

CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 13.06.2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.81/2021 R.G.Es., avente ad oggetto la esecuzione forzata per espropriazione nella forma del pignoramento,

il quale è sito nel comune di Telesse Terme a

(Allegato 1: Incarico)

In data 14.06.2022 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. (Allegato 2: Accettazione incarico)

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- 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 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 stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli



atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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.** indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e.** 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 essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** 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;
- g.** alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- h.** ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso



- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- i. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – 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 tagli 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;
- ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ, dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Telesse Terme per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.



- La Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi
- Dipartimento Agenzia Regione Campania Turismo.

In data 23.03.2022 la sottoscritta, unitamente all'avvocato dott.ssa Palumbo Alexiae, custode giudiziario degli immobili pignorati, si recava presso [REDACTED] per visionare lo stato dei luoghi.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi dei beni pignorati e procedere, poi, alla loro stima.

Previa regolare istanza di accesso agli atti trasmessa all'Ufficio Tecnico Comunale di Telesse Terme (**Allegato 3: Richiesta accesso agli atti al Comune di Telesse Terme**), l'ufficio con nota registrata al protocollo n. 11811 del 08.08.2022 comunicava i giorni e le modalità per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica utile all'accertamento in esame. (**Allegato 4: Autorizzazione accesso prot. n. 11811 del 08.08.2022**)

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
- Descrizione dei beni oggetto del pignoramento**
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- Identificazione catastale**
- Stato di possesso degli immobili**
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- Valutazione complessiva dei beni**
- Conclusioni**



a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Telese Terme, in provincia di Benevento, alla Contrada

Le aree su cui sorge il complesso turistico sono situate sul versante orientale del [redacted] e fanno parte di un territorio esteso per circa 18 ettari che dipartendosi dalla strada Provinciale per Cerreto Sannita e della superstrada Telese – Caianello si estendono fino a raggiungere, in sommità, [redacted] il confine con il territorio comunale di San Salvatore Telesino.

Tali terreni sono raggiungibili da una strada carrabile che, partendo dalla provinciale per Cerreto Sannita in prossimità dello svincolo della Benevento – Caianello, si inerpica sulle pendici del Colle fino a raggiungere la spianata sulla quale sorge il vecchio insediamento della casa vinicola costruita da [redacted].

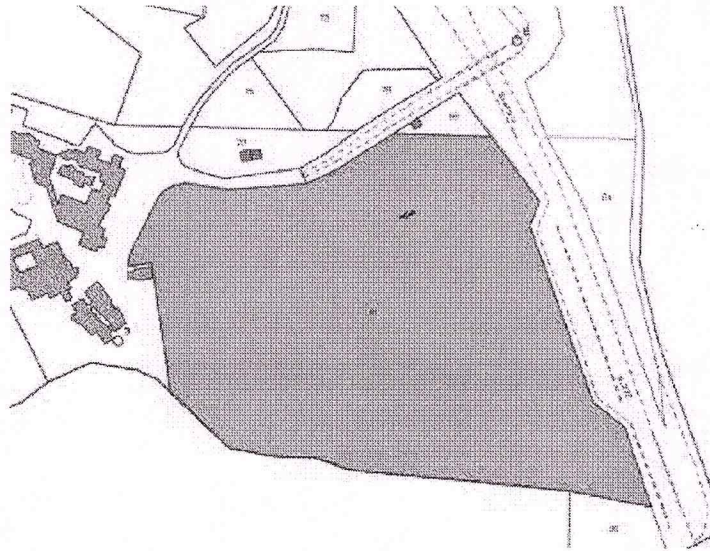
L'intero territorio è ricoperto da una fitta vegetazione costituita da alberi di quercia, lecci e principalmente da quella che viene definita come macchia mediterranea.

Di seguito si riporta l'inquadramento territoriale di insieme e di dettaglio di ogni Bene.

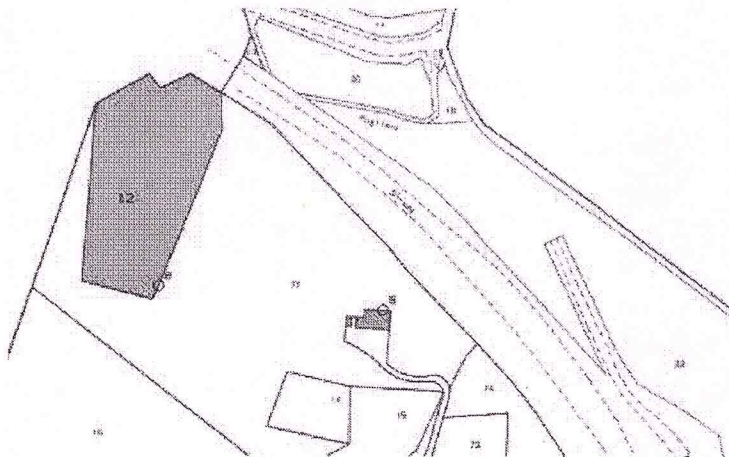


Il **LOTTO 2** è costituito dai seguenti Beni:

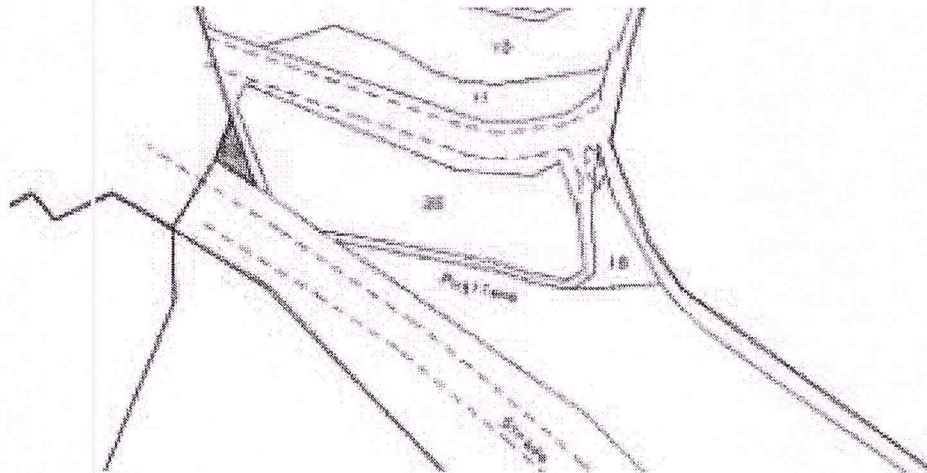
- Bene censito al Foglio 1 particella 61 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



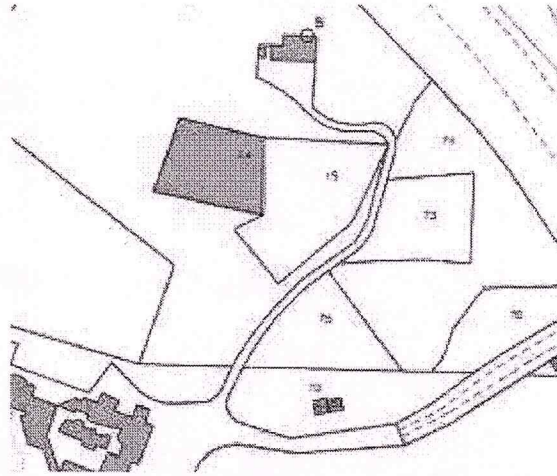
- Bene censito al Foglio 1 particella 12 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



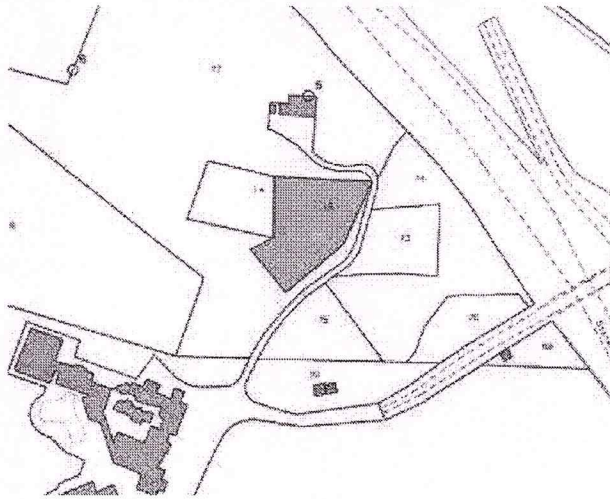
- Bene censito al Foglio 1 particella 13 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



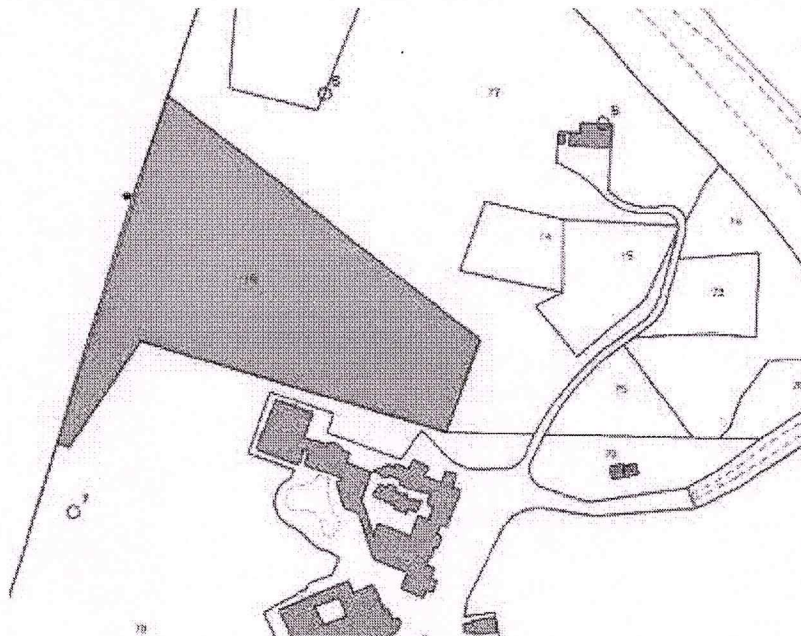
- Bene censito al Foglio 1 particella 14 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



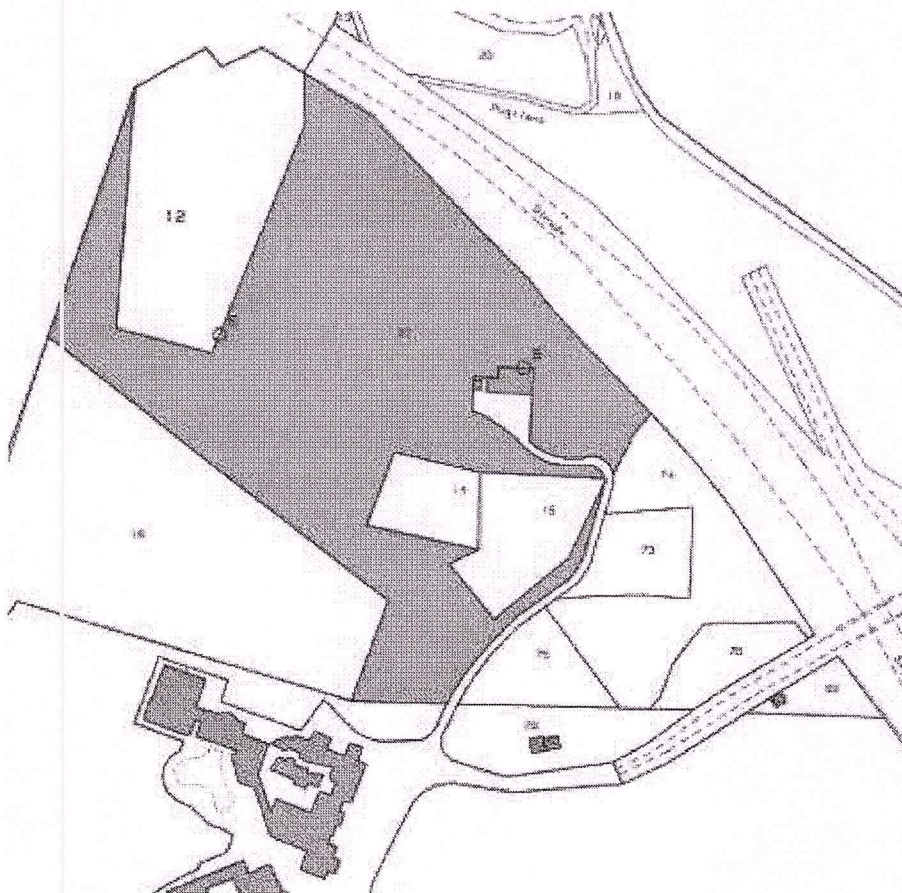
- Bene censito al Foglio 1 particella 15 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



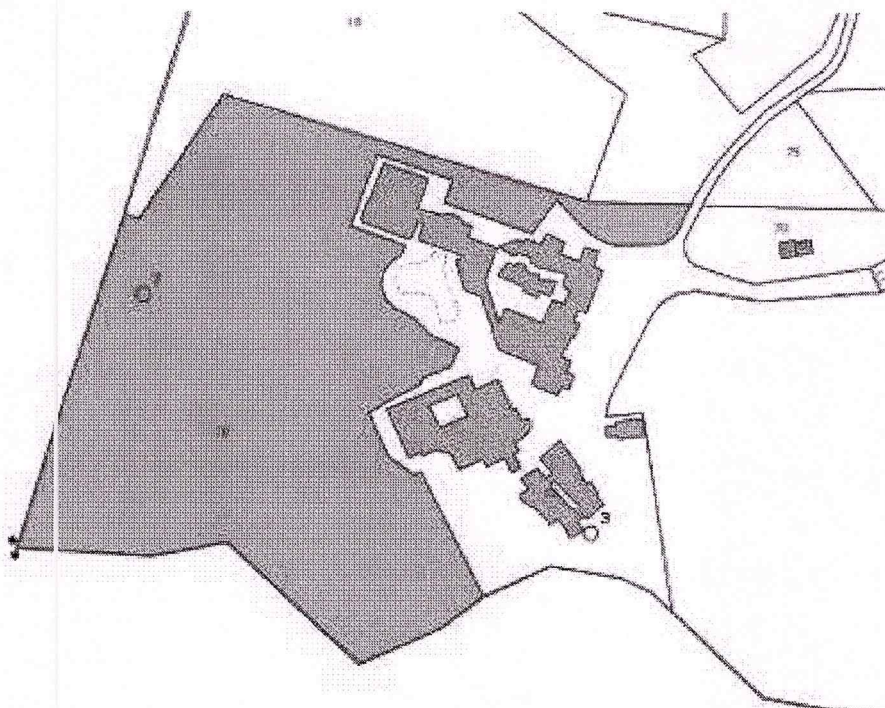
- Bene censito al Foglio 1 particella 16 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



- Bene censito al Foglio 1 particella 77 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



- Bene censito al Foglio 1 particella 78 indicato in verde nella seguente planimetria catastale:



le particelle n.12 e 13 ricadono in:

- Zona S2 – fonti e sorgenti
- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico

le particelle n.14 e 15 ricadono in:

- Zona S2 – fonti e sorgenti
- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico
- Zona R1 – rispetto stradale

la particella n.16 ricade in:

- Zona G1 – a destinazione viaria
- Zona S2 – fonti e sorgenti
- Zona G4 – per il tempo libero
- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico
- Zona P5 – parcheggi di urbanizzazione primaria

la particella n.61 ricade in:

- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona R1 – rispetto stradale
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico
- Zona S2 – fonti e sorgenti
- Zona S1 – caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione



la particella n.77 ricade in:

- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona G4 – per il tempo libero
- Zona G1 – a destinazione viaria
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico
- Zona S1 – caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione
- Zona S2 – fonti e sorgenti

la particella n.78 ricade in:

- Zona G7 – a parco comprensoriale
- Zona G4 – per il tempo libero
- Zona V1 – tutela dell’assetto idrogeologico
- Zona S1 – caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione
- Zona S2 – fonti e sorgenti

(Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica)



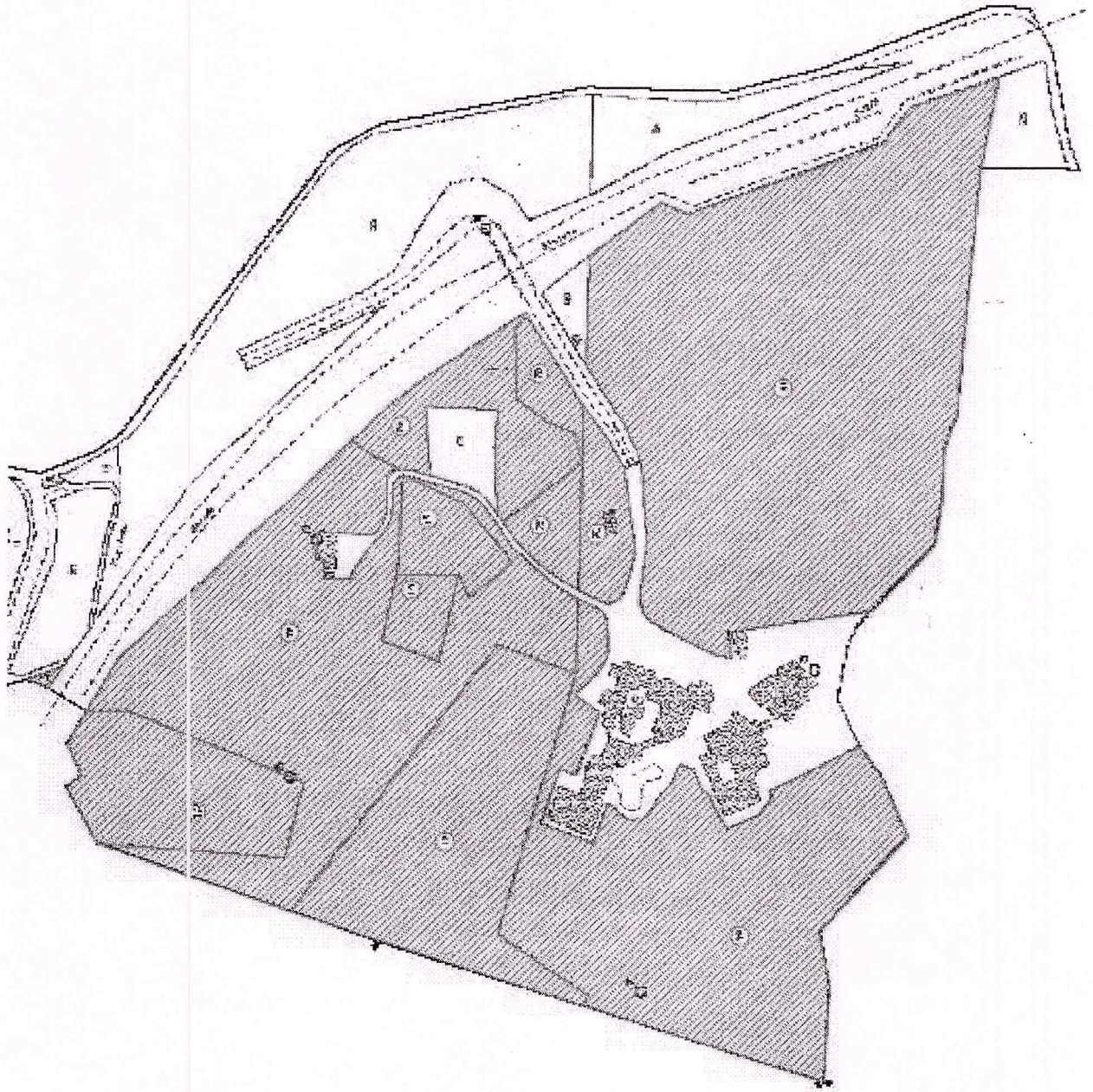
e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla scorta della documentazione in atti, dei sopralluoghi eseguiti e delle risultanze delle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Benevento -Territorio-Servizi catastali, la sottoscritta ha individuato i beni immobili che costituiscono il complesso alberghiero nella tabella di seguito riportata:

ELENCO BENI IMMOBILI						
BENE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DIRITTI E ONERI REALI	CATASTO	ESTENSIONE
			COLTURA			
7	1	12	frutteto	proprietà per 1/1	terreni	7780 mq
8	1	13	bosco ceduo	proprietà per 1/1	terreni	85 mq
9	1	14	uliveto	proprietà per 1/1	terreni	1550 mq
10	1	15	uliveto	proprietà per 1/1	terreni	2510 mq
11	1	16		proprietà per 1/1	terreni	15590 mq
12	1	61	uliveto	proprietà per 1/1	terreni	49018 mq

17	1	77	uliveto	proprietà per 1/1	terreni	28277 mq
18	1	78	uliveto	proprietà per 1/1	terreni	26678 mq



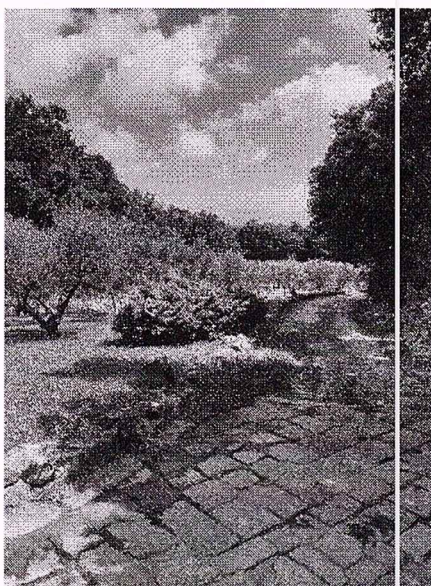
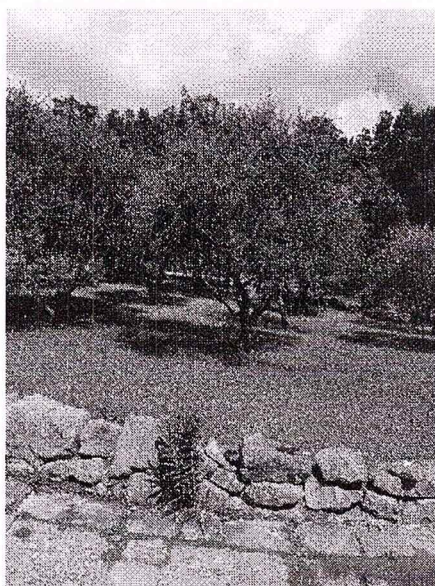
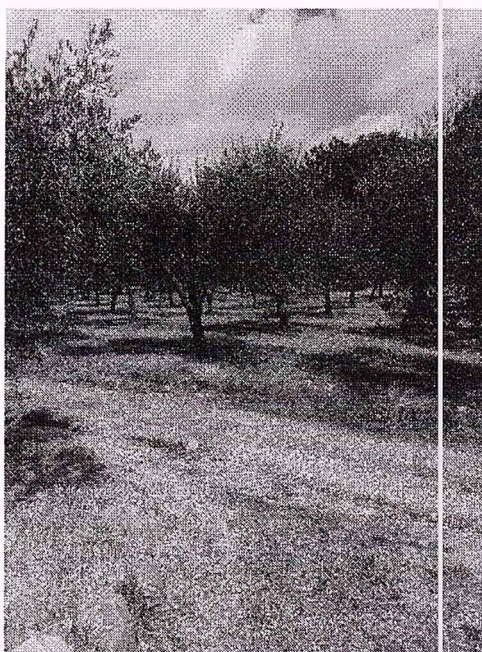
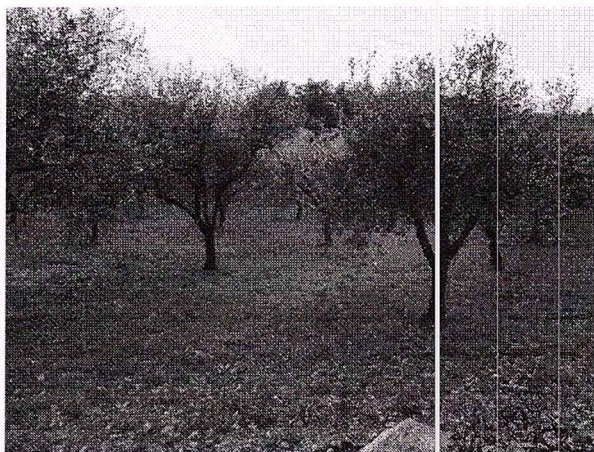
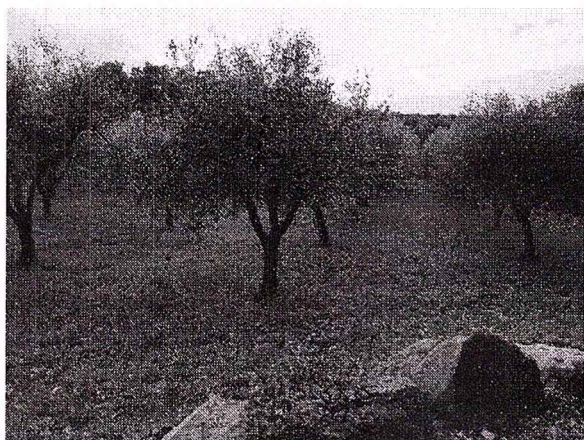


Identificazione dei terreni sullo stralcio dall'estratto di mappa

Esiste rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, così come si evince dalle visure storiche effettuate. **(Allegato 21: Visure)**



Le particelle di terreno sono coltivate, così come è possibile evincere dalle fotografie riportate:



f. STATO DI POSSESSO DEI BENI

La società _____ in persona di _____ nella qualità di Amministratore Unico ha un contratto di affitto di ramo d'azienda con la " _____ consortile a responsabilità limitata" in persona di _____ nella qualità di Amministratore Unico.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 2 aprile 2007 al n. 4746 R.G. ed al n. 2748 R.P. giusta atto a rogito Notaio Paolo Guida in data 8 marzo 2007 rep. n. 19.262 con il quale la _____ ha asservito a favore del Comune di Telese Terme (BN) codice fiscale n. _____ le unità immobiliari site in Telese Terme (BN) riportate nel N.C.T. al foglio 1, mappali numeri 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24 in riferimento alla concessione edilizia per lavori di variante ed ampliamento alla concessione edilizia n. 1/98 e alla successiva variante n. 28/03.
- - Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 18 maggio 2018 al n. 5363 R.G. ed al n. 4396 R.P. per scrittura privata autenticata dal Notaio Raffaele Orsi in data 10 maggio 2018 rep. n. 126.006 racc. n. 82.139 con il quale la _____ ha asservito a favore del Comune di Telese terme (BN) codice fiscale _____ l'unità immobiliare sita in Telese terme (BN) riportata nel N.C.T. al foglio 1, mappale numero 74.
- - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 22 giugno 2021 al n. 6546 R.G. ed al n. 5211 R.P. per Tribunale di Benevento in data 18 maggio 2021 a favore di _____ con sede in _____, codice fiscale n. _____ e contro _____, codice fiscale n. _____ gravante per l'intero sulle unità immobiliari site in Telese Terme (BN) riportate nel N.C.E.U. a _____ e nel N.C.T. al foglio 1, mappali numeri 73, 12, 13, 14, 15, 16, 61, 70, 74, 75, 76, 77 e 78.



Valutazione economica dei terreni

L'area in cui sono ubicati i terreni è sottoposta a diversi vincoli tra i quali quello idrogeologico, archeologico, monumentale.

I terreni del Lotto 2 sono aree sulle quali sono presenti moltissime piante di ulivo. Il valore è di circa 5,00 euro/mq.



LOTTO 2:

Terreno Foglio 1 p.lla 61	Valore
Uliveto di 49.018 mq	245.090,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 12	Valore
frutteto di 7.780,00 mq	38.900,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 13	Valore
Bosco ceduo di 85 mq	425,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 14	Valore
Uliveto di 1.550 mq	7.750,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 15	Valore
Uliveto di 2.510 mq	12.550,00 euro

La particella 16, così come riportato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal comune, ricade in zona P5 "Parcheggi di urbanizzazione primaria"; per tale terreno è possibile considerarlo come area urbana il cui costo è pari a 6,00 euro/mq:

Terreno Foglio 1 p.lla 16	Valore
Bosco ceduo di 15.590 mq	93.540,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 77	Valore
Uliveto di 28.277 mq	141.385,00 euro

Terreno Foglio 1 p.lla 78	Valore
Uliveto di 26.678 mq	133.390,00 euro

Totale
673.030,00 euro

Tale valore, però, è stato ricavato considerando le superfici dei terreni per tutta la loro estensione; invece, la superficie effettivamente disponibile conseguente ad una nuova divisione catastale dei terreni che si renderà necessaria al fine di lasciare una striscia divisoria tra il Lotto 1 ed il Lotto 2 comporterà una riduzione di almeno il 10% della superficie del Lotto 2 che potrà essere effettivamente utilizzata. Inoltre, è necessario considerare le spese catastali che nel caso in esame sono di circa 3.500,00 euro.

Valore economico del LOTTO 2= 602.227,00 euro

Valore Lotto 1 + Lotto 2 = 7.267.227,00 euro



i. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- I beni pignorati sono censiti al Foglio 1:
 - **1**
 - **D**
 - Particelle 12, 13, 14, 15,16,61 ,77 e 78 del Catasto Terreni del Comune di Telese Terme;

- La società _____ in persona di _____ nella qualità di Amministratore Unico ha un contratto di affitto di ramo d'azienda con la " _____ consortile a responsabilità limitata" in persona di _____ nella qualità di Amministratore Unico.
- Per la vendita si individuano **2 lotti** ritenendola una soluzione capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

-
-
-
-
-

La valutazione effettuata con un metodo rappresentativo il valore economico del complesso in esame.



In particolare:

- il **LOTTO 1**

- il **LOTTO 2** è costituito dai Beni censiti al Foglio 1 particelle 12-14-15-16-61-77-78.
- Il più probabile valore di mercato del Bene oggetto di stima suddiviso in due lotti, è di :
 - **euro per il LOTTO 1**
 - **602.227,00 euro per il LOTTO 2**

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Benevento, 15/12/2022

Grata per la fiducia accordatami

In fede

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello



