

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 29/2003

ALLA QUALE RISULTA RIUNITA LA PROCEDURA N. 20/2007

Incarico

Con Decreto del 12.11.2008 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Di Lorenzo nominava il sottoscritto Geom. Pellegrino Pastore di Benevento esperto nell'ambito della procedura esecutiva n. 29/2003 con riguardo ai beni immobili pignorati situati in Cerreto Sannita, in catasto al foglio n. 23 particelle nn. 89 sub. 4 , 89 sub. 5 , 255 , 258 , 89 sub. 2 , 93 ed in catasto al foglio n. 11 particella n. 344. Il Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 889 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale, quale esperto in data 07.01.2009 prestava il giuramento di rito.

Quesiti

L'Ill.mo G.E. in data 07.01.2009 affidava all'esperto il seguente incarico di descrivere e valutare i suddetti immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti ed in particolare si doveva :

- 1) identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà ;
- 2) descrivere sommariamente i beni ;
- 3) illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ;

- 4) indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico ;
- 5) indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;
- 6) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ;
- 7) verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore ;
- 8) indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.

Operazioni Peritali

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio, per la redazione della consulenza tecnica, si sono resi necessari dapprima dei rinvii e successivamente alcuni sopralluoghi presso gli immobili in questione ubicati in Cerreto Sannita (BN), l'Agenzia del Territorio di Benevento (Uffici catastali e Conservatoria dei RR. II.), l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerreto Sannita (BN) e l'Agenzia dell'Entrate di Benevento.

Si è proceduto in più sessioni, previa comunicazione alle parti, alle operazioni peritali presso i luoghi di causa accompagnati dal debitore convenuto, eseguendo documentazione fotografica allegata alla presente.

Lo scrivente ha richiesto all'ente comune un certificato di destinazione urbanistica, relativo ai beni allibrati in catasto terreni ed oggetto della procedura, nonché il rilascio

in copia di tutta la documentazione relativa ad eventuali pratiche edilizie, presentate dai debitori eseguiti nel corso degli anni e relative autorizzazioni concesse.

Il CTU si recava presso l’Agenzia del Territorio, uffici del catasto, dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare gli immobili oggetto di valutazione, oltre allo accesso presso la Conservatoria dei RR.II. , nella medesima Agenzia del Territorio, per verificare in Conservatoria le formalità esistenti sugli stessi beni immobiliari trattati.

Relazione di consulenza tecnica dell’esperto

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente CTU presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti :

- Individuazione degli immobili oggetto di stima ;
- Inquadramento urbanistico ;
- Descrizione degli immobili oggetto di stima ;
- Individuazione dei lotti di stima e vendita ;
- Iscrizioni, trascrizioni e annotazioni ;
- Stato di possesso dei lotti ;
- Criteri di stima e valutazione degli immobili ;
- Conclusioni ;
- Allegati e Onorario con nota spese.

Individuazione degli immobili oggetto di stima

Nell’ambito della procedura esecutiva in oggetto sono stati pignorati alcuni immobili, tutti nel Comune di Cerreto Sannita, tra catasto terreni e fabbricati così individuati :

- catasto terreni = foglio di mappa n. 23 particelle n. 89 sub.2 - 93 - 255 - 258 ;
- catasto terreni = foglio di mappa n. 11 particella n. 344 ;
- catasto fabbricati = foglio di mappa n. 23 particelle n. 333 e 89 subalterni 4 e 5 .

Il loro inquadramento catastale emerge nelle analisi delle visure attuali e storiche acquisite dallo scrivente e la loro individuazione in Cerreto Sannita è la seguente :

In catasto terreni

Foglio di mappa n. 23 particella n. 89 sub. 2 , attualmente censita come Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo (PRFP), priva di superficie e reddito.

Foglio di mappa n. 23 particella n. 258 , attualmente censita come Fabbricato Rurale, estesa centiare 10 , priva di reddito.

Foglio di mappa n. 23 particella n. 255, attualmente censita come Uliveto di classe 1 , estesa are 02 e centiare 89 , reddito dominale euro 1,34 e reddito agrario euro 0,75 .

Trattasi queste tre particelle di unico compendio con le successive particelle in catasto urbano perché facenti parte di un immobile rurale che si è ampliato e trasformato in urbano, occupando la particella n. 258 e parte della 255 . La porzione della n. 255 non occupata dalle costruzioni è divenuto il cortile esclusivo delle unità immobiliari urbane ed in effetti trattasi della particella n. 333 graffata al catasto urbano alla n. 89 sub. 4 .

Per effetto dell'accatastamento avvenuto con tipo mappale n. 20408 del 25.01.1993 il catasto avrebbe dovuto sopprimere questi tre identificativi in quanto compresi nella unità immobiliare urbana n. 89 subalterno 4 graffata alla corte esclusiva n. 333 .

Le tre particelle in catasto terreni risultano intestate a ... *omissis* ... proprietario per 1000/1000 per acquisto in comunione dei beni con il coniuge tramite atto pubblico rogato in Cerreto Sannita dal Notaio Luigi Delli Veneri, Repertorio 15675 del 24.02.1982 , registrato in Cerreto Sannita al Volume 182 n. 197 del 04.03.1982 , nella realtà andrebbero intestate catastalmente oltre che a ... *omissis* ... , proprietario per ½ anche alla moglie ... *omissis* ... , proprietaria per ½.

Foglio di mappa n. 23 particella n. 93, censita in parte come Uliveto di classe 1 , estesa are 21 e centiare 00 , reddito dominale euro 9,76 e reddito agrario euro 5,42 e la restante

porzione come Seminativo Arborato di classe 2 , estesa are 14 e centiare 10 , reddito dominale euro 6,55 e reddito agrario euro 6,92 .

La particella n. 93 è confinante con beni ... *omissis* ... e con strada ex vicinale per un lato, salvo altri, e risulta intestata a ... *omissis* ... proprietario per ½ , e alla moglie ... *omissis* ... proprietaria per ½. La proprietà sulla particella è stata acquistata con atto pubblico rogato in Cerreto Sannita dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, Repertorio 18597 del 03.01.1992, registrato in Cerreto Sannita al n. 117 del 22.01.1992 .

Foglio di mappa n. 11 particella n. 344, censita come Seminativo di classe 1 , estesa are 01 e centiare 20 , reddito dominale euro 0,53 e reddito agrario euro 0,46 . Trattasi di piccolo orto contiguo ad una corte comune a numerosi fabbricati rurali in altra contrada. La particella n. 344 è confinante con beni ... *omissis* ... e con la corte comune di cui sopra, particella n. 317 , per un lato, salvo altri, e risulta intestata a ... *omissis* ... proprietario per ½ , e alla moglie ... *omissis* ... proprietaria per ½. La proprietà è stata acquisita con atto pubblico in Cerreto Sannita dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, Repertorio 18597 del 03.01.1992, registrato in Cerreto Sannita al n. 117 del 22.01.1992.

In catasto fabbricati

Foglio di mappa n. 23 particella n. 89 subalterno n. 4 , graffata con la particella n. 333 (ex particelle nn. 255 e 258) che deriva dall'ampliamento dell'originaria particella n.89 subalterno 2 , di cui sopra, censita come categoria A/2 classe 5 consistenza vani 8,5 - Rendita euro 570,68 , sito alla contrada Cesine di Sotto o anche Dodici Angeli e dislocata ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato.

Foglio di mappa n. 23 particella n. 89 subalterno n. 5 che deriva anch'essa dal frazionamento di parte del primo livello sottostrada della particella n.89 subalterno 2 , categoria A/10 classe 2 consistenza vani 3,0 - Rendita euro 581,01 , sito alla contrada Cesine di Sotto o via Dodici Angeli e posizionata al solo piano primo seminterrato.

Le due unità immobiliari urbane appena descritte fanno parte di un fabbricato in cui ci sono un'unità intestata a ... *omissis* ... ed un'altra a ... *omissis* ... ; sono inoltre, compresi cortile comune e corte esclusiva (particella n.333), confinanti con beni ... *omissis* ... e con strada comunale ex vicinale per un lato, salvo altri. Le due unità immobiliari urbane sopra descritte risultano intestate a ... *omissis* ... proprietario per 1000/1000 per acquisto in comunione dei beni con il coniuge tramite atto pubblico rogato in Cerreto Sannita dal Notaio Luigi Delli Veneri, Repertorio 15675 del 24.02.1982 , registrato in Cerreto Sannita al Volume 182 n. 197 del 04.03.1982 e quindi dovrebbero essere rettificate nella loro intestazione catastale a ... *omissis* ... , proprietario per ½ e alla moglie ... *omissis* ... , proprietaria per ½.

Tutti gli immobili suddetti, dunque, sono identificati catastalmente in modo coerente con quanto riportato nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva, ma di fatto sarebbero catastalmente da rettificare in quanto alcune particelle del foglio di mappa n. 23 e precisamente le nn. 255 , 258 e 89 sub. 2 vanno spente al catasto terreni, oltre al riportare la sagoma dell'intero fabbricato n. 89 correttamente in mappa. Queste operazioni si risolvono con un'istanza da presentare allo Ufficio relazioni col Pubblico dell'Agenzia del Territorio e sarà l'ufficio a dover correggere questa dimenticanza.

Inquadramento urbanistico

Da quanto desumibile dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, rilasciato dal competente Comune di Cerreto Sannita in data 03.07.2009 , il terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 11 con la particella n. 344 e l'altro con l'identificativo n. 258 , compreso il suolo della particella n. 89 , del foglio di mappa n. 23 ricadono integralmente in *Zona Agricola "E" Normale*.

Con medesima certificazione le particelle n. 93 e 255 del foglio di mappa n. 23 , di cui il secondo identificativo da spegnere catastalmente in quanto cortile esclusivo del

fabbricato n. 89 e identificato con la particella graffata n. 333 , ricadono in parte in **Zona Agricola "E" Normale** e in altra porzione in zona destinata alla viabilità secondo l'art. 13 del P.R.G.

Descrizione degli immobili oggetto di stima

Per una migliore comprensione di quanto di seguito descritto si rimanda alla visione sia delle documentazioni fotografiche che dei grafici catastali in allegato alla presente.

Per quanto sopra esposto ci troviamo di fronte a due terreni agricoli e due unità immobiliari urbane, queste ultime due nello stesso fabbricato in zona Dodici Angeli.

Il suolo agricolo, di mq. 120,00 catastali, costituito dalla particella n. 344 del foglio n. 11 alla contrada Santa Anna è di fatti un piccolo giardino-orto adiacente ad una corte comune molto estesa, area comune ad alcuni fabbricati di un borgo agricolo in quota.

L'altro terreno, parimenti agricolo, identificato con la particella n. 93 del foglio di mappa n. 23 , risulta un unico appezzamento di metri quadrati 3510,00 nominali alla contrada Dodici Angeli, con accesso centrale, rispetto alle due porzioni con diversa coltivazione, da strada vicinale oramai assorbita al patrimonio pubblico. Di fronte a questo accesso, come si può desumere dalle foto è in costruzione una nuova e larga arteria stradale comunale che renderà la zona più accessibile e quindi il suolo maggiormente appetibile. Attualmente è occupato da uliveto nella porzione est, di circa mq. 2100,00 , e l'altra parte verso la strada di circa mq. 1410,00 in totale tra vigneto a nord ed alberi di melo (frutteto) verso sud, secondo le superfici di categoria catastale.

Il fabbricato, allibrato in catasto urbano alla particella n. 89 del foglio di mappa n. 23 , con accesso dalla via Dodici Angeli (ex strada vicinale), risulta essere di fatto un condominio con unità appartenenti ad altri soggetti e due unità immobiliari urbane intestate ai debitori. Il tutto dispiegato su due livelli fuori terra e due piani seminterrati.

L'unità abitativa comprende pertinenze ad utilizzo agricolo ed autorimessa ai due piani seminterrati, per un totale di mq. 134,00 lordi, mentre la parte residenziale, tutta al piano terra è di superficie pari a mq. 173,50 sempre lordi, con un balcone di mq. 14,50 . Tenendo presente che in sede di valutazione catastale la superficie non residenziale viene considerata per metà (50% di mq. 134,00) e quella scoperta ad un quarto (25% di mq. 14,50) l'unità residenziale raggiunge una superficie totale lorda di mq. 244,00 circa. Il fabbricato originario, particella n. 89 , era sicuramente di costruzione antica o comunque antecedente al settembre 1967 in zona completamente agricola, oggi viene a trovarsi nella periferia, sia pure ancora a carattere prevalentemente agricolo, del comune di Cerreto Sannita. I debitori comprarono la loro unità (subalterno 2) nel 1982 e l'anno successivo cedettero a ... *omissis* ... il diritto di sopraelevazione. Eseguirono una ristrutturazione e con essa la sopraelevazione del proprio appartamento, in virtù di Concessione Edilizia del 04 agosto 1982 protocollo n. 3113 pratica n. 30 .

Alla fine dell'intervento con l'accatastamento del 1993 riportarono le loro unità immobiliari al catasto urbano, distinguendo una porzione del primo piano seminterrato quale studio privato (subalterno 5). Quest'ultimo corrisponde alle sole due stanze di lavoro, con ingresso e bagno di servizio, che sporgono a valle verso sud-ovest. La sua superficie lorda è di circa mq. 77,50 ed ha la peculiarità di trovarsi inconglobato tra l'unità residenziale degli stessi intestatari ed un vano appartenente ad altro soggetto.

Le unità sono complete di tutti gli impianti, le parti residenziali e l'ufficio sono rifiniti.

La qualità dei paramenti è di media tipologia e bisogna considerare che all'attualità, per quanto perfettamente utilizzabili, le unità risultano già logore da alcuni anni di uso.

L'intera struttura che stiamo descrivendo ha un ulteriore e non invidiabile problema : assoluta mancanza di autorizzazioni edilizie per costruzione di una porzione verso la strada e la probabile insussistenza di una richiesta di sanatoria o condono edilizio.

Cerchiamo di spiegare meglio quello che possa essere cronologicamente successo al fabbricato in questione ed in particolare alle unità immobiliari oggetto della presente.

L'acquisto della porzione di vecchio fabbricato rurale da parte dei debitori è avvenuto in data 24.02.1982 . In data 13.07.1982 i proprietari hanno richiesto Concessione Edilizia ed ottenuta in data 04.08.1982 per sopraelevazione. Hanno completato i lavori concessi nei tempi previsti ed ottenuto in data 09 agosto 1985, con n. 4313 di registro, la Licenza di Abitabilità e Usabilità, allegata in copia alla presente CTU così come la Concessione. Confrontando i grafici di approvazione urbanistica con le planimetrie catastali, datate 1993 e di cui si è verificato la corrispondenza con l'attualità, si è appurato che una parte del fabbricato ai livelli terra e primo seminterrato risultano non approvati.

Il comune di Cerreto Sannita non ha rinvenuto, a seguito di nostra richiesta, altre autorizzazioni edilizie riferite ai soggetti debitori per il fabbricato in questione e neppure ha saputo confortarci con la presenza di un'eventuale richiesta di condono edilizio. Pertanto dobbiamo ritenere che esiste questo ampliamento eseguito in forma non legittima tra la fine degli interventi precedenti (1985) e l'accatastamento (1993).

La porzione abusiva è valutabile volumetricamente pari a circa mc. 300,00 e la superficie interna utile di mq. 70,00 , distinta tra residenziale di mq. 48,15 e quella non residenziale di mq. 36,45 , valutata al sessanta per cento della sua area per gli oneri.

Il sottoscritto, inoltre, fa presente che non esiste alcuna autorizzazione per frazionare la porzione adibita ad ufficio da quella abitativa, pertanto anche per questo motivo non è possibile considerare le due unità immobiliari urbane come entità separate nella formazioni dei lotti e della loro singola valutazione. La parte all'attualità adibita ad ufficio privato era autorizzata urbanisticamente come residenziale ma tale cambio di destinazione non può ritenersi un ulteriore abuso in quanto usi assimilabili in edilizia.

Chiaramente trovandoci in un periodo con assenza di leggi in deroga agli strumenti urbanistici (condono edilizio di cui il comune non ci riesce a certificare la presenza di una richiesta) per sanare la parte di fabbricato abusiva si può solo proporre richiesta di concessione in sanatoria. In tale caso il costo degli oneri di urbanizzazione sarebbero da valutare al momento del rilascio. Attualmente ascendono a circa euro 5.000,00 , che vengono per legge calcolati al doppio per coprire la relativa oblazione. A questi vanno aggiunti i diritti di segreteria del comune, le spese tecniche per la stesura della richiesta di Permesso di costruire in sanatoria completo di tutti gli elaborati per legge richiesti ed infine le competenze tecniche per la valutazione dell'idoneità statica dell'edificio intero e della sua corrispondenza alle norme vigenti in materia antisismica. Non si può quindi definire in questo momento storico una spesa precisa per tale sanatoria, tenuto conto che anche le competenze tecniche variano secondo la tipologia del tecnico necessario.

Possiamo sicuramente fare una previsione generica che supera i 16.000,00 euro e può raggiungere i 20.000,00 , per questo adottiamo un valore intermedio medio di circa 18.000,00 che teniamo in considerazione per defalcarlo dal valore finale del lotto.

Individuazione dei lotti di stima e vendita

Per quanto fino ad ora esposto si creano tre distinti lotti di vendita, tutti compresi nel tenimento del Comune di Cerreto Sannita e precisamente :

- 1) appezzamento di terreno pari a mq. 120,00 nominali catastali, costituito dalla particella n. 344 del foglio di mappa n. 11 alla contrada Santa Anna ;
- 2) appezzamento di terreno in totale di mq. 3510,00 nominali catastali, costituito dalla particella n. 93 del foglio di mappa n. 23 alla contrada Dodici Angeli ;
- 3) appartamento residenziale in via Dodici Angeli o contrada Cesine di Sotto, con relative pertinenze ed ufficio privato, il tutto distribuito su tre livelli di cui due seminterrati. Il tutto non è divisibile secondo i due identificativi catastali in quanto

esistono collegamenti tra le due unità immobiliari urbane. In particolare lo studio privato si trova nel piano intermedio dei tre livelli che costituiscono la proprietà dei debitori, pertanto inutilizzabili separatamente. Tali unità sono allibrate in catasto urbano al foglio di mappa n. 23 particella n. 89 subalterni n. 5 e 4 graffato con particella n. 333 (corte esclusiva), con qualche incongruenza da fare sistemare catastalmente, in particolare la registrazione del tipo mappale del 1993 , con relativo spegnimento delle vecchie particelle n. 255 – 258 e 89 sub. 2 in catasto terreni e la sagoma corretta da riportare in mappa, oltre alla consegna di un nuovo elaborato planimetrico in catasto fabbricati da adeguare allo stato di fatto reale.

Iscrizioni, Trascrizioni e annotazioni

Dall'ispezione eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento risultano per gli immobili oggetto di accertamento le seguenti formalità contro i debitori nel ventennio antecedente alla nomina dello scrivente consulente :

- a- **ISCRIZIONE** dell'01.09.1995 con atto del 31.08.1995 rep. 5231 Notaio Sabatelli Sandra per accensione IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, con relativa **ANNOTAZIONE** del 22.09.1995 con rep. 5305 del 19.09.1995 dello stesso notaio per **ISCRIZIONE EROGAZIONE A SALDO** ;
- b- **ISCRIZIONE** dell'05.12.2001 con provvedimento del 04.12.2001 rep. 1383 della SA.RI. S.p.A. per IPOTECA LEGALE derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 con **ANNOTAZIONE** n. 1028 del 12.12.2002 di **CANCELLAZIONE TOTALE** ;
- c- **ISCRIZIONE** dell'05.12.2002 con provvedimento del TRIBUNALE del 16.09.02 rep. 72/2002 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;
- d- **TRASCRIZIONE** del 09.04.2003 con provvedimento del TRIBUNALE del 03.03.2003 rep. 469/2003 per **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili ;

e- **TRASCRIZIONE** del 27.01.2007 con provvedimento del TRIBUNALE del 19.01.2007 rep. 175/2007 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili ;

Si allega la sola ispezione ordinaria in Conservatoria dei Registri Immobiliari in quanto tutte le relative certificazioni utili sono già allegate all'atto di citazione, quando è stato trascritto l'ultimo verbale di pignoramento del 2007 , non essendo di fatto sopraggiunte ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni. Alcune non sono riportate perché trattasi di annotazioni anteriori al ventennio oppure in un unico caso perché già riportata l'annotazione di Cancellazione Totale nel 2002, antecedente alla procedura esecutiva.

Stato di possesso

Non risultano, da informazioni assunte in loco, che gli immobili siano concessi in affitto. Pertanto i beni descritti nella presente consulenza tecnica sono tutti nel naturale possesso e nella totale fruizione della famiglia dei coniugi debitori esecutati.

Criteri di stima e valutazione degli immobili

Una volta individuati gli immobili da stimare ed i lotti in cui sono suddivisibili, si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente estimatore e di conseguenza alla valutazione degli stessi beni. Bisogna distinguere il criterio e la valutazione dei lotti configurati in quanto trattasi di due terreni agricoli con finalità e posizioni diverse tra loro e l'ultimo lotto di una porzione di un fabbricato urbano.

Il primo lotto tratta il piccolo appezzamento di terreno alla contrada Santa Anna, della consistenza catastale di appena mq. 120,00 e destinato ad orto-giardino, utile nella realtà solamente ai confinanti oppure per incrementare il cortile comune nel borgo agricolo.

Non avendo singola suscettibilità edilizia ci si riporta agli osservatori immobiliari regionali, aggiornando alla attualità il prezzo per ettaro che diviene di euro 11.100,00 .

Volendo considerare che il suolo, come detto, potrebbe essere accorpato a proprietà confinanti o sfruttato per asservimenti in altro sito il sottoscritto considera per la suscettibilità edilizia un valore pari ad euro 3,33 al mq. che moltiplicato per la superficie di mq. 120,00 = **valore di circa euro 400,00** (euro quattrocento/00).

Per il secondo lotto che tratta di un unico appezzamento di terreno alla contrada Dodici Angeli, della consistenza catastale totale di mq. 3510,00 e destinato catastalmente in parte ad uliveto di prima classe e parte a seminativo arborato, dove nella realtà questa seconda classificazione è occupata da vigneto ed alberi di melo e quindi frutteto.

La zona è periferica ma oramai asservita da una nuova arteria che tra poco tempo renderà tutta la contrada ancora più appetibile, perché accessibile dalla zona a valle del centro storico, nella zona commerciale dove arrivano i collegamenti stradali principali.

Questa particella ha sia un suo valore agricolo che una suscettibilità edilizia, sia pure con gli indici di fabbricabilità della zona agricola, pertanto ci si riporta agli osservatori immobiliari regionali, utilizzando il parametro per i frutteti misti in zona periferica ed aggiornandolo alla attualità il prezzo per ettaro diviene pari ad euro 31.900,00 .

Volendo considerare che il suolo, come detto, potrebbe essere accorpato a proprietà confinanti o sfruttato per asservimenti in altro sito e soprattutto perché abbastanza accessibile dalla zona commerciale a valle del centro abitato il sottoscritto applica un incremento di un terzo, ottenendo un valore pari ad euro 4,275 al mq. che moltiplicato per la superficie di mq. 3510,00 = **valore di circa euro 15.000,00** (€ quindicimila/00).

Il terzo lotto comprende i beni dei debitori nel fabbricato alla via Dodici Angeli che ha una consistenza lorda di mq. 173,50 circa di superficie residenziale al piano terra con la relativa balconata scoperta di mq. 14,50 . L'ulteriore superficie di mq. 77,50 è destinata ad uffici o studio privato al primo livello seminterrato, affiancati da mq. 49,00 di superficie non residenziale ed infine di mq. 85,00 di depositi e cantine al secondo piano

seminterrato, tutti calcolati al lordo. Considerando la superficie residenziale per intero, la balconata scoperta al 25% , l'area degli uffici al 75% , le non residenziali del primo livello seminterrato al 60% ed infine le pertinenziali al secondo piano sottostrada al 40% si ottiene una superficie totale dell'intero immobile di mq. 298,65 .

Per il prezzo al mq. di tali tipo di costruzioni ci si avvale della conoscenza del mercato locale oltre al confronto con gli osservatori immobiliari pubblici. Tali osservatori considerano per comuni di limitata estensione come Cerreto Sannita solo due tipologie di zona tra centro abitato e zone periferico-agricole pertanto ci sarà bisogno comunque di un correttivo trattandosi nel nostro caso di una zona periferica ma vicinissima al centro abitato, a breve asservita da nuova arteria in completamento che la mette in comunicazione diretta con la zona commerciale e di sviluppo all'ingresso dell'abitato.

Gli osservatori pubblici , nei casi come questo in esame, hanno un solo parametro di differenziazione tra edifici civili e ville/villini. In materia di censimento fiscale, da dove derivano questi osservatori, le ville ed i villini sono unità ad utilizzo esclusivo e così potrebbe essere anche in questo caso se non ci fosse una piccola pertinenza ed un piano soprastante, ai beni dei debitori, di proprietà di altri soggetti, restando comunque, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica, in una situazione di edilizia residenziale non certo di tipo economica. Ulteriore parametro di poca corrispondenza tra gli osservatori pubblici, da cui si è partiti per i calcoli, e la nostra valutazione seguente è la impossibilità di apprezzare singolarmente l'unità immobiliare ad uso uffici, causa la contiguità con l'appartamento, e di conseguenza di dover scegliere un unico prezzo per l'unità di superficie ma applicando delle percentuali correttive alle singole tipologie di destinazioni d'uso dei locali in questione, come già riportato alcune righe innanzi.

Il valore massimo al mq. lordo quindi oscilla per la zona periferica tra euro 1310 e 1540 considerando il tutto come villini, se invece prendiamo in esame l'abitazione civile

l'oscillazione è tra euro 830 ed euro 910 . Mentre nella zona centrale invece tali valori vanno dagli euro 910 minimi per le abitazioni civili ad euro massimi 1820 per i villini.

Tra la media di una zona e quella dell'altra esiste una forbice consistente e si pensava di utilizzare circa i due terzi di questa differenza a favore di quanto sopra esposto per la favorevole situazione della contrada in oggetto, ma tenuto conto che l'attuale stato del fabbricato risale già ad alcuni anni orsono si usa un valore molto vicino alla metà della forbice apprezzata poco innanzi. Bisogna considerare, infine, che l'intero bene dei debitori contempla sia degli spazi da utilizzare a parcheggio che una piccola corte esclusiva, davanti alla facciata di accesso verso la strada pubblica, pertanto si decide di incrementare del 10% il tutto, portando il prezzo unitario lordo ad euro 1400 al mq.

Moltiplicando l'intera superficie, calcolata in base alle destinazioni d'uso, di mq. 298,65 per il prezzo unitario mediato tra i vari parametri considerati ed adeguato all'attualità (€/mq. 1400,00) = **valore di circa euro 418.000,00** (quattrocentodiciottomila/00).

A tale valore vanno detratte le spese calcolate per la richiesta di sanatoria e pertanto il **valore finale del terzo lotto ammonta ad euro 400.000,00** (quattrocentomila/00).

Conclusioni

Alla luce di quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti allo scrivente consulente tecnico si riassumono le seguenti valutazioni per quanto riguarda i beni immobili inseriti nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 29/2003 , alla quale risulta riunita l'ulteriore procedura esecutiva n. 20/2007 :

- gli immobili valutati sono il fabbricato in contrada Dodici Angeli, (comprendente al foglio di mappa n. 23 le particelle 255 e 258 e i subalterni 2 , 4 , 5 della particella n. 89 con la graffata n. 333) e i due appezzamenti di terreno alle contrade Dodici Angeli (particella n. 93 del foglio di mappa n. 23) e Santa Anna (particella n. 344 del foglio

di mappa n. 11), tutti nel Comune di Cerreto Sannita, che costituiscono anche i tre singoli lotti di vendita predisposti ;

- per gli immobili in oggetto risultano in Conservatoria le formalità riportate innanzi ;
- la situazione urbanistica e dei possessi è stata tratteggiata nei paragrafi soprastanti, tenendo ben presente che esiste dichiarazione di agibilità della porzione autorizzata nel 1982 del fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in questione ;
- sulla base delle considerazioni esposte nella presente relazione **la valutazione totale** degli immobili è di **euro 415.400,00** (quattrocentoquindicimila quattrocento/00) ;
- **il primo lotto di vendita**, che corrisponde all'appezzamento di terreno alla località Santa Anna, particella n. 344 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Cerreto Sannita, **ha un valore di euro 400,00** (quattrocento/00) ;
- **il secondo lotto di vendita**, che corrisponde all'appezzamento di terreno alla località Dodici Angeli, particella n. 93 del foglio di mappa n. 23 del Comune di Cerreto Sannita, **ha un valore di euro 15.000,00** (quindicimila/00) ;
- **il terzo lotto di vendita**, che corrisponde alle due unità immobiliari del fabbricato in via Dodici Angeli particella n. 89 sub. 5 e 4 , graffato con la n. 333 , nel foglio n. 23 e comprensivo delle particelle in catasto terreni nn. 255 , 258 ed 89 sub.2 in Cerreto Sannita, defalcato delle spese presunte necessarie per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, **ha un valore di euro 400.000,00** (quattrocentomilacentocinque/00).

^^^

^^^

^^^

^^^

^^^

Allegati

Verbale dei sopralluoghi

Documentazione fotografica cespiti immobiliari

Visure catastali storiche e di conservatoria, comprese ricevute

Estratti di mappa delle zone e planimetrie interne fabbricati

Copia denuncia di aggiornamento catastale (tipo mappale)

Elaborato planimetrico ed altre visure del fabbricato urbano

Certificazioni e copie documentazioni comunali

Copia titolo di proprietà fabbricato

Comunicazioni varie e ricevute comunicazioni postali

Altre documentazioni utilizzate si trovano depositate negli atti di causa.

Benevento, 15 settembre 2009

^^^

^^^

Firmato _____