sarebbe stato possibile individuare a quali unità immobiliari attribuire la stessa area.



**FOTO N. 13** AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'area sopradescritta (foto n. 13), censita catastalmente al foglio 8, part. 214/1 non risulta pignorata in quanto "**BENE COMUNE NON CENSIBILE**", ovvero, un bene che non possiede autonoma capacità reddituale, né intestati ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, come definito dalla **Circolare N° 2 del 1984**.

Inoltre, nell'Atto di Pignoramento si legge testualmente "*porzione di fabbricato urbano costituita detta porzione di due vani ed accessori al piano secondo seminterrato, quattro vani ed accessori al piano primo seminterrato e quattro vani ed accessori al piano terra; **il tutto confinante con strada pubblica Cautano-Frasso***" e si deduce che la particella 214/1 anche se non è menzionata, viene formalmente descritta, in quanto è proprio quest'ultima che confina con strada pubblica e non il fabbricato che invece, risulta arretrato rispetto alla strada.

Nel caso di specie la part. 214/1, non contemplata nell'elenco degli immobili pignorati, non risulta definita né corte, né corte esclusiva, come si evince dall'elenco degli immobili (All.to n.4), bensì come "**BENE COMUNE NON CENSIBILE**", quindi, **bene di uso comune a tutte le unità immobiliari contenute nel fabbricato**.

**QUESITO N. 4**

*Indichi, altresì, perché i terzi interessati all'acquisto dell'immobile ne siano edotti, se l'accesso al bene censito al catasto al Foglio 8 part. 214 sub 3, non oggetto del presente pignoramento, può avvenire materialmente solo attraverso l'immobile pignorato nella presente procedura esecutiva o meno.*

Il bene (foto n. 13) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8 part. 214 sub 3, non oggetto del presente pignoramento, ubicato al primo piano del fabbricato e destinato a civile abitazione **è raggiungibile solo ed esclusivamente attraverso l'unità immobiliare pignorata**, in particolare dopo aver varcato l'ingresso indicato con la freccia gialla nella foto n. 14 e aver raggiunto la scala interna (foto n. 4) che collega i piani terra e primo del medesimo corpo di fabbrica.



**FOTO N. 14**    PROSPETTO ANTERIORE DEL FABBRICATO – PRIMO PIANO NON PIGNORATO EVIDENZIATO CON LA LINEA GIALLA.

TANTO DOVEVASI AD EVASIONE DELL'INCARICO RICEVUTO.

Data generazione:  
24-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cleofe Cillo**

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro: **XXXXXX**

N° Gen. Rep. **146/2000**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RELAZIONE TECNICA**

**Esperto alla stima:** Arch. Cleofe Cillo  
**Codice fiscale:** CLLCLF63C53I062I  
**Studio in:** Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio (BN)  
**Email:** cleofecillo@alice.it  
**Pec:** cleofe.cillo@archiworldpec.it

## RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Arch. Cillo Cleofe, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento, al n. 508 con studio tecnico professionale sito in via "Tommaso Rossi", n. 33 - San Giorgio del Sannio (BN) - ottenuto il conferimento della nomina a C.T.U., da parte dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott.ssa Berruti Serena - presenta la propria relazione di consulenza tecnica, rispondendo ai quesiti di seguito elencati.

## OGGETTO DELL'INCARICO

*L'oggetto del presente incarico consiste nel dare risposta ai seguenti quesiti, formulati dall'Ill.mo G.E.:*

1. *verificare lo stato dei luoghi;*
2. *esaminare la rispondenza dello stato dei luoghi con la relazione di stima già in atti;*
3. *verificare se l'immobile pignorato è correttamente descritto e stimato (provvedendo in mancanza alla redazione di una nuova relazione di stima);*
4. *verificare se la struttura ad esso adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte o meno dell'immobile, nel caso di risposta positiva, se è necessario procedere ad operazioni di accatastamento non effettuate in relazione alla detta struttura;*
5. *accertare se la stessa è dotata di titoli abilitativi.*

Il C.T.U., dopo aver esaminato i dati in suo possesso e quelli acquisiti in seguito ai rilievi celerimetrico e metrico, eseguiti nei giorni:

- 21 novembre; 15;
- 19 e 28 dicembre 2016;
- 4 gennaio 2017;

ha confrontato lo stato dei luoghi con la perizia di stima in atti, pertanto, è in grado di dichiarare quanto segue:

**QUESITO N. 1**Verificare lo stato dei luoghi.

Nel corso delle ispezioni la scrivente ha preso visione dell'intero edificio e, dalla comparazione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, ha potuto accertare che il cespite oggetto di pignoramento, dal punto di vista catastale, risulta essere soltanto una porzione dell'intera struttura. **Le parti, non contemplate nel pignoramento, in quanto non censite, sono comunicanti con quelle già accatastate e sono aggregate tra loro consentendo la perfetta funzionalità dell'impianto planimetrico.** Si precisa che, oltre ai piani: terra, 1° seminterrato e 2° seminterrato, esiste il piano primo, destinato a civile abitazione censito con il sub 3, non oggetto di pignoramento, per accedere al quale bisogna attraversare l'ingresso e la sala ristorazione e poi raggiungere la scala che conduce all'appartamento.

**Individuazione del bene**

Il complesso edilizio, adibito ad uso ristorante-civile abitazione, è ubicato nella zona alta di Cautano (BN), un territorio che rientra nel Parco Regionale del Taburno-Camposauro. L'edificio è fornito di ampia corte esclusiva, delimitata su un lato dalla Strada Provinciale-Frasso e su due lati da un muretto in calcestruzzo. Esso è raggiungibile dalla predetta strada che conduce direttamente al piazzale antistante la struttura.

All'interno del ristorante si accede tramite due ingressi:

1. che immette nella sala di ristorazione oggetto di ampliamento, dopo aver percorso un piccolo porticato;
2. che introduce nella zona bar – reception.

L'impianto planimetrico dell'intero edificio, si compone di un corpo centrale fabbrica originario al quale successivamente sono stati affiancati due volumi, uno a sinistra e l'altro a destra per chi guarda dalla Strada Provinciale.

Il lotto su cui insiste l'edificio, presenta una giacitura in forte declivio, tuttavia, l'intera struttura è adagiata in modo da consentire ai livelli seminterrati di avere l'affaccio sulla valle rispetto alla quota del piano terra.

**Il cespite confina:**

- a Nord con Strada Provinciale (Cautano – Frasso);
- a Sud – Est con beni XXXXX (F. 8 - P/Ila n. 166) non oggetto della presente procedura;
- a Nord–Ovest con beni XXXX (F. 8- P/Ila n. 364).

**Composizione interna:**

Trattasi di un edificio articolato su quattro livelli di cui tre oggetto di procedura. La superficie del ristorante è suddivisa in tre corpi di fabbrica (**All.to n. 4**), realizzati in periodi diversi, in particolare:

1. **CORPO DI FABBRICA CENTRALE** in c.a. e muratura, corrispondente alla parte originaria dell'edificio, già censita;
2. **CORPO DI FABBRICA LATERALE SINISTRO** in c.a. - corrispondente all'ampliamento della cucina, da accatastare;
3. **CORPO DI FABBRICA LATERALE DESTRO** in c.a., a forma di (L) destinato a sala ristorazione, da censire.

**PIANO TERRA:**

La superficie dell'intero piano terra (compreso le parti non accatastate) si compone di:

- Zona ingresso - reception - disimpegno;
- zona bar collegata ai locali cucina e all'ingresso;
- zona cucina, composta da tre locali comunicanti tra loro e con le sale ristorante;
- vano scala n. 1, sito tra le sale ristorazione e la cucina, che collega il piano terra con il 1° seminterrato e con l'appartamento sito al primo piano.



- vano scala n. 2, posto tra i locali cucina e le sale ristorazione che permette il collegamento ai servizi igienici posti al 1° piano seminterrato;
- due sale ristorazione contenute nel corpo di fabbrica centrale (originario), comunicanti tra loro e con le sale di ristorazione, realizzate con l'ampliamento sul lato destro;
- ampia sala di ristorazione con sagoma a forma di ( L ) che occupa i lati sud ed est della struttura originaria, alla quale si accede tramite l'ingresso-reception, oppure, direttamente dalla sala.

Si evidenzia che all'interno del vano scala n. 1, sul pianerottolo, esisteva un passaggio che permetteva il collegamento all'appartamento sito al primo piano (**All.to n. 8 - Foto nn. 6-7**), rinvenuto murato al momento del sopralluogo. Attualmente al vano scala si accede dalla sala ristorazione del corpo originario.

L'intero piano terra è dotato di ampi balconi e due porticati con affaccio su zona agreste e boschiva.

#### **1° PIANO SEMINTERRATO:**

Il primo livello seminterrato è costituito da un corridoio, cinque locali deposito, di cui uno **in corso di costruzione** e dai servizi igienici, disimpegnati da apposito vano anti-bagno. Il locale in corso di costruzione fa parte della zona di ampliamento ed ha una superficie circa 240,00 mq. L'intero piano è raggiungibile mediante due scale interne e una esterna.

#### **2° PIANO SEMINTERRATO:**

Il 2° piano seminterrato è composto da:

- uno spazio libero da pareti per tre lati, costituito da un telaio in cemento armato, addossato alle pareti (Sud – Ovest) del corpo centrale a cui si perviene dalla corte (**All.to n. 8-Foto n.15**);
- un vano caldaia con struttura in muratura, accostato alla zona Est dell'ampliamento in c.a., collegato ad essa mediante una porta;

- un vano deposito facente parte del corpo centrale originario, poco luminoso a causa dell'ampliamento realizzato in adiacenza alla muratura perimetrale (lati sud-est) che ha occultato le ampie aperture. Ad esso si accede attraverso una scala in ferro posta in un disimpegno del 1° livello seminterrato.

## QUESITO N. 2

Esaminare la rispondenza dello stato dei luoghi con la relazione di stima già in atti.

Dagli atti di causa si evince la confusione nell'identificare il lotto di vendita che, a parere della scrivente, è stata generata:

- all'atto del pignoramento, quando, dall'ispezione catastale è stata rinvenuta soltanto la planimetria censita con il sub 2, giacché le porzioni di fabbricato oggetto di ampliamento ma non di accatastamento, non risultavano registrate, quindi, non erano individuabili catastalmente.

Tuttavia, le parti non censite potevano essere identificate attraverso il confronto tra la sagoma del fabbricato introdotta in mappa, in cui sono compresi anche gli ampliamenti, e le planimetrie catastali esistenti;

- dall'omessa annotazione, da parte dell'ing. Fucci Salvatore nella perizia in atti, del collegamento tra il cespite staggito e altri corpi di fabbrica adiacenti, costruiti nel corso degli anni. L'ing. Fucci, nella relazione (pag. 10), parla di **confini** del corpo centrale di fabbrica (pignorato) con locali facenti parte dello stesso compendio immobiliare ma non di **collegamento** tra gli stessi.

## QUESITO N. 3

Verificare se l'immobile pignorato è correttamente descritto e stimato (provvedendo in mancanza alla redazione di una nuova relazione di stima).

Lo stato dei luoghi, descritto nella relazione di stima in atti, dall'ing. Salvatore Fucci, riguarda solo ed esclusivamente il cespite pignorato, in particolare quella parte di edificio censita presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	214	2	C/1	U	388 mq	€ 3.987,67

**La descrizione dei luoghi**, per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti censiti e pignorati, rispetto a quelli non censiti, **risulta solo accennata**. A parere della scrivente, la parte di edificio identificata con il mappale **214/2**, risulta correttamente descritta e corrispondente allo stato dei luoghi. La stima del fabbricato da parte dell'ing. Fucci, si è basata sull'analisi e sulla valutazione della sola area introdotta nel mappale **P.la 214/2**, pertanto, non può essere definita errata.

#### **QUESITO N. 4**

Verificare se la struttura ad esso adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte o meno dell'immobile, nel caso di risposta positiva, se è necessario procedere ad operazioni di accatastamento non effettuate in relazione alla detta struttura.

**I corpi di fabbrica**, oggetto di ampliamento, non ancora censiti e che hanno sollevato legittimamente i dubbi da parte del Delegato avv. Gerarda Viscione, **fanno parte dell'immobile già pignorato**. Infatti, i diversi ambienti sono comunicanti tra loro e gli ampliamenti risultano perfettamente aggregati al corpo originario, sia dal punto di vista strutturale che funzionale.

#### **QUESITO N. 5**

Accertare se la stessa è dotata di titoli abilitativi.

Agli atti del Comune CAUTANO (BN), in seguito alla richiesta avanzata dalla sottoscritta, in data 29.12.2016, e dai documenti visionati, è stato accertato che gli ampliamenti sopradescritti sono stati oggetto di autorizzazione con i benefici di cui alla Legge 219/81- art. 22. I lavori sono stati autorizzati con Decreto - Autorizzazione n° 01/22, Prot. n. 522 del 11.02.1989.

Si precisa che in seguito al rilievo celerimetrico, necessario per verificare l'esatta collocazione in mappa del fabbricato e per l'eventuale accatastamento delle porzioni di edificio non ancora censite, è stato verificato che nel Tipo Mappale del 20.01.1998, n. 13569.1/1998, la sagoma dell'edificio (comprendente anche le porzioni non accatastate) è stata introdotta in modo errato, inoltre, esistono delle modeste difformità che dovranno essere rettificate. In particolare è stato appurato che la sagoma attualmente riportata in mappa, risulta ruotata rispetto alla posizione reale del fabbri-

cato. Per quanto esposto in precedenza, si rendono necessarie le seguenti operazioni catastali:

- rettifica del Tipo Mappale in atti dal 20.01.1998 e tipo di frazionamento;
- frazionamento catasto urbano;
- redazione planimetrie mancanti:
  - a) rielaborazione e ampliamento del piano terra sub 2;
  - b) rielaborazione e ampliamento del 1° piano seminterrato sub 2;
  - c) rielaborazione e ampliamento del 2° piano seminterrato sub 2;
  - d) censimento delle unità in corso di costruzione.

## CONCLUSIONI

Lo stato di luoghi relativamente al mappale 214/2 è da ritenersi conforme, mentre non risulta conforme rispetto all'impianto planimetrico globale.

Il fabbricato **descritto e stimato** dall'ing. Fucci si limita alla particella 214/2, già censita e non fa cenno ai collegamenti tra il corpo di fabbrica centrale e gli ampliamenti.

La struttura adiacente, di cui alla relazione del delegato, fa parte dell'immobile in quanto parte integrante.

La predetta struttura è dotata dei titoli abilitativi ai sensi della Legge 219/81- art. 22. I lavori sono stati autorizzati con Decreto - Autorizzazione n° 01/22 - Prot. n. 522 del 11.02.1989.

## Elenco allegati:

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
4. GRAFICO ESPLICATIVO;
5. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO;
6. GRAFICO RILIEVO CELERIMETRICO;
7. LIBRETTO DELLE MISURE;
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Data generazione:  
10-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cleofe Cillo**