

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### A.O.O. PREMESSA ED INCARICO

Con ordinanza pronunciata dall'ill.mo Giudice dott. *Cuoco Michele* mediante la quale nominava me sottoscritto dott. ing. **Pasquale Pisaniello** iscritto presso l'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale nonché iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n° 1680, quale consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare individuato col n° 38/2005 (Tribunale di Benevento) del R.G.Esec.. Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 21 maggio 2010, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e del relativo quesito, ove appresso si riporta integralmente:

#### IL GIUDICE PONE AL CONSULENTE IL SEGUENTE QUESITO:

“*provveda il tecnico con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento in San Bartolomeo in Galdo-BN, identificati catastalmente al foglio 42 con le particelle 175, 201 e al foglio 56 con le particelle 71, 136, 137 sub. 1 & 2, 138, 139.*

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

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

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

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospesi o interrotte senza espressa autorizzazione del GE.

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

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

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civ. a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari. Gli avvisi di ricevimento e le prove dell'avvenuta consegna dovranno essere spillati a cura dell'esperto all'elaborato consegnato in cancelleria. Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, nel qual caso il perito presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti. Autorizza l'esperto al ritiro dei fascicoli di parte e ad estrarre copia del fascicolo d'ufficio.

#### TERMINI PER LA CONSEGNA DELLA C.T.U.

- ❑ Data di giuramento del CTU: *21 maggio 2010;*
- ❑ Inizio operazioni peritali: *21 luglio 2010;*
- ❑ Termine per invio della CTU alle parti in causa: *24 settembre 2010;*
- ❑ Termine per deposito in cancelleria della CTU: *entro la prossima udienza;*
- ❑ Prossima udienza: *09 novembre 2010;*

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

Gli immobili individuati dal procedimento espropriativo posto in essere consistono in un fabbricato destinato a civile abitazione, in due strutture zootecniche invero due stalla (di cui una di grandi dimensioni), in un locale deposito e tre appezzamenti di terreno tutti ubicati nel Territorio Comunale di San Bartolomeo in Galdo-BN, alla via *Piana la Macina* ovvero alla località *Alberona*.

I sunnominati beni immobili, ad esclusione della stalla di grandi dimensioni, sono tutti censiti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento-CATASTO TERRENI & FABBRICATI, zona censuaria Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN (aggiornamento relativo al mese di agosto 2010-vedasi certificati catastali, ALLEGATO-B) mediante le coordinate catastali appresso compendiate:

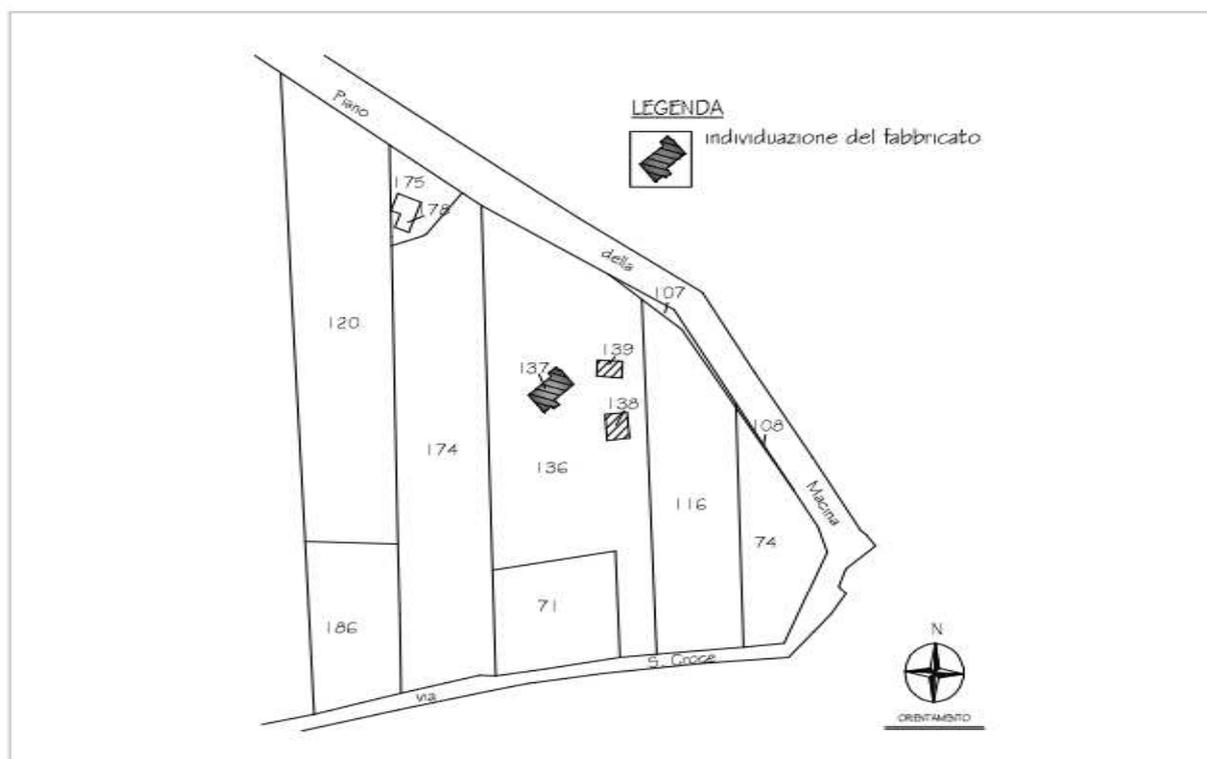
### CATASTO FABBRICATI

quota di proprietà a favore dell'esecutato [REDACTED] : 1000/1000

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza
56	137	2	A/3	6 vani

definizione catastale A/3: abitazione di tipo economico

### STRALCIO CATASTALE-individuazione del fabbricato urbano al fg.56



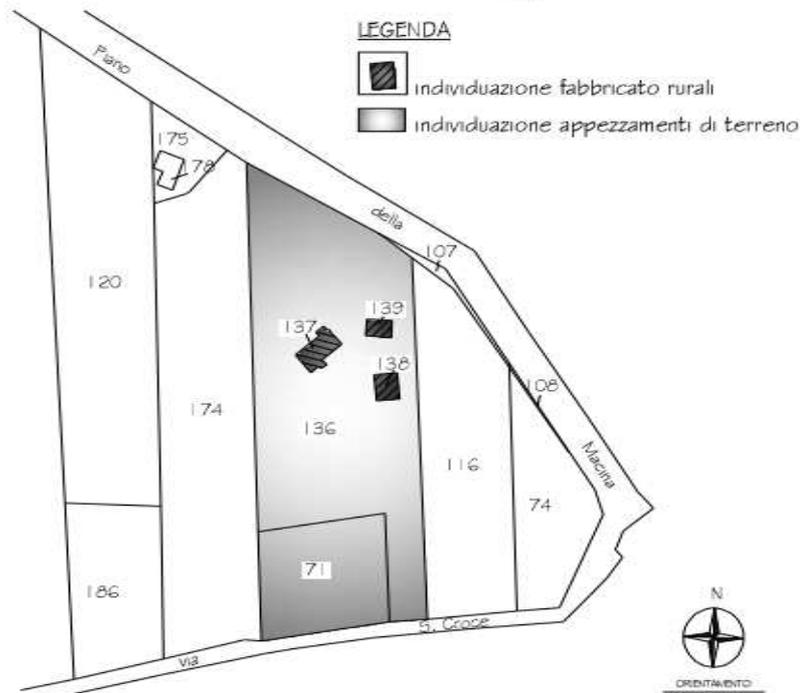
**CATASTO TERRENI**

quota di proprietà a favore dell'esecutato ██████████ 1000/1000

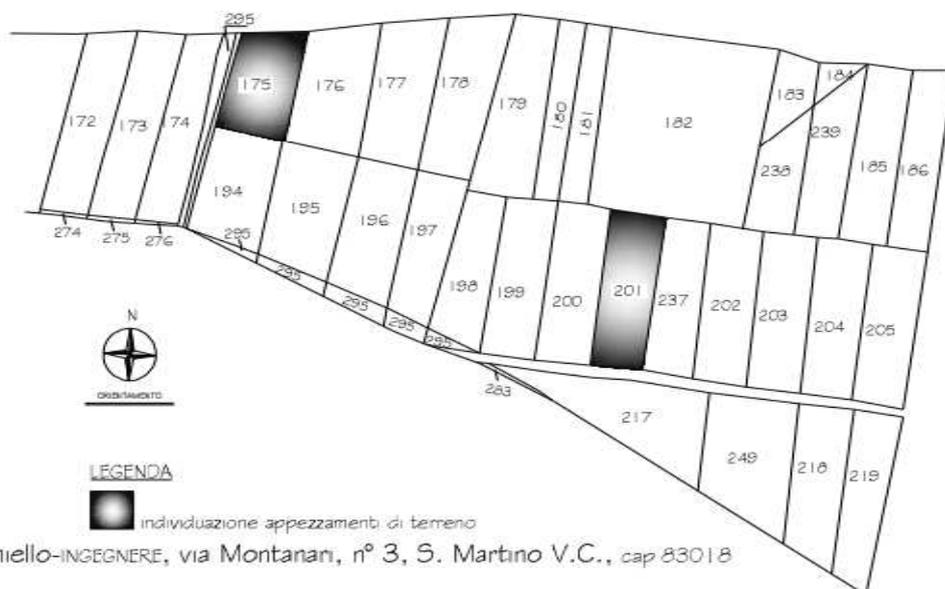
foglio	particella	subalterno	definizione agronomica	consistenza
42	175	-	seminativo	2070 mq
42	201	-	seminativo	2570 mq
56	71	-	seminativo	3060mq
56	136	-	seminativo - pascolo	11600 mq
56	137	1	porzione di fabbr.rurale	-
56	138	-	fabbricato rurale	132 mq
56	139	-	fabbricato rurale	95 mq

definizione catastale A/3: abitazione di tipo economico

**STRALCIO CATASTALE-individuazione fabbricati rurali e appezzamenti di terreno al fg.56**



**STRALCIO CATASTALE-individuazione appezzamenti di terreno al fg. 42**



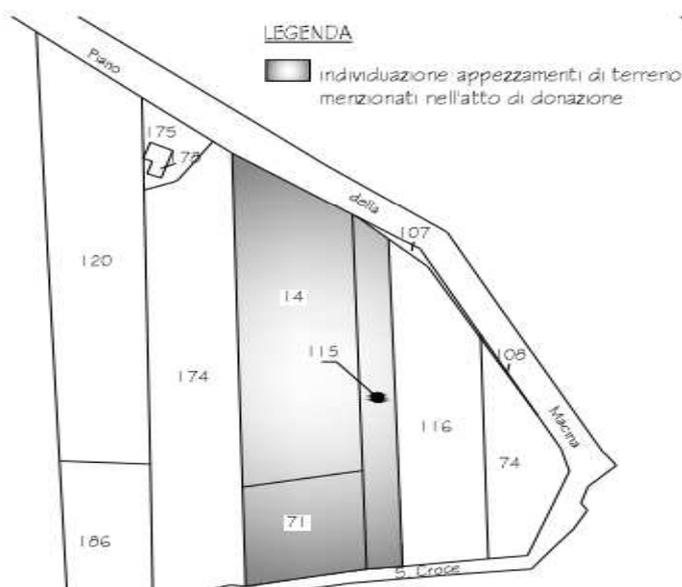
A tal proposito è doveroso porre in evidenza l'incongruenza tra i numeri di particelle menzionati nei titoli di provenienza dell'esecutato e i numeri di particelle sopra narrati. Invero l'esecutato, come sarà meglio illustrato più avanti, è divenuto proprietario dei beni immobili oggetto di esecuzione mediante due rogiti notarili di DONAZIONE rogati entrambi dal Notaio *Lettieri E.*, ove mediante il primo atto di DONAZIONE datato 01 marzo 1991 l'esecutato in qualità di donatario riceveva gli appezzamenti di terreno al foglio 56 contraddistinti con i mappali n° **14, 71 e 115** (ex 15/a) con entrostante un fabbricato rurale non ancora censito in Catasto. Mentre con il secondo atto di DONAZIONE del 13 dicembre 1991 l'esecutato riceveva gli appezzamenti di terreno al foglio 42 contraddistinti con i mappali n° **175 e 201**.

Ovviamente nei sunnominato rogiti notarili non appariva il fabbricato destinato a civile abitazione contraddistinto col n° 137 sub.2 e i tre fabbricati rurali censiti con i n° 137 sub.1, 138 e 139 e nemmeno l'appezzamento di terreno contraddistinto col n° 136, in quanto quest'ultimi derivano tutti dal TIPO MAPPALE redatto successivamente alla stipula dei summenzionati rogiti notarili. *Invero le surriferite particelle 136, 137 (con i relativi sub.), 138 e 139 derivano tutte dal tipo mappale n° 3539 del 04 maggio 1992.*

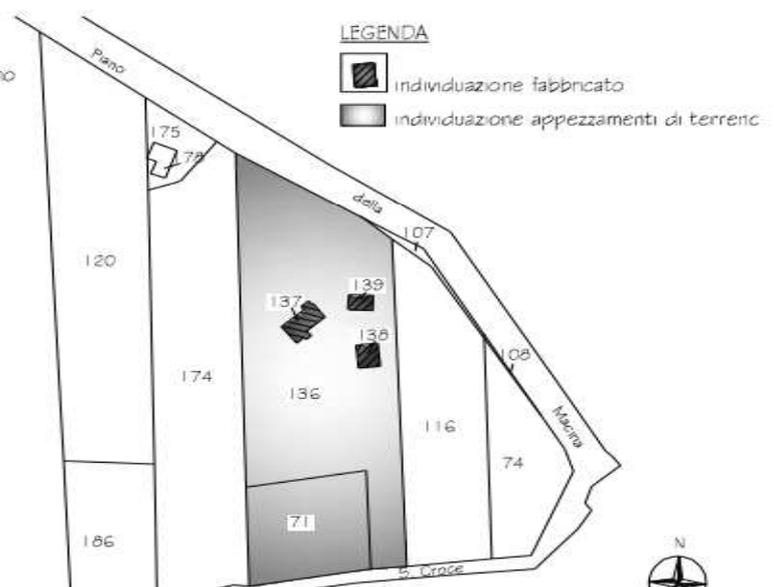
Ciò promesso l'apparente incongruenza catastale può essere sfatata e quindi l'allineamento catastale delle particelle ricevute mediante il rogito notarile e quelle attualmente censite in catasto può essere dimostrato dalla lettura del grafico catastale appresso illustrato.

#### CONFRONTO TRA STRALCIO CATASTALE RELATIVO alla DATA DELL'ATTO di DONAZIONE e quello subito dopo il TIPO MAPPALE del 1992 ossia ATTUALE

SITUAZIONE CATASTALE ANTISEGNANA



SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE



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

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

Come sunnominato, nei paragrafi precedenti, il giorno 21 maggio 2010, dopo aver provveduto al Giuramento dinanzi all'ill.mo Giudice dott. *Cuoco Michele* mi recai presso la Cancelleria dell'UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI, del Tribunale di Benevento per consultare invero per avere in custodia la relazione notarile e i dati ipocatastali depositati dal creditore procedente nonché per avere una copia del fascicolo relativo al procedimento di espropriazione immobiliare in questione ed, infine, per prendere conoscenza dei dati del **debitore esecutato** [REDACTED] e del

**creditore procedente** (Istituto Finanziario Molisannio spa). Successivamente diedi inizio alle ricerche presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO & l'Agenzia del Territorio-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE della Provincia di Benevento, procurandomi le visure catastali aggiornate, gli stralci catastali aggiornati e storici dell'area nonché le planimetrie del N.C.E.U. dei fabbricati censiti al Catasto Urbano.

Inoltre dopo aver eseguiti i dovuti adempimenti nei confronti dell'*esecutato* e della parte *creditrice procedente* in data 21 luglio 2010 diedi inizio alle operazioni di sopralluogo mediante un'ispezione generale oltre che particolareggiata, nella fattispecie eseguii un completo rilievo metrico, ambientale, strutturale, agronomico, fotografico nonché in particolare, relativamente ai fabbricati e alle costruzioni zootecniche, un'oculata diagnosi dell'eventuali patologie edilizie e/o degradi murari e degli appezzamenti di terreno, individuati dalla procedura espropriativa ovvero dal pignoramento, quest'ultimi contraddistinti con le coordinate catastali illustrate nel precedente paragrafo B.O.O.. (a riguardo si consulti il verbale di sopralluogo-ALLEGATO-A).

Successivamente nel periodo tra luglio e agosto 2010 mi recai presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo, per acquisire informazioni riguardanti la destinazione urbanistica dei fondi e dell'area in cui ricadevano i fabbricati posti in essere, nonché la regolarità e/o cronistoria edilizia dei fabbricati e delle costruzioni zootecniche (stalle, concimaie, ect.) ed il

mercato edilizio/immobiliare della zona e quant'altro fosse utile per l'esplicazione della presente consulenza.

Inoltre, ed infine, per annullare o quantomeno ridurre al minimo l'alea di incertezze che si possono comunque presentare durante una valutazione estimativa, nel mese di settembre 2010 mi recai presso alcune agenzie immobiliari della zona, nonché colleghi tecnici, per cercare di individuare il mercato nonché il valore per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli interessati all'esecuzione.

## **D.O.O. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI INDIVIDUATI DALL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE & RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

I beni immobili individuati dall'esecuzione immobiliare posta in essere e quindi interessati alla stima immobiliare, come si può arguire dal tenore letterale della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, nonché da quanto rubricato nel precedente paragrafo B.O.O., tutti ubicati alla contrada *Piana la Macina*, del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN, consistono come appresso si riepilogano, in:

### Fabbricato urbano

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza
56	137	2	A/3	6 vani

### Porzione di fabbricato rurale

foglio	particella	subalterno	qualità
56	137	1	porzione di fabbr.rurale

### Fabbricato rurale destinato a stalla

foglio	particella	qualità	consistenza
56	138	fabbricato rurale	132 mq

### Fabbricato rurale/deposito attrezzi e mezzi agricoli

foglio	particella	qualità	consistenza
56	139	fabbricato rurale	95 mq

### Appezamento di terreno

foglio	particella	definizione agronomica	consistenza
56	71	seminativo	3060mq
56	136	seminativo - pascolo	11600 mq

### Appezamento di terreno

foglio	particella	definizione agronomica	consistenza
42	175	seminativo	2070 mq

### Appezamento di terreno

foglio	particella	definizione agronomica	consistenza
42	201	seminativo	2570 mq

### Struttura zootecnica-stalla di grande dimensione non ancora accatastata insistente sulla p.lla:

foglio	particella	tipologia struttura zootecnica	consistenza
56	136	Stalla - stabulazione fissa	circa 650 mq

**FABBRICATO URBANO** sito alla c.da Piana la Macina (fg.56 p.lla 137 sub.2)

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

Esso fa parte di un organismo edilizio caratterizzato da due piani fuori terra all'interno del quale risulta ubicato al piano primo.

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

Trattasi di un fabbricato ovvero di un appartamento con destinazione d'uso "residenziale" a struttura semidipendente sito, invero ad esso si ha accesso mediante una scala quest'ultima avente il pianerottolo di partenza al piano terra all'interno di un'unità catastale (porzione di fabbricato rurale) della stessa ditta che più innanzi verrà illustrata e/o descritta. Esso è ubicato in un'area a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione del fabbricato urbano esecutato



FABBRICATO URBANO c.da Piana la Macina - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

## CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo un appartamento ubicato al piano primo è caratterizzato sia da confini verticali che orizzontali e bene in merito a quest'ultimo si rammenta che il proprietario dell'unità catastale sita al piano terra e quindi sottostante all'appartamento in questione è della stessa ditta ovvero dell'esecutato [REDACTED].

Mentre relativamente ai confini verticali esso essendo circoscritto dall'appezzamento di terreno dell'esecutato e con riferimento ai punti cardinale, confina con:

- NORD: [REDACTED] *esecutato;*
- SUD: [REDACTED] *esecutato;*
- OVEST: [REDACTED] *esecutato;*
- EST: [REDACTED] *esecutato;*



## TIPOLOGIA EDILIZIA

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

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

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

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

Il compendio dei setti murari, con spessore variabile tra 40 e 60 cm, sono stati realizzati dall'assemblaggio di blocchi lapidei naturali (tufo di origine vulcanico e pietre calcaree), litologicamente, appartenenti alla categoria delle rocce sedimentarie.

I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti.

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

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

## CONSISTENZA

Il fabbricato ovvero l'appartamento è caratterizzato da una pianta avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 150 mq, ed è costituito da un unico livello e/o piano, nel caso in specie piano primo. L'intero appartamento (piano primo) conserva la destinazione d'uso "residenziale" ossia per attività domestica all'interno del quale si pratica il pernottamento e il soggiorno delle persone.

Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da tre camere da letto, una cucina, un ampio soggiorno da un ripostiglio, da un locale per servizi igienici e da un corridoio tutti caratterizzati da un'equaltezza di circa 3 metri.

Inoltre è presente una scala rettilinea che raccorda verticalmente il piano terra con il piano primo, avente la finalità di garantire l'accesso all'appartamento sunnominato.

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE del FABBRICATO URBANO



La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intero appartamento è pari a circa **107 mq** ad esclusione del pozzo scala che ha una superficie (proiezione orizzontale) di circa 10 mq e dei balconi che hanno una superficie di circa 10 mq, mentre la *superficie commerciale* totale (appartamento + scala) determinando

al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **150 mq.** Il layout (disposizione) dei surriferiti vani/ambienti è del tipo classico con pochi disimpegni, facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

CUCINA piano primo



SOGGIORNO piano primo



BAGNO piano primo



RIPOSTIGLIO piano primo



CAMERE DA LETTO piano primo



CORRIDOIO piano primo

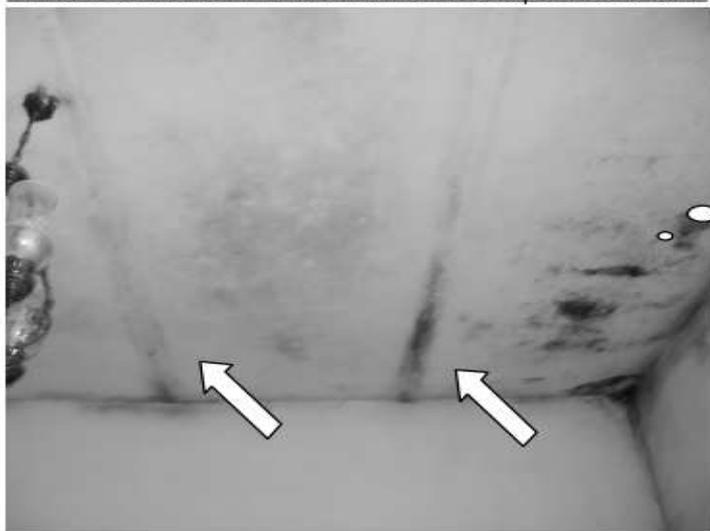


### ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero appartamento non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado, a meno di qualche fenomeno di degrado (deperimento fisico), causato da fenomeni di umidità per condensazione, ossia dovuto alla condensa del vapore acqueo, che si all'interno della stessa unità abitativa, con manifestazioni sostanzialmente in prossimità dei solai e degli angoli e/o ammorsature murarie.

Inoltre l'intero appartamento è caratterizzato da un degrado generale dovuto alla mancanza di adeguati interventi manutentivi comunque superabili con ordinari interventi manutenzione.

#### PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza dei profili di umidità



### IMPIANTI TECNOLOGICI & SERVIZI IGIENICI

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (tensione 220V), idrico-sanitario e termico (tipologia sottotraccia). L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a gas ed è dotato di diffusori di calore in ghisa, inoltre nel locale soggiorno è presente anche un focolaio.

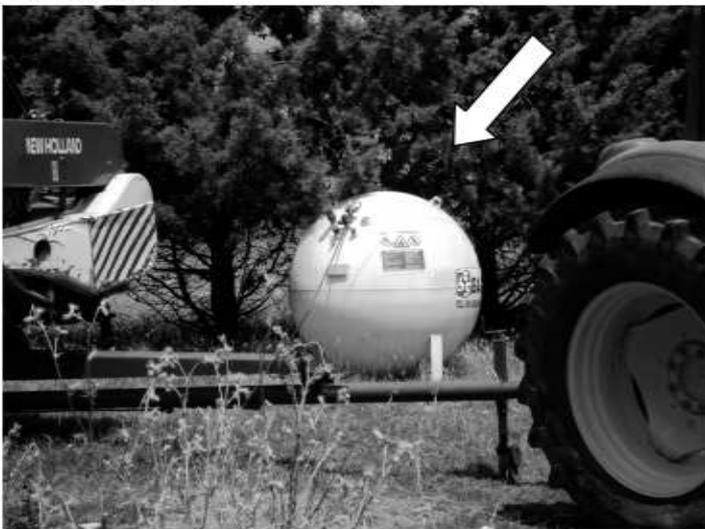
FOCOLAIO



DIFFUSORI DI CALORE



DEPOSITO GAS



Inoltre, ed infine, è presente un solo ambiente per servizi igienici-BAGNO, dotato di quattro sanitari nella fattispecie lavabo, vasca, tazza wc e bidet di porcellana.

### SERRAMENTI ESTERNI & PORTE INTERNE

I serramenti esterni, costituiti da doppio infisso e le porte interne tutti con tipologia ad anta, sono in legno invero tutti i serramenti perimetrali quelli verso l'interno sono in "douglas" mentre l'infisso verso l'esterno è in alluminio e si presentano a doppia anta, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso anch'esso è in legno. Inoltre, ed infine, lo stato di conservazione generale di tutti i serramenti è buono in quanto non sono caratterizzati da principi di degrado.

### SERRAMENTI PERIMETRALI & PORTE INTERNE



infisso perimetrale  
INTERNO in  
alluminio

Infisso perimetrale  
ESTERNO in  
alluminio

### PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE, MANTO di COPERTURA & RIFINITURE VARIE

La pavimentazione dei vari ambienti è in gres porcellanato mentre la scala è priva di rivestimento (sia le alzate che le pedate).

Il fabbricato è caratterizzato da intonaco tradizionale e le facciate esterne sono prive di tinteggiatura mentre la tinteggiatura degli ambienti interni è scolorita nonché degradata in quanto caratterizzata da un ragguardevole fenomeno di umidità per condensazione. Il manto di copertura deputato alla tenuta idraulica ovvero all'impermeabilizzazione del tetto è costituito da coppi antichi lavorati a mano, mentre il vano scala è protetto da tegole del tipo portoghese. In merito alle rifiniture, come si può dedurre dalle foto precedentemente esposte e quelle sottostanti, si nota che esse sono sostanzialmente assenti invero sono presenti rifiniture eseguite all'epoca dell'edificazione del fabbricato e che non sono state mantenute nel tempo. Infine i canali di gronda deputati alla raccolta e all'allontanamento delle acque piovane sono in PVC e i balconi sono privi di pavimentazione.

PAVIMENTAZIONE interna



MANTO DI COPPI



COPERTURA vano scala-tegole portoghesi



BALCONE – privo di pavimentazione



RAMPA DELLA SCALA *priva di rivestimento*



alzate e pedate in  
cemento grezzo ossia  
lisciato con fratazzo

### RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

Il fabbricato posto in essere ha una distribuzione degli ambienti interni che coincide correttamente con quella riportata in catasto ossia con la planimetria catastale (ALLEGATO-C) rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Benevento-CATASTO FABBRICATI, (invero planimetria presentata in data 11 maggio 1992 a seguito del tipo mappale n° 3539 del 04 maggio 1992), come si può leggere dal tenore grafico e quindi dal confronto delle planimetrie sotto riportate,

### RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (fg.56, p.lla 137 sub. 2 San Bartolomeo in Galdo-BN)



### PLANIMETRIA CATASTALE (fg.56, p.lla 137 sub. 2 San Bartolomeo in Galdo-BN))



**PORZIONE DI FABBRICATO RURALE** sito alla c.da Piana la Macina (fg.56 p.lla 137 sub.1)

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

Esso fa parte di un organismo edilizio caratterizzato da due piani fuori terra all'interno del quale ha una consistenza che si sviluppa tra il piano terra e il piano primo.

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

Trattasi di un fabbricato ovvero di un appartamento con destinazione d'uso "in parte abitativa ed in parte per il deposito delle derrate agricole". Ad esso si accede mediante delle porte ubicate sul lato SUD, come si noterà più innanzi, ed è per la maggior parte sottostante all'unità immobiliare precedentemente descritta. Essa è ubicata in un'area a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione del fabbricato urbano esecutato



FABBRICATO URBANO c.da Piana la Macina - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

## CONFINI

Il fabbricato posto in essere come preaccennato è in parte destinato a locale deposito (porzione del piano terra) ed in parte ad uso abitativo (tra piano terra e piano primo) è caratterizzato sia da confini verticali che orizzontali e bene in merito a quest'ultimo si rammenta che il proprietario dell'unità catastale sita al piano primo e quindi soprastante all'unità immobiliare in questione è della stessa ditta ovvero dell'esecutato [REDACTED].

Mentre relativamente ai confini verticali esso essendo circoscritto dall'appezzamento di terreno dell'esecutato e con riferimento ai punti cardinale, confina con:

- NORD: [REDACTED] *esecutato;*
- SUD: [REDACTED] *esecutato;*
- OVEST: [REDACTED] *esecutato;*
- EST: [REDACTED] *esecutato;*



## TIPOLOGIA EDILIZIA

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

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

- struttura principale di fondazione ed elevazione in muratura di tufo e pietre;
- struttura secondaria, costituente i solai di interpiano, in latero-acciaio;
- struttura secondaria, costituente i solai di copertura, in legno;

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

Il compendio dei setti murari, con spessore variabile tra 30 e 60 cm, sono stati realizzati dall'assemblaggio di blocchi lapidei artificiali (laterizi) e naturali (tufo di origine vulcanico e pietre calcaree), litologicamente, appartenenti alla categoria delle rocce sedimentarie. I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti. Le strutture secondarie, in particolare i solai di interpiano sono caratterizzati da un sistema costruttivo in latero-acciaio.

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

## CONSISTENZA

Il fabbricato ovvero l'unità catastale è caratterizzato da una pianta avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 215 mq, ed è costituito da due livelli e/o piani, nel caso in specie piano terra e piano primo. L'intera unità immobiliare conserva la destinazione d'uso "locale deposito e residenziale" o meglio in parte è destinata a deposito ed in parte all'uso abitativo.

Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da più locali depositi, da una cucina, da una camera da letto e da un locale per servizi igienici.

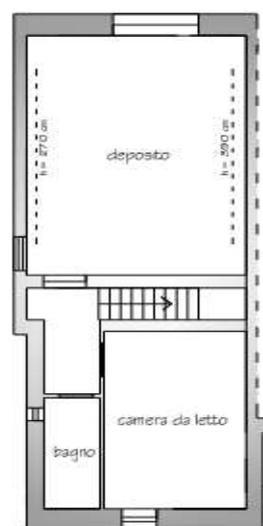
Inoltre è presente una scala rettilinea che raccorda verticalmente il piano terra con il piano primo, avente la finalità di garantire l'accesso agli ambienti superiori.

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE della PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intera unità catastale è pari a circa **215 mq** ad esclusione del pozzo scala che ha una superficie (proiezione orizzontale) di circa 3,5 mq, mentre la *superficie commerciale* totale (deposito+uso abitativo+ scala) determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **280 mq**. Il layout (disposizione) dei surriferiti

van/ambienti è del tipo classico con pochi disimpegni, facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

CUCINA piano terra



CAMERA DA LETTO piano primo



BAGNO piano primo



LOCALI DEPOSITI piano terra



LOCALI DEPOSITI piano terra



LOCALI DEPOSITI piano primo



DISIMPEGNO piano primo



SCALA



### ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

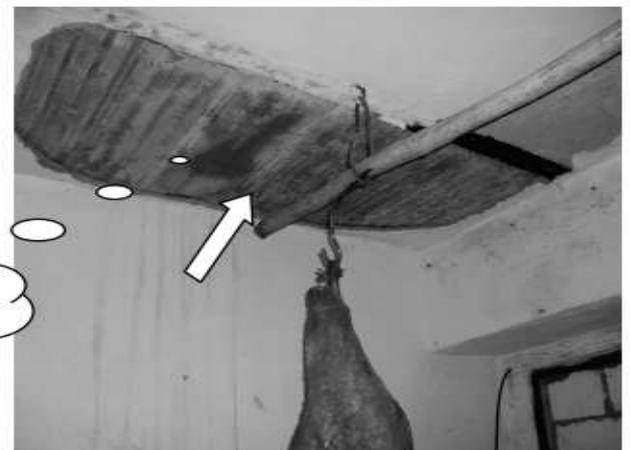
Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie.

Nella fattispecie, essendo il fabbricato di vecchissima edificazione e che probabilmente non è stato sottoposto a regolari interventi di manutenzione, è apparso in un carente stato manutentivo, invero è caratterizzato sia da fenomeni di degrado (deperimento fisico), causato da fenomeni di umidità per condensazione e fenomeni di umidità ascendente, ossia il primo dovuto alla condensa del vapore acqueo e il secondo fenomeno dovuto alla risalita capillare dell'acqua tellurica, con manifestazioni sostanzialmente in prossimità dei solai e degli angoli e/o ammorsature murarie.

Inoltre sono stati riscontrati dissesti strutturali (lesioni) e dettagli costruttivi che conferiscono una vulnerabilità sismica locale all'edificio, come appresso saranno illustrati dall'immagini fotografiche.

In generale l'intero organismo edilizio può essere riabilitato mediante un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

#### PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza dei profili di umidità



PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza dei profili di umidità



Umidità per  
condensazione

PATOLOGIE EDILIZIA lesione nella parete muraria in corrispondenza dell'appoggio della trave del solaio



PATOLOGIE EDILIZIA cattiva esecuzione dell'appoggio della trave in c.a.



Appoggio della trave  
in cemento armato  
susceptibile di collasso  
repentino in condizioni  
dinamiche ovvero  
sotto l'azione sismica

### IMPIANTI TECNOLOGICI & SERVIZI IGIENICI

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (tensione 220V), idrico-sanitario ed è privo dell'impianto termico. Invero il riscaldamento durante la stagione invernale è dovuto ad un semplice caminetto e/o focolaio il quale è privo di caldaia.

Inoltre, ed infine, è presente un solo ambiente per servizi igienici-BAGNO, dotato di solo tre sanitari nella fattispecie lavabo, tazza wc e bidet di porcellana.

FOCOLAIO



BAGNO



INTERRUTTORE ELETTRICO



## SERRAMENTI ESTERNI & PORTE INTERNE

I serramenti esterni, sono costituiti da vari materiali in quanto probabilmente sono stati sostituiti durante la vita utile del fabbricato ma realizzati con tipologia costruttiva e materiali diversi, difatti alcuni sono in legno, altri in ferro ed altri ancora in alluminio anodizzato, mentre le porte interne tutte con tipologia ad anta. Invero tutti i serramenti perimetrali sono costituiti da materiali eterogenei, per le ragioni sopraccennate, mentre le porte interne sono tutte in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è in alluminio. Inoltre, ed infine, lo stato di conservazione generale di tutti i serramenti è carente in quanto sono caratterizzati da una serie di principi di degrado (corrosione, marcimento, ect.)

### PORTONCINO D'INGRESSO



### FINESTRA



FINESTRA IN LEGNO con TAPPARELLA in PVC



PORTA in FERRO locale deposito



PORTE INTERNE in LEGNO



### PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE, MANTO di COPERTURA & RIFINITURE VARIE

La pavimentazione dei locali depositi al piano terra e al piano primo sono in cemento battuto lisciato con il fratazzo, mentre il locale cucina, la camera da letto, il bagno e qualche locale deposito finitimo alla cucina sono pavimentati con piastrelle di ceramica e marmettoni di cemento, inoltre la scala è interamente rivestita con lastre di marmo bianco (sia le alzate che le pedate).

Il fabbricato è caratterizzato da intonaco tradizionale e le facciate esterne sono prive di tinteggiatura mentre la tinteggiatura interna degli ambienti destinati all'uso abitativo è scolorita nonché degradata in quanto caratterizzata da un ragguardevole fenomeno di umidità per condensazione e per umidità dovuta alla risalita capillare dell'acqua tellurica.

Il manto di copertura deputato alla tenuta idraulica ovvero all'impermeabilizzazione del tetto è costituito da tegole in laterizio del tipo marsigliese. In merito alle rifiniture, come si può dedurre dalle foto precedentemente esposte e quelle sottostanti, si nota che esse sono sostanzialmente assenti invero sono presenti rifiniture eseguite all'epoca dell'edificazione del fabbricato e che non sono state mantenute nel tempo. Infine la copertura è priva di canali di gronda deputati alla raccolta e all'allontanamento delle acque piovane.

#### PAVIMENTAZIONE interna locali deposito



#### PAVIMENTAZIONE interna con marmettoni di cemento



PAVIMENTAZIONE locale cucina



SCALA



MANTO di COPERTURA tegole marsigliesi



FACCIATA PRINCIPALE- solo intonaco

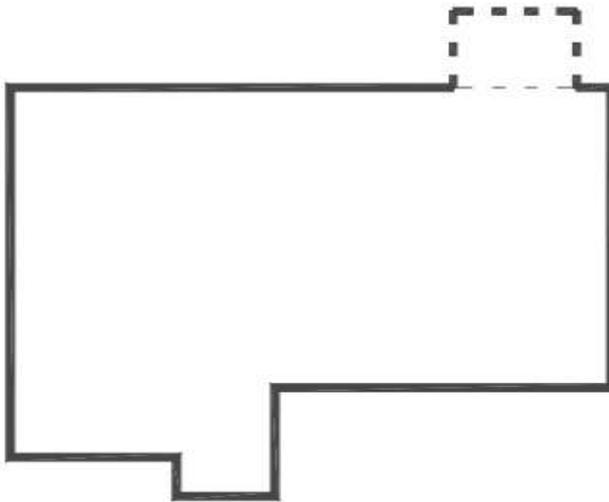


### RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

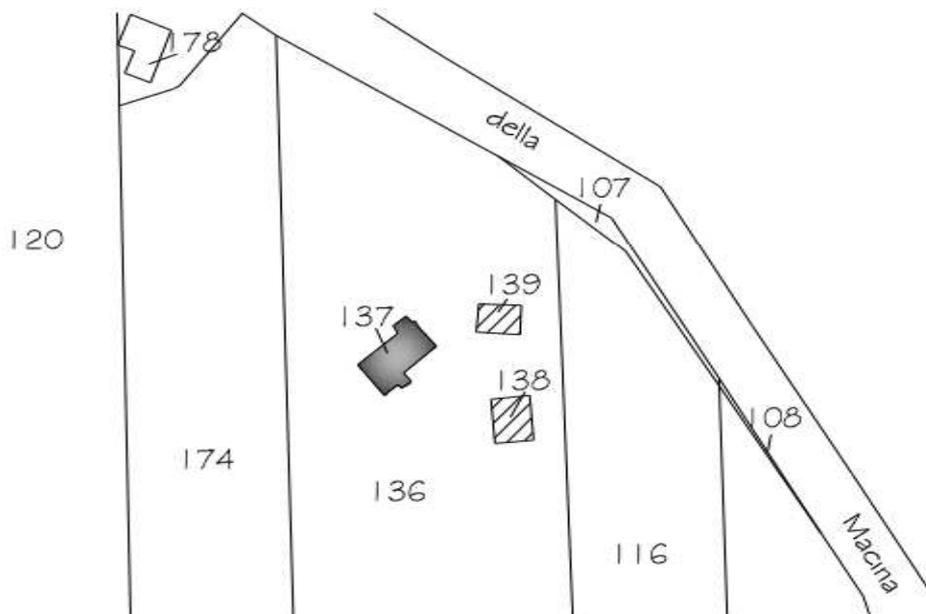
Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato censito al CATASTO TERRENI ancora come RURALE ad esso non è allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento dell'epoca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

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

### INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO (fig.56, p.lla | 37 San Bartolomeo in Galdo-BN)



### MAPPA CATASTALE (fig.56, p.lla | 37 San Bartolomeo in Galdo-BN)



**FABBRICATO RURALE sito alla c.da Piana la Macina (fg.56 p.lla 138)**

**STRUTTURA ZOOTECNICA per il RICOVERO DEGLI ANIMALI**

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

Trattasi di un fabbricato ovvero di una struttura zootecnica destinata al ricovero degli animali, nel caso in specie, bovini da latte e da ingrasso.

Ad esso si ha accesso mediante una porta principale ubicata sulla facciata NORD dell'edificio.

Infine, come gli altri beni oggetto di pignoramento, anch'esso è ubicato in un'area a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN.

**IMMAGINE SATELLITARE -individuazione del fabbricato urbano esecutato**



FABBRICATO RURALE- STALLA c.da Piana la Macina (fg.56 p.lla 138) - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



## CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo circondato da un'appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutato confina solamente con altri beni del sig.

██████████, invero:

- NORD: ██████████ *esecutato;*
- SUD: ██████████ *esecutato;*
- OVEST: ██████████ *esecutato;*
- EST: ██████████ *esecutato;*



## TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture ad intelaiatura in acciaio.

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

- struttura principale di fondazione in cemento armato;
- struttura principale in elevazione in pilastri e travi di acciaio;
- struttura secondaria, costituente il solaio di copertura, in acciaio con manto di copertura in amianto.

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da travi e pilastri uniti tra loro ed a strutture piane inclinate che ne contemplanò l'organicità.

Inoltre le tompagnature perimetrali e verticali sono costituite da pareti murarie costituite da blocchi di cemento e tufo.

I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti.

Le strutture secondarie in particolare la copertura, avente un sistema resistente in acciaio, è caratterizzata da un manto di lamiera in eternit ovvero di amianto.

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

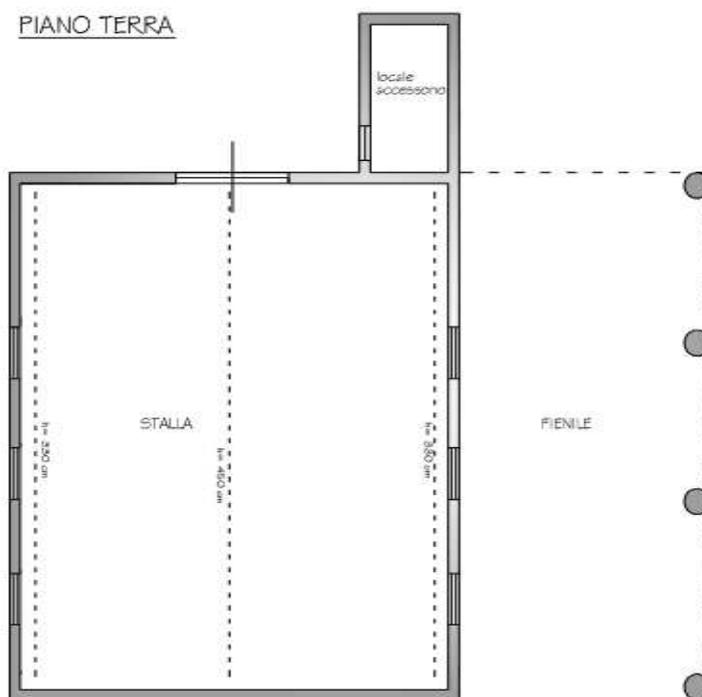
## CONSISTENZA

Il fabbricato rurale in epigrafe è caratterizzato da una pianta a forma rettangolare avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 210 mq, ed è costituito da un unico livello e/o piano, nel caso in specie piano terra.

Il fabbricato consiste in una struttura zootecnica ove, relativamente alla porzione completamente compagnata (chiusa) conserva è destinata al ricovero dei bovini da latte a stabulazione fissa, mentre per la porzione aperta su tre lati (porticato) è destinata sia allo stoccaggio del fieno che al deposito dei mezzi agricoli.

Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da due ambienti macro ambienti il primo destinato a stalla e il secondo a fienile.

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE del FABBRICATO RURALE



La *superficie utile* ovvero quella calpestabile complessiva è pari a circa **195 mq** ove 116 mq relativi alla stalla, 6 mq al locale accessorio e 83 mq relativi al fienile, mentre la *superficie commerciale* totale (stalla+fienile+locale accessorio) determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **210**

*mq.* Il layout (disposizione) dei surriferiti ambienti è facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

STALLA per il ricovero degli animali



FIENILE per lo stoccaggio del fieno e il parcheggio dei mezzi agricoli



LOCALE ACCESSORIO per il deposito dei mangimi

### ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie e/o di elementi di acciaio (travi pilastri). Nella fattispecie, apparentemente, l'intero fabbricato rurale non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado, a meno di qualche fenomeno di degrado (deperimento fisico), causato dal distacco dell'intonaco e dalla corrosione di alcuni elementi strutturali costituenti l'intelaiatura di acciaio dell'organismo edilizio.

Inoltre l'intero fabbricato è caratterizzato da un degrado generale dovuto alla mancanza di adeguati interventi manutentivi comunque superabili con ordinari e semplici interventi di manutenzione.

#### PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza



Distacco  
dell'intonaco  
esterno

#### PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza



Travi corrose  
invero soggette  
alla ruggine

## SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti perimetrali esterni sono in metallo ed, in particolare, la porta di accesso è composta da due ante scorrevoli a parete mentre le finestre perimetrali sono tutte ad anta ribalta verso l'interno. Inoltre, ed infine, lo stato di conservazione generale di tutti i serramenti è discreto in quanto non sono caratterizzati da evidenti principi di degrado.

### PORTA PRINCIPALE



### FINESTRE



### PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE & MANTO di COPERTURA

La pavimentazione della stalla è stata realizzata in conglomerato cementizio dello spessore di 8-10 cm, il che con la finalità di rendere la pavimentazione meno sdruciolevole essa è stata resa ruvida mediante la fratastatura ossia dopo che il cemento ha fatto presa e comunque prima dell'inizio dell'indurimento viene spazzato con una scopa rigida.

La struttura è priva di tinteggiatura e il manto di copertura relativo al macroambiente stalla è costituito da lamiere di eternit ossia trattasi di una copertura in amianto, mentre quella relativa al macroambiente fienile è in lamiera di metallo.

#### COPERTURA

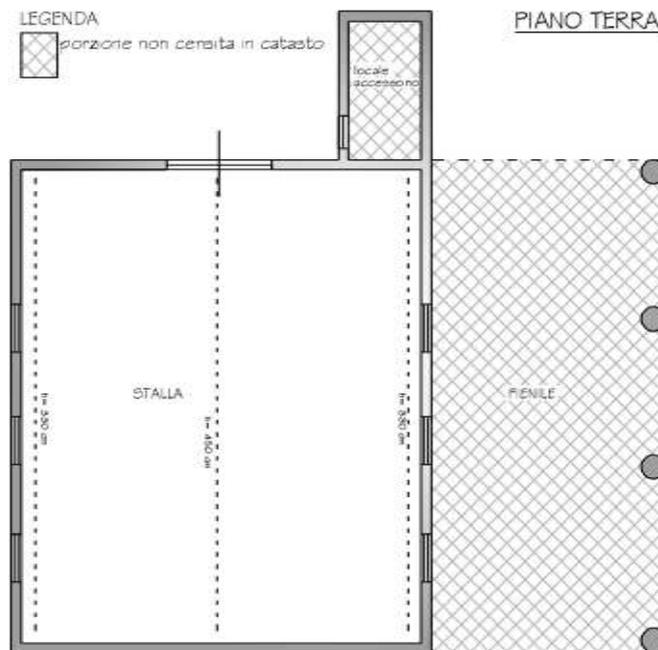


### RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

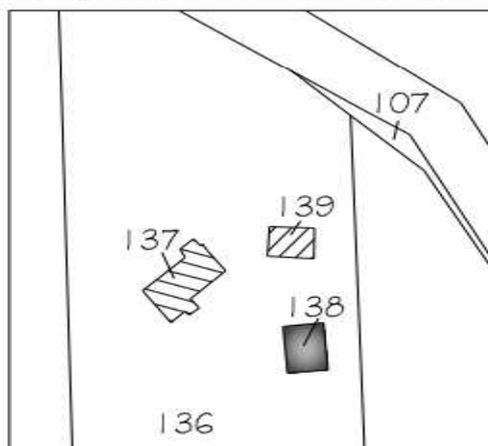
Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato censito al CATASTO TERRENI ancora come RURALE ad esso non è allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento dell'epoca non lo prevedeva. Per cui in base a quanto surriferito non è possibile verificare la rispondenza catastale del fabbricato per gli ambienti interni mentre è possibile accertare se l'ingombro della pianta del fabbricato allo stato reale coincide con quanto riportato sulle mappe catastali.

Da quanto appresso illustrato si nota che l'ingombro planimetrico reale è maggiore e difforme a quello riportato in Catasto.

### INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO (fig.56, p.lla I 38 San Bartolomeo in Galdo-BN)



### MAPPA CATASTALE (fig.56, p.lla I 38 San Bartolomeo in Galdo-BN)



**FABBRICATO RURALE** sito alla c.da Piana la Macina (fg.56 p.lla 139)

**DEPOSITO ATTREZZI & MEZZI AGRICOLI**

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

Trattasi di un fabbricato ovvero di una struttura rurale destinata al deposito di attrezzi e mezzi agricoli.

Ad esso si ha accesso mediante una porta principale ubicata sulla facciata OVEST dell'edificio.

Infine, come gli altri beni oggetto di pignoramento, anch'esso è ubicato in un'area a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN.

IMMAGINE SATELLITARE -individuazione del fabbricato urbano esecutato



FABBRICATO RURALE- DEPOSITO c.da Piana la Macina (fg.56 p.IIa 139) - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO NORD/OVEST



PROSPETTO SUD/EST



### CONFINI

Il fabbricato posto in essere essendo circondato da un appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutato confina solamente con altri beni del sig.

██████████, invero:

- NORD: ██████████ *esecutato;*
- SUD: ██████████ *esecutato;*
- OVEST: ██████████ *esecutato;*
- EST: ██████████ *esecutato;*



### TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture intelaiate in acciaio il cui organismo resistente elementare è il telaio piano costituito da aste tra loro collegate in maniera tale da costituire un organismo strutturale configurante uno schema iperstatico.

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

- struttura principale di fondazione in cemento armato;
- struttura principale in elevazione in pilastri e travi di acciaio;
- struttura secondaria, costituente il solaio di copertura, in acciaio con manto di copertura in amianto.

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da travi e pilastri uniti tra loro ed a strutture piane inclinate che ne contemplanò l'organicità.

Inoltre le tompagnature perimetrali e verticali sono costituite da pareti murarie costituite da blocchi di cemento e tufo.

I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti.

Le strutture secondarie in particolare la copertura, avente un sistema resistente in acciaio, è caratterizzata da un manto di lamiera in eternit ovvero di amianto.

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

### CONSISTENZA

Il fabbricato rurale in epigrafe è caratterizzato da una pianta a forma rettangolare avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 95 mq, ed è costituito da un unico livello e/o piano, nel caso in specie piano terra.

Il fabbricato consiste in una struttura rurale destinata al deposito degli attrezzi e dei mezzi agricoli.

Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da un unico ambiente avente la destinazione surriferita.

### PLANIMETRIA STATO ATTUALE del FABBRICATO RURALE



La superficie utile ovvero quella calpestabile è pari a circa **87 mq**, mentre la superficie commerciale determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **95 mq**. Il layout (disposizione) dei surriferiti ambienti è facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

DEPOSITO attrezzi & mezzi agricoli *vista interna*



DEPOSITO attrezzi & mezzi agricoli *vista interna*



### ANALISI DEL DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie e/o di elementi di acciaio (travi pilastri). Nella fattispecie, apparentemente, l'intero fabbricato rurale non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado, a meno di qualche fenomeno di degrado (deperimento fisico), causato dal distacco dell'intonaco e dalla corrosione di alcuni elementi strutturali costituenti l'intelaiatura di acciaio dell'organismo edilizio.

Inoltre l'intero fabbricato è caratterizzato da un degrado generale dovuto alla mancanza di adeguati interventi manutentivi comunque superabili con ordinari e semplici interventi di manutenzione.

### PATOLOGIE EDILIZIA messa in evidenza



Corrosione delle travi di acciaio

## SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti perimetrali esterni sono in metallo ed, in particolare, la porta di accesso è composta da due ante scorrevoli a parete mentre le finestre perimetrali sono tutte ad anta ribalta verso l'interno. Inoltre, ed infine, lo stato di conservazione generale di tutti i serramenti è discreto in quanto non sono caratterizzati da evidenti principi di degrado.

### PORTA PRINCIPALE



Porta principale  
scorrevole a  
parete

### FINESTRE



infisso perimetrale  
INTERNO in  
alluminio

### PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE & MANTO di COPERTURA

La pavimentazione della stalla è stata realizzata in conglomerato cementizio dello spessore di 8-10 cm, il che con la finalità di rendere la pavimentazione meno sdruciolevole essa è stata resa ruvida mediante la frastassatura ossia dopo che il cemento ha fatto presa e comunque prima dell'inizio dell'indurimento viene spazzato con una scopa rigida.

La struttura è priva di tinteggiatura e il manto di copertura è costituito da lamiere di eternit ossia trattasi di una copertura in amianto.

### COPERTURA



### RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

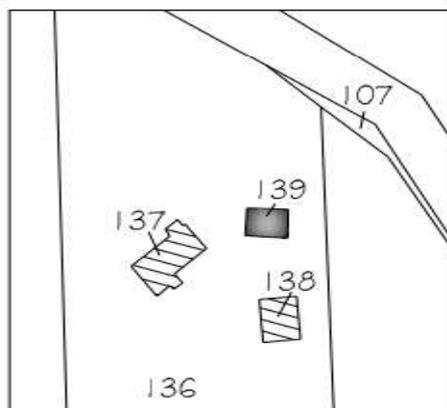
Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato censito al CATASTO TERRENI ancora come RURALE ad esso non è allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento dell'epoca non lo prevedeva. Per cui in base a quanto surriferito non è possibile verificare la rispondenza catastale del fabbricato per gli ambienti interni mentre è possibile accertare se l'ingombro della pianta del fabbricato allo stato reale coincide con quanto riportato sulle mappe catastali.

Da quanto appresso illustrato si nota che l'ingombro planimetrico reale è conforme e/o congruente a quello riportato in Catasto.

### INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO (fg.56, p.lla I 39 San Bartolomeo in Galdo-BN)



### MAPPA CATASTALE (fg.56, p.lla I 39 San Bartolomeo in Galdo-BN)



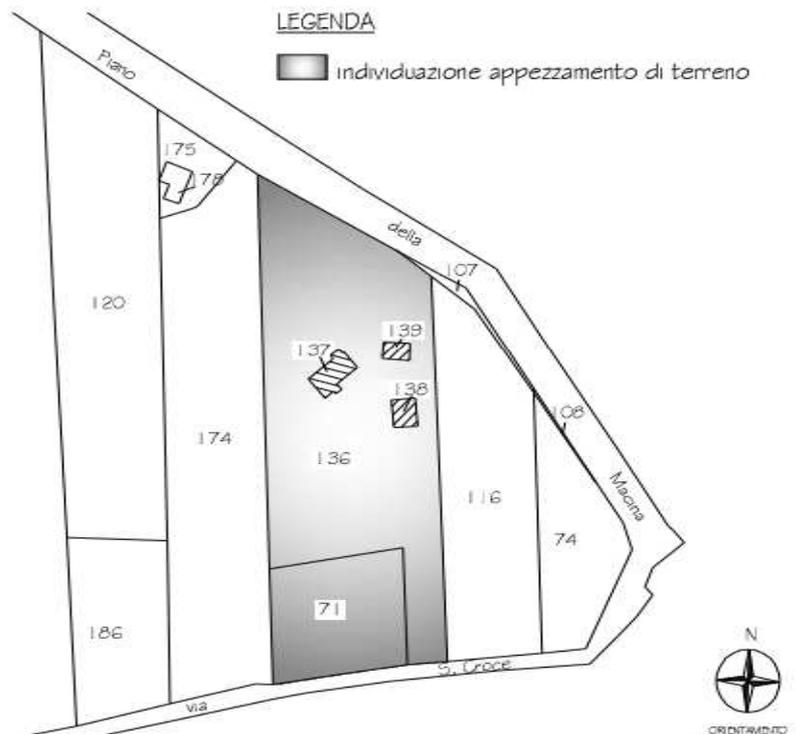
## **APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito alla c.da Piana la Macina (fig.56 p.lle 71 & 136)

L'appezzamento di terreno, individuato dalla procedura espropriativa in epigrafe, è circostante nonché finitimo ai fabbricati fin d'ora illustrati e descritti. Trattasi di un solo fondo composto da due unità catastali limitrofe, come è possibile dedurlo dallo stralcio catastale appresso illustrato.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione appezzamento di terreno esecutato



STRALCIO CATASTALE-individuazione terreno



### SOPRASSUOLO, GIACITURA, NATURA & OPERE DI RECINZIONE

Il soprassuolo ossia la vegetazione che popola l'intero appezzamento di terreno è in parte seminativo ed in parte pratensi. In esso sono presenti sia specie arboree, nel caso in specie filari di alberi di *cerro*, mentre il resto è destinato al pascolo degli ovini quindi caratterizzat da vegetazione spontanea. Il fondo è dotato di una giacitura declivia ed ha una consistenza di circa 14660 mq (si consultino i dati catastali nella tab.B del paragrafo B.O.O.).

Inoltre, ed infine, l'intero appezzamento di terreno è recintato con rete metallica sorretta da pali di legno. La natura del terreno è sciolta con frazione argillosa e ingloba nel proprio scheletro solido anche massi di grosse dimensioni invero non può essere lavorato con la fresa ma deve essere lavorato esclusivamente con il ripper (attrezzatura da scasso).

### CONFINI

Il terreno sunnominato, con riferimento ai punti cardinale, confina con le seguenti ditte:

- *NORD: strada comunale via Piana della Macina;*
- *SUD: strada comunale via S. Croce;*
- *OVEST: altra ditta;*
- *EST: altra ditta;*

### VISTA D'ASSIEME del TERRENO-recinzione e pascolo



VISTA D'ASSIEME del TERRENO-recinzione e alberi di cerro



VISTA D'ASSIEME del TERRENO-recinzione e pascolo



### CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA OVE INDIVIDUATO IL TERRENO

Lo strumento urbanistico (*piano regolatore generale*) approvato dal *Presidente della Comunità Montana del Fortore con decreto n° 5620/87*, attualmente vigente, individua l'intero appezzamento di terreno, oggetto di esecuzione, in **zona agricola "E"**.

In tale zona è consentita il rilascio di concessioni ad edificare, fabbricati rurali e pertinenze agricole, con l'osservanza della legge regionale n° 14/82 e sue succ. mod. ed integrazioni, evidenziando che la distanza per la localizzazione di eventuali fabbricati è di mt 20 dalle strade comunali e provinciali e mt 30 dalla EX statale SS. 369.

In particolare il suddetto P.R.G. prevede che le zone agricole saranno destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura, con l'osservanza delle seguenti condizioni o prescrizioni:

- a) Nelle zone agricole sono consentiti interventi edilizi con i seguenti indici:  
aree pascolive, boschive, incolte  $I_f=0,003$  mc/mq;  
aree seminate, fruttifere  $I_f= 0,03$  mc/mq  
per pertinenze agricole è ammesso un  $I_f=0,07$  mc/mq
- b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annessi alle aziende agricole che lavorano prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole, nonché l'abitazione del personale addetto alla manutenzione e sorveglianza dell'impianto:  $i_t=0,10$  mc/mq – ind. Cop. 0,05 distanza dai confini m 20;
- c) Costruzioni per industrie estrattive o cave, nonché per attività direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni od attività non provochino problemi al traffico, né alterino zone di interesse panoramico-  $I_f=0,03$  mc/mq.

Per quanto riguarda, invece le altezze, i distacchi dalle superficie finestrate, dai confini ecc., valgono le norme vigenti (alt. Mt 8,00 – distacco minimo dai confini mt 6,00, distanze dai fabb. Mt 12,00). Si precisa che nelle zone omogenee "E" è vietato lottizzare terreni a scopo edilizio.

*L'appezzamento di terreno in questione è sottoposto al vincolo idrogeologico art. 23 L.R. n° 11 del 07/05/1996.*

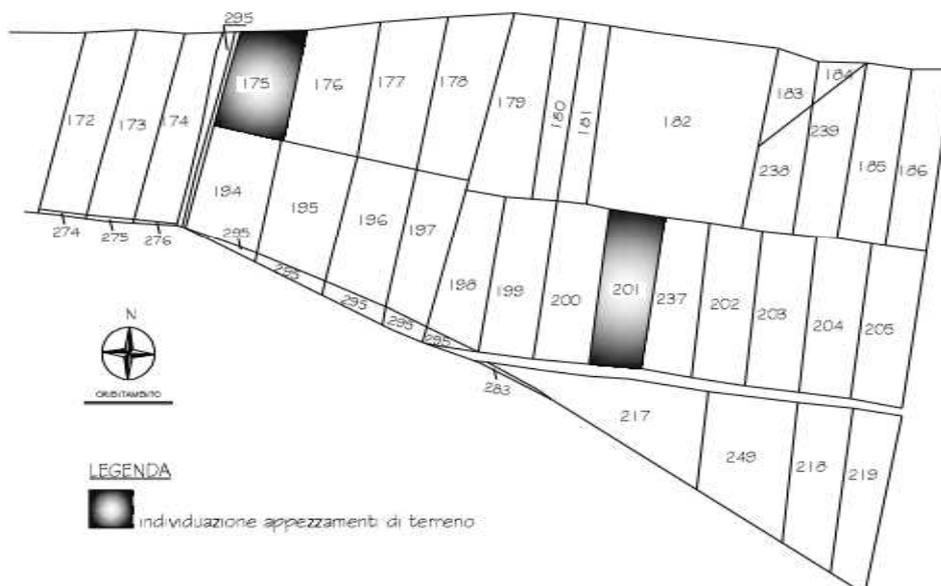
## **APPEZZAMENTI DI TERRENO** sito alla c.da Piana la Macina (fig.42 p.ile 175 & 201)

Gli appezzamenti di terreno, individuato dalla procedura espropriativa in epigrafe, è poco distante dall'azienda agricola dell'esecutato. Trattasi di due fondi composti da due unità catastali non limitrofe, come è possibile dedurlo dallo stralcio catastale appresso illustrato.

IMMAGINE SATELLITARE-individuazione appezzamenti di terreno esecutati



STRALCIO CATASTALE-individuazione terreni



### SOPRASSUOLO, GIACITURA, NATURA & OPERE DI RECINZIONE

Il soprassuolo ossia la vegetazione che popola l'intero appezzamento di terreno è seminativo invero alla data del sopralluogo risultava coltivata a grano. Entrambi i fondi sono dotati di una giacitura declivia ed hanno una consistenza di 2070 mq (p.lla 175) e di 2570 mq (p.lla 201) per una consistenza complessiva di 4640 mq (si consultino i dati catastali nella tab.B del paragrafo B.O.O.).

Inoltre, ed infine, l'intero appezzamento di terreno non è recintato e la natura del terreno è sciolta con frazione argillosa e ingloba nel proprio scheletro solido anche massi di grosse dimensioni difatti non può essere lavorato con la fresa ma deve essere lavorato esclusivamente con il ripper (attrezzatura da scasso).

### CONFINI

I terreni sunnominati, con riferimento ai punti cardinale, confinano con le seguenti ditte:

#### FONDO P.LLA 175

- NORD: strada comunale;
- SUD: altra ditta;
- OVEST: strada comunale;
- EST: altra ditta;

#### FONDO P.LLA 201

- NORD: altra ditta;
- SUD: strada comunale;
- OVEST: altra ditta;
- EST: altra ditta;

### VISTA D'ASSIEME del TERRENO

fondo p.lla 175



fondo p.lla 201



### CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA OVE SONO INDIVIDUATI I TERRENI

Lo strumento urbanistico (*piano regolatore generale*) approvato dal *Presidente della Comunità Montana del Fortore con decreto n° 5620/87*, attualmente vigente, individua i terreni oggetto di esecuzione, in **zona agricola "E"**.

In tale zona è consentita il rilascio di concessioni ad edificare, fabbricati rurali e pertinenze agricole, con l'osservanza della legge regionale n° 14/82 e sue succ. mod. ed integrazioni, evidenziando che la distanza per la localizzazione di eventuali fabbricati è di mt 20 dalle strade comunali e provinciali e mt 30 dalla EX statale SS. 369.

In particolare il suddetto P.R.G. prevede che le zone agricole saranno destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura, con l'osservanza delle seguenti condizioni o prescrizioni:

- a) Nelle zone agricole sono consentiti interventi edilizi con i seguenti indici:  
aree pascolive, boschive, incolte  $I_f=0,003$  mc/mq;  
aree seminate, fruttifere  $I_f= 0,03$  mc/mq  
per pertinenze agricole è ammesso un  $I_f=0,07$  mc/mq
- b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annessi alle aziende agricole che lavorano prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole, nonché l'abitazione del personale addetto alla manutenzione e sorveglianza dell'impianto:  $i_t=0,10$  mc/mq – ind. Cop. 0,05 distanza dai confini m 20;
- c) Costruzioni per industrie estrattive o cave, nonché per attività direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni od attività non provochino problemi al traffico, né alterino zone di interesse panoramico-  $I_f=0,03$  mc/mq.

Per quanto riguarda, invece le altezze, i distacchi dalle superficie finestrate, dai confini ecc., valgono le norme vigenti (alt. Mt 8,00 – distacco minimo dai confini mt 6,00, distanze dai fabb. Mt 12,00). Si precisa che nelle zone omogenee "E" è vietato lottizzare terreni a scopo edilizio.

*Gli appezzamenti di terreno in questione sono sottoposto al vincolo idrogeologico art. 23 L.R. n° 11 del 07/05/1996.*

## **COSTRUZIONE ZOOTECNICA per il RICOVERO DEI BOVINI DA LATTE**

### **STALLA a STABULAZIONE FISSA**

Su uno degli appezzamenti di terreno individuati dall'espropriazione immobiliare, nel caso in specie sul fondo contraddistinto col mappale n° 136 del foglio 56 sito alla contrada Piana della Macina è stata edificata una costruzione di ampie dimensioni destinata al ricovero dei bovini da latte, e secondo il principio dell'accessione diretta (tra l'altro confermata anche dall'esecutato) tale struttura insistente sul fondo di proprietà dell'esecutato risulta essere di proprietà di quest'ultimo. Ciò promesso è stato considerato come un bene immobile anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in quanto avente l'area di sedime su un bene oggetto di pignoramento, salvo diversi orientamenti giuridici, invero si può sempre stralciare dalla presente valutazione. Infine, come gli altri beni oggetto di pignoramento, anch'esso è ubicato in un'area a vocazione agricola invero alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo-BN.

IMMAGINE SATELLITARE -individuazione del fabbricato urbano esecutato



STRUTTURA RURALE- STALLA di GRANDE DIMENSIONI c.da Piana la Macina - VISTA D'ASSIEME



PROSPETTO SUD/EST



PROSPETTO SUD/OVEST



PROSPETTO SUD



### CONFINI & INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato posto in essere essendo circondato da un appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutato confina solamente con altri beni del sig.

██████████, invero:

- NORD: ██████████ esecutato;
- SUD: ██████████ esecutato;
- OVEST: ██████████ esecutato;
- EST: ██████████ esecutato;

### STRALCIO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO



### TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo architettonico individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture intelaiate in acciaio il cui organismo resistente elementare è il telaio piano costituito da aste tra loro collegate in maniera tale da costituire un organismo strutturale configurante uno schema iperstatico.

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

- struttura principale di fondazione in cemento armato;
- struttura principale in elevazione in pilastri e travi di acciaio;
- struttura secondaria, costituente il solaio di copertura, in acciaio con manto di copertura in lamiera gregate coibentate di origine metallica.

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da travi e pilastri uniti tra loro ed a strutture piane inclinate che ne contemplano l'organicità.

Inoltre le tompagnature perimetrali e verticali sono costituite da pareti murarie costituite da blocchi di laterizio.

I blocchi squadrati, sono stati aggregati e legati assieme, da malta costituita da acqua, legante (calce idraulica) ed inerti granulometricamente assortiti.

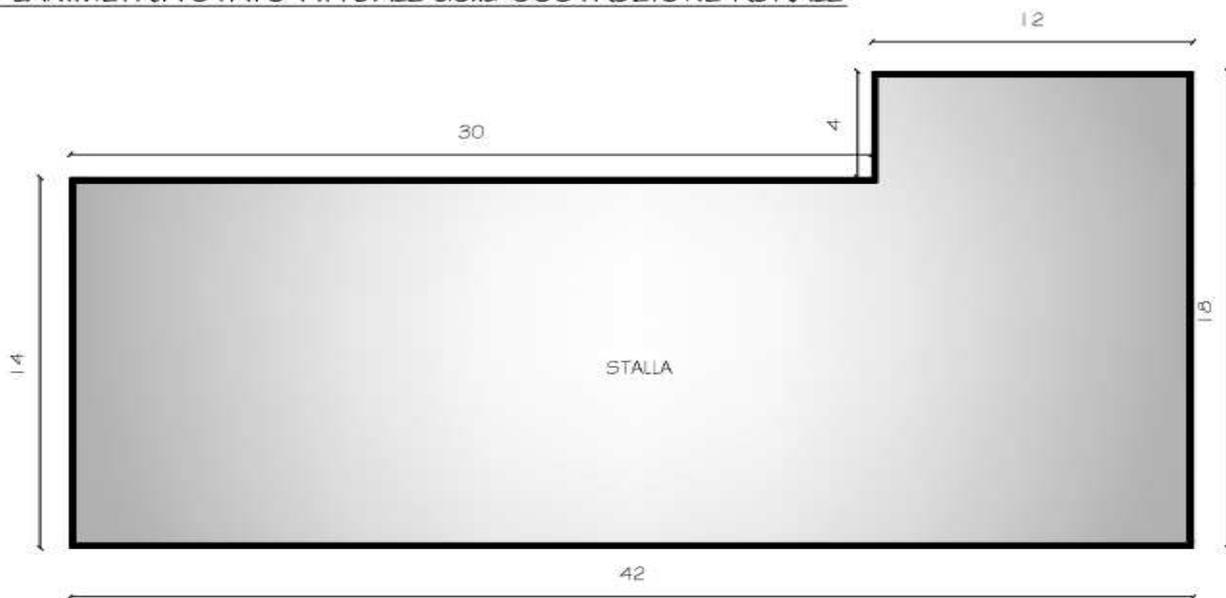
Le strutture secondarie in particolare la copertura, avente un sistema resistente in acciaio, è caratterizzata da un manto di lamiera in eternit ovvero di amianto.

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

### CONSISTENZA

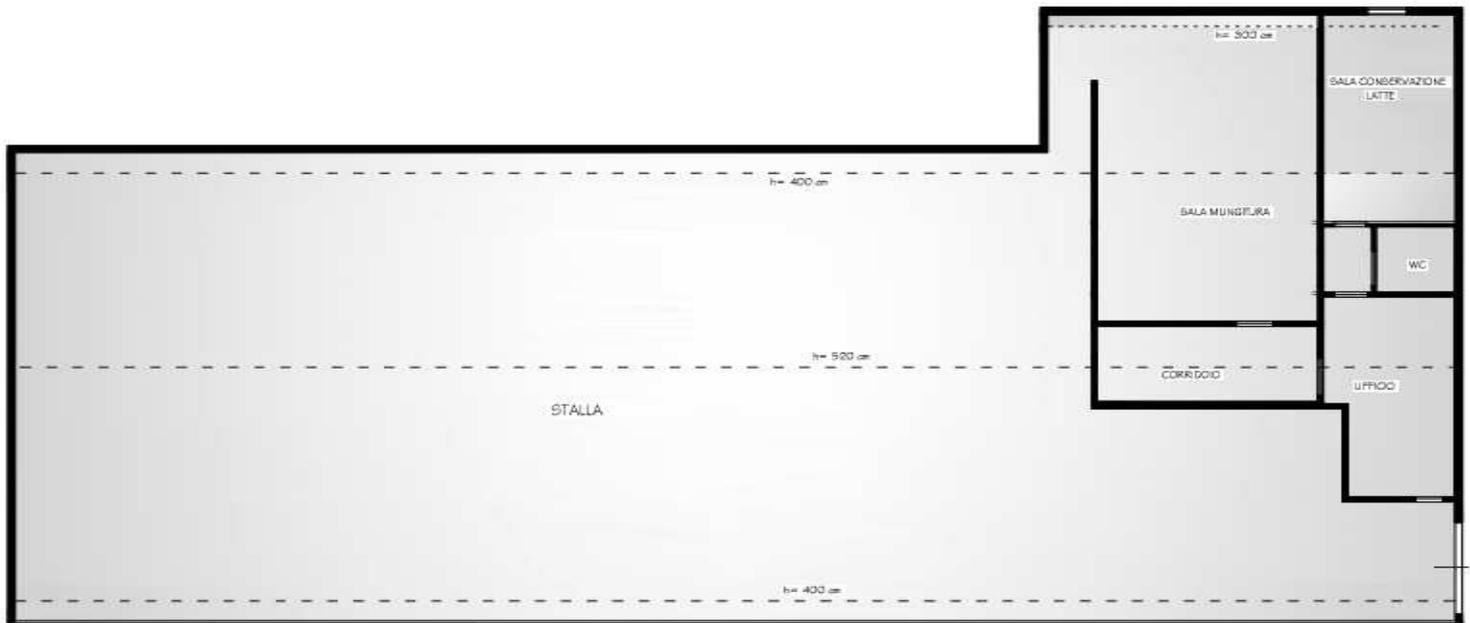
Il fabbricato rurale in epigrafe è caratterizzato da una pianta a forma rettangolare avente un'area di sedime ovvero un ingombro planimetrico di circa 650 mq, ed è costituito da un unico livello e/o piano, nel caso in specie piano terra. Il fabbricato consiste in una struttura rurale destinata al ricovero dei bovini da latte a stabulazione fissa. Come si può dedurre dall'esemplificazione grafica sotto riportata, esso è composto da un unico ambiente avente la destinazione surriferita, e una forma planimetrica appresso illustrata.

### PLANIMETRIA STATO ATTUALE della COSTRUZIONE RURALE



La *superficie utile* ovvero quella calpestabile è pari a circa **613 mq**, mentre la *superficie commerciale* determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali è circa **636 mq**. Il layout (disposizione) dei surriferiti ambienti è facilmente desumibile dalla soprastante planimetria.

#### LAYOUT DEGLI AMBIENTI



Come si potrà arguire dall'immagini appresso illustrate la stalla posta in essere a stabulazione fissa è del tipo a due ordini di "poste groppa a groppa", con corsia di foraggiamento.

#### VISTA DELL'INTERNO



SALA CONSERVAZIONE TEMPORANEA DEL LATTE



SALA MUNGITURA



VISTA INTERNA messa in evidenza delle poste e della cunetta per l'asportazione delle deiezioni



Le deiezioni animali dopo essere state raccolte ed allontanata dalla cunetta visibile dall'immagine soprastante vengono indirizzate nella concimaia posta sul lato SUD della stalla.

CONCIMAIA-messa in evidenza



### ANALISI DEL DEGRADO e STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parti murarie e/o di elementi di acciaio (travi pilastri).

Nella fattispecie, apparentemente, l'intero fabbricato rurale non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado in quanto trattasi di una costruzione edificate meno di dieci anni fa.

#### PATOLOGIE EDILIZIA assenti



Travi e pilastri trattati  
con zincatura a caldo  
quindi non suscettibili  
di corrosione

#### PARETI MURARIE INTERNE E PERIMETRALI INTEGRE



### SERRAMENTI ESTERNI

La surriferita stalla è dotata da molti accessi carrabili sia sul lato NORD che sul lato SUD. Tutti i serramenti perimetrali esterni sono in metallo ed, in particolare, la porta di accesso è composta da una serranda mentre le altre porte sono ad anta scorrevole a parete. Infine le finestre perimetrali sono tutte ad anta ribalta verso l'interno.

#### PORTA PRINCIPALE



#### PORTE POSTERIORI & FINESTRE



### PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE & MANTO di COPERTURA

La pavimentazione della stalla è stata realizzata in conglomerato cementizio dello spessore di 10-15 cm, il che con la finalità di rendere la pavimentazione meno sdruciolevole essa è stata resa ruvida mediante la frastassatura ossia dopo che il cemento ha fatto presa e comunque prima dell'inizio dell'indurimento viene spazzato con una scopa rigida.

La struttura è priva di tinteggiatura e il manto di copertura è costituito da lamiera gregate cobentate.

### COPERTURA



### RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO

Per il fabbricato posto in essere non è stato possibile confrontare la distribuzione degli ambienti interni con la planimetria catastale in quanto essendo tale fabbricato NON ancora censito al CATASTO quindi ad esso non risulta allegata la planimetria catastale in quanto l'accatastamento non è stato ancora eseguito. Per cui in base a quanto surriferito non è possibile verificare la rispondenza catastale del fabbricato per gli ambienti interni e nemmeno la rispondenza catastale per l'ingombro esterno. In definitiva appresso si riporta la mappa catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Benevento dalla quale si evince l'assenza del fabbricato e il reale ingombro e posizionamento della stalla rispetto ai confini di proprietà in quanto durante le fasi di sopralluogo è stata eseguito un rilievo metrico per l'eventuale inserimento in mappa del cassone della predetta stalla.

### INGOMBRO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO rispetto alla mappa



### MAPPA CATASTALE rilasciata dal Catasto



## **VERIFICHE condotte dal C.T.U.**

- Verificare la percentuale di proprietà del debitore, indicando, in caso di comproprietà, chi siano gli altri comproprietari e per quali quote-in particolare, controllerà se per caso l'acquisto sia avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione tra i coniugi:

Le unità immobiliari individuate dal procedimento espropriativo posto in essere, come narrato nelle pagine precedenti, risultano censite presso l'Agenzia del Territorio di Benevento-zona censuaria Comune di San Bartolomeo in Galdo, di cui una sola al Catasto Fabbricati e le restanti al Catasto Terreni ed, infine un' unità costruttiva risulta ancora non censita (struttura zootecnica).

Al fine di rendere la lettura più agevole e precisa circa la situazione e/o derivazione catastale delle summenzionate unità si annovera, come l'estensore della presente relazione estimativa ha potuto constatare presso l'ufficio del Catasto, che:

### **PREAMBOLO INDISPENSABILE**

- Il fabbricato urbano individuato con il mappale n° 137 sub.2 del foglio 56 (catasto fabbricati) è stato censito in catasto mediante il Tipo Mappale datato 04 maggio 1992 e nella fattispecie è stato edificato sulla ex p.lla 14 del foglio 56, quest'ultima soppressa mediante il sunnominato tipo mappale;
- Il fabbricato rurale individuato con il mappale n° 137 sub.1 del foglio 56 (catasto terreni) è stato censito in catasto mediante il Tipo Mappale datato 04 maggio 1992 e nella fattispecie è stato edificato sulla ex p.lla 14 del foglio 56, quest'ultima soppressa mediante il sunnominato tipo mappale;
- Il fabbricato rurale individuato con il mappale n° 138 del foglio 56 (catasto terreni) è stato censito in catasto mediante il Tipo Mappale datato 04 maggio 1992 e nella fattispecie è stato edificato sulle ex p.lle 14 & 115 del foglio 56, quest'ultima soppressa mediante il sunnominato tipo mappale;
- Il fabbricato rurale individuato con il mappale n° 139 del foglio 56 (catasto terreni) è stato censito in catasto mediante il Tipo Mappale datato 04 maggio 1992 e nella fattispecie è stato edificato sulle ex

particelle 14 e 115 del foglio 56, quest'ultima soppressa mediante il sunnominato tipo mappale;

- L'appezzamento di terreno contraddistinto col n° 136 deriva dalle particelle 14 e 115 del foglio 56 a seguito del Tipo Mappale datato 04 maggio 1992;
- Gli appezzamenti di terreno contraddistinti con i mappali n° 71 del foglio 56 e n° 175-201 del foglio 42 sono rimasti invariati dalla data dell'avvenuta donazione fino ad oggi;
- La struttura zootecnica ovvero la stalla attrezzata per i bovini da latte a stabulazione fissa insiste sull'appezzamento di terreno censito con il mappale n° 136 del foglio 56 che a sua volta, come surriferito, deriva dalle particelle 14 e 115 del foglio 56 a seguito del Tipo Mappale datato 04 maggio 1992;

Ciò promesso tutte le unità immobiliari interessate al pignoramento e quindi alla stima, e precisamente:

- 1) il fabbricato urbano contraddistinto col mappale n° 137 sub.2 del foglio 56;
- 2) la porzione di fabbricato rurale censita col mappale n° 137 sub.1 del foglio 56;
- 3) il fabbricato rurale censito col mappale n° 138 del foglio 56;
- 4) il fabbricato rurale censito col mappale n° 139 del foglio 56;
- 5) l'appezzamento di terreno censito col mappale n° 136 del foglio 56;
- 6) l'appezzamento di terreno censito col mappale n° 71 del foglio 56;
- 7) struttura zootecnica ovvero stalla attrezzata per allevamento dei bovini da latte;
- 8) l'appezzamento di terreno censito col mappale n° 175 del foglio 42;
- 9) l'appezzamento di terreno censito col mappale n° 201 del foglio 42;

sono di piena ed esclusiva proprietà, invero per una quota pari a 1000/1000, dell'esecutato ossia del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], ove i primi sette derivano dal rogito notarile-DONAZIONE, rogato dal Notaio *Lettieri Ernesto* in data 01 marzo 1991 (rep. 10.453) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 09 marzo 1991 al n° gen. 2824 e n° part. 2492 mentre gli ultimi due derivano dal rogito notarile-DONAZIONE, rogato dal Notaio *Lettieri Ernesto* in data 13 dicembre 1991 (rep. 10840) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 17 dicembre 1991 al n° gen. 11263 e n° part. 9654.

Inoltre da un'indagine condotta presso la sunnominata Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento è stato possibile accertare che gli immobili in questione, non hanno atti di trascrizione contro ossia risultano ancora di proprietà dell'esecutato invero del sig. [REDACTED].

- Descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento, alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Tutti i beni individuati dalla procedura espropriativa posta in essere sono stati concessi in affitto al figlio dell'esecutato ossia al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (coltivatore diretto) mediante un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate-UFFICIO DI BENEVENTO sede decentrata di San Bartolomeo in Galdo-BN, in data 21 maggio 2009 al n° 1269 serie 3, come si può evincere da quanto in esso narrato di cui si allega una copia alla presente consulenza sul supporto magnetico ovvero "CD".

#### CONTRATTO DI AFFITTO

**DENUNCIA ANNUALE RIEPILOGATIVA DI CONTRATTI CUMULATIVI D'AFFITTO DI FONDI RUSTICI**  
Art. 409 del 13 dicembre 1986, art. 2 comma 6, del regolamento R.P.R. n. 111 del 30 aprile 1986, art. 9, comma 2, del 17 gennaio 1984.

Il Sottoscritto [REDACTED] nato a BENEVENTO il [REDACTED] il [REDACTED] residente in C/DA PIAZZA LA MACINA, 6, CF. [REDACTED]

**DICHIARA**

Di aver ricevuto nel corso dell'anno 2008, in affitto fondi rustici, così come precisato dalla L. 20382, dai seguenti sotto-elencati proprietari concedenti:

Foglio n.:	42;
Particella:	175, 201;
Foglio n.:	56;
Particella:	71, 137, 136, 138, 139, 137;
Comune:	San Bartolomeo in Galdo;
Provincia:	Benevento;
Superficie totale etaric:	01.9528;
Superficie concessa etaric:	01.9528;
Data di stipula:	30.10.2008
Durata dell'affitto:	anni 15;
Corrispettivo annuo pattuito Euro:	50,00;
Proprietario:	[REDACTED] nato a San Bartolomeo in Galdo (BENEVENTO), il [REDACTED] ed ivi residente in C/da Piazza la Macina, CF. [REDACTED]

Foglio n.:	32;
Particella:	162, 160, 161, 163, 158, 403;
Foglio n.:	31;
Particella:	40, 41, 2
Comune:	San Bartolomeo in Galdo;
Provincia:	Benevento;
Superficie totale etaric:	45.8552;
Superficie concessa etaric:	45.8552;
Data di stipula:	30.10.2008
Durata dell'affitto:	anni 15;
Corrispettivo annuo pattuito Euro:	400,00;
Proprietario:	[REDACTED] nato a San Bartolomeo in Galdo (BENEVENTO), il [REDACTED] ed ivi residente in C/da Piazza la Macina;

[REDACTED]

APICELLA LUCIA MARIA, nata Freggia, il 11/07/1966, residente a San Bartolomeo in Galdo in C/da Piazza la Macina, CF. [REDACTED]

La superficie totale dei fondi rustici oggetto della presente denuncia è di Ha 47,80,80 (quarantasette, otto decimi e centore ottanta) il totale corrispettivo annuo dei corrispettivi pattuiti è di Euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00).

Le parti:

[REDACTED]

San Bartolomeo in Galdo li 04/05/2009

**Agenzia Entrate**  
Deduzione Provinciale di Benevento  
UFFICIO TERRITORIALE di Benevento  
Sede Decentrate di San Bartolomeo in Galdo

21-05-2009

di [REDACTED] n. [REDACTED]

Esatto in € 67,00

4000	50,00
4001	
4002	
4003	
4004	
4005	
4006	
4007	
4008	
4009	
4010	
4011	6,04
4012	
4013	
4014	15,04
4015	3,62
4016	
4017	
4018	
4019	
4020	
4021	
4022	
4023	
4024	
4025	
4026	
4027	
4028	
4029	
4030	
4031	
4032	
4033	
4034	
4035	
4036	
4037	
4038	
4039	
4040	
4041	
4042	
4043	
4044	
4045	
4046	
4047	
4048	
4049	
4050	
4051	
4052	
4053	
4054	
4055	
4056	
4057	
4058	
4059	
4060	
4061	
4062	
4063	
4064	
4065	
4066	
4067	
4068	
4069	
4070	
4071	
4072	
4073	
4074	
4075	
4076	
4077	
4078	
4079	
4080	
4081	
4082	
4083	
4084	
4085	
4086	
4087	
4088	
4089	
4090	
4091	
4092	
4093	
4094	
4095	
4096	
4097	
4098	
4099	
4100	

TOTALE ENTRATE 67,00

IL SOTTOSCRITTORE  
IL COPIRODATORE  
Della Sede dell'Agenzia di  
San Bartolomeo in Galdo  
Antonio Tarallo

- **Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;**
- **Indicare se esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

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

- **verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, con indicazione dell'anno di costruzione e gli estremi del titolo abilitativo (concessione edilizia, permesso di costruire, condoni ect.) nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso:**

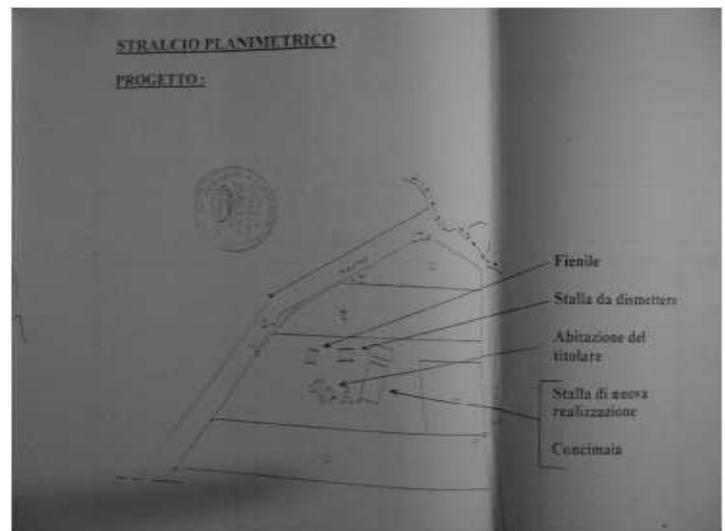
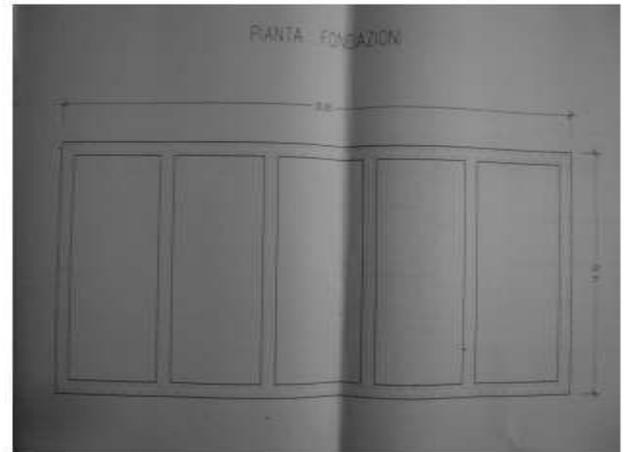
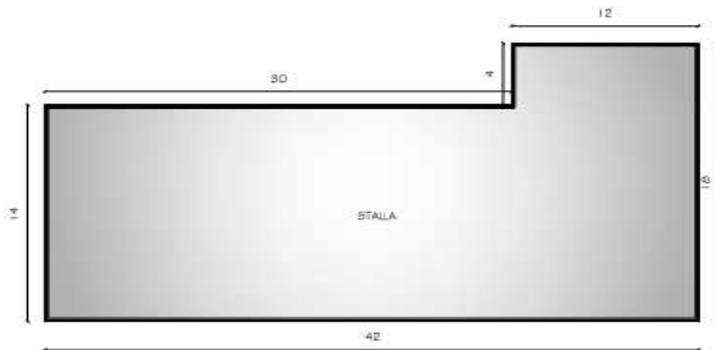
come si può evincere dalla certificazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo i fabbricati rurali e urbano contraddistinti con le particelle n° 137, 138 e 139 del foglio 56 nello stato in cui si trovano attualmente, siccome non sono stati rinvenuti agli atti del surriferito ufficio tecnico titoli abilitanti essi sono stati edificati probabilmente, come narra il summenzionato responsabile, in data anteriore all'anno 1967 per cui nella fattispecie sono urbanisticamente legittimi sia in tema di ingombro piano volumetrico che di destinazione d'uso.

Inoltre la struttura zootecnica ossia la stalla attrezzata destinata all'allevamento dei bovini insistente sull'appezzamento di terreno contraddistinto col mappale n° 136 del foglio 56 (attualmente non ancora accatastata) è stata edificata a seguito della Concessione edilizia n° 20 rilasciata al sig. [REDACTED] (esecutato) dal Sindaco pro-tempore del Comune di San Bartolomeo in Galdo in data 15 marzo 1999.

A tal proposito dal confronto degli allegati grafici acclusi alla surriferita Concessione edilizia con la reale consistenza della stalla si è avuto modo di riscontrare che essa è difforme a quanto autorizzato invero ha un ingombro planimetrico e quindi piano volumetrico superiore rispetto a quello concesso mediante il summenzionato titolo abilitativo. Inoltre ancora anche la collocazione della stessa è diversa da autorizzati invero trattasi di una diversa collocazione della struttura zootecnica all'interno dello stesso lotto, mentre la

destinazione d'uso è rimasta immutata ossia è consonante con la suddetta concessione edilizia.

STRUTTURA ZOOTECNICA confronto tra la planimetria attuale (immagine a SX) e quella autorizzata (immagine a DX)



Si nota che è stato realizzato un corpo aggiunto da quanto si deduce dalla documentazione rilasciatomi dal predetto Ufficio Tecnico.

- **verificare ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno:**

Come è possibile arguire dalle pagine precedenti l'unica irregolarità edilizia a da ricercare nella struttura zootecnica ossia la stalla di grandi dimensioni insistente sull'appezzamento di terreno contraddistinto col mappale n° 136 del foglio 56 (non ancora censita in Catasto).

Invero essa è stata realizzata con un ingombro planovolumetrico superiore a quello autorizzato mediante la Concessione edilizia n° 20 rilasciata nell'anno 1999, nonchè è stata collocata, seppur all'interno dello stesso lotto interessato all'edificazione, ma con coordinate planimetriche diverse da quelle rappresentate nella surriferita concessione edilizia ed, ancora, è presente una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Ciò promesso, quanto realizzato in difformità, comunque potrebbe essere sanato mediante l'asservimento di altri fondi agricoli ai sensi della Legge Regionale n° 14/82 e se ciò verrebbe eseguito da un coltivatore diretto con caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione non sono dovuti.

Mentre nel caso in cui la sanatoria potrebbe essere attuata da altro soggetto allora gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione devono essere versati all'Ente Comunale.

Infine tale ingombro in eccesso risulta comunque sanabile rispetto alle distanze dai confini di proprietà e dei fabbricati esistenti invero ogni punto materiale dell'attuale stalla è posto ad una distanza maggiore di 6 mt dai confini di proprietà e a una distanza maggiore di 12 mt da altri fabbricati esistenti.

## PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE DEL BENE IMMOBILE

### Trascrizioni a favore

Tutti i beni immobili individuati dal procedura espropriativa posta in essere sono pervenuti in piena ed esclusiva proprietà, invero 1000/1000, al sig. [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] in data [REDACTED], alcuni mediante rogito notarile-DONAZIONE, rogato dal Notaio *Lettieri Ernesto* in data 01 marzo 1991 (rep. 10.453) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 09 marzo 1991 al n° gen. 2824 e n° part. 2492 ed altri previa rogito notarile-DONAZIONE, rogato dal Notaio *Lettieri Ernesto* in data 13 dicembre 1991 (rep. 10840) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 17 dicembre 1991 al n° gen. 11263 e n° part. 9654.

### Iscrizioni contro (aggiornamento al 15.10.2010)

#### APPEZZAMENTI DI TERRENO (fg.42 p.lle 175 e 201)

*ipoteca legale* n° generale 15591, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 16 dicembre 2002;

*ipoteca legale* n° generale 13120, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 10 ottobre 2003;

*verbale di pignoramento* n° 726, a favore dell' Istituto finanziario Molisannio spa eseguito in data 16 febbraio 2005;

#### APPEZZAMENTI DI TERRENO (fg.56 p.lle 71 e 136)

*ipoteca legale* n° generale 15591, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 16 dicembre 2002;

*ipoteca legale* n° generale 13120, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 10 ottobre 2003;

*verbale di pignoramento* n° 726, a favore dell' Istituto finanziario Molisannio spa eseguito in data 16 febbraio 2005;

**FABBRICATI RURALI** (fg.56 p.lle 137 sub.1, 138 e 139)

*ipoteca legale* n° generale 15591, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 16 dicembre 2002;

*ipoteca legale* n° generale 13120, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 10 ottobre 2003;

*verbale di pignoramento* n° 726, a favore dell' Istituto finanziario Molisannio spa eseguito in data 16 febbraio 2005;

**FABBRICATO URBANO** (fg.56 p.lle 137 sub.2)

*ipoteca volontaria* n° 161, a favore del Banco di Napoli spa eseguita in data 11 marzo 2002;

*ipoteca legale* n° generale 15591, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 16 dicembre 2002;

*ipoteca legale* n° generale 13120, a favore della SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI spa eseguita in data 10 ottobre 2003;

*verbale di pignoramento* n° 726, a favore dell' Istituto finanziario Molisannio spa eseguito in data 16 febbraio 2005;

**VINCOLI ed ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA e SPESE DELLA PROCEDURA**

*Pignoramenti:*

- ❑ Pignoramento derivante da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili a favore di Istituto Finanziario Molisannio a firma del Tribunale di Benevento in data 16.02.2005 n° rep. 464 trascritto alla CC.RR.II. di Benevento in data 15.04.2005 (n° Reg. gen. 5721 e n° Reg. part. 3394);
- ❑ *Altri oneri:* nessuno

## ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA & CATASTALE

### *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate per la struttura zootecnica ossia la stalla attrezzata:

è stata realizzata con un ingombro planovolumetrico superiore a quello autorizzato mediante la Concessione edilizia n° 20 rilasciata nell'anno 1999, nonché è stata collocata, seppur all'interno dello stesso lotto interessato all'edificazione, ma con coordinate planimetriche diverse da quelle rappresentate nella surriferita concessione edilizia ed, ancora, è presente una diversa distribuzione degli ambienti interni.

- *regolarizzabili mediante Permesso di costruire in sanatoria mediante asservimento di altri fondi agricoli se attuati da coltivatore diretto ove per quest'ultima si stimano i seguenti oneri:*

*Oneri: oblazione di 6000 euro, (o nulla se trattasi di imprenditore agricolo a titolo principale) oneri tecnico 5000 euro;*

### *Conformità catastale:*

- *Difficoltà riscontrate: accatastamento della struttura zootecnica ossia della stalla insistente sull'appezzamento di terreno contraddistinto col mappale n° 136 del foglio 56, passaggio dei tre fabbricati rurali (137 sub.1, 138 e 139 del fg.56) al catasto urbano, ampliamento del fabbricato rurale contraddistinto col mappale 138 previa opportuni tipi mappali*  
*Oneri: tributi catastali si stimano 800 euro, oneri tecnico 7500 euro*

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

Al fine di effettuare il miglior realizzo economico dalla vendita dei summenzionati beni immobili, in base alle caratteristiche di quest'ultimi narrate nelle pagine precedenti, secondo il parere dell'estensore della presente consulenza, i sunnominati beni devono essere individuati in **due lotti**.

- **PRIMO LOTTO:** appezzamenti di terreno contraddistinti in Catasto con i mappali n° 175 & 201 del foglio 42;
- **SECONDO LOTTO:** fabbricato urbano, fabbricati rurali, appezzamenti di terreno e struttura zootecnica-stalla attrezzata per l'allevamento dei bovini, contraddistinti in Catasto con i mappali n° 71, 136, 137 sub.1, 137 sub. 2, 138 e 139 nonché la struttura zootecnica avente l'area di sedime interamente sulla p.lla 136 tutti al foglio 56;

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

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

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

### METODO ESTIMATIVO

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

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

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

### **STIMA FABBRICATO URBANO CENSITO COL MAPPALE N° 137 SUB.2, FG.56**

Fabbricato composto da un unico livello al piano primo con relativo accessibile mediante una scala rettilinea a sua volta accessibile dall'unità catastale contraddistinta col mappale n° 137 sub.1 del fg. 56, come si può evincere dalle semplificazioni grafiche illustrate nelle pagine precedenti. Esso risulta contraddistinto in catasto con il mappale p.lla 137 sub. 2, foglio 56 categoria A/3 avente una consistenza di 6 vani.

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

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

Previa le condizioni summenzionate e dalla lettura del grafico insito alla presente relazione, si calcola che la superficie commerciale è pari a circa 137 mq

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superfici e vani principali e vani accesso diretti	Superficie dei vani accessori indiretti comunicanti	Superficie dei vani accessori indiretti non comunicanti	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili comunicanti con i vani principali	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili non comunicanti con i vani principali	Aree scoperte, cortili, giardini
Mq lordi	134	-	-	10	-	-
Coefficiente di omogeneizzazione D.P.R. n° 138 del 1998	1	0,5	0,25	0,3 fino a 25 mq 0,1 per le quote eccedenti i 25 mq	0,15 fino a 25mq 0,05 per quote eccedente	0,1
Sub totale	134	-	-	3		-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						137 mq

#### BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI *San Bartolomeo in Galdo-BN-2010*

**Provincia:** BENEVENTO

**Comune:** SAN BARTOLOMEO IN GALDO

**Fascia/zona:** periferica- ZONA AGRICOLA

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	890	L	3	4,6	N
Box	NORMALE	460	570	L	2	2,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L	5,5	7,9	N

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

Intanto tenendo conto della localizzazione, delle caratteristiche del fabbricato illustrate nei paragrafi precedenti, nonché della situazione urbanistica e soprattutto della vetusta ovvero degrado è palese far riferimento ad un coefficiente correttivo della surriferita quotazioni pari a 0,6.

*Da cui scaturisce che il valore di mercato per la superficie commerciale è pari a  $805 \text{ €/mq} \times 0,6 = 483 \text{ €/mq}$*

In definitiva il Valore corrente di mercato del FABBRICATO contraddistinto col mappale n° 137 sub. 2 del foglio 56 è pari a :

**137 mq X 483 euro/mq = 66171 euro**

Infine visto che la quota Del diritto di proprietà dell'esecutato è pari a 1000/1000 il valore della quota dell'esecutato è pari a:

**66171 euro**

#### **STIMA FABBRICATO RURALE CENSITO COL MAPPALE N° 137 SUB.1, FG.56**

Come si può dedurre dalla descrizione e dall'esemplificazioni delle pagine precedenti tale fabbricato si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è caratterizzato dalla qualità rurale ed, inoltre, è dotato di una consistenza ovvero una superficie commerciale pari a 280 mq.

- **PORZIONE DI FABBRICATO RURALE-piano terra e primo: 280 mq (superficie commerciale);**
  - ❖ *Valore unitario medio a nuovo per mq: 800 euro*
  - ❖ *Coeff. deprezzamento per degrado strutturale e impiantistico: 0,3*
  - ❖ *Quota di proprietà dell'esecutato: 1000/1000*
  - ❖ *Valore complessivo della porzione di fabbricato rurale: **67200 euro;***

#### **STIMA FABBRICATO RURALE CENSITO COL MAPPALE N° 138, FG.56**

Come si può dedurre dalla descrizione e dall'esemplificazioni delle pagine precedenti tale fabbricato si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è caratterizzato dalla qualità rurale ed, inoltre, è dotato di una consistenza ovvero una superficie commerciale pari a 208 mq.

- **FABBRICATO RURALE-piano terra: 208 mq (superficie commerciale);**
  - ❖ *Valore unitario medio a nuovo per mq: 600 euro*
  - ❖ *Coeff. deprezzamento per degrado strutturale e impiantistico: 0,35*
  - ❖ *Quota di proprietà dell'esecutato: 1000/1000*
  - ❖ *Valore complessivo del fabbricato rurale: **43680 euro;***

#### **STIMA FABBRICATO RURALE CENSITO COL MAPPALE N° 139, FG.56**

Come si può dedurre dalla descrizione e dall'esemplificazioni delle pagine precedenti tale fabbricato si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è

caratterizzato dalla qualità rurale ed, inoltre, è dotato di una consistenza ovvero una superficie commerciale pari a 95 mq.

- **FABBRICATO RURALE-piano terra:** 95 mq (superficie commerciale);
  - ❖ Valore unitario medio a nuovo per mq: 600 euro
  - ❖ Coeff. deprezzamento per degrado strutturale e impiantistico: 0,35
  - ❖ Quota di proprietà dell'esecutato: 1000/1000
  - ❖ Valore complessivo del fabbricato rurale: 19950 euro;

#### **STIMA APPEZZAMENTI DI TERRENO CENSITI CON I MAPPALI N° 175 - 201 DEL FOGLIO 42 E N° 71-136 DEL FOGLIO 56 – TERRENI AGRICOLI**

Appezziamenti di terreno a destinazione agricola descritti nelle pagine precedenti a destinazione urbanistica agricola siti alla periferia del Comune di San Bartolomeo in Galdo. A tal proposito oltre che eseguire una stima a vista ovvero ad impressione si è proceduto ad una verifica, esaminando le risultanze che emergono dai valori agricoli medi.

Dalle tabelle dei V.A.M.(valori agricoli medi), in attuazione della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, determinate dalle commissioni provinciali ex art. 14 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, si riscontra che il Comune di San Bartolomeo in Galdo è stato inserito nella regione agraria n° 2.

Nella precitata regione agraria le quotazioni attribuibili a terreni utilizzati come seminativo per l'anno 2009 sono i seguenti:

- seminativo: 10000 euro ad ettaro ossia 1,0 euro/mq;

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

In definitiva considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno censiti al foglio 42 e i fondi censiti al foglio 56, quest'ultimi a carattere pertinenziale all'azienda agricola, invero vengono utilizzati anche per il parcheggio dei veicoli per lo stoccaggio delle derrate agricole, per le lavorazioni agricole, ect., in base alle indagini di mercato effettuate, si può attribuire ai fondi ricadenti nel foglio 56 un valore unitario pari a **2 euro/mq**, mentre per quelli ricadenti nel foglio 42 un valore pari a **1,1 euro/mq**, per un valore complessivo di:

- $(3060 \text{ mq} + 11600 \text{ mq} - 636 \text{ mq ingombro struttura zootecnica}) \times 2 \text{ e/mq} = 28048 \text{ euro}$
- $(2070 \text{ mq} + 2570 \text{ mq}) \times 1,1 \text{ e/mq} = 5104 \text{ euro}$

Infine visto che la quota del diritto di proprietà dell'esecutato è pari a 1000/1000

il valore della quota dell'esecutato è pari a:

**33152 euro**

**STIMA STRUTTURA ZOOTECNICA DESTINATA A STALLA PER BOVINI DA LATTE  
A STABILAZIONE FISSA INSISTENTE SUL FONDO P.LLA N° 136 DEL FG. 56**

Come si può dedurre dalla descrizione e dall'esemplificazioni delle pagine precedenti tale costruzione di notevole dimensione ed edificata di recente trattasi di una stalla attrezzata per la stabulazione fissa dei bovini da latte. Essa si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è caratterizzato da una consistenza ovvero una superficie commerciale pari a 636 mq.

- **STRUTTURA ZOOTECNICA-piano terra: 636 mq (superficie commerciale);**
  - ❖ Valore unitario medio a nuovo per mq: 480 euro
  - ❖ Coeff. deprezzamento per degrado strutturale e impiantistico: 0,9
  - ❖ Quota di proprietà dell'esecutato: 1000/1000
  - ❖ Valore complessivo del fabbricato rurale: **274752 euro;**

**RIEPILOGO ESTIMATIVO**

LOTTO	MAPPALE	QUOTA ESECUTATO	VALORE
PRIMO	foglio 42, p.lle 175 & 201 APPEZZAMENTI DI TERRENO	1000/1000	33152 euro
SECONDO	foglio 56, p.lle 71, 136, 137 sub.1, 137 sub.2, 138 & 139 FABBRICATI E APPEZZAMENTI DI TERRENO	1000/1000	471753 euro
<b>TOTALE beni immobili esecutati 504905 euro</b> (cinquecentoquattromilanovecentocinqueeuro)			

**VALORE COMPLESSIVO DI TUTTI I BENI ESECUTATI**

- FABBRICATO URBANO P.LLA 137 SUB.2 FG.56: **66171 euro;**
- PORZIONE DI FABBRICATO RURALE P.LLA 137 SUB.1 FG.56: **67200 euro;**
- FABBRICATO RURALE P.LLA 138 FG.56: **43680 euro;**
- FABBRICATO RURALE P.LLA 139 FG. 56: **19950 euro;**
- STRUTTURA ZOOTECNICA STALLA ATTREZZATA PER BOVINI DA LATTE: **274752 euro;**
- APPEZZAMENTI DI TERRENO P.LLA 175-201 FG. 42, 71-136 FG.56: **33152 euro;**

**Totale complessivo dei beni esecutati euro 504905**  
(cinquecentoquattromilanovecentocinqueeuro)

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

S. Martino V.C., lì

RELAZIONE: Pasquale Pisaniello-INGEGNERE

## SOMMARIO

A.O.O. Premessa ed incarico.....	01
B.O.O. Individuazione catastale-toponomastica dei beni oggetto di esecuzione ....	04
C.O.O. Cronologia e svolgimento delle operazioni peritali.....	07
D.O.O. Descrizione dei beni immobili interessati all'espropriazione immobiliare & RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	09
◦ caratteristiche generali del bene esecutato & contesto circostante	
◦ descrizione particolareggiata	
◦ confini	
◦ tipologia edilizia	
◦ consistenza	
◦ impianti tecnologici e servizi igienici	
◦ serramenti esterni e porte interne	
◦ pavimentazione, tinteggiature & finiture varie	
◦ indicatori di degrado & stato conservativo	
◦ rispondenza dei dati catastali con lo stato di fatto	
◦ titoli abilitativi e/o pratiche edilizia	
◦ dotazioni, formalità, vincoli ed oneri di origine condominiale	
◦ stato di possesso del bene ed esistenza di contratti di locazione	
◦ caratteristiche urbanistiche dell'area ove individuato l'immobile	
◦ regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato	
◦ provenienza e ricostruzione delle vicende giudiziarie del bene immobile	
◦ vincoli ed oneri giudiziali a carico dell'acquirente	
◦ vincoli ed oneri giudiziali che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
◦ oneri di regolizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
◦ divisibilità del bene & formazione dei lotti	
E.O.O. Stima del valore dei beni immobili esecutati.....	80
▪ metodo estimativo	
▪ STIMA dei LOTTI	
▪ RIEPILOGO ESTIMATIVO	

## ELENCO ALLEGATI:

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