

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. FRANCESCO De Risi**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 266/07 – 1/08**

**PROMOSSA DA:**

- **BANCA DELLA CAMPANIA;**
- **MOLISANNIO.**

**CONTRO**

- **OMISSIS**

Montesarchio, 05/01/2010

**IL C.T.U.**

(Ing. Tiberio Russo)

# **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. FRANCESCO De Risi**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 266/07 – 1/08**

#### **PROMOSSA DA:**

- **BANCA DELLA CAMPANIA;**
- **MOLISANNIO.**

#### **CONTRO**

- **OMISSIS**

Ill.<sup>mo</sup> G.E. Dott. Francesco De Risi

Premesso:

- che, in data 27/06/2009 il sottoscritto Ing. Tiberio Russo con studio in Montesarchio, alla Via Fizzo n°118, veniva nominato C. T. U. nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 16/09/2009 lo scrivente compariva dinanzi al G.E. Dott. Francesco De Risi, previa accettazione dell'incarico, prestava il giuramento di rito;
- che venivano formulati i seguenti quesiti :
  - 1) *identifichi con precisi dati catastali il bene immobile da espropriare;*
  - 2) *indichi la percentuale di proprietà della persona esecutata, indicando, in caso di comproprietà chi siano gli altri comproprietari e per quali quote;*

- 3) *indichi, l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;*
- 4) *descrizione del bene, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;*
- 5) *dica dello 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;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 7) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente;*
- 8) *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del ben, con indicazione dell'anno di costruzione ed estremi della concessione edilizia , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure abitabilità;*
- 9) *riferisca degli ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.*
- 10) *determini il valore con l'indicazione, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
- 11) *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici;*

- che, il giorno 07/10/2009 lo scrivente effettuava richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pannarano (BN) al fine di poter verificare la conformità urbanistica dell' immobile;

- che, il 25/09/2009 lo scrivente si è recato presso gli uffici del Catasto di Benevento per effettuare le relative visure catastali, nonché la planimetria catastale dell'immobile;

- che, in data 16/11/2009 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del territorio di Benevento per effettuare il certificato di ispezione ipotecaria relativamente gli interessati;

- che:

- Nel giorno 03/10/2009 lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto del procedimento sito in Pannarano alla Strada comunale Sorbo San Pietro ove ha rinvenuto la presenza del signore OMISSIS e dell'Avv. Lombardi Carmine. In tale sopralluogo ha identificato i beni pignorati attraverso una dettagliata ricognizione del luogo. Inoltre ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile.

- Il giorno 27/10/2009 sono proseguite le operazioni peritali, consistenti nella ricognizione del terreno montano sito in zona Spineto, eseguendo il relativo rilievo fotografico e planimetrico, oltre ad analizzare le caratteristiche del terreno;

- Il giorno 07/11/2009 sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile adibito ad uso abitativo sito in Via Campetiello, ove lo scrivente ha eseguito rilievi fotografici e metrici, nonché l'analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

- che, successivamente lo scrivente ha avuto incontri con i tecnici del Comune di Pannarano dai quali riceveva atti e notizie inerenti il mandato conferitogli.

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, per gli immobili pignorati e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione suddivisa nei tre capitoli che seguono:

**- Cap 1° Identificazione e descrizione dell' immobile.**

**- Cap 2° Stima dell'immobile.**

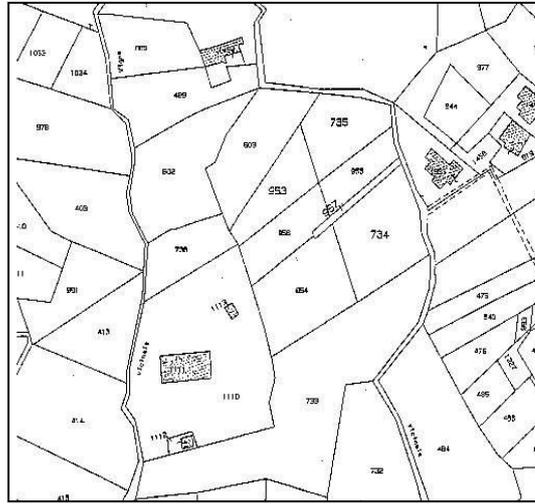
**- Cap 3° Riepilogo e formazione del lotto.**

**CAP. 1° - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni pignorati, così come descritti nell'atto di pignoramento, consistono in:

- Unità immobiliare ad uso industriale, di proprietà del signor OMISSIS sita nel Comune di Pannarano alla Strada comunale Sorbo San Pietro, accessibile tramite un viale pavimentato con cemento (cfr. foto n°9-10): N.C.E.U. foglio 6 part. 1111, Ctg.D/7 (cfr. foto n°6-7-8) struttura ad un solo impalcato alta mt.4, adibita ad uso deposito attrezzature di mt.22,50 x mt.11,50, costituito da struttura portante in c.a. tompagnato con blocchi in cemento e solaio in latero -cementizio, dotato di impianto elettrico, di 4 serrande/avvolgibili larghe mt.4 cadauna, 4 finestre in ferro larghe mt.2 cadauna; struttura allo stato grezzo in quanto è sprovvisto sia d'intonaco che di pavimentazione; part.1112, Ctg.D./7 ( cfr. n° 1-2-3) presenta un locale a Piano Terra, con struttura in muratura e solaio di copertura a doppia falde in latero cementizio protetto da tegole, adibito ad ufficio, in buono stato di manutenzione, costituito da n° 2 stanze delle dimensioni di mt.4,00 x mt.4,00 e mt.3,45 x mt.3,00 - con annesso bagno di mt.1 x mt.4, dotato di pavimento in maiolica, di impianto elettrico e telefonico, ben tinteggiato internamente, gli infissi sono in legno tamburato, esternamente è stato eseguito soltanto l'intonaco, ma non è stato tinteggiato; part.1113 Ctg.D/7 (cfr. foto n° 4-5) struttura in muratura di tufo a piano terra e copertura in latero cementizio, non rifinita, destinata a deposito generico, alta mt. 3,00 delle dimensioni mt 3,05 x 4,80 con annesso deposito, chiuso solo sui tre lati , delle dimensioni di mt 7,00 x 3,60; nonché suolo riportato al N.C.T. foglio 6 part.1110, dove sono situate le tre strutture sopra menzionate, estesa are 46,53 (cfr. foto 9-11) suolo delimitato da muro in c.a. solo dalla parte confinante con le part.956 e 954, ed adibito a deposito per materiale da costruzione.

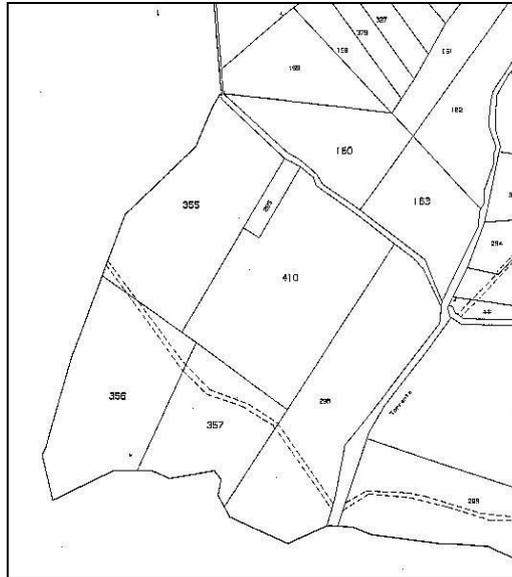
Comune di Pannarano Foglio 6



- a)** Suolo, non coltivato, di proprietà del signor OMISSIS sita nel Comune di Pannarano, alla c.da Sorbo San Pietro riportato al N.C.T. foglio 6 part.734, per are 16,80 ( seminativo ); part.735, per are 11,10 (seminativo ); part.953, per are 9,30 ( seminativo ); part.954, per are 16,80 ( seminativo ); part.955, are 6,00 ( seminativo ); part.956, are 8,40 ( seminativo ); part.957, are 1,70 ( seminativo ) ( cfr. foto n°10-11-12-13).
- b)** Suolo, non coltivato, di proprietà del signor OMISSIS , sita nel Comune di Pannarano, alla c.da Sorbo San Pietro riportato al N.C.T. foglio 6 part.503, are 15,70 ( seminativo arboreo ); part.736, are 8,40 ( seminativo ) ( cfr. foto n°10-11).
- c)** Suolo, non coltivato, inserito nella perimetrazione del Parco Naturale del Partenio zona E2 ( vincolo idrogeologico o di rimboschimento forestale ), di proprietà del signor OMISSIS , sito nel Comune di Pannarano, alla c.da Spineto riportato al N.C.T. foglio 3 part. 356, are 54,00 ( bosco ceduo ); part.410, are 71,50 ( bosco ceduo ), part.355, are 51,60 ( bosco ceduo ); part.357, are 34,50 ( bosco ceduo ) (cfr. Foto n° 15).
- d)** Suolo (asservito alla costruzione del fabbricato di cui al punto g), non coltivato, inserito nella perimetrazione del Parco Naturale del Partenio zona E2 ( vincolo idrogeologico o di rimboschimento forestale ), di proprietà del signor OMISSIS , sita nel Comune di Pannarano, alla c.da Spineto riportato al N.C.T. foglio 3 part.160, are 28,20 ( castagneto ); part.163, are 25,50 ( castagneto ) (cfr. Foto n° 16-17).;

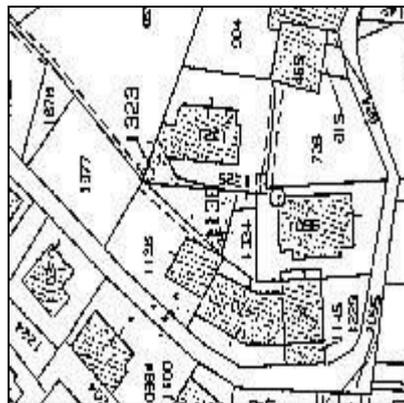
Relativamente alle part.160 e 163, c'è da rilevare che sono sovrastate da un elettrodotto che le sottopone a vincolo e sono attraversate da una strada realizzata dal Comune di Pannarano che non risulta dalle mappe.

#### Comune di Pannarano Foglio 3



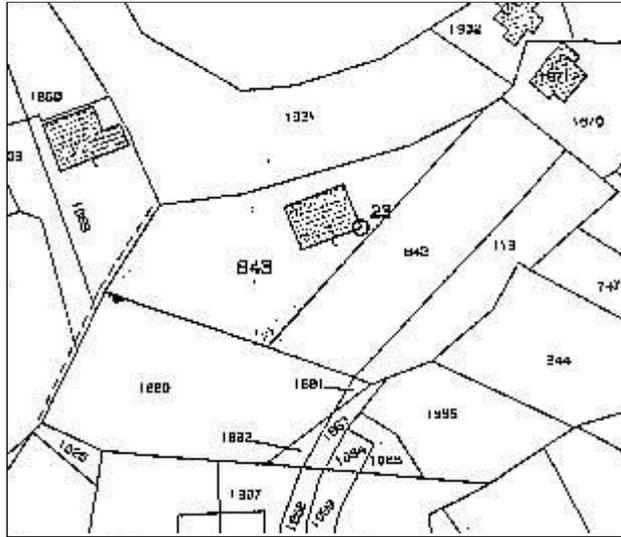
- e)** Suolo, non coltivato, di proprietà del signor OMISSIS , sita nel Comune di Pannarano, alla C.da Campetiello riportato al N.C.T. foglio 4 part.1138 ( vigneto ), are 2,00; part.1323, ca 48 ( seminativo arboreo ).

#### Comune di Pannarano Foglio 4



- f)** Fabbricato, di proprietà della signora OMISSIS , sito nel Comune di Pannarano alla C.da Campetiello e riportato al N.C.E.U. foglio 4 part.843, Ctg.A/7, Cl 2 vani 12,5, piano S/T/1 (cfr. foto n°18-19-20).

#### Comune di Pannarano Foglio 6



Il piano seminterrato con una sup di mq 173 è adibito a deposito ed in fase di trasformazione (h=2,90) (cfr. foto n° 24-25-26) Il piano terra, è costituito da un ampio portico esterno coperto di circa mq 64,00 , da un ingresso di mq 4.86 , un soggiorno di mq 36,85, una cucina di circa mq 27,71, uno studio di mq15,03, una camera di mq 19,60 e due bagni di mq ( 5,32 – 4,59), un balcone di mq 19,95 nonché un disimpegno di mq 15,90. Al primo piano c'è la zona notte composta da cinque camere da letto di mq (18,96 – 10,85 – 21,45 – 15,60 – 23,52), due balconi di mq (19,95 – 13,52) e due bagni di mq (7,36 – 5,04) nonché un disimpegno di mq (10,35 – 12, 95) (cfr. foto n°18-19-20- 21-22-23).

I vari piani sono collegati da una scala di due rampe per piano rivestita con marmo tipo Tivoli, essi sono pavimentati con pavimenti in monocottura. Le opere di finitura dell'edificio sono di buona fattura, le pareti sono intonacate, tinteggiate ed in ottimo stato. Gli infissi sono in legno massello di castagno, tipo alla romana; le bussole interne sono in legno mogano. I servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici sono del tipo corrente. L'impianto elettrico, con punti luce e forza motrice, punti presa e luci in tutti gli ambienti, nonché l'impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento a termosifoni è alimentato

da caldaia a GPL e da termo camino sito nel soggiorno, il fabbricato è in ottimo stato di manutenzione.

- Suolo (asservito alla costruzione del fabbricato di cui al punto 7) di proprietà della signora OMISSIS a Pannarano, sito nel Comune di Pannarano alla C.da Campetiello e riportato al N.C.T..foglio 4 part.843, are 21,60. Gli immobili sopra citati sono stati acquistati dal signor OMISSIS, ossia in comunione di beni con la coniuge OMISSIS . Successivamente, con atto tra vivi di **convenzione matrimoniale di separazione dei beni**, a rogito notaio Iazzeolla Francesco del 20/06/1997, trascritto in data 11/07/1997 al n.5645 R.P., i suddetti coniugi hanno regolarizzato le attribuzioni di proprietà esistenti attualmente agli atti.

Va inoltre precisato che la proprietà del suolo di cui al punto **g**, risulta solo da visura catastale, poiché l'atto di compravendita a rogito del notaio Capone Marina del 31/10/2000, rep.46799 vol.4752 del 16/11/2000, non risulta essere stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento.

### ***Stato di possesso dei beni.***

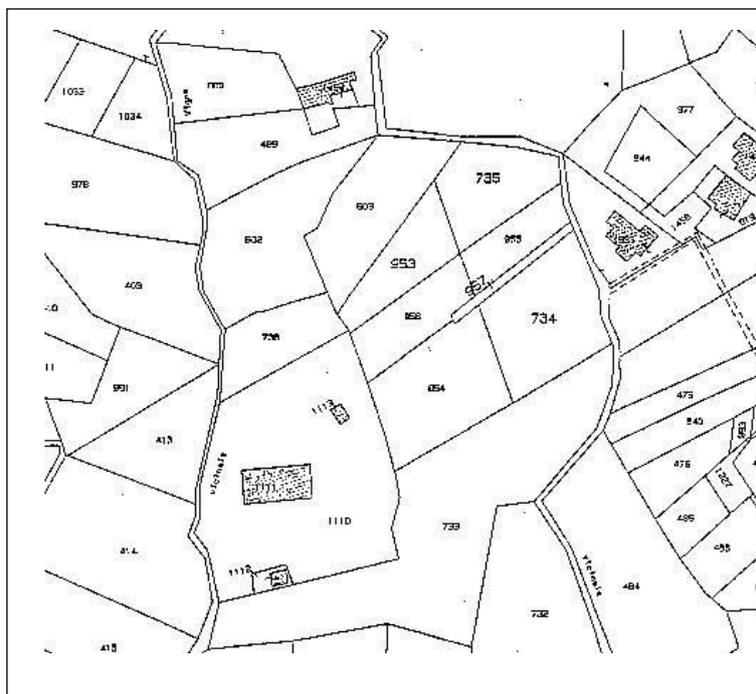
I beni identificati al:

- N.C.E.U. foglio 6 part. 1111, N.C.T. foglio 6 part.1110, per are 46.53, sono stati concessi in comodato gratuito ( regolarmente registrato ) alla Società "OMISSIS" con sede legale in Montesarchio ( BN) alla C.da Cerzeta Badia n.19, rappresentata dal signor OMISSIS N.C.E.U. foglio 4 part.843, Ctg.A/7, Cl 2 vani 12,5, piano S1-T-1

Fabbricato rurale sito nel Comune di Pannarano alla C.da Campetiello, risulta essere residenza e abitazione dei coniugi;

- N.C.E.U. foglio 4 part.1112, Ctg.D./7 è adibito ad ufficio personale del signor OMISSIS; la part.1113 Ctg.D/7 è usata come deposito generico;
- N.C.T. foglio 6 part.Ile 734-735-953-954-955-956-957, risultano non coltivate;
- N.C.T. foglio 6 part.Ile 503-736, risultano non coltivate;
- N.C.T. foglio 3 part.Ile 356-410-160-163-355-357( bosco ceduo ), risultano non coltivate;
- N.C.T. foglio 4 part.1138 - part.1323, risultano non coltivate;.
- Immobili intestati a OMISSIS siti nel Comune di Pannarano, N.C.E.U.

	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cla.</b>	<b>Con.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>
<b>1</b>	6	1111		D/7			€1.348,51	Via Sorbo San Pietro
<b>2</b>	6	1112						
<b>3</b>	6	1113						



• - Immobili intestati a <b>OMISSIS</b> siti nel Comune di <b>Pannarano, N.C.T.</b>						<b>Reddito</b>	
<b>N</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Are</b>	<b>Class.</b>	<b>qualità</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
1	3	160	28,20	1	Cast/frutto	€ 14,56	€ 3,64
2	3	163	25,50	1	Cast/frutto	€ 13,17	€ 3,29
3	3	355	51,60	2	Bosco/ceduo	€ 9,33	€ 4,80
4	3	356	54,00	2	Bosco/ceduo	€ 9,76	€ 5,02
5	3	357	34,50	2	Bosco/ceduo	€ 6,24	€ 3,21
6	3	410	71,50	2	Bosco/ceduo	€ 12,92	€ 6,65
7	4	1138	2,00	2	Vigneto	€ 2,32	€ 2,33
8	4	1323	0,48	1	Sem/arb	€ 0,61	€ 0,45
9	6	503	15,70	2	Sem/arb	€ 15,00	€ 12,57
10	6	736	8,40	2	Sem	€ 5,42	€ 4,12
11	6	734	16,80	2	Sem	€ 10,85	€ 8,24
12	6	735	11,10	2	Sem	€ 7,17	€ 5,45
13	6	953	9,30	2	Sem	€ 6,00	€ 4,56
14	6	954	16,80	2	Sem	€ 10,85	€ 8,24
15	6	955	6,00	2	Sem	€ 3,87	€ 2,94
16	6	956	8,40	2	Sem	€ 5,42	€ 4,12
17	6	957	1,70	2	Sem	€ 1,10	€ 0,83
18	6	1110	46,53	1	Sem	€ 36,84	€ 26,43

- Immobili intestati a **OMISSIS** siti nel Comune di Pannarano, N.C.E.U.

<b>N</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Clas.</b>	<b>Con.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>
1	4	843		A/7	2	12,5	€1.162,03	Via Campetiello
2								

- Immobili intestati a **OMISSIS** siti nel Comune di Pannarano, N.C.T.

N	Foglio	Part.	Are	Class.	qualità	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1							
2	4	843	21,60	2	Ente urbano		€ 3,64

### ***Trascrizioni e iscrizioni contro***

#### **I) -Trascrizioni contro:**

##### **1. OMISSIS:**

- a) *Vincolo di destinazione:* del 28/06/91 reg part.5179 sulle particelle 356 e 410 del foglio 3;
- b) *Vincolo di destinazione:* del 09/10/1998 reg.part.8472 sulle particelle 160 foglio 3;
- c) *Vincolo di destinazione:* del 09/10/1998 reg.part.8473 sulle particelle 355 foglio 3;
- d) *Costituzione servitù coattiva:* del 10/10/2000 reg.part.9320 sulle particelle 160 e 163 foglio 3;
- e) *Costituzione servitù coattiva:* del 10/10/2000 reg.part.9321 sulle particelle 162 foglio 3;
- f) *Vincolo di destinazione:* del 29/06/2005 reg.part.5925 sulle particelle 356 e 357 foglio 3;
- g) *Pignoramento immobili:* del 18/01/2008 reg.part.609 a favore di MOLISANNIO S.p.A.;
- h) *Vincolo di destinazione:* del 29/06/2009 reg.part.6354 sulle particelle 355 foglio 3.

##### **•OMISSIS:**

- a) *Pignoramento immobili:* del 13/12/2007 reg.part.11524 a favore di Banca della Campania.;
- b) *Pignoramento immobili:* del 18/01/2008 reg.part.609 a favore di Molisannio S.p.A.

## II) -Iscrizioni contro:

### 1. **OMISSIS:**

- a) *Ipoteca volontaria*: del 12/07/1996 reg.part.399 (sul fabbricato al foglio 4 part.843) garanzia di mutuo per Lit.170.000.000 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo Banca del Sannio Clavi SCRL;
- b) *Ipoteca volontaria*: del 02/02/1999 reg.part.78 ( sull'immobile al foglio 6 part.1111, 1112, 1113, 1110 ) garanzia mutuo per Lit.300.000.000 a favore della Banca Popolare di Napoli;
- c) *Ipoteca legale*: del 27/11/2002 reg.part.2114 sugli immobili riportati al NCT foglio 4 part.1138, 1323, foglio 6 part. 503, 734, 735, 736, 953, 954, 955, 956, 957, 1110, foglio 3 part.160, 163, 355, 357, 356, 410; al NCEU foglio 6 part.1111, 1112, 1113, per Euro 1854917,28 a favore di SARI S.p.A.;
- d) *Ipoteca legale*: del 03/11/2003 reg.part.2914 sugli immobili riportati al NCT foglio 4 part.1138, 1323, foglio 6 part. 503, 734, 735, 736, 953, 954, 955, 956, 957, 1110, foglio 3 part.160, 163, 355, 357, 356, 410; al NCEU foglio 6 part.1111, 1112, 1113, per Euro 246977,96 a favore di SARI S.p.A.;
- e) *Ipoteca giudiziale*: del 25/03/2004 reg.part.1049 sugli immobili riportati al NCT foglio 4 part.1138, 1323, foglio 6 part. 503, 734, 735, 736, 953, 954, 955, 956, 957, 1110, foglio 3 part.160, 163, 355, 357, 356, 410; al NCEU foglio 6 part.1111, 1112, 1113, per Euro 44263,70 a favore di Banca Popolare di Novara.;

### **OMISSIS:**

- a) *Ipoteca legale*: del 04/03/2005 reg.part.899 sugli immobili siti al NCEU foglio 4 part. 843 ai piani S1- R- 1, per Euro 2905,28 a favore di SARI S.p.A.;
- b) *Ipoteca legale*: del 06/11/2006 reg.part.4120 sugli immobili siti al NCEU foglio 4 part. 843, per Euro 5418,10 a favore di SESTRI S.p.A.
- c) *Ipoteca giudiziale*: del 25/03/2004 reg.part.1049 sugli immobili riportati al NCT foglio 4 part.1138, 1323, foglio 6 part. 503, 734, 735, 736, 953, 954, 955,

956, 957, 1110, foglio 3 part.160, 163, 355, 357, 356, 410; al NCEU foglio 6 part.1111, 1112, 1113, per Euro 44263,70 a favore di Banca Popolare di Novara.;

d) *Ipoteca volontaria*: del 18/10/2002 reg.part.1826 (sul fabbricato al foglio 4 part.843) per Euro 187500,00 a favore della Banca Popolare dell'Irpinia S.p.A.

e) *Ipoteca volontaria*: del 12/07/1996 reg.part.399 (sul fabbricato al foglio 4 part.843) garanzia di mutuo per Lit.170.000.000 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo Banca del Sannio Clavi SCRL; per la quota di ½ della piena proprietà.

### ***Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente :***

Da certificato rilasciato dal Comune di Pannarano in data 09/11/2009 risulta che le part.ile n°.160-163-355-357-356-410 foglio 3 (vincolo idrogeologico) e n°734-735-953-954-955-956-957-1110-503-736 foglio 6 con deliberazione esecutiva della Giunta della Comunità del Partenio n.349 del 14/12/1989 sono state fatte rientrare nella zona agricola E2.

Dal citato certificato risulta inoltre che le part.ile 160-163-355-357 foglio 3 sono state asservite alla costruzione del fabbricato identificato al N.C.E.U. foglio 4 part.843, ed inoltre le part.ile 735 – 955- foglio 6 e part.ile 357 foglio 3 sono state asservite alla costruzione del fabbricato identificato al N.C.E.U. foglio 6 part. 1111-1112- 1113.

### ***Regolarità Edilizia ed agibilità***

Dai documenti ufficiali forniti dall'ufficio tecnico del comune di Pannarano risulta quanto segue:

- Che per la pratica edilizia n.13/91 inerente la costruzione di un Deposito Agricolo ( mappale 734 e 735 foglio 6 ) è stata rilasciata in data 09/05/1991 Concessione Edilizia n. 24/91 ( affissa all' Albo Pretorio dal 13/05/1991 al 29/05/1991) da destinare a Magazzino Scorte Agricole intestata a **OMISSIS** . Successivamente, in data 26/04/2001, prot.2188del 30/04/2001, relativamente al cespite menzionato, è stata richiesta, ed ottenuta, sanatoria e cambio di

destinazione d'uso di un locale da adibire a deposito attrezzi e scorte annesse ad impresa artigiana.

- Che per la pratica edilizia n.09/1994 ( ex 64/1990 ) inerente la costruzione di un Fabbricato Rurale ( mappale 843 foglio 4 ) è stata rilasciata in data 30/05/1994 Concessione Edilizia n. 22/1994 ( affissa all' Albo pretorio dal 13/05/1994 al 28/05/1994 ) intestata a **OMISSIS** successivamente con **convenzione matrimoniale di separazione dei beni intestata alla sig.ra OMISSIS**;
- Che per gli immobili di cui sono state richieste le Concessioni Edilizie non sono stati richiesti, né rilasciati certificati di agibilità e di abitabilità.

Di contro a quanto sopra esposto, facendo un raffronto tra quanto asserito dal Comune e quanto è allo stato di fatto, si avviene alle seguenti conclusioni:

- Riguardo la costruzione del Deposito ( mappale 1111-1112-1113 foglio 6 ) in difformità alla concessione e da quanto accertato, vi è stata la realizzazione di una stanza delle dimensioni di mt. 3,45 x mt. 3,00 alta mt. 2,56 alla particella 1112, mentre alla particella 1113 vi è stata l'aggiunta di un deposito delle dimensioni mt. 7,00 x mt. 3,63, come descritti e fotografati sopra, di cui :

1. mq 10,50 e mc 26,88; foto n°2

2. mq 25,55 e mc 65,40; foto n°4

le difformità evinte possono essere sanate mediante domanda di condono in sanatoria pagando il doppio degli oneri pari a:

- oneri di urbanizzazione circa € 1,40/mc
- e costo di costruzione di circa € 26,00/mq

per un importo di circa € 1100,00 + € 2.500,00 (spese tecniche per progetto in sanatoria e variazione catastale)= **€ 3.600,00**

- Riguardo il fabbricato rurale (mappale 843 foglio 4; foto 18-21-23-24) in difformità alla concessione, vi è la diversa destinazione d'uso nonché distribuzione degli spazi interni, come descritti e fotografati sopra, di cui :

I. mq 314,97 e mc 850,00; P. rialzato e P. primo

II. mq 173,00 e mc 467,00; p. seminterrato

le difformità evinte possono essere sanate mediante domanda di condono in sanatoria pagando il doppio degli oneri pari a:

- oneri di urbanizzazione circa € 1,40/mc
- e costo di costruzione di circa € 26,00/mq

per un importo di circa € 13.000,00 + € 2.500,00 (spese tecniche per progetto in sanatoria e variazione catastale)= **€ 15.500,00**

## **CAP. 2° STIMA DELGLI IMMOBILI.**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista “ ATTICO “ e dalla rivista “ TECNOCASA “ oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it);

A. Secondo le informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari della zona e da tecnici operanti nel settore , i prezzi di compravendita per immobili simili oscilla da un valore minimo di € 4,00 ad un valore massimo di € 12,00 al mq. In considerazione del tipo di mercato esistente nella zona, in cui sono ubicati i terreni, degli aspetti sopra descritti si può attribuire il seguente valore per i terreni siti in località Sorbo San Pietro:

- a) Foglio 6 particella 503 - valore: mq 1570 x €/mq 8 = € 12.560,00
- b) Foglio 6 particella 736 - valore: mq 840 x €/mq 8 = € 6.720,00
- c) Foglio 6 particella 734 - valore: mq 1680 x €/mq 8 = € 13.440,00
- d) Foglio 6 particella 735 - valore; mq 1110 x €/mq 8 = € 8880,00

- e) Foglio 6 particella 953 - valore; mq 930 x €/mq 8 = € 7.440,00
- f) Foglio 6 particella 954 - valore; mq 1680 x €/mq 8 = € 13.440,00
- g) Foglio 6 particella 955 - valore; mq 600 x €/mq 8 = € 4.800,00
- h) Foglio 6 particella 956 - valore; mq 840 x €/mq 8 = € 6.720,00
- i) Foglio 6 particella 957 - valore; mq 170 x €/mq 8 = € 1.360,00
- j) Foglio 6 particella 1110 - valore; mq 4653 x €/mq 10 = € 46.530,00  
Totale = €121.890,00

B. Secondo le informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari della zona e da tecnici operanti nel settore , i prezzi di compravendita per immobili simili oscilla da un valore minimo di € 2,50 ad un valore massimo di € 6,00 al mq. In considerazione del tipo di mercato esistente nella zona, in cui sono ubicati i terreni, degli aspetti sopra descritti si può attribuire il seguente valore per i terreni siti in località c.da Spineto

- a) Foglio 3 particella 160 - valore; mq 2820 x €/mq 3 = € 8.460,00
- b) Foglio 3 particella 163 - valore; mq 2550 x €/mq 3 = € 7.650,00
- c) Foglio 3 particella 355 - valore; mq 5160 x €/mq 3 = € 15.480,00
- d) Foglio 3 particella 356 - valore; mq 5400 x €/mq 3 = € 16.200,00
- e) Foglio 3 particella 357 - valore; mq 3450 x €/mq 3 = € 10.350,00
- f) Foglio 3 particella 410 - valore; mq 7150 x €/mq 3 = € 21.450,00  
Totale = € 79.590,00

C. Secondo le informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari della zona e da tecnici operanti nel settore , i prezzi di compravendita per immobili simili oscilla da un valore minimo di € 10,00 ad un valore massimo di € 30,00 al mq. In considerazione del tipo di mercato esistente nella zona, in cui sono ubicati i terreni, degli aspetti sopra descritti si può attribuire il seguente valore per i terreni siti in località Campetiello:

- a) Foglio 4 particella 1138 - valore; mq 200 x €/mq 30 = € 6.000,00

b) Foglio 4 particella 1323 - valore; mq  $48 \times \text{€}/\text{mq} \ 30 = \underline{\text{€ } 1.440,00}$   
 Totale = € 7.440,00

D. Secondo le informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari della zona e da tecnici operanti nel settore , i prezzi di compravendita per immobili simili oscilla da un valore minimo di € 300,00 ad un valore massimo di € 500,00 al mq. In considerazione del tipo di mercato esistente nella zona, in cui sono ubicati gli immobili, dagli aspetti sopra descritti si può attribuire il seguente valore per gli immobili siti in località Sorbo S. Pietro:

a) Foglio 6 particella 1111 cat.D7 - valore mq  $260 \times \text{€}/\text{mq} \ 400,00 = \text{€}104.000,00$   
 b) Foglio 6 particella 1112 cat.D7 - valore mq  $30,5 \times \text{€}/\text{mq} \ 500,00 = \text{€ } 15.250,00$   
 c) Foglio 6 particella 1113 cat.D7 - valore mq  $40,2 \times \text{€}/\text{mq} \ 300,00 = \underline{\text{€ } 12.060,00}$   
 Totale = € 131.310,00

Secondo le informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari della zona e da tecnici operanti nel settore , i prezzi di compravendita per immobili simili oscilla da un valore minimo di € 1300,00 ad un valore massimo di € 1600,00 al mq. Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di fatto, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore che tiene conto che allo stato attuale

E. In considerazione del tipo di mercato esistente nella zona, in cui sono ubicati gli immobili, dagli aspetti sopra descritti si può attribuire il seguente valore per gli immobili siti in località Campetiello:

a) Foglio 4 particella 843 cat.A7 cl.2-  
 i. Valore piano rialzato e primo piano mq  $(172,15 + 142,81) = \text{mq } 314,97$   
 $\text{mq } 314,97 \times \text{€}/\text{mq} \ 1300,00 = \text{€ } 409.461,00$

ii. Valore piano seminterrato mq 173,00 x 0,50 = mq 86,50

mq 86,50 x €/mq 1300,00 = € 112.450,00

b) Foglio 4 particella 843 - valore; mq 2160 x €/mq 15 = €32.400,00

Totale = € 554.311,00

**Il totale valore dei beni A+B+C+D+E..... € 894.541,00**

il valore da applicare agli immobili A+B+C+D+E, a corpo e non a misura, è di €894.541,00 ( detratti oneri per il condono di € 19.100,00 ), considerati anche gli oneri da sostenere per la messa a norma.

### **CAP. 3° RIEPILOGO E FORMAZIONE DEL LOTTO.**

Si propone, di seguito, la formazione di tre lotti comprendente :

- 1) Unità immobiliare ad uso industriale, di proprietà del signor OMISSIS , sita nel Comune di Pannarano alla Strada comunale Sorbo San Pietro,(cfr. foto n°9-10): N.C.E.U. foglio 6 part. 1111, Ctg.D/7 (cfr. foto n°6-7-8) struttura ad un solo impalcato alta mt.4, di mt.22,50 x mt.11,50,; part.1112, Ctg.D./7 ( cfr. n° 1-2-3) presenta un locale a P.T. costituito da n° 2 stanze delle dimensioni di mt.4,00 x mt.4,00 e mt.3,45 x mt.3,00 - con annesso bagno di mt.1 x mt.4; part.1113 Ctg.D/7 (cfr. foto n° 4-5) struttura in muratura di tufo a P.T., alta mt. 3,00 delle dimensioni mt 3,05 x 4,80 più un deposito coperto con solaio in latero-cementizio adiacente, delle dimensioni di mt 7,00 x 3,60; nonché suolo riportato al N.C.T. foglio 6 part.1110, per are 46,53 (cfr. foto 9-11). Suolo, non coltivato, riportato al N.C.T. foglio 6 part.734, per are 16,80 ( seminativo ); part.735, per are 11,10 (seminativo ); part.953, per are 9,30 ( seminativo ); part.954, per are 16,80 ( seminativo ); part.955, are 6,00 ( seminativo ); part.956, are 8,40 (

seminativo ); part.957, are 1,70 ( seminativo ) ( cfr. foto n°10-11-12-13),  
part.503, are 15,70 ( seminativo arboreo ); part.736, are 8,40 ( seminativo ) ( cfr.  
foto n°10-11).

Il valore di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui  
si trova è pari: **lotto n°1 valore Totale di € 249.600,00**  
(Euroduecentoquarantanovemilaseicento /00)

- 2) Suolo, non coltivato, inserito nella perimetrazione del Parco Naturale del  
Partenio zona E2 ( vincolo idrogeologico o di rimboschimento forestale ), di  
proprietà del signor OMISSIS in Pannarano, sito nel Comune di Pannarano, alla  
c.da Spineto riportato al N.C.T. foglio 3 part. 356, are 54,00 ( bosco ceduo );  
part.410, are 71,50 ( bosco ceduo ), part.355, are 51,60 ( bosco ceduo ); part.357,  
are 34,50 ( bosco ceduo ) (cfr. Foto n° 15), part.160, are 28,20 ( castagneto );  
part.163, are 25,50 ( castagneto ) (cfr. Foto n° 16-17).;

Il valore di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui  
si trova è pari: **lotto n°2 valore Totale di € 79.590,00**  
(Eurosettantanovemilacinquecentonovanta/00)

- 3) Fabbricato, di proprietà della signora OMISSIS , sito nel Comune di Pannarano  
alla C.da Campetiello e riportato al N.C.E.U. foglio 4 part.843, Ctg.A/7, Cl 2  
vani 12,5, piano S/T/1 (cfr. foto n°18-19-20), con annesso fondo riportato al  
N.C.T..foglio 4 part.843, are 21,60. Suolo, non coltivato, sita nel Comune di  
Pannarano, alla C.da Campetiello riportato al N.C.T. foglio 4 part.1138 (vigneto  
, are 2,00; part.1323, ca 48 ( seminativo arboreo ).

Il valore di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui  
si trova è pari: **lotto n°4 valore Totale di € 546.251,00**  
(Eurocinquecentoquarantaseimiladuecentocinquantuno/00)

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

ALLEGATI :

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetria catastale degli immobili- contratto di comodato;
- 3) Visure Catastali;
- 4) Verbale delle operazioni peritali;
- 5) Richiesta di informazioni inoltrata al Comune di Pannarano - documentazione rilasciata dal Comune;
- 6) Ispezioni ipotecarie.
- 7) Relazione e foto su formato informatico

Montesarchio, 05gennaio 2010

Il C.T.U.

(Ing. Tiberio Russo)