

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

PROCEDURA n° 61/2006 R.G.Es.

Creditore procedente

Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti

Creditori intervenuti

24/11/2010 - Zeus Finance srl

30/05/2011 - Banca Popolare di Ancona

Debitore

PERIZIA DI STIMA



L'Esperto

arch. Saverio PARRELLA

Sommario

PERIZIA DI STIMA	1
INCARICO	3
QUESITO.....	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
Supplemento perizia	9
RISPOSTA AI QUESITI	10
Quesito lett. a	10
Individuazione dei beni oggetto del pignoramento	10
Confini dei beni oggetto del pignoramento	11
Formazione di uno o più lotti di vendita	14
Quesito lett. b	15
Individuazione dei beni componenti il lotto	15
Definizioni	74
Quesito lett. c	75
Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	75
Epoca di realizzazione dell'immobile.....	77
Estremi del provvedimento autorizzatorio e rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo	77
Opere abusive, eventuale sanabilità ed oneri	79
Quesito lett. d	82
Identificazione catastale dell'immobile.....	82
Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	82
Variazione catastale necessaria	82
Scheda catastale	84
Quesito lett. e	84
Stato di possesso degli immobili	84
Stato civile dell'esecutato	84
Quesito lett. f	84
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	84
Quesito lett. g	86
Informazioni per l'acquirente	86
Precedenti proprietari nel ventennio	87
Quesito lett. h	89
Criterio di stima utilizzato	89
Fonti delle informazioni utilizzate per la stima	93
Calcolo delle superfici commerciali di ciascun immobile	95
Valore di mercato a mq	96
Adeguamento e correzioni della stima	98
Valore totale	100
Quesito lett. i	104
Valutazione della quota indivisa	104
Divisibilità del bene.....	104
CONCLUSIONI	104

INCARICO

Il giorno 4 ottobre 2011, l'ill.mo G.d.E. nominava lo scrivente, arch. Saverio Parrella, con studio in Benevento alla via Annunziata n.129, esperto nel procedimento esecutivo n. 61/2006, affidandogli - previo giuramento di rito (13 ottobre 2011) - il seguente

QUESITO

“previo controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c., la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente in Reino (Bn) al foglio 12 particella 251 e in San Marco dei Cavoti al foglio 34 particelle 12 - 13 - 15 - 17 - 412 - 683 - 686 - 687, al foglio 40 particella 450, al foglio 57 particelle 222, 227:

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti*

- comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c.* alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d.* all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

- con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso
 - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi

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

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

Pertanto, in adempimento all'incarico conferitomi, avendo effettuato tutti gli accertamenti necessari, svolto i sopralluoghi per i dovuti riscontri ed esperite tutte le opportune indagini e verifiche, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto esperto, prima dell'effettivo inizio delle operazioni peritali, verificava la completezza

**arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -**

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

della documentazione ex art. 567 c.p.c.: alla pratica era allegato quanto segue:

- certificato notarile redatto in data 28/07/2006 dal dott. Caruso Tommaso, notaio in Benevento in cui venivano attestate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- certificato di destinazione urbanistica, Comune San Marco dei Cavoti (BN), del 28/07/2006, relativo a foglio 34 particelle 12 - 13 - 15 - 412 - 686 - 687, foglio 40 particella 450, foglio 57, particelle 222 - 227;
- certificato di destinazione urbanistica, Comune di Reino (BN), del 4/08/2006, relativo a foglio 12 particella 251;
- estratto di mappa, Comune di Reino (BN), del 18/07/2006, foglio 12;
- estratto di mappa, Comune di San Marco dei Cavoti (BN), del 18/07/2006, foglio 34;
- estratto di mappa, Comune di San Marco dei Cavoti (BN), del 18/07/2006, foglio 40;
- estratto di mappa, Comune di San Marco dei Cavoti (BN), del 18/07/2006, foglio 57.

Il sottoscritto, comunicava il 23 novembre 2011 (con r.a.r.) all'esecutato, ed il 24 novembre 2011 (mediante posta elettronica) ai creditori Zeus Finance s.r.l. (società alla quale il creditore precedente Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti aveva ceduto il credito) e Banca Popolare di Ancona, l'inizio delle operazioni peritali. In data 6 dicembre 2011, lo scrivente con la collaboratrice arch. Rosanna

Lorusso, si recava presso l'immobile identificato catastalmente al foglio 34 particella 17 in c.da Leccata del comune di San Marco dei Cavoti. In presenza di _____, figlio dell'esecutato, lo scrivente esperto e la collaboratrice avviavano l'esame dei luoghi, eseguendo rilievi ed estraendo reperti metrici e fotografici dei fabbricati rurali identificati catastalmente al foglio 34 particelle 683 e 687 e di parte del fabbricato rurale identificato catastalmente al foglio 34 particella 17; alle ore 12,00 l'esperto e la collaboratrice sospendevano le operazioni fissandone il prosieguo al 10 dicembre 2012. In tale data lo scrivente, con l'arch. Rosanna Lorusso, si recava presso c.da Leccata per riprendere le operazioni, ma era impossibilitato ad eseguire le necessarie ispezioni e rilievi, a causa dell'assenza dell'esecutato. Con nota del 12/12/2011 il sottoscritto provvedeva a rendere noto al Giudice dott.ssa Maria Letizia D'Orsi quanto verificatosi, restando in attesa di disposizioni.

Con nota del 14/12/2011 il G.d.E. provvedeva ad informare lo scrivente della nomina quale custode dei beni del dott. Angelo Raffaele Goglia, commercialista e revisore contabile con studio in via San rocco n.5 di Foglianise.

Il suddetto custode, dopo il sopralluogo effettuato in data 04/01/2012, mi comunicava l'impossibilità di poter accedere ai beni pignorati.

Il giorno 20/01/2012 presento presso la cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Benevento una richiesta di proroga dei termini per il deposito della consulenza di giorni 60 a far data dal 22 gennaio 2012.

In data 30 gennaio 2012 lo scrivente esperto si recava, insieme alla collaboratrice arch. Rosanna Lorusso ed al custode dott. Angelo Raffaele Goglia, presso i beni oggetto di pignoramento: consentito l'accesso, procedevo a completare il rilievo della particella 17 del foglio 34 ed a eseguire le necessarie ispezioni dei beni identificati catastalmente al foglio 34 particelle 12 - 13 - 15 - 412 - 686, al foglio 40 particella 450, al foglio 57 particelle 222 - 227 del comune di San Marco dei Cavoti, al foglio 12 particella 251 del comune di Reino, estraendo opportuni reperti metrici e fotografici.

Supplemento perizia

Con nota del 08/03/2012 la Cancelleria delle Esecuzioni mi comunicava che il G.d.E. disponeva supplemento perizia sui beni di cui al fg. 34 part. 16 e part. 682.

Pertanto nell'impossibilità di rispettare i termini fissati per il deposito della relazione di stima, con nota del 19/03/2012 presentavo richiesta di proroga dei termini per la consegna di giorni 90 a far data dal 21 marzo 2012.

Verifiche espletate presso l'Agenzia del Territorio conducevano lo scrivente alle seguenti conclusioni in relazione alle particelle succitate, oggetto di richiesta di supplemento perizia:

la particella 16 del foglio 34, già intestata all'esecutato
***** in proprietà ed alla madre quale
usufruttuaria parziale, **risulta soppressa dal 20/08/2002** ed ha
originato e/o variato l'immobile **682 del foglio 34**, quest'ultimo, con gli
stessi intestati, **risulta soppresso dal 05/09/2002** ed ha originato e/o

variato gli immobili **foglio 34 particella 686 - foglio 34 particella 687**, entrambi **già oggetto della presente stima, nell'originario conferimento d'incarico.**

In data 25/05/2012 effettuato sopralluogo col Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica del comune di San Marco dei Cavoti, arch. Carmela De Corso, presso gli immobili identificati al foglio 34 al fine di verificare l'esatta rispondenza dei luoghi agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico.

Effettuate tutte le verifiche presso le sedi dei vari Uffici, quali Settore Tecnico ed Ufficio Tributi dei Comuni di San Marco dei Cavoti e Reino, Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II di Benevento, eseguiti i rilievi e tutti gli studi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di questa procedura, ho recuperato tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito lett. a

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Comune	Foglio	Numero	Individuazione del bene
San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza.
San Marco dei Cavoti	34	683	Fabbricato rurale: capannone in struttura metallica
San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale: stalla e fienile con area di pertinenza.
San Marco dei Cavoti	34	12	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	34	13	Particella di terreno

arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 - cell.3889464679 -

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

Cavoti			
San Marco dei Cavoti	34	15	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	34	412	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	34	686	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	40	450	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	57	222	Particella di terreno
San Marco dei Cavoti	57	227	Particella di terreno
Reino	12	251	Particella di terreno

Confini dei beni oggetto del pignoramento

E' possibile individuare i seguenti confini dei beni pignorati dall'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del territorio (N.C.E.T.), oltre che dalle visure effettuate presso detto ente:

Comune	Fg.	N.	Punti cardinali	Fg.	Numero	Intestati	Diritti reali
San Marco dei Cavoti	34	12	NORD	34	412		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
			EST	34	15		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
		SUD	34	13		Usufruttuario parziale	
						*****	Proprietà
		OVEST	34	469			Proprietà per 1000/1000
San Marco dei Cavoti	34	13	NORD	34	12		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
			EST	34	686		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
		SUD	34	14			Comproprietario per

arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 - cell.3889464679 -

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

							24/30
							Comproprietario per 6/30
							Comproprietario per 6/30
							Comproprietario per 24/30
							Comproprietario per 24/30
			OVEST	34	544		Proprieta' 1/2
							Proprieta' 1/2
San Marco dei Cavoti	34	15	NORD	34	686		Usufruttuario parziale
			EST	34			
			SUD	34		*****	Proprietà
			OVEST	34	12		
San Marco dei Cavoti	34	17	NORD	34	686		Usufruttuario parziale
			EST	34			
			SUD	34		*****	Proprietà
			OVEST	34			
San Marco dei Cavoti	34	412	NORD	34	484		Proprietà per 1000/1000
			EST	34	Strada vicinale	---	---
			SUD	34	686		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
			OVEST	34	439		Proprietà per 1000/1000
San Marco dei Cavoti	34	683	NORD	34	686		Usufruttuario parziale
			EST	34			
			SUD	34		*****	Proprietà
			OVEST	34			
San Marco dei Cavoti	34	686	NORD	34	412		Usufruttuario parziale
						*****	Proprietà
			EST	34	35		
			SUD	34	via Tarrini	---	---
			OVEST	34	15		Usufruttuario parziale
					*****	Proprietà	
San	34	687	NORD	34	686		Usufruttuario

arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -

cell.3889464679 -

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

Marco dei Cavoti			EST	34		*****	parziale	
			SUD	34			Proprietà	
			OVEST	34				
San Marco dei Cavoti	40	450	NORD	40	223		Proprietà per 1000/1000	
			EST	40	482		Proprietà per 1000/1000	
			SUD	40	237		Proprietà per 1000/1000	
			OVEST	40	451			Comproprietario per 6/8
								Comproprietario per 6/8
								Proprietà' 1/8
								Comproprietario per 6/8
				Proprietà' 1/8				
San Marco dei Cavoti	57	222	NORD	57	21		Proprietà' 1/2	
							Proprietà' 1/2	
			EST	57	25		Proprietà' 1/3	
							Proprietà' 1/3	
							Proprietà' 1/3	
			SUD	57	strada vicinale		---	
			OVEST	57	24		Proprietà' 1/2	
	Proprietà' 1/2							
San Marco dei Cavoti	57	227	NORD	57	248		Proprietà per 1000/1000	
			EST	57	147		Proprietà per 1000/1000	
			SUD	57	229		Proprietà'	
							Usufrutto per 1/2	
			OVEST	57	148		Proprietà' 1/3	
				Proprietà'				

						1/3
						Proprieta' 1/3
Reino	12	251	NORD	12	268	Proprietà per 1000/1000
			EST	12	strada	---
			SUD	12	138	Proprietà per 1000/1000
			OVEST	12	61	Proprietà per 1000/1000

Formazione di uno o più lotti di vendita

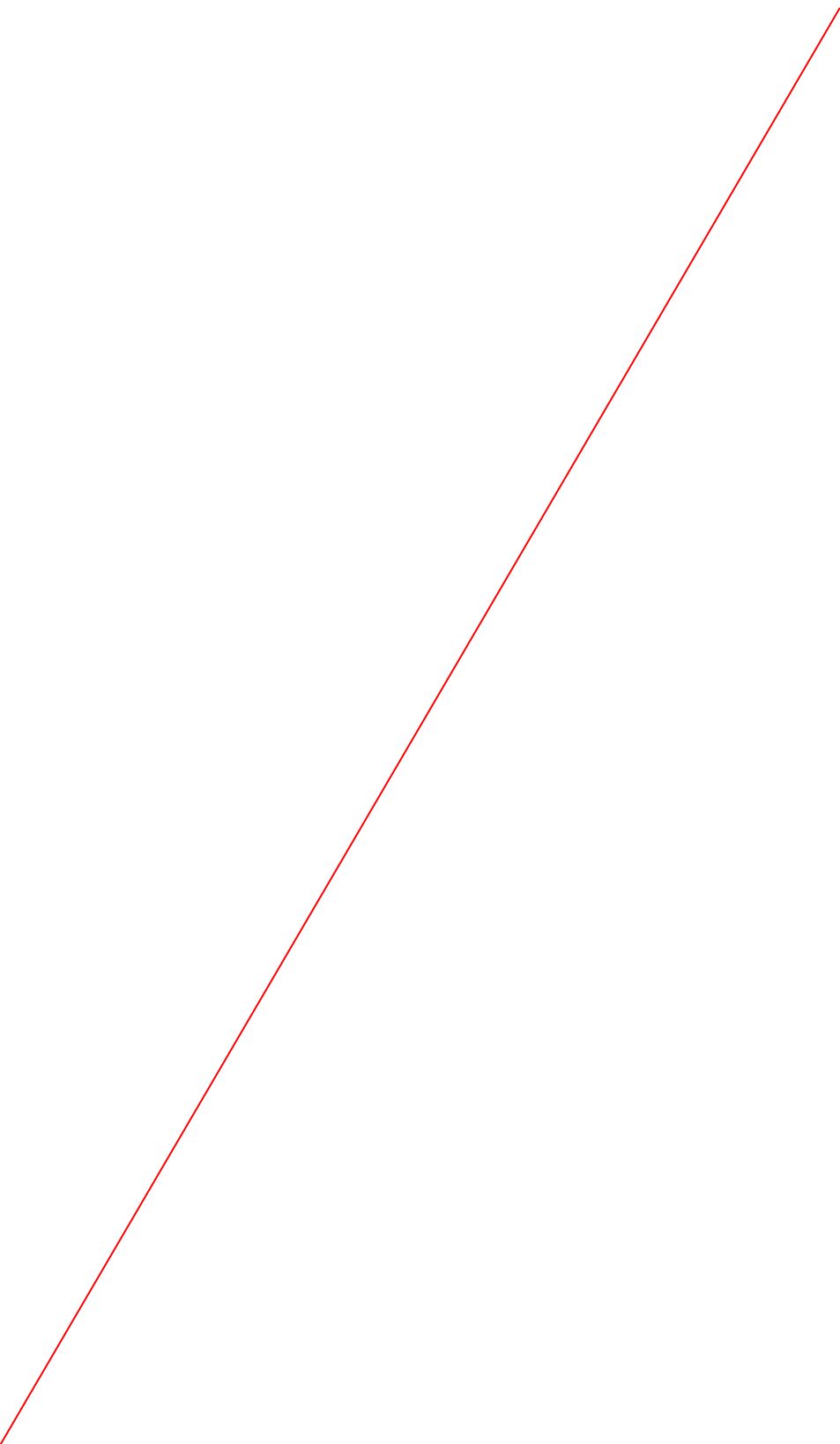
Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (in particolare di dimensione, ubicazione, conformazione, indirizzo produttivo e ordinamento colturale, destinazione urbanistica) dei beni oggetto della presente stima, il patrimonio precedentemente indicato, può essere articolato in **n°4 lotti** ai quali attribuire il relativo valore di mercato ai fini della vendita: in particolare, le particelle identificate in catasto al fg 34 del Comune di San Marco dei Cavoti si configurano come azienda agricola con potenzialità minime autonome; gli altri lotti hanno dimensione e caratteristiche prevalenti per cui una divisibilità alternativa rappresenterebbe un depauperamento della loro apprezzabilità; l'appezzamento di terreno al foglio 12 particella 251 del comune di Reino è localizzata in altro territorio comunale e presenta una omogeneità di colture con lotti simili adiacenti e contigui, omogeneità di colture è presente, parimenti, nei lotti confinanti con la particella 450 al foglio 40 del comune di San Marco dei Cavoti - vigneto, sebbene non mantenuto, circondato da appezzamenti di terreno con la stessa coltura e posto in contrada a notevole distanza da quelle costituenti potenziale azienda, i due appezzamenti di terreno occupati da bosco, ubicati ancora in un'altra contrada - anch'essa ben

distante dagli appezzamenti al foglio 34 - , sono parte integrante di un'area di alta collina integralmente occupata da alberature di alto fusto avente le stesse caratteristiche.

Quesito lett. b

Individuazione dei beni componenti il lotto

LOTTO	Comune	Foglio	Numero
LOTTO n.1	San Marco dei Cavoti	34	17
	San Marco dei Cavoti	34	683
	San Marco dei Cavoti	34	687
	San Marco dei Cavoti	34	12
	San Marco dei Cavoti	34	13
	San Marco dei Cavoti	34	15
	San Marco dei Cavoti	34	412
	San Marco dei Cavoti	34	686
LOTTO n.2	San Marco dei Cavoti	40	450
LOTTO n.3	San Marco dei Cavoti	57	222
	San Marco dei Cavoti	57	227
LOTTO n.4	Reino	12	251



LOTTO n.1**1.1 - Particella 17 del foglio 34****DATI CATASTALI**

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
34	17	—		FABBRICATO RURALE	—
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
427,00		—		—	

Dati derivanti da

Tabella di variazione del 24/02/1986 n . 105 .1/1986 in atti dal 20/08/2002 (protocollo n . 169743) MOD . 26 N.105/86

Dati Ulteriori

Annotazione: ar - aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto dei fabbricati - pende esame di ruralità

Intestati


Dati Anagrafici	Diritti reali
	Usufruttuario parziale
***** nato a	Proprietà
Dati derivanti da	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985	
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975	

* Si evidenzia che esistono varie incongruenze catastali da sanare, come meglio spiegato nella risposta al quesito lett. d).

TIPOLOGIA	Fabbricato rurale
------------------	-------------------

IMMOBILE

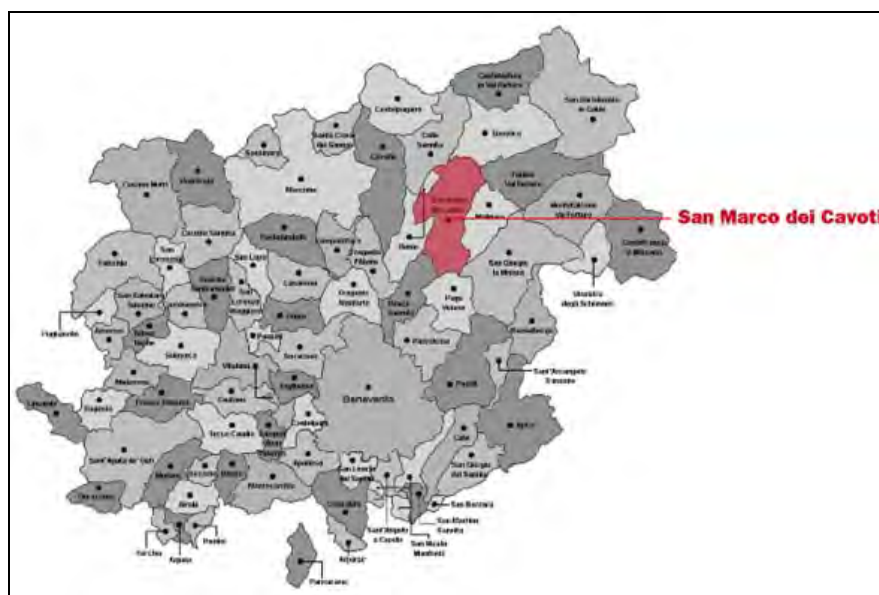


																		
COMUNE	San Marco dei Cavoti																	
VIA	--- (c.da Leccata)																	
NUMERO CIVICO	---																	
PIANO	seminterrato, terra, primo																	
NUMERO INTERNO	---																	
ACCESSI	Da via Tarrini con strada asfaltata di larghezza 2,80 m che attraversa la particella 686 al foglio 34 di proprietà dell'esecutato.																	
CONFINI	<p>Il fabbricato e la relativa area di pertinenza sono inclusi all'interno della particella 686 del foglio 34 di proprietà dell'esecutato.</p> <table border="1" data-bbox="502 1348 1347 1565"> <tr> <td>NORD</td> <td>34</td> <td rowspan="4">686</td> <td></td> <td>Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>EST</td> <td>34</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUD</td> <td>34</td> <td>*****</td> <td>Proprietà</td> </tr> <tr> <td>OVEST</td> <td>34</td> <td>*</td> <td></td> </tr> </table>	NORD	34	686		Usufruttuario parziale	EST	34			SUD	34	*****	Proprietà	OVEST	34	*	
NORD	34	686			Usufruttuario parziale													
EST	34																	
SUD	34		*****		Proprietà													
OVEST	34		*															
SERVITU'	---																	
PERTINENZE E ACCESSORI	Il fabbricato principale destinato ad abitazione dell'esecutato presenta un'area pertinenziale scoperta di 143,00 mq. con una piazzola in cemento di (18,80 x 4,00)m, ingloba un fienile al II piano, è annesso a due																	

monti del gruppo del Partenio, ad ovest il Taburno ed a nord-ovest il Matese. Nel suo comprensorio, a nord, il Monte San Marco (1.007 m. s.l.m.) rappresenta uno dei massicci montuosi più alti della zona ed è attraversato dalla strada statale che collega il paese ai centri vicini attraversando il Passo del Casone così denominato da un'antica casa colonica appartenuta ad una famiglia di proprietari terrieri, oggi estinta.

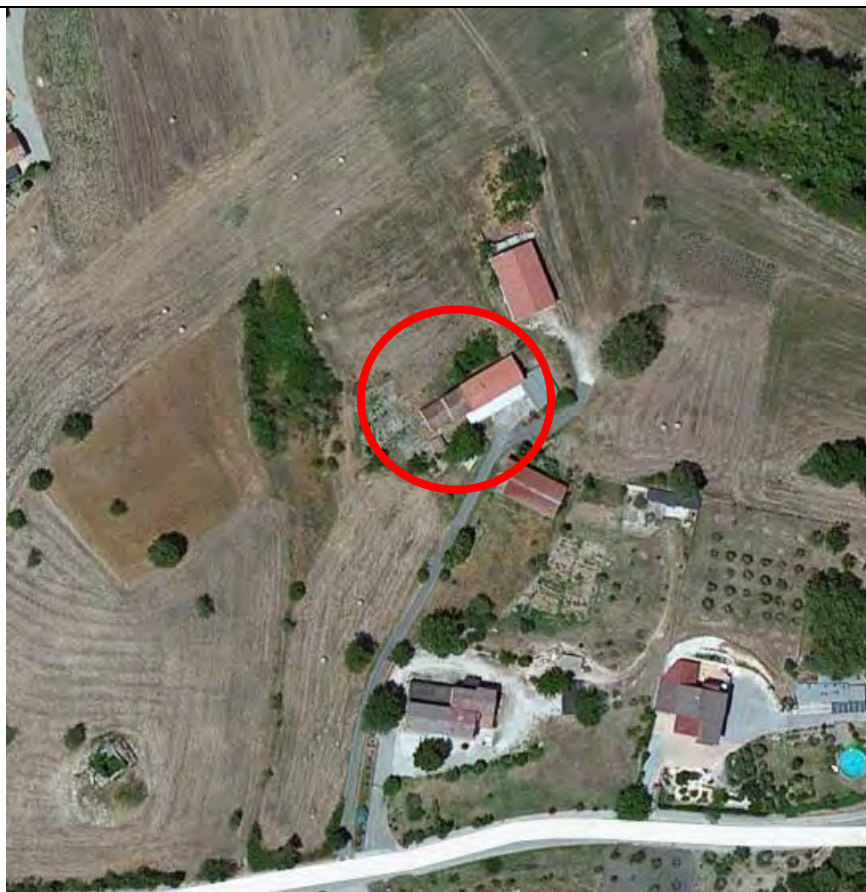
Più vicino al centro urbano, si dominano invece la vallata del fiume Tammaro, che scorre in Contrada Calisi ai confini con il Comune di Pago Veiano, e del torrente Tammarecchia che invece, con le rocce della Cascata Ripa, lambisce il paese, ubicato su un'altura ad un'altezza compresa tra 690 e 710 m s.l.m.

San Marco dei Cavoti nell'ambito della provincia di Benevento



La differenza di altitudine tra la parte nord e quella sud del territorio comunale comporta una sostanziale diversità di utilizzo dei terreni. Tra essi i più fertili e di migliore qualità sono quelli della contrada Calisi che è a un livello altimetrico più basso e, vicina al fiume Tammaro ed al Torrente

	<p>Tammarecchia, è anche attraversata dal Regio Tratturo Pescasseroli-Candela.</p> <p>I boschi di maggiore estensione sono quelli di Zenna, nella contrada omonima, e quello di Santa Barbara, in Contrada Calisi. La flora arborea predominante è costituita da lecci e querce. Nella zona di Monte San Marco, invece, il popolamento boschivo è stato effettuato dalla forestale con abeti e pini. Il clima è rigido in inverno e abbastanza temperato in estate.</p>
DOTAZIONI CONDOMINIALI	---
ALTEZZA INTERNA	L'abitazione presenta altezza al piano terra di 2,80 m, al piano superiore di 2,85 m; il corpo che ospita il deposito di attrezzi agricoli ed il garage ha altezza di 2,75 m.
COMPOSIZIONE INTERNA	



L'immobile presenta una conformazione ad L: sul lato ovest un primo corpo destinato a stalla ad unico piano (seminterrato), quindi un secondo destinato a stalla al piano seminterrato ed a fienile occupante due piani ad unica altezza senza solaio intermedio, infine l'abitazione principale sviluppantesi su due livelli con ingresso, cantina, bagno, cucina e pranzo al piano terra, due camere da letto, bagno, ripostiglio e fienile (separato dai locali abitazione) al piano primo; scala di collegamento verticale. Contiguo a questo corpo di fabbrica e perpendicolare ad esso una porzione ad unico piano destinata a garage e deposito di attrezzi agricoli

SUPERFICIE NETTA

Superficie netta:	
vani	111,40
pertinenze di ornamento	143,00
pertinenze di servizio	283,99
Tot. Superficie netta	538,39 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE	<p>Superficie commerciale (residenziale, commerciale, direzionale, industriale, turistico) è la somma:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>coeff</th> <th>somma</th> <th>totale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sup. coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).</td> <td></td> <td>157,78</td> <td>157,78</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) comunicanti con i vani principali :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>fino a 25 mq</td> <td>0,25</td> <td>25,00</td> <td>6,25</td> </tr> <tr> <td>per la quota eccedente i 25 mq</td> <td>0,10</td> <td>118,00</td> <td>11,80</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) non comunicanti con i vani principali :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>fino a 25 mq</td> <td>0,15</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>per la quota eccedente i 25 mq</td> <td>0,05</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Tot. parz.</td> <td></td> <td></td> <td>18,05</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) comunicanti con i vani principali :</td> <td>0,50</td> <td>31,74</td> <td>15,87</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) non comunicanti con i vani principali :</td> <td>0,25</td> <td>252,25</td> <td>63,06</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Tot. parz.</td> <td></td> <td></td> <td>78,93</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Tot. Superficie commerciale</td> <td></td> <td></td> <td>254,76 mq</td> </tr> </tbody> </table>		coeff	somma	totale	sup. coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).		157,78	157,78	Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) comunicanti con i vani principali :				fino a 25 mq	0,25	25,00	6,25	per la quota eccedente i 25 mq	0,10	118,00	11,80	Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) non comunicanti con i vani principali :				fino a 25 mq	0,15	0,00	0,00	per la quota eccedente i 25 mq	0,05	0,00	0,00	Tot. parz.			18,05	Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) comunicanti con i vani principali :	0,50	31,74	15,87	Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) non comunicanti con i vani principali :	0,25	252,25	63,06	Tot. parz.			78,93	Tot. Superficie commerciale			254,76 mq
		coeff	somma	totale																																																	
	sup. coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).		157,78	157,78																																																	
	Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) comunicanti con i vani principali :																																																				
	fino a 25 mq	0,25	25,00	6,25																																																	
	per la quota eccedente i 25 mq	0,10	118,00	11,80																																																	
	Pertinenze di ornamento (terrazzi, balconi, pati, portici e giardini ecc.) non comunicanti con i vani principali :																																																				
	fino a 25 mq	0,15	0,00	0,00																																																	
	per la quota eccedente i 25 mq	0,05	0,00	0,00																																																	
	Tot. parz.			18,05																																																	
	Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) comunicanti con i vani principali :	0,50	31,74	15,87																																																	
	Pertinenze di servizio (cantine, soffitte, deposito, posti auto, box ecc.) non comunicanti con i vani principali :	0,25	252,25	63,06																																																	
	Tot. parz.			78,93																																																	
	Tot. Superficie commerciale			254,76 mq																																																	
ESPOSIZIONE	doppia nord-sud (abitazione dell'esecutato)																																																				
CONDIZIONE DI MANUTENZIONE	Il fabbricato versa in mediocri condizioni generali di manutenzione.																																																				
CARATTERISTICHE STRUTTURALI	Struttura in muratura per stalle, fienile ed abitazione con quest'ultimi che presentano tetto inclinato a due falde (relativi cordoli e quinte) ricostruito in latero-cemento nel 2003; struttura in muratura e solaio piano in latero-																																																				

	cemento con copertura in lamiera grecata per il corpo destinato a garage e deposito di attrezzi agricoli.
CARATTERISTICHE INTERNE	L'immobile presenta infissi esterni ed interni, pavimenti e trattamento delle pareti esterne ed interne di varia foggia e finitura; alcuni ambienti sono privi di pavimento ed intonaco; si caratterizza per scarsa qualità dei materiali e caratteristiche funzionali carenti, lo stato di conservazione è scadente, mal tenuto nella cura e gestione ordinaria.
STATO DI MANUTENZIONE	L'immobile presenta caratteristiche di finitura e prestazionali non adeguate alle esigenze contemporanee.
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	L'impianto idrico e quello elettrico non sono conformi alle norme previste e versano in cattivo stato. L'impianto termico risulta assente, il riscaldamento è assicurato, solo in cucina, dalla presenza di un camino.
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTI	---
DESTINAZIONE URBANISTICA	<p>Zona Bianca</p> <p>Allo stato attuale la particella non presenta alcuna classificazione urbanistica.</p> <p>Fino all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Benevento (ASI) - Agglomerato ricadente del Comune di San Marco dei Cavoti (BN) ed altri, come indicato in premessa, i terreni su indicati ricadevano in</p> <p>“ZONA D/7 e ZONA D/8 - ZONE INDUSTRIALI DI PRIMO INTERVENTO E DI SERVIZIO DELL' AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL CONSORZIO A.S.I. DI BENEVENTO.</p>

	<p>(Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti industriali e relative aree di servizio dell'agglomerato industriale del Consorzio A.S.I. di Benevento e le aree di servizio dell'agglomerato industriale).</p> <p>In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le modalità individuate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Benevento.</p> <p>Allo stato attuale non è consentita alcuna edificazione in attesa della formazione del Piano Urbanistico Esecutivo da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento”.</p>
NOTE	<p>L'esperto ha fatto formale richiesta al debitore del certificato di conformità degli impianti alla vigente normativa, non ricevendo copia del medesimo.</p> <p>(Si precisa, sebbene non sia rilevante ai fini della stima, che non è stato possibile rilevare le misure delle ripartizioni interne della stalla al piano seminterrato per le precarie condizioni igieniche in cui essa si trovava al momento del sopralluogo effettuato.)</p>

1.2 - Particella 683 del foglio 34

DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	
34	683	—	FABBRICATO RURALE	—	
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
144,00		—		—	
Dati derivanti da					
Tabella di variazione del 24/02/1986 n . 105 .1/1986 in atti dal 20/08/2002 (protocollo n . 169743) MOD . 26 N.105/86					
Dati Ulteriori					
Annotazione: ar - aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto dei fabbricati - pende esame di ruralità					

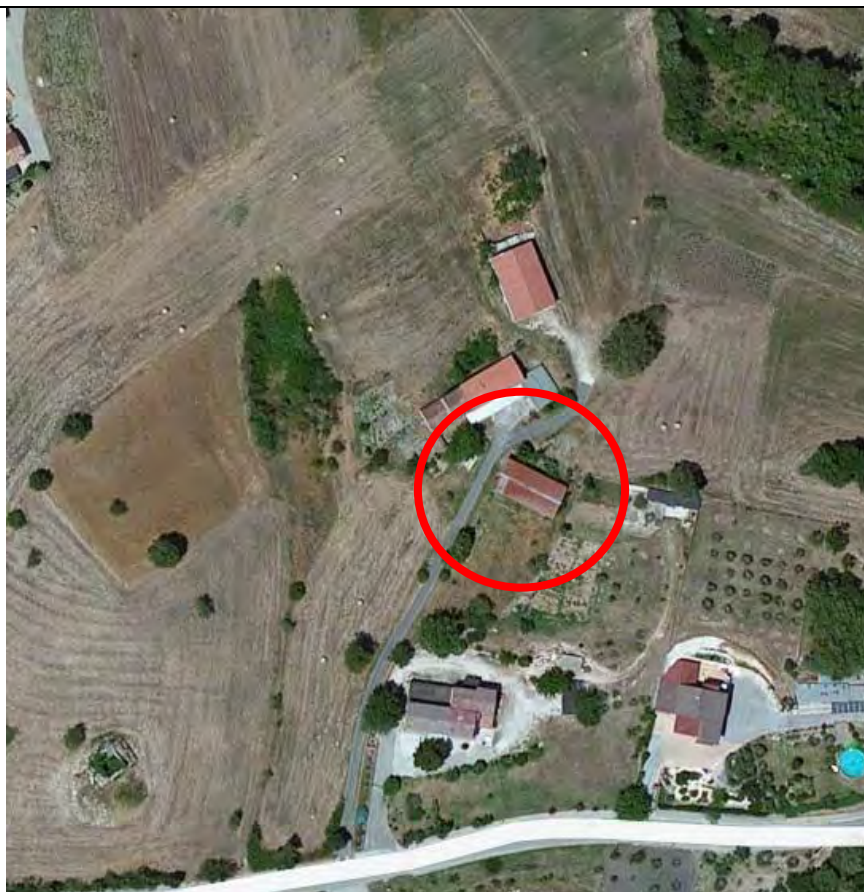
Intestati

Dati Anagrafici	Diritti reali
	Usufruttuario parziale
*****	Proprietà
Dati derivanti da	
del 24/02/1986 Variazione n. 105.1/1986 in atti dal 20/08/2002 (protocollo n. 169743)	

* Si evidenzia che esistono varie incongruenze catastali da sanare, come meglio spiegato nella risposta al quesito lett. d).

TIPOLOGIA IMMOBILE	Capannone in struttura metallica
	
COMUNE	San Marco dei Cavoti
VIA	-- (c.da Leccata)
NUMERO CIVICO	--
PIANO	--
NUMERO INTERNO	--

ACCESSI	Da via Tarrini con strada asfaltata di larghezza 2,80 m che attraversa la particella 686 al foglio 34 di proprietà dell'esecutato.														
CONFINI	<p>Il capannone è incluso all'interno della particella 686 del foglio 34 di proprietà dell'esecutato.</p> <table border="1" data-bbox="531 479 1375 694"> <tr> <td>NORD</td> <td>34</td> <td rowspan="4">686</td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2">Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>EST</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>SUD</td> <td>34</td> <td>*****</td> <td rowspan="2">Proprietà</td> </tr> <tr> <td>OVEST</td> <td>34</td> <td>*</td> </tr> </table>	NORD	34	686		Usufruttuario parziale	EST	34	SUD	34	*****	Proprietà	OVEST	34	*
NORD	34	686					Usufruttuario parziale								
EST	34														
SUD	34		*****		Proprietà										
OVEST	34		*												
SERVITU'	---														
PERTINENZE E ACCESSORI	---														
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	---														
CONTESTO E CARATTERISTICHE DELLA ZONA E DEI SERVIZI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.														
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.														
DOTAZIONI CONDOMINIALI	---														
ALTEZZA INTERNA	altezza minima 5,15 m; massima 5,70 m														
COMPOSIZIONE INTERNA															



locale ad unico ambiente di forma rettangolare

<i>SUPERFICIE</i>	148,30 mq
<i>ESPOSIZIONE</i>	apertura ad ovest
<i>CONDIZIONE DI MANUTENZIONE</i>	mediocri
<i>CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>	struttura realizzata con travi IPE con chiusura parti esterne e copertura in lamiera ondulata.
<i>CARATTERISTICHE INTERNE</i>	ambiente unico con pilastri centrali.
<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>	mal tenuto nella cura e gestione ordinaria
<i>CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI</i>	---

COSTO ADEGUAMENTO	---
IMPIANTI	
DESTINAZIONE	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.
URBANISTICA	
NOTE	---

1.3 - particella 687 del foglio 34

DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
34	687	-		FABBRICATO RURALE	-
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
578,00		-		-	

Dati derivanti da

Tabella di variazione del 24/01/1995 n. 1.1/1995 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n. 178536) MOD .26 N.1/95 - IST. N. 146937/02

Dati Ulteriori

Annotazione: ar - aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto dei fabbricati - pende esame di ruralità

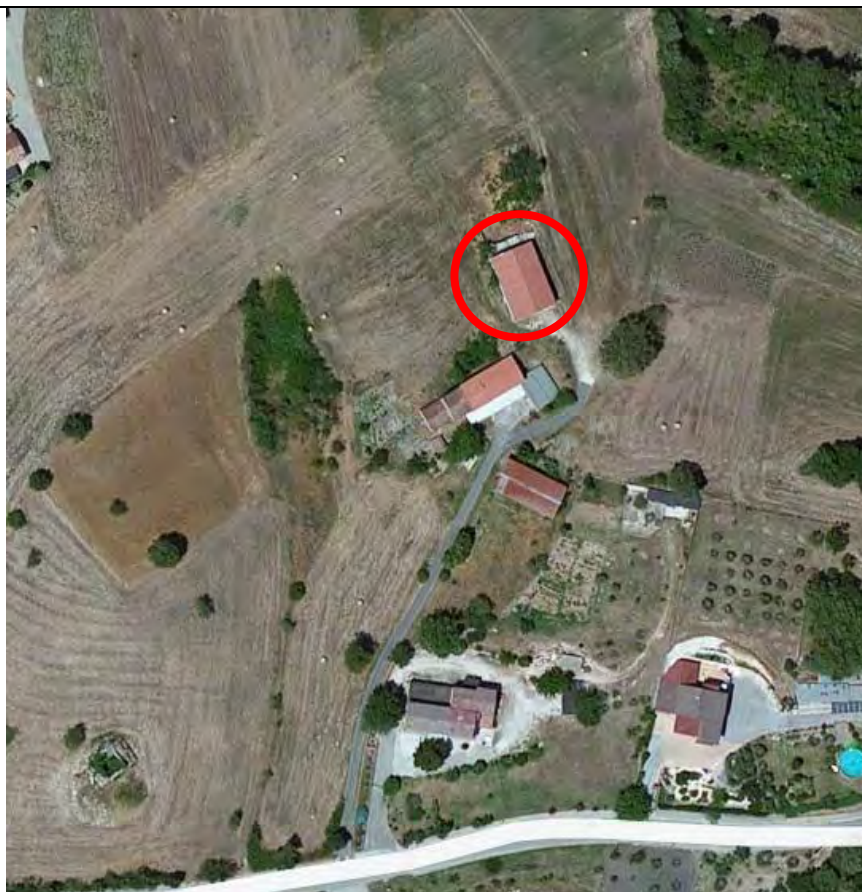
Intestati

Dati Anagrafici	Diritti reali
	Usufruttuario parziale
*****	Proprietà
Dati derivanti da	
del 24/01/1995 Variazione n. 1.1/1995 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n. 178536)	

* Si evidenzia che esistono varie incongruenze catastali da sanare, come meglio spiegato nella risposta al quesito lett. d).

<p>TIPOLOGIA IMMOBILE</p>	<p>Stalla e fienile</p> 														
<p>COMUNE</p>	<p>San Marco dei Cavoti</p>														
<p>VIA</p>	<p>-- (c.da Leccata)</p>														
<p>NUMERO CIVICO</p>	<p>--</p>														
<p>PIANO</p>	<p>--</p>														
<p>NUMERO INTERNO</p>	<p>--</p>														
<p>ACCESSI</p>	<p>Da via Tarrini con strada in parte asfaltata di larghezza 2,80 m che attraversa la particella 686 al foglio 34 di proprietà dell'esecutato.</p>														
<p>CONFINI</p>	<p>Il fabbricato e la relativa area di pertinenza sono inclusi all'interno della particella 686 del foglio 34 di proprietà dell'esecutato.</p> <table border="1" data-bbox="534 1671 1378 1888"> <tr> <td>NORD</td> <td>34</td> <td rowspan="4">686</td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2">Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>EST</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>SUD</td> <td>34</td> <td>*****</td> <td rowspan="2">Proprietà</td> </tr> <tr> <td>OVEST</td> <td>34</td> <td>*</td> </tr> </table>	NORD	34	686		Usufruttuario parziale	EST	34	SUD	34	*****	Proprietà	OVEST	34	*
NORD	34	686					Usufruttuario parziale								
EST	34														
SUD	34		*****		Proprietà										
OVEST	34		*												

<i>SERVITU'</i>	---
<i>PERTINENZE E ACCESSORI</i>	Il fabbricato presenta un'area pertinenziale di 348,40 mq su cui sorgono una concimaia ed una vasca per la raccolta liquami.
<i>MILLESIMI DI PARTI COMUNI</i>	---
<i>CONTESTO E CARATTERISTICHE DELLA ZONA E DEI SERVIZI</i>	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.
<i>CARATTERISTICHE E DELLE ZONE CONFINANTI</i>	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.
<i>DOTAZIONI CONDOMINIALI</i>	---
<i>ALTEZZA INTERNA</i>	altezza minima sottotrave 3,00 m, massima sottotrave 4,05 m altezza massima 5,40 m
<i>COMPOSIZIONE INTERNA</i>	



ambiente chiuso su tre lati e destinato a fienile da cui ci si immette in un unico vano comprendente quattro box per ricovero animali

SUPERFICIE	229,60 mq
ESPOSIZIONE	accesso a sud
CONDIZIONE DI MANUTENZIONE	mediocri condizioni di manutenzione sia dell'immobile sia degli accessori.
CARATTERISTICHE STRUTTURALI	struttura in prefabbricato in c.a. con capriate e pannelli a sezione variabile,
CARATTERISTICHE INTERNE	tompagnature in blocchetti, portone di ingresso in lamiera, infissi vani finestre in legno, muretti di delimitazione dei box in blocchetti, intonaco rustico, pavimento in cemento.
STATO DI	mal tenuto nella cura e gestione ordinaria


MANUTENZIONE	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	impianto elettrico realizzato in canalina a vista
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTI	---
DESTINAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.
NOTE	<p>L'immobile identificato al catasto foglio 34 particella 687 e il terreno circostante è stato annualmente, nei mesi da maggio a settembre, concesso in fitto al comune di San Marco dei Cavoti (BN) che lo utilizza per ospitare i cavalli di razza concessi in comodato dall'Istituto di incremento ippico di Santa Maria Capua Vetere. Tali stalloni sono utilizzati per la fecondazione equina. L'amministrazione comunale di San Marco dei Cavoti con delibera della Giunta Municipale del 23 aprile 2012 n. 40 ha chiesto al Signor Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Maria Letizia D'Orsi l'autorizzazione a prendere in locazione i beni indicati nella stessa e di proprietà del sig. *****. Con la stessa delibera la Giunta Municipale ha impegnato la somma di euro 3.000,00 (Euro tremila/00), da imputare al Cap. 1698 del redigendo bilancio comunale, per copertura delle spese di fitto dell'immobile identificato al catasto foglio 34 particella 687 (Stalla) e il terreno circostante per il periodo da maggio a settembre 2012.</p> <p>Il giudice ha autorizzato la locazione dei beni al comune per l'anno 2012.</p>

1.4 - Particella 12 del foglio 34


DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
34	12			VIGNETO	2
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
730,00		Euro 2,83		Euro 3,77	
Dati derivanti da					
Impianto meccanografico del 09/11/1976					
Dati ulteriori					
-					
Intestati					
Dati Anagrafici			Diritti reali		
			Jsufruttuario parziale		
***** nato i			Proprietà		
Dati derivanti da					
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985					
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975					



COMUNE	San Marco dei Cavoti
UBICAZIONE (zona altimetrica)	<p>c.da Leccata</p>  <p>Collina</p>
ACCESSI	Da via Tarrini con una strada asfaltata della larghezza di 2,80 m si

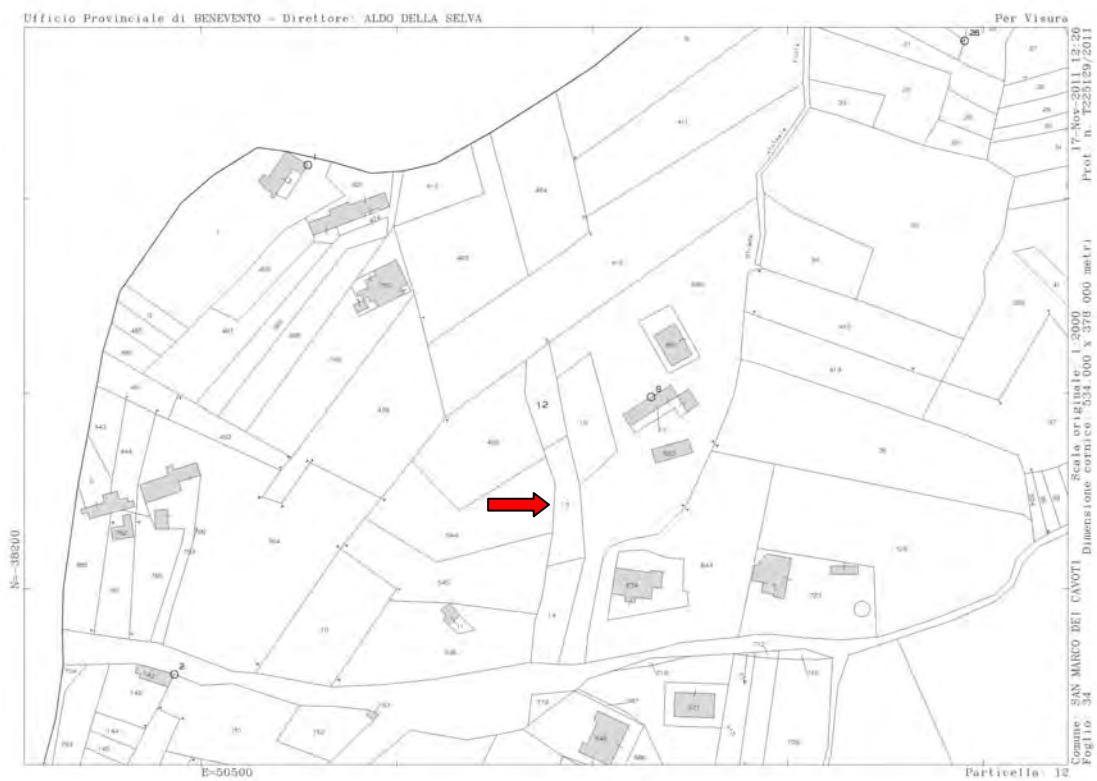
	giunge alla particella 686 del foglio 34 e attraverso quest'ultima al bene in oggetto.				
CONFINI	NORD	34	412	Usufruttuario parziale	
				*****	Proprietà
	EST	34	15	Usufruttuario parziale	
				*****	Proprietà
	SUD	34	13	Usufruttuario parziale	
				*****	Proprietà
	OVEST	34	469	Proprietà per 1000/1000	
	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.			
	CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.			
	PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Degradato: spazio costituito da una commistione di frammenti costruiti del tipo artigianale-commerciale e agricoli			
SALUBRITA' DELLA ZONA	Buona				
RUMOROSITÀ DELLA ZONA	Media				
CLASSE DI AMPIEZZA	piccola				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	regolare: rettangolare				
GIACITURA DEL TERRENO	Lievemente acclive				


ESPOSIZIONE	Ovest
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	 <p>Il terreno si presenta allo stato abbandonato ed incolto.</p>
FACILITA' DI ACCESSO	Buona
DESTINAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.
SUPERFICIE	730,00 mq
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.</p> <p>La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.</p>

1.5 - Particella 13 del foglio 34

DATI CATASTALI				
Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe
34	13		SEMINATIVO	2
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario

870	Euro 2,47	Euro 3,37
Dati derivanti da		
Impianto meccanografico del 09/11/1976		
Dati ulteriori		
—		
Intestati		
Dati Anagrafici		Diritti reali
		Usufruttuario parziale
***** nato a		i Proprietà
Dati derivanti da		
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985		
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975		



COMUNE	San Marco dei Cavoti				
UBICAZIONE (zona altimetrica)	c.da Leccata				
	 <p data-bbox="486 929 582 974">Collina</p>				
ACCESSI	Da via Tarrini con una strada asfaltata della larghezza di 2,80.				
CONFINI	NORD	34	12		Usufruttuario parziale
				*****	Proprietà
	EST	34	686		Usufruttuario parziale
				*****	Proprietà
	SUD	34	14		Comproprietario per 24/30
					Comproprietario per 6/30
					Comproprietario per 6/30
					Comproprietario per 24/30

					Comproprietario per 24/30
	OVEST	34	544		Proprieta' 1/2
					Proprieta' 1/2
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.				
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.				
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Degradato: spazio costituito da una commistione di frammenti costruiti del tipo artigianale-commerciale e agricoli				
SALUBRITA' DELLA ZONA	Buona				
RUMOROSITA' DELLA ZONA	Media				
CLASSE DI AMPIEZZA	Piccola				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Regolare				
GIACITURA DEL TERRENO	acclive				
ESPOSIZIONE	Sud				
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	Allo stato il terreno appare incolto				
FACILITA' DI ACCESSO	Buona				
DESTINAZIONE	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.				

URBANISTICA	
SUPERFICIE	870,00 mq
NOTE	Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali. La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.

1.6 - Particella 15 del foglio 34

DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
34	15			SEMINATIVO ARBORATO	2
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
1190,00		EURO 3,99		EURO 4,61	

Dati derivanti da

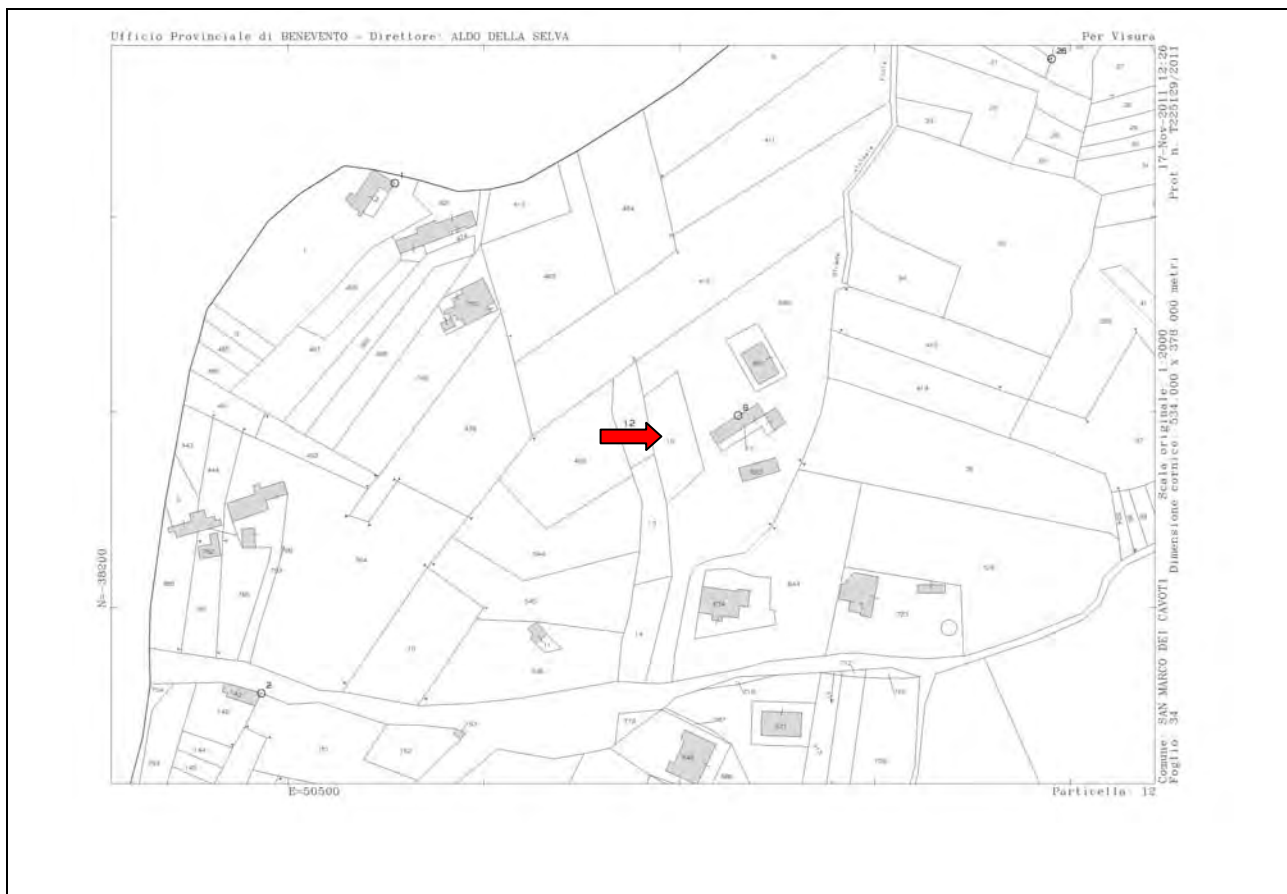
Impianto meccanografico del 09/11/1976

Dati ulteriori

—

Intestati

Dati Anagrafici	Diritti reali
	Usufruttuario parziale
***** nato a	Proprietà
Dati derivanti da	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985	
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975	

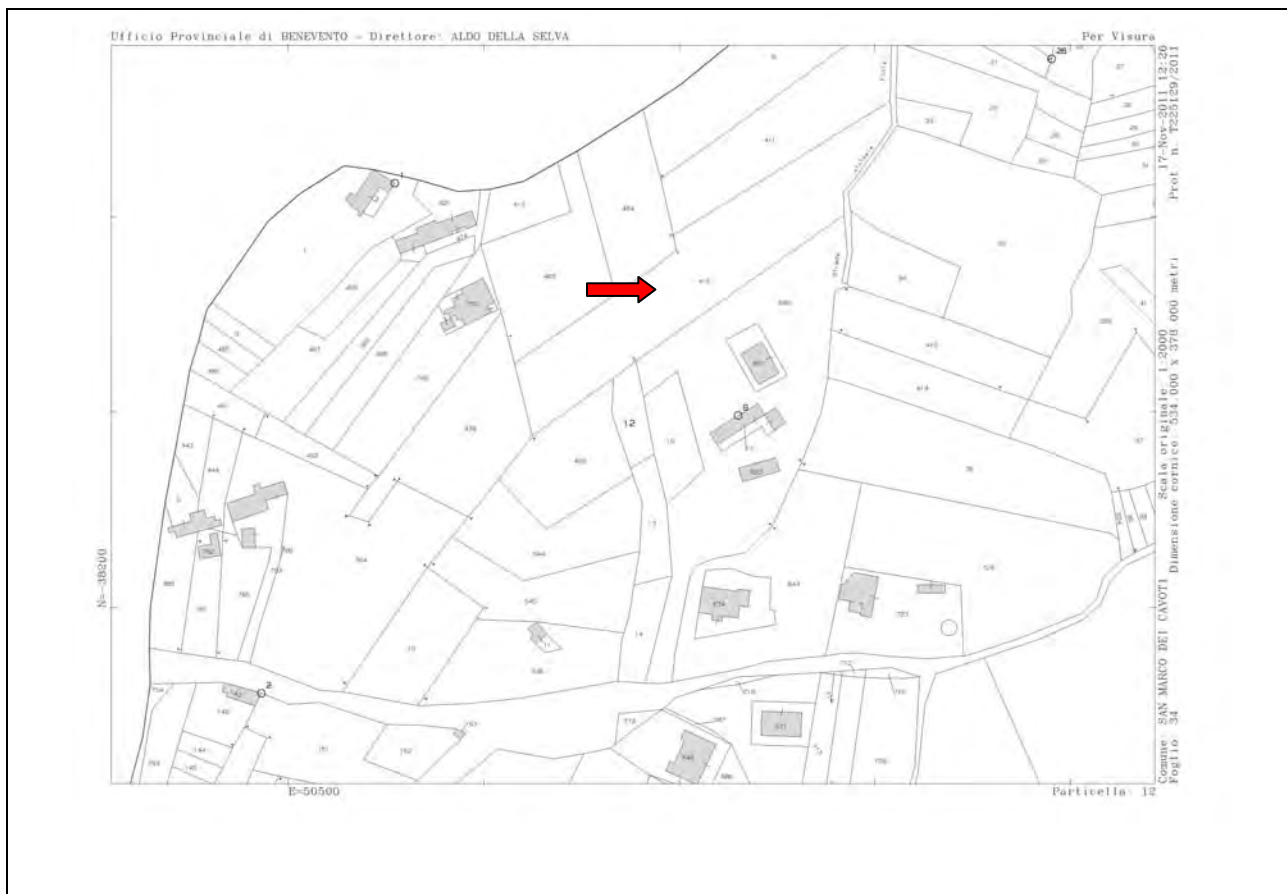


* Si evidenzia che esistono varie incongruenze catastali da sanare, come meglio spiegato nella risposta al quesito lett. d).

<p>COMUNE</p>	<p>San Marco dei Cavoti</p>
<p>UBICAZIONE (zona altimetrica)</p>	<p>c.da Leccata</p>  <p>Collina</p>

ACCESSI	Da via Tarrini attraverso strada asfaltata di larghezza 2,80 m				
CONFINI	NORD	34	686	*****	Usufruttuario parziale
	EST	34			Proprietà
	SUD	34			
	OVEST	34	12		
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.				
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.				
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Degradato: spazio costituito da una commistione di frammenti costruiti del tipo artigianale-commerciale e agricoli				
SALUBRITA' DELLA ZONA	Buona				
RUMOROSITA' DELLA ZONA	Media				
CLASSE DI AMPIEZZA	Piccola				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Regolare: rettangolare				
GIACITURA DEL TERRENO	lievemente acclive				
ESPOSIZIONE	Ovest				
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	Seminativo				
FACILITA' DI ACCESSO	Buona				
DESTINAZIONE	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.				

URBANISTICA				
SUPERFICIE	1.190,00 mq			
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.</p> <p>La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.</p>			
1.7 - Particella 412 del foglio 34				
DATI CATASTALI				
Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI
Foglio	Particella	Porz.		Qualità
34	412			SEMINATIVO
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario
7770		EURO 22,07		EURO 30,10
Dati derivanti da				
Impianto meccanografico del 09/11/1976				
Dati ulteriori				
-				
Intestati				
Dati Anagrafici		Diritti reali		
		Usufruttuario parziale		
***** nato a		Proprietà		
Dati derivanti da				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985				
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975				



* Si evidenzia che esistono varie incongruenze catastali da sanare, come meglio spiegato nella risposta al quesito lett. d).

<p>COMUNE</p>	<p>San Marco dei Cavoti.</p>
<p>UBICAZIONE (zona altimetrica)</p>	<p>c.da Leccata</p>  <p>Collina</p>

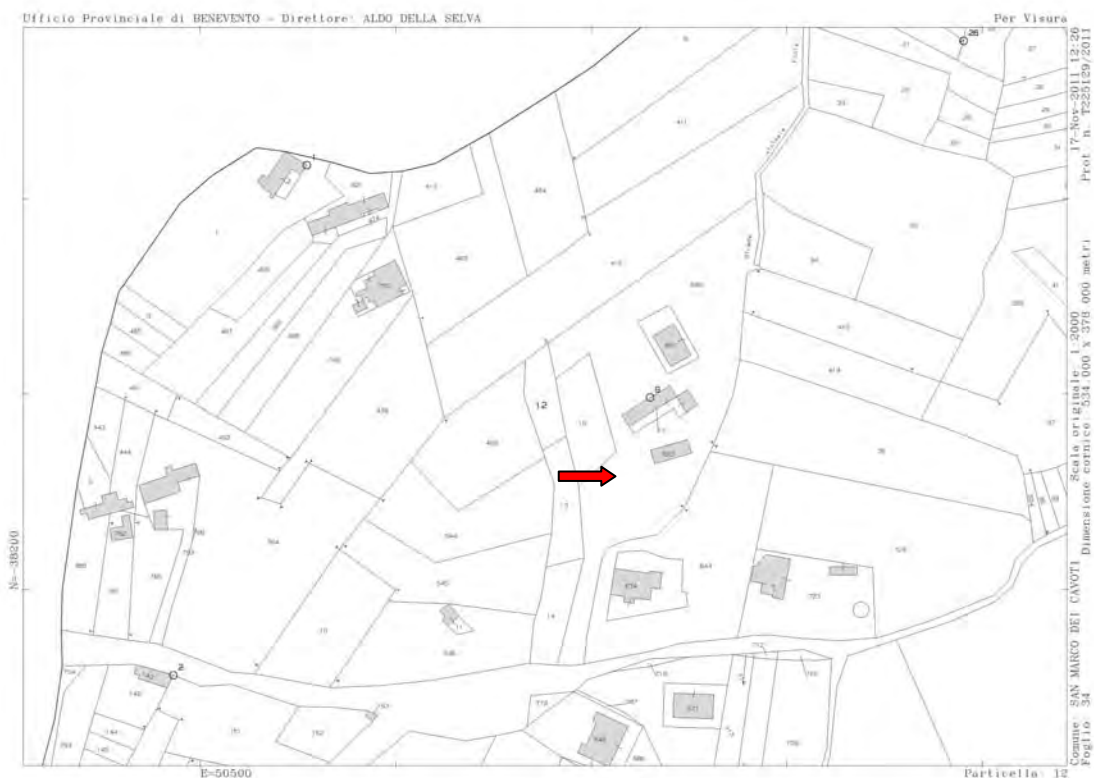
ACCESSI	Da via Tarrini con una strada in parte asfaltata della larghezza di 2,80 m si giunge alla particella 686 del foglio 34 e attraverso quest'ultima al bene in oggetto; da via Fonte di Rago attraverso strada vicinale.																										
CONFINI	<table border="1"> <tr> <td>NORD</td> <td>34</td> <td>484</td> <td></td> <td>Proprietà per 1000/1000</td> </tr> <tr> <td>EST</td> <td>34</td> <td>Strada vicinale</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">SUD</td> <td rowspan="2">34</td> <td rowspan="2">686</td> <td></td> <td>Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>*****</td> <td>Proprietà</td> </tr> <tr> <td>OVEST</td> <td>34</td> <td>439</td> <td></td> <td>Proprietà per 1000/1000</td> </tr> </table>					NORD	34	484		Proprietà per 1000/1000	EST	34	Strada vicinale	--	--	SUD	34	686		Usufruttuario parziale	*****	Proprietà	OVEST	34	439		Proprietà per 1000/1000
NORD	34	484		Proprietà per 1000/1000																							
EST	34	Strada vicinale	--	--																							
SUD	34	686		Usufruttuario parziale																							
			*****	Proprietà																							
OVEST	34	439		Proprietà per 1000/1000																							
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.																										
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.																										
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Degradato: spazio costituito da una commistione di frammenti costruiti del tipo artigianale-commerciale e agricoli																										
SALUBRITA' DELLA ZONA	Buona																										
RUMOROSITÀ DELLA ZONA	Media																										
CLASSE DI AMPIEZZA	medio-grande																										
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Trapezoidale																										
GIACITURA DEL TERRENO	lievemente acclive																										
ESPOSIZIONE	Sud																										

INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	Seminativo
FACILITA' DI ACCESSO	Buona
DESTINAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.
SUPERFICIE	7.770,00 mq
NOTE	Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali. La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.


1.8 - Particella 686 del foglio 34


DATI CATASTALI				
Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe
34	686	—	SEMINATIVO	2
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario
9511		EURO 27,02		EURO 36,84
Dati derivanti da				
Tabella di variazione del 24/01/1995 n . 1 .1/1995 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n . 178536) MOD .26 N.1/95 - IST . N . 146937/02				
Dati ulteriori				
—				
Intestati				
Dati Anagrafici		Diritti reali		
		1/ Usufruttuario parziale		

***** nato a	1
Proprietà	
Dati derivanti da	
del 24/01/1995 Variazione n. 1.1/1995 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n. 178536)	



COMUNE	San Marco dei Cavoti
UBICAZIONE (zona altimetrica)	c.da Leccata

	 <p>Collina</p>																								
ACCESSI	Da via Tarrini																								
CONFINI	<table border="1" data-bbox="483 1003 1428 1469"> <tr> <td rowspan="2">NORD</td> <td rowspan="2">34</td> <td rowspan="2">412</td> <td>...</td> <td>Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>*****</td> <td>Proprietà</td> </tr> <tr> <td>EST</td> <td>34</td> <td>35</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUD</td> <td>34</td> <td>strada comunale</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">OVEST</td> <td rowspan="2">34</td> <td rowspan="2">15</td> <td>λ</td> <td>Usufruttuario parziale</td> </tr> <tr> <td>*****</td> <td>Proprietà</td> </tr> </table>	NORD	34	412	...	Usufruttuario parziale	*****	Proprietà	EST	34	35			SUD	34	strada comunale	---	---	OVEST	34	15	λ	Usufruttuario parziale	*****	Proprietà
NORD	34				412	...	Usufruttuario parziale																		
		*****	Proprietà																						
EST	34	35																							
SUD	34	strada comunale	---	---																					
OVEST	34	15	λ	Usufruttuario parziale																					
			*****	Proprietà																					
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.																								
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	Si rimanda alla descrizione della particella 17 al foglio 34.																								
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Degradato: spazio costituito da una commistione di frammenti costruiti del tipo artigianale-commerciale e agricoli																								

SALUBRITA' DELLA ZONA	Buona
RUMOROSITA' DELLA ZONA	Media
CLASSE DI AMPIEZZA	Grande
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Irregolare
GIACITURA DEL TERRENO	acclive
ESPOSIZIONE	Sud
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	<p>Il lotto è caratterizzato da diverse tipologie di coltura: seminativo, orto, in parte incolto.</p> 
FACILITA' DI ACCESSO	Ottima
DESTINAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto riportato per la particella 17 al foglio 34.
SUPERFICIE	9.511,00 mq
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.</p> <p>La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del</p>

29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.

LOTTO n.2**2.1 – Particella 450 del foglio 12****DATI CATASTALI**

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
40	450	AA		ULIVETO	3
		AB		SEMINATIVO	
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
1.200		EURO 2,17		EURO 2,48	
530		EURO 0,96		EURO 1,92	

Dati derivanti da

Tabella di variazione del 09/03/2007 n . 32596 .1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n .BN0114689) RASMISSIONE

DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006

Dati ulteriori

Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestati

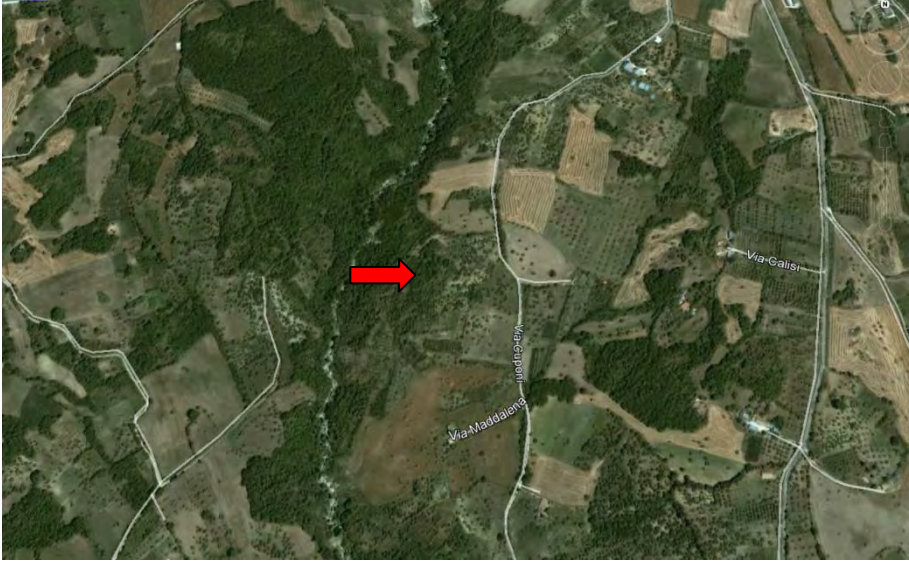
Dati Anagrafici	Diritti reali
	Usufruttuario parziale
***** nato	Proprietà

Dati derivanti da


DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985

Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975



<p>COMUNE</p>	<p>San Marco dei cavoti</p>
<p>UBICAZIONE (zona altimetrica)</p>	<p>C.da Cuponi</p>  <p>Collina</p>

ACCESSI	Dai lotti confinanti attraverso percorso in terreno battuto che collega quest'ultimi con via Cuponi			
CONFINI	NORD	40	223	Proprietà per 1000/1000
	EST	40	482	Proprietà per 1000/1000
	SUD	40	237	Proprietà per 1000/1000
	OVEST	40	451	Comproprietario per 6/8
				Comproprietario per 6/8
				Proprieta' 1/8
				Comproprietario per 6/8
			Proprieta' 1/8	
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	area agricola destinata in parte ad uliveti			
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	aree agricole con singoli edifici dispersi nel territorio			
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Buona			
SALUBRITA' DELLA ZONA	Alta			
RUMOROSITÀ DELLA ZONA	Nulla			

CLASSE DI AMPIEZZA	Piccola
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Irregolare
GIACITURA DEL TERRENO	Mediamente acclive
ESPOSIZIONE	ovest
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	 <p>Il terreno è allo stato incolto ed abbandonato, sono presenti alcune piante di ulivo non curate</p>
FACILITA' DI ACCESSO	Pessima
DESTINAZIONE URBANISTICA	<p>ZONA E/3 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA E TUTELA IDROGEOLOGICA.</p> <p>(Comprendono le aree agricole, che in base alla relazione geologica ed alle Tavole allegate al P.R.G., pur conservando la loro funzione produttiva, presentano gravi problemi di stabilità del suolo.</p> <p>Fermo restando le indicazioni e le prescrizioni della relazione geologica del P.R.G. sono imposte opere di consolidamento del suolo.</p>

Fermo restando le maggiori eventuali limitazioni all'edificazione le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., in tale zona sono consentiti gli interventi edilizi secondo le seguenti prescrizioni e limitazioni:

PRESCRIZIONI: E' consentito l'intervento edilizio diretto per le seguenti categorie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- -Ristrutturazione;
- Nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:
 - I.F. (per le abitazioni) 0,03 me/mq;
(per gli edifici di servizio) 0,07 me/mq;
 - H.M. (per le abitazioni) 7,50 m;
(per gli edifici di servizio) 9,50 m;
- Distanze dai confini e di zona:
 - (per le abitazioni) art. 5, commi 1,2,4,5 e 6
 - (per gli edifici di servizio) 20,00 m.

E' comunque consentito, per una sola volta, per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, un ampliamento del 20% della cubatura esistente sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio, purché siano utili per la conduzione del fondo, opportunamente documentata.

SUPERFICIE	1.730,00 mq
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali</p> <p>Il terreno è assoggettato al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.11 del 07/05/96.</p> <p>La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.</p>


LOTTO n.3

3.1 - particella 222 del foglio 57


DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.		Qualità	Classe
57	222	—		SEMINATIVO	3
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
960,00		EURO 1,74		EURO 3,47	
Dati derivanti da					
Impianto meccanografico del 09/11/1976					
Dati ulteriori					
—					
Intestati					
Dati Anagrafici			Diritti reali		
***** nato a			Usufruttuario parziale		
			Proprietà		
Dati derivanti da					
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985					
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975					



COMUNE	San Marco dei Cavoti
UBICAZIONE (zona altimetrica)	 <p>Alta collina</p>
ACCESSI	Da via Cretazzi prolungamento di Via Santa Barbara
CONFINI	

	NORD	57	21		Proprieta' 1/2
					Proprieta' 1/2
	EST	57	25		Proprieta' 1/3
					Proprieta' 1/3
					Proprieta' 1/3
	SUD	57	strada vicinale	--	--
	OVEST	57	24		Proprieta' 1/2
					Proprieta' 1/2
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Zona boschiva				
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	aree agricole con singoli edifici dispersi nel territorio				
PANORAMICITA' DEL LOTTO	Buona				
SALUBRITA' DELLA ZONA	Alta				
RUMOROSITA' DELLA ZONA	Nulla				
CLASSE DI AMPIEZZA	Piccola				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Regolare				
GIACITURA DEL	Acclive				

TERRENO	
ESPOSIZIONE	Nord
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO CULTURALE	 <p>Bosco</p>
FACILITA' DI ACCESSO	Buona
DESTINAZIONE URBANISTICA	<p>ZONA E/2 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA.</p> <p>(Comprendono le aree agricole boschive, pascolive e interessate da programmi di rimboschimento che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico di protezione dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dell'equilibrio geologico).</p> <p>PRESCRIZIONI:</p> <p>E' consentito l'intervento edilizio diretto per le seguenti categorie d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione ordinaria; • Manutenzione straordinaria;

	<ul style="list-style-type: none"> • Ristrutturazione; • Nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ I.F 0,003 me/mq; ▪ H.M 7,50 m; ▪ Distanze a norma dell'art. 5, commi 1, 2, 4 e 5. ○ Per gli altri edifici di servizio: <ul style="list-style-type: none"> ▪ I.F 0,10 me/mq; ▪ H.M. (escluso i volumi tecnici) 9,50 m; ▪ Distanze dai confini di proprietà e di zona.10,00 m; ▪ Inoltre per gli edifici di servizio di allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti limiti: <ul style="list-style-type: none"> • Indice di copertura 0,05 mq/mq; • Distanze dai confini di proprietà e di zona 20,00 m. <p>E' comunque consentito, per una sola volta, per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, un ampliamento del 20% della cubatura esistente sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio, purché siano utili per la conduzione del fondo, opportunamente documentata.</p>
SUPERFICIE	960,00 mq
NOTE	Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.

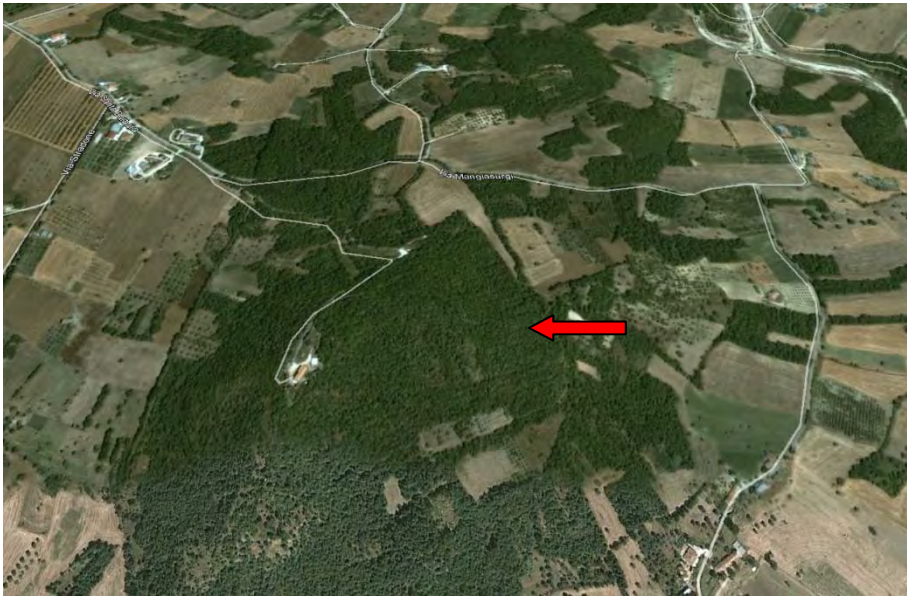
Il terreno è assoggettato al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.11 del 07/05/96.

La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.

3.2 - Particella 227 del foglio 57

DATI CATASTALI				
Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto
SAN MARCO DEI CAVOTI		H984	BN	TERRENI
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe
57	227	—	BOSCO CEDUO	2
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario
300,00		EURO 0,12		EURO 0,06
Dati derivanti da				
Impianto meccanografico del 09/11/1976				
Dati ulteriori				
—				
Intestati				
Dati Anagrafici		Diritti reali		
***** nato (Usufruttuario parziale		
		Proprietà		
Dati derivanti da				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 Voltura n . 361575 in atti dal 12/12/1985				
Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume: 117 n: 98 del 08/07/1975				



<p>COMUNE</p>	<p>San Marco dei Cavoti</p>
<p>UBICAZIONE (zona altimetrica)</p>	<p>c.da Santa Barbara</p>  <p>Alta collina</p>

ACCESSI	Da via Cretazzi si snoda percorso in terra battuta e, quindi, attraverso il bosco				
CONFINI	NORD	57	248		Proprietà per 1000/1000
	EST	57	147		Proprietà per 1000/1000
	SUD	57	229		Proprieta'
					Usufrutto per 1/2
	OVEST	57	148		Proprieta' 1/3
					Proprieta' 1/3
					Proprieta' 1/3
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Bosco ceduo di alta collina				
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	aree agricole con singoli edifici dispersi nel territorio				
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Buona				
SALUBRITA' DELLA ZONA	Alta				
RUMOROSITÀ DELLA ZONA	Nulla				
CLASSE DI AMPIEZZA	Piccola				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Regolare				

GIACITURA DEL TERRENO	Acclive
ESPOSIZIONE	Est
INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE	Bosco
FACILITA' DI ACCESSO	Pessima
DESTINAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto riportato per la particella 222 del foglio 57
SUPERFICIE	300,00 mq
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.</p> <p>Il terreno è assoggettato al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.11 del 07/05/96.</p> <p>La particella non è stata percorsa dal fuoco (D.L.332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n.428 art.1 bis e s.m.i.</p>

LOTTO n.4

4.1 - Particella 251 del foglio 12

DATI CATASTALI

Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto	
REINO		H227	BN	TERRENI	
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	
12	251		SEMINATIVO	2	
Superficie mq		Reddito dominicale		Reddito agrario	
5160		EURO 11,99		EURO 17,32	

Dati derivanti da

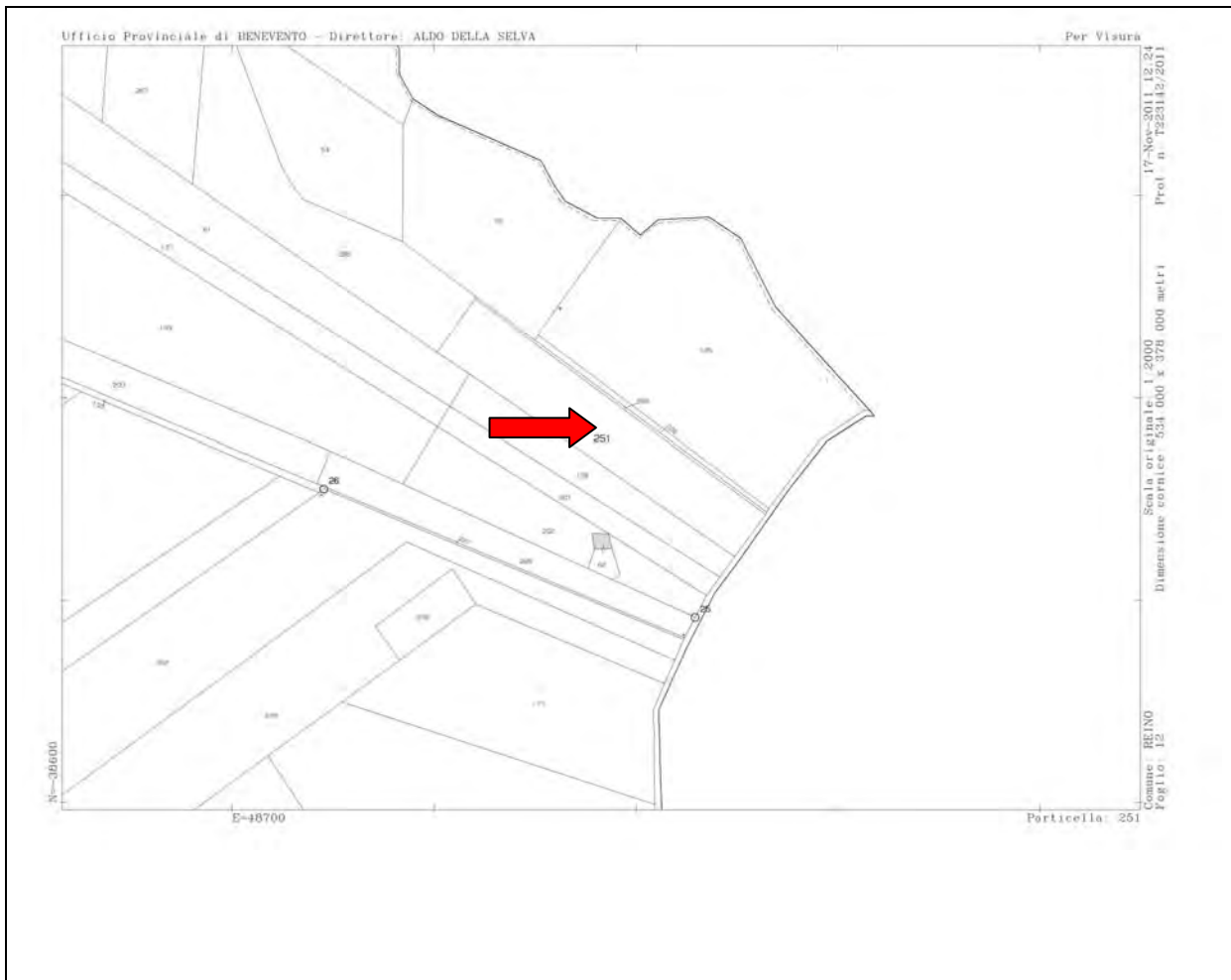
FRAZIONAMENTO del 24/02/1998 n . 5128 .1/1998 in atti dal 25/02/1998


Dati ulteriori

--


Intestati

Dati Anagrafici	Diritti reali
12/09/1918 ***** nato a	Usufrutto per 1/3 Proprietà
Dati derivanti da	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1975 n . 2045 .1/1998 in atti dal 28/04/1998 Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Volume:150 n: 59 del 09/04/1998	



COMUNE	Reino			
UBICAZIONE (zona altimetrica)	Contrada Acqua Viva 			
ACCESSI	Da contrada Saude attraverso percorso in terra battuta e pietrisco			
CONFINI	NORD	12	268	Proprietà per 1000/1000

	EST	12	strada	---	---
	SUD	12	138	De Nunzio Concetta	Proprietà per 1000/1000
	OVEST	12	61	De Nunzio Concetta	Proprietà per 1000/1000
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Area agricola				
CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI	aree agricole con singoli edifici dispersi nel territorio				
PANORAMICITÀ DEL LOTTO	Buona				
SALUBRITA' DELLA ZONA	Alta				
RUMOROSITA' DELLA ZONA	Bassa				
CLASSE DI AMPIEZZA	Media				
FORMA GEOMETRICA DEL LOTTO	Regolare				
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante				
ESPOSIZIONE	Nord-Ovest/Sud-Est				

<p>INDIRIZZO PRODUTTIVO E ORDINAMENTO COLTURALE</p>	 <p>Seminativo, in parte, allo stato, incolto</p>
<p>FACILITA' DI ACCESSO</p>	<p>Mediocre: la strada si presenta ad un livello rialzato rispetto al piano di campagna del lotto</p>
<p>DESTINAZIONE URBANISTICA</p>	<p>ZONA E - AGRICOLA TRADIZIONALE.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Destinazione d'uso: Residenziale - Agriturismo e Pertinenze Agricole- 2. Densità Edilizia: <ul style="list-style-type: none"> • 0,03 mc./mq. Aree seminate ed a frutteto; • 0,10 mc./mq. Pertinenze Agricole (stalle, silos, allevamenti zootecnici, strutture agrituristiche); 3. Altezza: mt. 8,00 4. Prescrizioni particolari: <ol style="list-style-type: none"> a) L'attuazione è a mezzo di Permesso a Costruire; b) E' prescritta in tutti i casi il distacco di mt. 10,00 tra fronti

	<p>finestate;</p> <p>c) I distacchi dai confini sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Residenza: mt. 5,00 o a confine; • Pertinenze: mt. 10,00 in assoluto; <p>d) E' consentito l'asservimento da trasciversi in conformità alla L.R. n. 14/82, per i terreni non contigui anche se destinati a zona: " E 1" - " E2 " - " H " ;</p> <p>e) La graduale salvaguardia degli agroecosistemi con nuovi metodi produttivi in agricoltura previsti dal regolamento CEE 2078/92 deve essere assicurata dall'amministrazione comunale attraverso accordi di programma tra Comune, Provincia, Regione, Stato ed operatori agricoli.</p> <p>f) È consentito l'asservimento per i terreni non contigui anche se destinati a zona E3;</p> <p>g) Nelle zone E - E1 - E2 - E3 è consentita la realizzazione di impianti tecnologici (Serbatoi Idrici, Depuratori, Impianti Produzione Energia Elettrica, Trattamento rifiuti urbani ed animali ecc.) da realizzarsi da Enti Pubblici e da soggetti privati.</p> <p>5. Per le costruzioni di fabbricati urbani trasferiti in zona agricola, ai sensi della Legge n. 219/81 e succo e L.R. n. 59/81 e succ., devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici:</p> <p>a) Superficie minima del lotto mq. 550;</p>
--	--

	<p>b) Altezza max mt. 7,50;</p> <p>c) Numero max piani 2;</p> <p>d) Distanza minima dai fabbricati mt. 10,00;</p> <p>e) Distanza minima dai confini mt. 5,00;</p> <p>f) Distanza dalle strade: ai sensi del D.P.R. n.495 del 16.12.1992 e succo modif. ed integrazioni.</p>
SUPERFICIE	5.160 mq
NOTE	<p>Per la determinazione della superficie sono stati utilizzati i dati catastali.</p> <p>Il terreno è assoggettato al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.11 del 07/05/96.</p>

Definizioni

Superficie commerciale

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

FONTE: Glossario O.M.I.

Superficie ponderata

Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).

Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

**arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622**

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

FONTE: Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Quesito lett. c

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana del Fortore di S. Bartolomeo in Galdo prot. 9330 del 29.11.1996 in esecuzione della delibera della G. E. n 73 del 2.2.1995 su conforme parere di conformità della Regione Campania espresso con D.P.G.R.C. 07547 del 28.7.1995.

destinazione di zona: Zona Bianca; Allo stato attuale la particella non presenta alcuna classificazione urbanistica.

Fino all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Benevento (ASI) - Agglomerato ricadente del

**arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622**

Comune di San Marco dei Cavoti (BN) ed altri, come indicato in premessa, i terreni su indicati ricadevano in

“ZONA D/7 e ZONA D/8 - ZONE INDUSTRIALI DI PRIMO INTERVENTO E DI SERVIZIO DELL' AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL CONSORZIO A.S.I. DI BENEVENTO.

(Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti industriali e relative aree di servizio dell'agglomerato industriale del Consorzio A.S.I. di Benevento e le aree di servizio dell'agglomerato industriale).

In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le modalità individuate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Benevento.

Allo stato attuale non è consentita alcuna edificazione in attesa della formazione del Piano Urbanistico Esecutivo da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento”.

Foglio	Numero	Individuazione del bene	Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico SI/NO
34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza	NO
34	683	Fabbricato rurale: capannone in struttura metallica	NO
34	687	Fabbricato rurale: stalla e	NO

		fienile	
--	--	---------	--

Epoca di realizzazione dell'immobile

Comune	Foglio	Numero	Individuazione del bene	Epoca di realizzazione
San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza	anteriore al 01/09/1967 (solo il corpo di fabbrica destinato a deposito di attrezzi agricoli e garage è stato realizzato successivamente con concessione edilizia del n.1344 del 12712/1979)
San Marco dei Cavoti	34	683	Fabbricato rurale: essiccatoio tabacco	tra il 1979 ed il 1986 (data dell'accatastamento)
San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale: stalla e fienile	tra il 1992 (data del rilascio della c.e.) ed il 1995 (data dell'accatastamento)

Estremi del provvedimento autorizzatorio e rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo

Comune	Foglio	Numero	Individuazione	Estremi del	Agibilità	Rispondenza
--------	--------	--------	----------------	-------------	-----------	-------------

			del bene	provvedimento autorizzatorio	della costruzione alle previsioni del provvedimento	
San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza	Fabbricato costruito in data anteriore al 01/09/1967. (solo il corpo di fabbrica destinato a deposito di attrezzi agricoli è stato realizzato successivamente con concessione edilizia del n.1344 del 12712/1979)	NO	NO
San Marco dei Cavoti	34	683	Fabbricato rurale: capannone in struttura metallica	realizzato senza titolo abilitativo	NO	NO

San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale: stalla e fienile	Concessione edilizia n.2467 del 25/08/1992	NO	NO
----------------------	----	-----	-------------------------------------	--	----	----

Opere abusive, eventuale sanabilità ed oneri

Comune	Foglio	Numero	Individuazione del bene	opere abusive	Sanabilità
San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza	realizzazione di una pertinenza agricola di modeste dimensioni sia in superficie sia in volume	SI*
San Marco dei Cavoti	34	683	Fabbricato rurale: capannone in struttura metallica	il fabbricato risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo	NO*
San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale: stalla e fienile	il fabbricato presenta superficie,	SI*

Cavoti				<p>altezze e volumi non corrispondenti ai grafici allegati alla concessione edilizia. La ubicazione dell'immobile, della concimaia e della vasca liquami non corrisponde con quanto riportato nei grafici di c.e.</p>	
--------	--	--	--	---	--

* Il comma 5 dell'art. 46 del testo unico 380/2001 con riferimento alle procedure esecutive riferisce circa l'abusività del bene oggetto di procedure, rinviando ad un momento successivo alla conclusione della procedura esecutiva ogni comportamento inteso a rivitalizzare la conformità urbanistica del bene, imponendo all'aggiudicatario di adoperarsi per ottenere, in via successiva, il permesso di costruire, ma ancorando questa procedura di sanatoria alla circostanza che "l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso

di costruire in sanatoria”, circostanze che presuppongono, ex art. 36, che l’opera edilizia “risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’opera sia al momento della presentazione della domanda”.

Ebbene, data la destinazione di zona delle particelle di proprietà dell’esecutato al foglio 34 come zona bianca senza alcuna classificazione urbanistica, la Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 17 “Norme transitorie per le attività urbanistico - edilizie nei Comuni della Regione” pubblicata su BURC, n. 24 del 29/03/1982 (con le modifiche apportate da legge regione Campania n.55/1982 dal: 23/09/1982; legge regione Campania n.55/1982 dal: 14/06/1983; legge regione Campania n.10/2001 dal: 30/08/2001; legge regione Campania n.15/2002 dal: 08/08/2002; legge regione Campania n.16/2004 dal: 29/12/2004; legge regione Campania n.15/2005 dal: 19/08/2005) all’art. 4 prevede che in tali zone per le opere strettamente accessorie all’attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità pari a 0,07 mc/mq; tale indice è dunque da intendersi idoneo per la valutazione dello stato di fatto riportato sia all’epoca di costruzione degli immobili (quando il comune era sprovvisto di strumenti urbanistici) sia all’attualità.

In relazione a quanto sopra, il calcolo dei volumi insistenti sulle particelle al foglio 34 di proprietà dell’esecutato relazionato alla loro capacità edificatoria, relativa alle pertinenze agricole, permette la sanabilità delle opere abusive realizzate sui fabbricati rurali individuati in catasto al foglio 34 particella 17 e 687; non sanabile risulta la

realizzazione senza alcun titolo abilitativo del fabbricato rurale individuato in catasto al foglio 34 particella 683.

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco dei Cavoti ha attestato che gli oneri, dovuti per legge, e le relative sanzioni saranno definiti all'atto della conclusione dei susseguenti provvedimenti da intraprendere.

Quesito lett. d

Identificazione catastale dell'immobile

L'identificazione catastale dei beni è già stata trattata dettagliatamente nel paragrafo relativo al "Quesito lett. b".

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

La descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento corrisponde alla loro effettiva individuazione catastale riportata nei certificati rilasciati, quali visure, dall' Agenzia del Territorio.

Variazione catastale necessaria

In seguito ai sopralluoghi effettuati e come riportato anche nel rilievo dello stato attuale, risulta necessario operare le seguenti variazioni catastali:

Comune	Foglio	Numero	Individuazione del bene	Variazione catastale
San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale: abitazione con pertinenze agricole ed area di pertinenza	variazione planimetria per adeguarla alle difformità catastali riscontrate nelle dimensioni, nella configurazione planimetrica e

				nell'assetto delle aperture. Variazione tipo mappale per inserimento pertinenza agricola non censita e relativo accatastamento.
San Marco dei Cavoti	34	683	Fabbricato rurale: capannone in struttura metallica	variazione accatastamento (DOCFA per demolizione totale fabbricato) da operare in relazione ai provvedimenti susseguenti all'accertamento di conformità
San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale: stalla e fienile	variazione planimetria per adeguarla alle difformità catastali riscontrate nelle dimensioni e nella configurazione planimetrica
San Marco dei Cavoti	57	222	appezzamento di terreno caratterizzato da alberature di alto fusto e vegetazione di sottobosco	variazione della qualità e classe da seminativo a bosco

Scheda catastale

Le schede catastali acquisite sono riportate in allegato.

Quesito lett. e

Stato di possesso degli immobili

In base alla informazioni reperite durante i sopralluoghi, il fabbricato rurale identificato in catasto al foglio 34 particella 17 risulta occupato, quale abitazione, dall'esecutato ***** , dalla moglie

e dai figli

. Le pertinenze agricole allo stato attuale risultano inutilizzate ad eccezione del fabbricato rurale identificato in catasto al foglio 34 particella 687 del comune di San Marco dei Cavoti, utilizzato parzialmente nel corso dell'anno come stazione di monta equina come meglio specificato nella risposta al Quesito lett. g Informazioni per l'acquirente.

Stato civile dell'esecutato

L'esecutato è coniugato, in regime di comunione legale dei beni; ha contratto matrimonio in data 6 gennaio 1963.

Quesito lett. f

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta del certificato notarile – allegato agli atti del procedimento -. e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura emergono le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- verbale di pignoramento immobili Comune Reino (BN) foglio 12, particella 251 - Comune San Marco dei Cavoti (BN) foglio 34,

particelle 12, 13, 15, 17, 412, 683, 686, 687, foglio 40, particella 450, foglio 57, particelle 222, 227; in data 31 maggio 2006 n.4691 R.P., per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento del 6 marzo 2006, a favore Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti contro

per la quota

di 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà;

- verbale di pignoramento immobili Comune San Marco dei Cavoti (BN) foglio 34, particelle 12, 13, 15, 16, 17, 412, 682, 683, 686, 687, in data 27 settembre 2011 n.7779 R.P., per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento del 9 settembre 2011, a favore Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro

per il diritto

di proprietà per la quota di 1000/1000 €

per il diritto di

usufrutto per la quota di 1000/1000;

ISCRIZIONI CONTRO

- iscrizione volontaria in data 11 giugno 2002 al n.883 R.P., per Euro 116.250,00 a rogito notaio Panelli Alessandra del 7 giugno 2002, a favore Banca Popolare di Ancona contro *****

per la nuda proprietà e

per l'usufrutto, sui

seguenti immobili tutti in San Marco dei Cavoti foglio 34, particelle 12, 13, 15, 16, 412, 17.

Quesito lett. g

Informazioni per l'acquirente

In base alla informazioni reperite, non risultano

- spese fisse di gestione o manutenzione;
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- cause in corso.

Si precisa, altresì, che l'arch. Carmela De Corso, Responsabile del Servizio Edilizia-Urbanistica del Comune di S. Marco dei Cavoti, ha avviato "accertamento di conformità dei lavori edilizi eseguiti dal signor *****", nato a _____ d ivi _____".

In relazione alla sanabilità degli abusi edilizi, si ribadisce che l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco dei Cavoti ha comunicato che gli oneri, dovuti per legge, e le relative sanzioni saranno definiti all'atto della conclusione dei susseguenti provvedimenti da intraprendere.

Come da attestazione rilasciata dal comune di San Marco dei Cavoti risulta che l'esecutato è in regola con i pagamenti relativi ai tributi comunali dovuti.

L'immobile identificato al catasto foglio 34 particella 687 e il terreno circostante è stato annualmente, nei mesi da maggio a settembre, concesso in fitto al comune di San Marco dei Cavoti (BN) che lo utilizza per ospitare i cavalli di razza concessi in comodato dall'Istituto di incremento ippico di Santa Maria Capua Vetere. Tali stalloni sono utilizzati per la fecondazione equina. L'amministrazione comunale di

arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 - cell.3889464679 -

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

San Marco dei Cavoti con delibera della Giunta Municipale del 23 aprile 2012 n. 40 ha chiesto al Signor Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Maria Letizia D'Orsi l'autorizzazione a prendere in locazione i beni indicati nella stessa e di proprietà del sig. *****. Con la stessa delibera la Giunta Municipale ha impegnato la somma di euro 3.000,00 (Euro tremila/00), da imputare al Cap. 1698 del redigendo bilancio comunale, per copertura delle spese di fitto dell'immobile identificato al catasto foglio 34 particella 687 (Stalla) e il terreno circostante per il periodo da maggio a settembre 2012.

Il giudice ha autorizzato la locazione dei beni al Comune per l'anno 2012.

Precedenti proprietari nel ventennio

Storicamente, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

I dati resi di seguito sono stati riscontrati nel certificato notarile redatto dal dott. Tommaso Caruso, Notaio in Benevento allegato alla procedura.

*I beni (identificati in catasto al foglio 34 particelle 12, 13, 15, 17, 412, 683, 686, 687; al foglio 40 particella 450, al foglio 57 particelle 222, 227 del comune di San Marco dei Cavoti; al foglio 12 particella 251 del comune di Reino) sono pervenuti a ***** , nato e*

, per l'intero, gravati da usufrutto parziale di 1/3 a favore della madre

per successione legittima di

, den.98, vol.117, trascritta in data 6 marzo 1976 al n.1581 R.P., divenuto proprietario del suolo in parte con atto di compravendita a rogito notaio Jelardi del 27 novembre 1952, trascritto in data 31 dicembre 1952 al n.8749 R.P., da [redacted] o [redacted] parte con atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Palmieri del 23 febbraio 1945, trascritto in data 21 marzo 1945 al n.1261 R.P., da [redacted] e [redacted] in parte con titoli anteriori al 1 giugno 1943 non più disponibili presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento.

I dati di seguito riportati sono stati riscontrati, attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, con opportune ispezioni.

Risulta presente una nota di trascrizione R.P.n.1581 in data -/-/1976 recante una formalità “...non validata dall’ufficio – dati non validi, messi a disposizione esclusivamente per ausilio alla consultazione...” - inerente la trascrizione contro l’eredità di [redacted] nato a [redacted]

favore di 1) ******, nato a [redacted]

[redacted] - figlio; 2)

[redacted] - moglie e relativa a “l) diversi appezzamenti di terreno diti in agro di S.Marco dei Cavoti della complessiva estensione di ha 2.50.90....”.

Risulta, altresì, presente una trascrizione del 25/07/2007 – R.P 6359 – R.G. 11166 del 25/07/2007 contro [redacted]

favore di

******, nato a [redacted]

- atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - senza voltura catastale - relativamente al bene identificato in catasto al foglio 12 particella 251 del comune di Reino per il diritto di proprietà e per la quota rispettiva di 1/2.

Si precisa, altresì che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco dei Cavoti è stato acquisito una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (presente nella documentazione allegata) con cui l'esecutato dichiara:

«Giu

senza disporre delle sue sostanze con il testamento ed ha lasciato quali eredi legittimi:

1. *moglie;*
2. *****,

che oltre i predetti non ve ne sono altri aventi diritto all'eredità; che i predetti eredi convivono da sempre”.

Quesito lett. h

Criterio di stima utilizzato

Al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento ai seguenti metodi distinti per particelle:

LOTTO	Identificativo	Comune	Fg	N.	Criterio di
-------	----------------	--------	----	----	-------------

stima utilizzato					
LOTTO n.1	1.1	San Marco dei Cavoti	34	17	metodo della stima comparativa
	1.2	San Marco dei Cavoti	34	683	immobile non sanabile: stima dell'area di sedime, spese della demolizione e delle opere di ripristino dei luoghi.
	1.3	San Marco dei Cavoti	34	687	costo di ricostruzione deprezzato
	1.4	San Marco dei Cavoti	34	12	metodo della stima comparativa
	1.5	San Marco dei Cavoti	34	13	metodo della stima comparativa
	1.6	San Marco dei Cavoti	34	15	metodo della stima comparativa
	1.7	San Marco dei Cavoti	34	412	metodo della stima comparativa
	1.8	San Marco dei Cavoti	34	686	metodo della stima comparativa
LOTTO n.2	2.1	San Marco dei Cavoti	40	450	metodo della stima comparativa
LOTTO n.3	3.1	San Marco dei Cavoti	57	222	metodo della stima comparativa
	3.2	San Marco dei Cavoti	57	227	metodo della stima comparativa
LOTTO	4.1	Reino	12	251	metodo della

n.4					stima comparativa
-----	--	--	--	--	-------------------

I criteri e metodi estimativi utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili sono, dunque, i seguenti:

- metodo della stima comparativa;
- valore di surrogazione o costo di ricostruzione deprezzato.

Il metodo della stima comparativa è basato su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione degli immobili: in pratica, si parte dal prezzo a metro quadro dei beni oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso nonché del loro stato contestuale, derivante dai requisiti del comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., scelti in base all'esperienza.

Ebbene, questo è il caso del fabbricato rurale identificato in catasto al foglio 34 particella 17 (con le relative pertinenze ad esso fisicamente e funzionalmente accorpate) - costruito specificamente per la destinazione principale ad abitazione - e degli appezzamenti di terreno.

Costo di ricostruzione deprezzato

La situazione è ben diversa per i fabbricati direttamente funzionali all'attività agricola quali la stalla utilizzata per la monta equina con annessa area di pertinenza, concimaia e vasca liquami, data la specialità degli immobili in esame, che ordinariamente non vengono

compravenduti in grande quantità e quindi in tal senso non può essere ragionevolmente definito un vero e proprio mercato di riferimento; pertanto la stima del valore di mercato deve ricercarsi essenzialmente per mezzo del criterio del valore di surrogazione, applicato attraverso il metodo del valore di ricostruzione opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà, dell'obsolescenza tecnologico-funzionale e delle condizioni di manutenzione/conservazione. A tale valore va poi sommato quello dell'area di sedime (ossia coperta) dell'unità immobiliare.

Tale impostazione concettuale scaturisce, quindi, dal fatto che per i complessi in oggetto non esiste un numero di compravendite sufficiente per poter definire un mercato degli stessi e di conseguenza perde di significatività ogni riferimento al valore di mercato.

Inoltre, la situazione che tali immobili presentano è quella di strutture non agevolmente trasformabili dal punto di vista architettonico/strutturale/funzionale o urbanistico, perché concepiti e realizzati per la specifica attività che vi si svolge e per le caratteristiche di zona individuate dagli strumenti urbanistici ed i relativi indici di edificabilità.

Il criterio di stima a costo può essere così sintetizzato nella sua forma più completa:

$$V = A + C - D + (P)$$

in cui:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area "nuda" di sedime;

C = costo di costruzione, comprensivo di impianti;

D = deprezzamento di fabbricati e impianti per vetustà/obsolescenza economico-funzionale;

P = eventuale incremento per particolari pregi storico-architettonici dei fabbricati (generalmente nullo per fabbricati strumentali; talvolta da considerare per particolari edifici a destinazione residenziale).

L'area di sedime – in relazione a quella dell'intero lotto - viene valutata in funzione della sua appetibilità commerciale derivante dalle condizioni morfologiche del terreno, dalla sua accessibilità, dalle infrastrutture esistenti nella zona, ma in particolare ed in misura prevalente dalla caratterizzazione dei luoghi con la loro destinazione urbanistica.

I costi di edificazione sono la somma del costo tecnico di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, costruzione e smaltimento rifiuti, della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, delle spese generali, dell'utile del costruttore, degli allacciamenti e del costo per i collaudi e l'ottenimento dei certificati di prevenzione incendi restando, come detto, da essi escluso il valore dell'area.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Nei criteri di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte da colloqui tenuti presso studi tecnici professionali, da riviste specializzate, da indagine presso agenzie immobiliari ed imprese di costruzione.

Le informazioni utilizzate per la stima sono state raccolte, dunque, attingendo a fonti di vario genere. Oltre alle agenzie immobiliari operanti sul territorio di nostra attenzione, che hanno rappresentato la fonte di primaria importanza per il reperimento dei dati attendibili circa il mercato immobiliare odierno, anche l'Agenzia del Territorio gestisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, quale l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio:

- a) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- b) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.
- c) L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Nella fattispecie il sottoscritto è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona, desunte da indagini di mercato, per immobili analoghi ai beni pignorati.

Per la determinazione del più attendibile valore di mercato dei fondi agricoli ho, inoltre, tenuto conto anche dei:

- Valori Agricoli Medi , per tipo di coltura dei terreni, validi per l'anno 2010 e determinati con riferimento all'anno 2010 = DPR 327/2001 e s.m.i. (pubblicati sul BURC n° 66 del 4 ottobre 2010).
- Valori medi fondiari 2010, sul BURC n n° 16 del 12 Marzo 2012 è stato pubblicato il Decreto Dirigenziale n° 50 del 6 Marzo 2012 inerente i valori fondiari medi unitari ai fini della concessione dei mutui agevolati per l'acquisto dei terreni rispondenti ai criteri ed alle finalità di cui alle leggi nn. 590/65 e 817/71.

Calcolo delle superfici commerciali di ciascun immobile

Il calcolo della superficie commerciale ed i relativi criteri sono già stati trattati dettagliatamente nel paragrafo relativo al “Quesito lett. b”:

LOTTO	Identificativo	Comune	Fg N.		Superficie commerciale mq
LOTTO n.1	1.1	San Marco dei Cavoti	34	17	254,76
	1.2	San Marco dei Cavoti	34	683	144,00
	1.3	San Marco dei Cavoti	34	687	stalla-fienile
					229,6
					area di pertinenza
					348,40
1.4	San Marco dei Cavoti	34	12	730	
1.5	San Marco dei Cavoti	34	13	870	

	1.6	San Marco dei Cavoti	34	15	1.190
	1.7	San Marco dei Cavoti	34	412	7.770
	1.8	San Marco dei Cavoti	34	686	9.511
LOTTO n.2	2.1	San Marco dei Cavoti	40	450	1.730
LOTTO n.3	3.1	San Marco dei Cavoti	57	222	960
	3.2	San Marco dei Cavoti	57	227	300
LOTTO n.4	4.1	Reino	12	251	5.160

Valore di mercato a mq

LOTTO	Identificativo	Comune	Fg N.		Qualità catastale	Classe catastale	valore di mercato €/mq
LOTTO n.1	1.1	San Marco dei Cavoti	34	17	Fabbricato rurale		620,00
	1.2	San Marco dei Cavoti	34	683	Area di sedime del fabbricato rurale abusivo e non sanabile		6,00
	1.3	San Marco dei Cavoti	34	687	Fabbricato rurale		stimato a costo di costruzione deprezzato
					area di pertinenza		6,00
	1.4	San Marco	34	12	vigneto	2	8,00

arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -

cell.3889464679 -

email s.parrella@archiworld.it

C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

		dei Cavoti					
	1.5	San Marco dei Cavoti	34	13	seminativo	2	6,00
	1.6	San Marco dei Cavoti	34	15	seminativo arborato	2	6,00
	1.7	San Marco dei Cavoti	34	412	seminativo	2	6,00
	1.8	San Marco dei Cavoti	34	686	seminativo	2	6,00
LOTTO n.2	2.1	San Marco dei Cavoti	40	450	uliveto		7,00
					seminativo	3	
LOTTO n.3	3.1	San Marco dei Cavoti	57	222	seminativo	3	2,00
	3.2	San Marco dei Cavoti	57	227	bosco ceduo	2	2,00
LOTTO n.4	4.1	Reino	12	251	seminativo	2	5,00

Adeguamento e correzioni della stima

Come già introdotto nei “*Criteri di stima utilizzati*”, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzioni “K”, che, nella fattispecie dei beni in esame, si possono sintetizzare come di seguito riportato.

metodo della stima comparativa - fattori, sia essi positivi sia negativi, emersi dalle indagini e relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni:

- fabbricati rurali:
 - numeri di piani
 - accessi
 - servitu'
 - pertinenze e accessori
 - contesto e caratteristiche della zona e dei servizi
 - caratteristiche delle zone confinanti
 - altezza interna
 - composizione interna
 - superficie
 - esposizione
 - condizione di manutenzione
 - caratteristiche strutturali
 - caratteristiche interne
 - stato di manutenzione
 - condizione degli impianti
 - costo adeguamento impianti
 - destinazione urbanistica
- particelle di terreno

- ubicazione (zona altimetrica)
- accessi
- confini
- caratteristiche della zona
- caratteristiche delle zone confinanti
- panoramicità del lotto
- salubrità della zona
- rumorosità della zona
- classe di ampiezza
- forma geometrica del lotto
- giacitura del terreno
- esposizione
- indirizzo produttivo e ordinamento culturale
- facilità di accesso
- destinazione urbanistica
- superficie.

Metodo del costo di costruzione deprezzato

coefficienti di vetustà' (k1) e di obsolescenza tecnologico/funzionale (k2)

Vetustà (coefficiente K1).

Con tale termine si intende il degrado derivante dal tempo trascorso fra l'epoca di costruzione o ristrutturazione totale e l'attualità (degrado fisico), dall'utilizzo del bene in relazione alla manutenzione effettuata (logorio) e dal decadimento reddituale (minore utilità a causa di costi di esercizio più onerosi e più frequente necessità di manutenzione straordinaria).

Obsolescenza tecnologico/funzionale o funzionalità globale
(coefficiente K2)

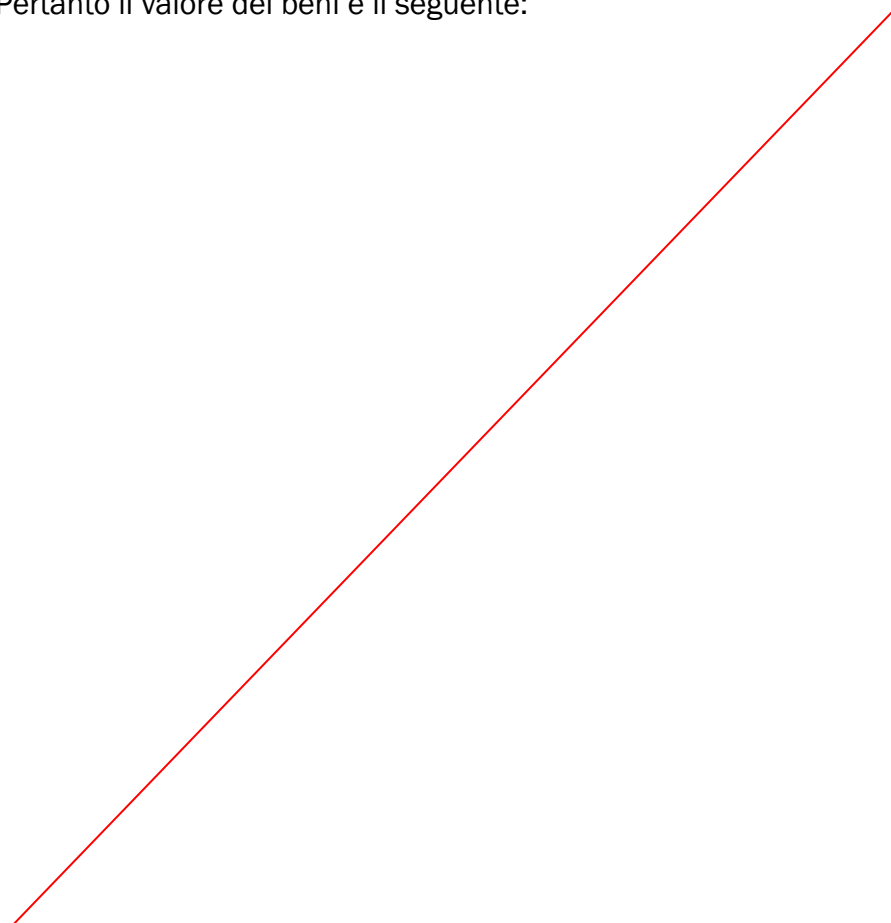
L'obsolescenza può essere tecnologica, quando deriva dalla necessità di adeguare certi impianti o caratteristiche strutturali per recepire nuove normative o innovazioni tecnologiche, e funzionale se legata al fatto che gli schemi compositivi e distributivi dell'edificio possono non essere più consoni rispetto all'utilizzazione prevista.

Nel caso specifico viene utilizzato un coefficiente complessivo di K.

Valore totale

L'analisi effettuata ha permesso di definire il prezzo di mercato adeguato al caso specifico. Si precisa che l'attribuzione delle quote di proprietà è stata determinata sulla scorta del certificato notarile.

Pertanto il valore dei beni è il seguente:



LOTTE	Identificativo	Comune	Fg	N.	Superficie commerciale mq	valore di mercato €/ mq	Costo di costruzione €	Coefficiente correttivo K	Valore parziale €
LOTTO n.1	1.1	San Marco dei Cavoti	34	17	254,76	620,00		0,74	116.883,89
	1.2	San Marco dei Cavoti	34	683	144,00	6,00		0,75	648,00
	1.3	San Marco dei Cavoti	34	687	stalla-fienile 229,6		121.688,00	0,82	99.784,16
					area di sedime 229,6	6,00		0,75	1.033,20
					area di pertinenza 348,40	6,00		0,75	1.567,80
	1.4	San Marco dei Cavoti	34	12	730	8,00		0,35	2.044,00
	1.5	San Marco	34	13	870	6,00		0,75	3.915,00

		dei Cavoti							
	1.6	San Marco dei Cavoti	34	15	1.190	6,00		0,75	5.355,00
	1.7	San Marco dei Cavoti	34	412	7.770	6,00		0,75	34.965,00
	1.8	San Marco dei Cavoti	34	686	9.511	6,00		0,75	42.799,50
		San Marco dei Cavoti	34	687	concimaia e vasca raccolta liquami			calcolati con costo di costruzione deprezzato	4.600,00
Valore complessivo									313.595,55
A detrarre valore usufrutto a vita									10.453,19
A detrarre demolizione e messa in pristino area per il fabbricato rurale fg. 34 part. 683									3.000,00
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 1									300.142,36
LOTTO n.2	2.1	San Marco dei Cavoti	40	450	1.730	7,00		0,75	9.082,50
Valore complessivo									9.082,50
A detrarre valore usufrutto a vita									302,75
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 2									8.779,75
LOTTO	3.1	San Marco	57	222	960	2,00		0,85	1.632,00

n.3		dei Cavoti							
	3.2	San Marco dei Cavoti	57	227	300	2,00		0,75	450,00
Valore complessivo									2.082,00
A detrarre valore usufrutto a vita									69,40
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 3									2.012,60
LOTTO n.4	4.1	Reino	12	251	5.160	5,00		0,70	18.060,00
Valore complessivo									18.060,00
A detrarre valore usufrutto a vita									602,00
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 4									17.458,00

QUADRO SINTETICO

VALORE TOTALE STIMA LOTTO 1	300.142,36
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 2	8.779,75
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 3	2.012,60
VALORE TOTALE STIMA LOTTO 4	17.458,00

Quesito lett. i

Valutazione della quota indivisa

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano attribuiti al debitore esecutato, sig. ***** per l'intero gravati da usufrutto parziale (1/3) a favore della madre sig. come risulta dal certificato notarile (rinvenuto negli atti di procedura), nonché dalle visure catastali allegate. Si rimanda, altres' a quanto specificato nella risposta al Quesito lett. g Precedenti proprietari nel ventennio .

Divisibilità del bene

La valutazione, trattata nei precedenti paragrafi, corrisponde ai beni stimati singolarmente ed accorpati in n°4 lotti, come esposto nel paragrafo riguardante la *Formazione di uno o più lotti per la vendita*".

CONCLUSIONI

I quesiti posti dalla S.V. sono stati analizzati dettagliatamente nei capitoli precedenti e le relative risposte risultano implicitamente fornite. Nel ringraziarla per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, augurandomi di aver ottemperato al mandato conferitomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benevento, 13/06/2012

L'ESPERTO

arch. Saverio Parrella





Estratto di Mappa Comune di San Marco dei Cavoti

fg 34 part 12-13-15-17-412-683-686-687

arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622



Estratto di Mappa Comune di San Marco dei Cavoti

fg 57 part 222

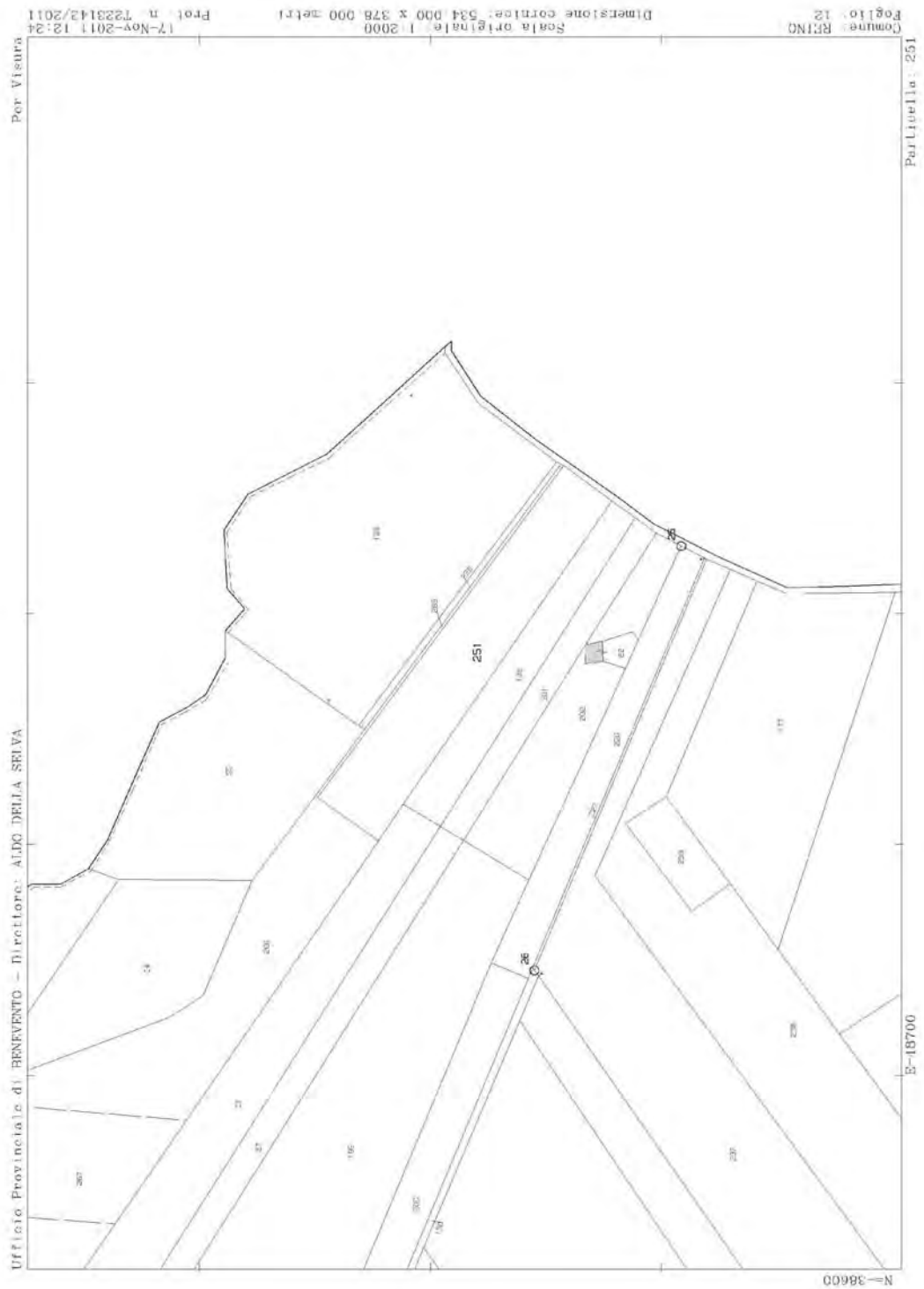
arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622



Estratto di Mappa Comune di San Marco dei Cavoti

fig 57 part 227

arch. Saverio Parrella - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622



Estratto di Mappa Comune di Reino

fg 12 part 251

arch. **Saverio Parrella** - via Annunziata, 129 - 82100 Benevento - tel./fax 082425461 -
cell.3889464679 -
email s.parrella@archiworld.it
C.F. PRRSVR70L12A783C - Partita I.V.A.: 01245350622

ALLEGATI

- documentazione catastale;
- documentazione fotografica;
- attestazioni Servizio Tecnico Comune di san Marco dei Cavoti, Comune di Reino;
- attestazioni ufficio tributi;
- estratti delle concessioni edilizie n.1344 del 12/12/1979 e n.2467 del 25/08/1992;
- estratto della pratica L.219/81;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa all'eredità;
- documentazione trasmessa dal custode;
- accertamento di conformità;
- attestazione oneri sanatoria edilizia;
- restituzione grafica del rilievo metrico;
- verbali di sopralluogo.