
TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 239/10 R.G.E.

G.E. :

DOTT. M. L. D'ORSI

ESPERTO :

ING. MAURO SANTORO

RELAZIONE ED ALLEGATI

Benevento, 10/02/12

L'esperto
Ing. Mauro Santoro

INDICE

<u>L'INCARICO</u>	<u>PAG. 1</u>
<u>I QUESITI</u>	<u>PAG. 1</u>
<u>LE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG. 3</u>
<u>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 4</u>
- <u>PREMESSA</u>	<u>PAG. 4</u>
- <u>PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 5</u>
- <u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>	<u>PAG. 6</u>
- <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI-INQUADRAMENTO URBANISTICO -CATASTALE</u>	<u>PAG. 10</u>
<u>PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISIONE</u>	
<u>IN LOTTI</u>	<u>PAG. 15</u>
- <u>PREMESSA</u>	<u>PAG. 15</u>
- <u>DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA</u>	<u>PAG. 16</u>
- <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI – SUDDIVISIONE IN LOTTI</u>	<u>PAG. 17</u>
<u>PARTE III – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>PAG. 22</u>
<u>PARTE IV – CONCLUSIONI</u>	<u>PAG. 23</u>
<u>PARTE V - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI</u>	<u>PAG. 25</u>

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 239/10 R.G.E.

L'INCARICO

Nell'ambito del processo esecutivo n. 239/10 R.G.E. l'Ill.mo G.E. Dott. M.L. D'Orsi in data 20/10/11 nominava come esperto il sottoscritto Ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale.

I QUESITI

In data 27/11/11, previo giuramento di rito, l'Ill.mo G.E. affidava al sottoscritto il seguente incarico

(All.to A):

Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) identificato catastalmente:

Benevento - foglio 35, p.lle 147, 151, 155, 192, 288, 148, 152, 161, 291; Benevento foglio 93 p.lla 95/11

- 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 delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d.** all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e.** all'**indicazione dello stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f.** alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g.** ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
➤ eventuali cause in corso;
 - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

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

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia del Territorio di Benevento, uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR.II, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento e presso lo IACP di Benevento.

In data 04/11/11, con nota prot. 98737, ed in data 11/11/11, con nota prot. 101371, lo scrivente richiedeva all'U.T.C. di Benevento il rilascio della documentazione relativa a tutti i fabbricati in ditta omissis nonché un certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni oggetto di accertamento.

Le suddette richieste venivano evase rispettivamente in data 02/12/2011 ed in data 27/12/2011 (**All.to F**).

In data 15/11/11 il sottoscritto comunicava alle parti coinvolte nella procedura la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 26/11/11 alle ore 9.00 presso il fabbricato alla Via Firenze n° 4 di Benevento (**All.to B**).

In tale sede, alla presenza del omissis, gli immobili venivano ispezionati, rilevati e fotografati anche sulla base della documentazione già in precedenza acquisita. Si procedeva, poi, per gli immobili alla C/da Ciancelle che venivano inquadrati sulle mappe catastali e fotografati (**All.to C – I Verbale di sopralluogo**). Le operazioni continuavano in data 07/02/2012 alle ore 15,00 presso gli immobili alla C/da Ciancelle dove, alla presenza della debitrice omissis e del Geom. Massimo Insolia, quale ausiliario dello scrivente, si provvedeva ad ispezionare gli immobili oggetto di accertamento nonché a rilevare i fabbricati oggetto di accertamento, ivi compreso i beni di omissis. Si provvedeva, altresì, a scattare fotografie. La Sig.ra omissis dichiarava di avere il possesso di tutti i beni, ivi inclusi i terreni, unitamente al proprio nucleo familiare e a quello degli

anziani suoceri omissis. Si procedeva, poi, per i beni alla Via Firenze n° 4 che venivano nuovamente ispezionati, rilevati e fotografati. Anche in relazione a tale bene la sig.ra omissis dichiarava di averne il possesso con il marito omissis (**All.to C – II Verbale di sopralluogo**).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

- **PARTE I** – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- **PARTE II** – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – SUDDIVISIONE IN LOTTI
- **PARTE III** – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- **PARTE IV** – CONCLUSIONI
- **PARTE V** - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

-PARTE I- <u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>

PREMESSA

Nell'ambito del processo esecutivo n. 239/10 R.G.E, promosso dalla Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a. nei confronti delle Sig.re omissis, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare per espropriazione forzata i seguenti immobili così descritti :

"beni immobili piena proprietà della sig.ra omissis

appezzamento di terreno sito in Benevento alla località Ciardilli o Ciancelle esteso Ha 1.15.00 in catasto al fg. 35, p.lla 147, 151, 155; appartamento sito nel Comune di Benevento alla via Firenze n. 4 int. 1 vani 4 in catasto al fg. 93 p.lla 95 sub 11.

beni immobili piena proprietà della sig.ra omissis

fabbricato nel Comune di Benevento alla c.da Ciancelle s.n.c. in catasto al fg. 35 p.lla 192; fondo rustico sito nel Comune di benevento alla c.da Ciancelle esteso ha 1.19 in catasto al fg. 35 p.lla 288, 148, 152, 161 e 291.

Quanto sopra descritto viene sottoposto a pignoramento con tutti i diritti anche condominiali e le ragioni inerenti, accesspri, pertinenze, dipendenze, adiacenze accessori fissi ed infissi, usi ed azioni

con tutte le costruzioni fatte e a farsi con quanto eventualmente vi insiste o fosse in seguito trasportato e che sia ritenuto o reputato immobile ai sensi di legge, tutto incluso e niente escluso”.

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Beni omissis

- Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 147, 151, 155;

Sulla base della documentazione in possesso dell'esperto i suddetti terreni sono pervenuti a omissis, per l'intero in separazione dei beni, con atto di compravendita Notaio Marinelli del 11/02/02, trascritto in data 13/02/02 al n. 2227 di R.P., da omissis.

I beni erano stati attribuiti a omissis con atto di divisione Notaio Berricelli del 12/06/90, trascritto in data 02/07/90 al n° 6327 di R.P., che scioglieva la divisione tra omissis, già titolari di 3/15 cadauno. A quest'ultimi i beni erano pervenuti, per la quota di 1/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 22/11/79 al n° 8507 di R.P..

I beni erano pervenuti a omissis, per la quota di 5/15, ed a omissis, per la restante quota di 2/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 06/11/78 al n° 7882 di R.P..

- Benevento – Catasto fabbricati fg. 93 p.lla 95 sub 11

Il suddetto bene è pervenuto a omissis, per l'intero in separazione dei beni, per scrittura privata autenticata del Notaio Sangiuolo del 28/02/01, trascritta in data 20/03/01 al n. 2464 di R.P., dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Benevento cui era pervenuto ai sensi della Legge 28 aprile 1938 n. 1165.

Beni omissis

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.lla 192;

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 288, 148, 152, 161

I beni erano stati attribuiti a omissis, per la quota di 2/15, con atto di divisione Notaio Berricelli del 12/06/90, trascritto in data 02/07/90 al n° 6327 di R.P., che scioglieva la comproprietà tra omissis già titolari di 3/15 cadauno. A quest'ultimi i beni erano pervenuti, per la quota di 1/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 22/11/79 al n° 8507 di R.P..

I beni erano pervenuti a omissis, per la quota di 5/15, ed a omissis, per la restante quota di 2/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 06/11/78 al n° 7882 di R.P..

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 291

Il bene perveniva a omissis, per l'intero come bene personale, con atto di permuta Notaio Romano del 27/11/98, trascritto il 22/12/98 al n° 10477 di R.P., da omissis.

Il bene era stato attribuito a omissis, per la quota di 12/15, con atto di divisione Notaio Barricelli del 12/06/90, trascritto in data 02/07/90 al n° 6327 di R.P., che scioglieva la divisione tra omissis, già titolari di 3/15 cadauno. A quest'ultimi i beni erano pervenuti, per la quota di 1/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 22/11/79 al n° 8507 di R.P..

I beni erano pervenuti a omissis, per la quota di 5/15, ed a omissis, per la restante quota di 2/15 ciascuno, per successione legittima di omissis trascritta in data 06/11/78 al n° 7882 di R.P..

INQUADRAMENTO CATASTALE

Come emerge dall'analisi delle visure storiche acquisite dallo scrivente (**All.to D**) l'identificazione catastale dei beni oggetto di accertamento è la seguente:

BENI omissis

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 147, 151, 155;**
- **Benevento - Catasto fabbricati fg. 93 p.lla 95 sub 11**

1. Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Benevento	1721	93	95	11	A/4	2	4 vani	202,45
Indirizzo	Via Firenze n° 4 - piano S1 - 2							

Dati derivanti da variazione del 13/07/04 n. 6248.1/2004 Variazione per modifica identificativo

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

2. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento				AA Seminativo - 4	2523	7,17	7,82
				AB Seminativo - Irr - 2	2523	35,18	14,98
	15771	35	147	AC Bosco ceduo - 2	404	0,31	0,10
Annotazioni	Rettifica in autotutela d'ufficio della Variazione culturale eseguita ai sensi de d.l. N° 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

Dati derivanti da tabella di variazione del 29/08/07 n. 40561.1/2007 in atti dal 29/08/07 (protocollo n. BN0252922) Rettifica in autotutela d'ufficio - dati Agea 2006.

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

3. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	151	Pascolo - 2	1690	1,75	0,96
Annotazioni							

Dati derivanti da frazionamento del 12/06/80 n. 22485 in atti dal 22/02/85

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

4. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 15771	35	155	SOPPRESSO			
Notifica							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti

immobili: foglio 35 – p.lle 418 – 419 – 420

4.a Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	418	Seminativo - 3	4112	21,24	13,80
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765)

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

4.b Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	419	Ente Urbano	116		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765)

4.c Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	420	Ente Urbano	132		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765)

BENI omissis

- **Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.IIa 192;**

- **Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIa 288, 148, 152, 161**

- **Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIa 291**

5. Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Benevento	14995	35	192		A/3	2	6,5 vani	537,12
Indirizzo		Via Firenze n° 4 - piano S1 - 2						

Dati derivanti da costituzione del 09/08/93 n. 3428/1993

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000). Per completezza lo scrivente ha

acquisito anche la visura del suolo su cui sorge il fabbricato:

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	192	Ente urbano	289	-	-
Annotazioni		SR					

Dati derivanti da Tipo Mappale del 12/09/91 n. 4183.1/1991 in atti dal 20/09/91

6. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	288	SOPPRESSO			
Notifica							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti

immobili: foglio 35 – p.IIe 421 – 422 – 423 – 424 - 425

6.a Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	421	Seminativo - 3	2787	14,39	9,36
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

6.b Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	422	Ente Urbano	11		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

6.c Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	423	Ente Urbano	80		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

6.d Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	424	Ente Urbano	112		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

6.e Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	Ex 16555	35	425	Ente Urbano	243		
Annotazioni							

Dati derivanti da tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778)

7. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento				AA Seminativo - 4	2523	7,17	7,82
				AB Seminativo - Irr - 2	2523	35,18	14,98
	Ex 15771	35	148	AC Bosco ceduo - 2	404	0,31	0,10
Annotazioni	Rettifica in autotutela d'ufficio della Variazione culturale eseguita ai sensi de d.l. N° 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

Dati derivanti da tabella di variazione del 29/08/07 n. 40562.1/2007 in atti dal 29/08/07 (protocollo n. BN0252923) Rettifica in autotutela d'ufficio - dati Agea 2006.

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

8. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	152	Pascolo - 2	2300	2,38	1,31
Annotazioni							

Dati derivanti da frazionamento del 12/06/80 n. 22485 in atti dal 22/02/85

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

9. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	161	Seminativo - 3	910	4,7	3,05
Annotazioni							

Dati derivanti da frazionamento del 12/06/80 n. 22485 in atti dal 22/02/85

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

10. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	16553	35	291	Seminativo - 3	98	0,51	0,33
Annotazioni							

Dati derivanti da frazionamento del 27/10/97 n. 3063.2/1997 in atti dal 27/10/97

L'immobile risulta intestato a omissis (proprietà per 1000/1000).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

BENI omissis

– **Benevento – Catasto fabbricati fg. 93 p.lla 95 sub 11**

Appartamento al piano secondo di Via Firenze n° 4 di Benevento con annesso cantinato al piano seminterrato con consistenza catastale di 4 vani pari ad una superficie netta di circa mq 50,00 e cantinato di circa mq 7,00.

Munito di tutti gli impianti tecnologici l'appartamento si presenta rifinito, in buono stato di conservazione ed in possesso della sig.ra omissis unitamente al marito sig. omissis, così come dalla stessa dichiarato in sede di sopralluogo.

Rispetto alla planimetria catastale, unico elaborato reperito relativo alla consistenza dell'immobile, risultano alcune difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti e alla diversa destinazione dei locali.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima risulta realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Benevento ai sensi della Legge 28 aprile 1938 n. 1165, così come si legge, tra l'altro, nella scrittura privata per Notaio Sangiuolo del 28/02/01, non essendo stato reperito alcun titolo presso l'Amministrazione Comunale di Benevento anche a seguito di specifica richiesta.

Si evidenzia, altresì, che dalle informazioni assunte presso gli uffici dello IACP per il fabbricato in argomento, gestito dallo stesso IACP, risulta regolamento condominiale approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 Aprile 2002 con delibera n° 95; l'appartamento in oggetto paga come oneri condominiali la somma di € 7,61 mensili ma la sig.ra omissis non risulta in regola

con i pagamenti dal mese di marzo 2009 per una morosità complessiva pari a € 301,16 al febbraio 2012.

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 147, 151, 418, 419 (ente urbano), 420 (ente urbano);**

Trattasi di un compendio immobiliare alla c/da Ciancelle costituito da fabbricati con opere accessorie e complementari (muri di sostegno-contenimento, scale, etc tutto realizzato per lo più in cemento armato) e terreni (p.lla 147, 151 e 418) il cui unico accesso avviene attraverso le p.lle 338 e 18 di altra ditta e non oggetto di pignoramento.

Più precisamente si tratta di:

- porzione di locale seminterrato (realizzato sulla ex p.lla di terreno 155) destinato a garage-deposito inserita in mappa terreni con la p.lla 419 (ente urbano di mq 116) ma non ancora accatastata all'urbano e comunque comunicante e formante un tutt'uno, tra l'altro, con la p.lla 422 (ente urbano di mq 11 realizzato su terreno di altra ditta, sebbene pignorato, e con unico accesso dalla p.lla 419 **All.to G**). Tutto il cassone 422-419 risulta avere un'altezza di circa m 3,00 e realizzato con una copertura a terrazzo pavimentato in cotto ed attrezzato con piante ornamentali a quota e ad uso esclusivo, però, del fabbricato 192 (di altra ditta sebbene pignorato).
- porzione di capannone (realizzato sulla ex p.lla di terreno 155) inserita in mappa terreni con la p.lla 420 (ente urbano di mq 132) ma non ancora accatastata all'urbano e comunque comunicante e formante un tutt'uno, tra l'altro, con la p.lla 425 (ente urbano di mq 243 realizzato su terreno di altra ditta, sebbene pignorato, e con unico accesso dalla p.lla 425 **All.to G**). Tutto il cassone 425-420 risulta avere un'altezza pari a m 7,00 di cui, però, solo i primi 5 m tompagnati.
- una particella (la 418) su cui in parte risulta realizzata una strada asfaltata che conduce ai predetti fabbricati mentre la restante parte risulta terreno incolto;
- due particelle di terreno, la 147 completamente interclusa ed incolta, e la p.lla 151, contigua alla 418, anch'essa incolta.

Tutti i manufatti innanzi descritti, sebbene inseriti in mappa catastalmente con tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765), non risultano ancora accatastati all'urbano con la presentazione delle relative planimetrie.

Si evidenzia, però, che gli stessi, anche se riportati catastalmente, non risultano essere mai stati autorizzati dal Comune di Benevento. Infatti a seguito di specifiche ricerche effettuate presso gli uffici tecnici dell'amministrazione Comunale di Benevento, per i fabbricati sopra riportati, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo. In risposta alle specifiche richieste dello scrivente (**All.to F**) il

dirigente del settore urbanistica del Comune di Benevento certificava che *“...dalla consultazione dell'archivio informatico risulta a nome della sig. omissis una richiesta prot. 6672 del 05/02/2003 per la costruzione di un capannone in c.a. tutt'ora sospesa. La stessa pur riscontrata nell'archivio informatico, non è stata invece materialmente rinvenuta negli archivi cartacei...”*.

Pertanto è da ritenere che tutti i fabbricati ivi compresi i muri di sostegno – contenimento e scale in c.a. risultano essere stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e, quindi, completamente abusivi. Da una prima ricognizione della zona in cui ricadano non appare possano essere, tra l'altro, sanati atteso che, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Benevento, gli stessi ricadono, ai sensi del P.R.G. Di Variante, parte in zona E3 *“area seminativa irrigua con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva”* e parte in zona E2 *“territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado”*, mentre ai sensi del P.U.C. adottato, in area del tipo E2 *“territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado”* e in area del tipo E1 *“territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di primo grado”*.

Infatti, ai sensi dell'art. 14 della NTA di PRG, le zone E3 riguardano l'insieme delle aree private riservate al verde agricolo, agli incolti più o meno produttivi, al verde boschivo ed in tali aree è consentita la realizzazione di edifici per residenze e pertinenze agricole, in base a quanto precisato all'art. 21 anche in relazione agli indici così indicati:

It = 0,001 mc/mq Zone E2

Zone E3 It = 0,003 mc/mq aree pascolive, boschive ed incolte.

L'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo non può superare 0,10 mc/mq.

Ai sensi del PUC adottato, invece, le prescrizioni imposte con gli articoli al Capo 26° del Titolo VI – Ambito dei suoli non urbani, appaiono ancor più restrittive e con la precisazione, tra l'altro, della necessità dell'estensione dei fondi minima pari o superiore a mq 20.000 per le zone E2 e che il permesso di costruire in zona agricola può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale (art. 64).

Pertanto, attesa la consistenza dell'edificato, in termini di superficie e di volumi (oltre mc 1000), nonché la mancanza dei requisiti sopra indicati, non appare potersi procedere alla regolarizzazione e normalizzazione dello stato dei luoghi ma si deve prevedere la demolizione dei fabbricati.

BENI omissis

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.lla 192;

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 421 – 422 – 423 (ente urbano) – 424 (ente urbano) – 425 (ente urbano), 148, 152, 161

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 291

Trattasi di un compendio immobiliare alla c/da Ciancelle costituito da fabbricati con opere accessorie e complementari (muri di sostegno-contenimento, scale, piscina, spogliatoi, tettoia, etc. tutto realizzato per lo più in cemento armato) e terreni (p.lle 421-422-148-152-161) il cui accesso (sia carrabile che pedonale) avviene attraverso la p.lla 421 ma risulta realizzato anche un accesso pedonale sulla p.lla 418 di altra ditta sebbene pignorata cui si perviene, però, esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 di altre ditte e non oggetto di pignoramento.

Più precisamente si tratta di:

- un fabbricato in muratura (p.lla 192) che si sviluppa su due livelli di cui il primo autorizzato a cantina e autorimessa di circa mq complessivi 100,00 ed il secondo di circa mq 110,00 con balconate per circa mq complessivi 20,00 e piccola corte pertinenziale di circa mq 150,00 ed il cui accesso carrabile avviene dalla p.lla 421 mentre risulta realizzato un accesso pedonale anche dalla p.lla 418 di altra ditta sebbene pignorata cui, però, si perviene esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 di altre ditte e non oggetto di pignoramento.
Si evidenzia, però, che anche la copertura della p.lla 419 di altra ditta, ma pignorata, risulta essere corte esclusiva del fabbricato.
- piccola porzione di locale seminterrato destinato a garage inserita in mappa terreni (p.lla 422 ente urbano di mq 11) ma non ancora accatastata all'urbano e comunque comunicante e formante un tutt'uno, tra l'altro, con la p.lla 419 (ente urbano di mq 116 insistente su terreno di altra ditta sebbene pignorata **All.to G**). Tutto il cassone 422-419 risulta avere un'altezza di circa m 3,00 e risulta realizzato con una copertura a terrazzo pavimentato in cotto ed attrezzato con piante ornamentali a quota e ad uso esclusivo del fabbricato 192. Si specifica, però che l'accesso alla p.lla 422 può avvenire esclusivamente dalla p.lla 419 di altra ditta sebbene pignorata alla quale, però, si perviene esclusivamente percorrendo le p.lle 418 (pignorata ma di altra ditta) e 338 e 18 di altre ditte e non oggetto di pignoramento.
- Tettoia – spogliatoio inserita in mappa terreni (p.lla 423 ente urbano di mq 80) ma non ancora accatastata all'urbano e con altezza di circa m 3,00. L'accesso, solo pedonale, avviene attraverso la p.lla 421;
- piscina inserita in mappa terreni (p.lla 424 ente urbano di mq 112) ma non ancora accatastata all'urbano;
- porzione di capannone inserita in mappa terreni (p.lla 425 ente urbano di mq 243) ma non ancora accatastata all'urbano e comunque comunicante e formante un tutt'uno, tra l'altro, con la p.lla 420 (ente urbano di mq 132 insistente su terreno di altra ditta sebbene pignorato **All.to G**). Tutto il cassone 425-420 risulta avere un'altezza pari a m 7,00 di cui, però, solo i primi 5 m tompagnati. Si specifica, però che l'accesso carrabile alla p.lla 425 può avvenire

esclusivamente dalla p.lla 418 di altra ditta sebbene pignorata alla quale, però, si perviene esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 di altre ditte e non oggetto di pignoramento.

- particelle di terreno (148, 152, 161) incolte e quasi completamente intercluse. L'accesso carrabile, infatti, allo stato, può avvenire esclusivamente dalla p.lla 418 di altra ditta sebbene pignorata alla quale, però, si accede esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 di altre ditte e non oggetto di pignoramento, specificando, però, che l'accesso alla p.lla 148 può avvenire solo attraversando anche altre particelle non oggetto di stima e non pignorate così come si evince facilmente dalla mappa.
- particella 291pavimentata in cemento ed a servizio del fabbricato 192 (vera e propria corte del fabbricato) il cui accesso avviene esclusivamente dalla p.lla 421;
- p.lla 421 a servizio di tutti i predetti beni ed in parte (verso est) lasciata a terreno.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico:

- Per il fabbricato 192 veniva reperita presso l'amministrazione comunale pratica ex L. 219/81 in ditta omissis n° 146/219 e decreto N° 156/219 prot. 014503/82.

Rispetto ai grafici di progetto e alla planimetria catastale si evidenziano alcune difformità relative alla diversa destinazione d'uso e ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ivi comprese delle aperture, al piano terra del fabbricato. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla normalizzazione delle opere realizzate in difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

- Tutti gli altri manufatti innanzi descritti, sebbene inseriti in mappa catastalmente con tipo mappale del 30/09/11 n. 288778.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288778), non risultano ancora accatastati all'urbano con la presentazione delle relative planimetrie.

Si evidenzia, però, che gli stessi, anche se riportati catastalmente non risultano essere mai stati autorizzati dal Comune di Benevento. Infatti a seguito di specifiche ricerche effettuate presso gli uffici tecnici dell'amministrazione Comunale di Benevento, per i fabbricati sopra riportati, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo.

Pertanto è da ritenere che tutti i fabbricati e i muri di sostegno – contenimento in c.a. risultano essere stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e, quindi, completamente abusivi.

Da una prima ricognizione della zona in cui ricadano non appare possano essere, tra l'altro, sanati atteso che, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento, gli stessi ricadono, ai sensi del P.R.G. Di Variante, parte in zona E3 *“area seminativa irrigua con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva”*, parte in zona E2 *“territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado”* e parte in zona E1 *“territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata*

di primo grado , mentre ai sensi del P.U.C. adottato, in area del tipo E2 “*territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado*” e in area del tipo E1 “*territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di primo grado*”.

Infatti, ai sensi dell'art. 14 della NTA di PRG, le zone E3 riguardano l'insieme delle aree private riservate al verde agricolo, agli incolti più o meno produttivi, al verde boschivo ed in tali aree è consentita la realizzazione di edifici per residenze e pertinenze agricole, in base a quanto precisato all'art. 21 anche in relazione agli indici così indicati:

Zone E1 It = 0,01 mc/mq

Zone E2 It = 0,001 mc/mq

Zone E3 It = 0,003 mc/mq aree pascolive, boschive ed incolte.

L'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo non può superare 0,10 mc/mq.

Inoltre, l'edificazione in zona agricola appare consentita solo ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli, qualifica che, non appare essere in possesso della sig.ra omissis almeno per quanto desumibile dagli atti.

Ai sensi del PUC adottato, invece, le prescrizioni imposte con gli articoli al Capo 26° del Titolo VI – Ambito dei suoli non urbani, appaiono ancor più restrittive e con la precisazione, tra l'altro, della necessità dell'estensione dei fondi minima pari o superiore a mq 20.000 per le zone E2 e che il permesso di costruire in zona agricola può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale (art. 64).

Pertanto, attesa la consistenza dell'edificato, in termini di superficie e di volumi (oltre mc 2000), nonché della mancanza dei requisiti sopra indicati, non appare potersi procedere alla regolarizzazione e normalizzazione dello stato dei luoghi ma si deve prevedere la demolizione dei fabbricati realizzati, tra l'altro, anche su suolo già sfruttato per la realizzazione e l'autorizzazione del fabbricato 192.

– PARTE II -

– **CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

PREMESSA

Alla luce di quanto evidenziato nella precedente sezione, ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili, occorre tener presente, per alcuni di essi, della mancanza di licenza e/o concessione edilizia e che lo strumento urbanistico vigente non consente di sanare gli abusi posti in essere.

Pertanto, attesa la peculiarità della condizione urbanistica di alcuni dei beni in parola come sopra indicati, il valore di mercato del compendio immobiliare alla C/da Ciancelle verrà calcolato ponendo

quale ipotesi la necessità, in ottemperanza alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, di procedere alla demolizione di alcuni degli immobili (quelli abusivi) facente parte del compendio.

In definitiva il valore venale del compendio verrà calcolato sottraendo al valore venale delle aree di sedime dei fabbricati abusivi, il costo complessivo da sostenere per le loro demolizioni.

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetico-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mq vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella fattispecie il perito estimatore nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, stime effettuate da altri tecnici, etc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, nella determinazione del loro probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi-difetti" degli immobili. Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale delle unità immobiliari e per quella catastale per la corte e per i terreni.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture ecc.. Tali valori sono i seguenti:

- euro/mq 1.190,00 = euro/mq 1700,00 x 0,30, atteso lo stato di conservazione e l'epoca di realizzazione, per l'appartamento alla Via Firenze (p.Ila 95/11); si considererà, altresì, un ulteriore coefficiente deprezzativo pari a 0,50 per la cantina al piano terra attesa la destinazione (euro/mq 595,00);
- euro/mq 960,00 = euro/mq 1600,00 x 0,60, atteso lo stato di conservazione e l'epoca di realizzazione, per il piano primo del fabbricato 192 alla c/da Ciancelle; si considererà, altresì, un ulteriore coefficiente deprezzativo pari a 0,10 per la corte (euro/mq 96,00); un coefficiente pari a 0,50 per il piano terra del fabbricato attesa la destinazione a cantina – garage e gli oneri necessari per sanare gli abusi posti in essere (euro/mq 480,00) e un coefficiente deprezzativo pari a 0,25 per i balconi (euro/mq 240,00),
- euro/mq 10,00 per la p.Ila 421 e per l'area di sedime dei fabbricati 419, 420, 422, 423, 424 e 425;
- euro/mq 7,50 per la p.Ila 418;
- euro/mq 5,00 per le p.Ile 147, 151, 148, 152, 161;
- euro/mq 96,00 per la p.Ila 291 in quanto vera e propria corte del fabbricato 192.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Riferendosi dunque ai predetti valori si ottengono le seguenti valutazioni:

BENI omissis

- **Benevento – Catasto fabbricati fg. 93 p.Ila 95 sub 11**
mq 50,00 x euro/mq 1.190,00 = 59.500,00
mq 7,00 x euro/mq 595,00 = 4.165,00
TOTALE VALORE EURO 63.665,00
- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.Ila 147**
mq 5450 x euro/mq 5,00 = **euro 27.250,00**
- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.Ila 151**
mq 1690 x euro/mq 5,00 = **euro 8.450,00**
- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.Ila 418;**
mq 4112 x euro/mq 7,50 = **euro 30.840,00**

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 419 (ente urbano):**

mq 116 x euro/mq 10,00 = euro 1.160,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI DA SOSTENERE PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO

In merito alla quantificazione dei costi da sostenere per la demolizione del fabbricato lo scrivente si è riferito ai prezzi delle Tariffe delle Opere Pubbliche della Regione Campania 2008-2011, in quanto, sulla base dell'esperienza diretta, meglio rispecchiano le condizioni del mercato edilizio locale, calcolando le seguenti voci di tariffa:

R.02.010.010.b : Demolizione totale di fabbricati ...euro/mc 15,79

R.02.150.20.a : Smaltimento di materialecompresi gli oneri di scarica...euro/mc 1,04

Ne segue che la demolizione completa del fabbricato con volume di mc 348 (mq 116 x m 3) sarà pari: mc 348 x euro /mc 15,79 = euro 5.494,92

mc 348 x euro/mc 1,04 = euro 361,92

Totale = euro 5.856,84 + Iva 21% (euro 1.230,56) = euro 7.087,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Sulla scorta dei risultati ottenuti, si mette in evidenza che il bene oggetto di stima non sarebbe commerciabile, atteso che i costi per la demolizione del fabbricato sono superiori al valore di mercato della sola area di sedime.

Comunque, considerando che lo stesso va inquadrato nell'ambito di tutto il compendio, che costituirà unico lotto insieme ai beni pignorati in capo alla sig.ra omissis, il valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 419 (ente urbano) = - euro 5.927,40**

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 420 (ente urbano):**

mq 132 x euro/mq 10,00 = euro 1320,00

Anche in questo caso si è ragionato come per l'immobile precedente e, pertanto, atteso che il costi per la demolizione completa della porzione del capannone con volume di mc 924 (mq 132 x m 7) sarà pari:

mc 924 x euro /mc 15,79 = euro 14.589,96

mc 924 x euro/mc 1,04 = euro 960,96

Totale = euro 15.550,92 + Iva 21% (euro 3.265,69) = euro 18.816,61

anche in questo caso il valore valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 420 (ente urbano) = - euro 17.496,61**

BENI omissis

– **Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.IIa 192**

P.T. : mq 100,00 x euro/mq 480,00 = euro 48.000,00

P.I. : mq 110,00 x euro/mq 960,00 = euro 105.600,00

Balconi : mq 20,00 x euro/mq 240,00 = euro 4.800,00

Corte : mq 150,00 x euro/mq 96,00 = euro 14.400,00

TOTALE VALORE EURO 172.800,00

- **Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIa 421**

mq 2787 x euro/mq 10,00 = **euro 27.870,00**

- **Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIa 422 (ente urbano)**

mq 11 x euro/mq 10,00 = euro 110,00

Anche in questo caso si è ragionato come per gli immobili abusivi precedenti e, pertanto, atteso che il costi per la demolizione completa della porzione del garage con volume di mc 33 (mq 11 x m 3) sarà pari:

mc 33 x euro /mc 15,79 = euro 521,07

mc 33 x euro/mc 1,04 = euro 34,32

Totale = euro 555,39 + Iva 21% (euro 116,63) = euro 672,02

il valore valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

– **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.IIa 422 (ente urbano) = - euro 562,02**

- **Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIa 423 (ente urbano)**

mq 80 x euro/mq 10,00 = euro 800,00

Come per gli immobili abusivi precedenti atteso che il costo per la demolizione della tettoia con volume di mc 240 (mq 80 x m 3) sarà pari:

mc 240 x euro /mc 15,79 = euro 3.789,60

mc 240 x euro/mc 1,04 = euro 249,60

Totale = euro 4.039,20 + Iva 21% (euro 848,23) = euro 4887,43

il valore valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

– **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.IIa 423 (ente urbano) = - euro 4.087,43**

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 424 (ente urbano)

$$\text{mq } 112 \times \text{euro/mq } 10,00 = \text{euro } 1.120,00$$

Come per gli immobile precedenti atteso che i costi per la demolizione della piscina con volume di mc 280 (mq 112 x m 2,50) sarà pari:

$$\text{mc } 280 \times \text{euro /mc } 15,79 = \text{euro } 4.421,20$$

$$\text{mc } 280 \times \text{euro/mc } 1,04 = \text{euro } 291,20$$

$$\text{Totale} = \text{euro } 4.712,40 + \text{Iva } 21\% (989,60) = \text{euro } 5.702,00$$

valore che può tenere anche già contro dell'eventuale riempimento successivo della vasca.

Il valore valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

$$- \quad \underline{\underline{\text{Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 424 (ente urbano) = - euro 4.582,00}}}$$

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 425 (ente urbano)

$$\text{mq } 243 \times \text{euro/mq } 10,00 = \text{euro } 2.430,00$$

Come per l'immobili abusivi precedenti il costo per la demolizione della porzione del capannone con volume di mc 1701 (mq 243 x m 7) sarà pari:

$$\text{mc } 1701 \times \text{euro /mc } 15,79 = \text{euro } 26.858,79$$

$$\text{mc } 1701 \times \text{euro/mc } 1,04 = \text{euro } 1769,04$$

$$\text{Totale} = \text{euro } 28.627,83 + \text{Iva } 21\% (\text{euro } 6.011,84) = \text{euro } 34.639,67$$

il valore valore negativo dell'area di sedime andrà algebricamente sommato al valore di tutti gli altri beni costituenti il compendio alla c/da Ciancelle di Benevento.

$$- \quad \underline{\underline{\text{Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 425 (ente urbano) = - euro 32.209,67}}}$$

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 148

$$\text{mq } 5450 \times \text{euro/mq } 5,00 = \text{euro } 27.250,00$$

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 152_

$$\text{mq } 2300 \times \text{euro/mq } 5,00 = \text{euro } 11.500,00$$

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 161

$$\text{mq } 910 \times \text{euro/mq } 5,00 = \text{euro } 4.550,00$$

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 291

$$\text{mq } 98 \times \text{euro/mq } 96,00 = \text{euro } 9.408,00$$

In definitiva, il valore di tutti i beni oggetto della presente relazione è pari a complessivi **euro**

318.717,87 di cui

- **euro 63.665,00** relativi all'appartamento a via Firenze n° 4 ed
- **euro 255.052,87** (27.250,00 + 8.450,00 + 30.840,00 – 5.927,40 – 17.496,61 + 172.800,00 + 27.870,00 – 562,02 – 4.087,43 – 4.582,00 – 32.209,67 + 27.250,00 + 11.500,00 + 4.550,00 + 9.408,00) relativi al compendio alla c/da Ciancelle

che, a parer dello scrivente, possono costituire i seguenti due lotti per la vendita:

LOTTO 1

- BENEVENTO – CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 93 – P.LLA 95 sub 11

Appartamento al piano secondo di Via Firenze n° 4 con annessa cantina al piano seminterrato

TOTALE VALORE LOTTO 1 = EURO 63.665,00

LOTTO 2

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.lla 192;

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lle 291 - 418 – 421 - 419 (ente urbano) – 422 (ente urbano) – 423 (ente urbano) – 424 (ente urbano) – 420 (ente urbano) - 425 (ente urbano) – 148 – 152 - 161 – 147 - 151

Compendio immobiliare alla c/da Ciancelle costituito da fabbricati (enti urbani) con opere accessorie e complementari (muri di sostegno-contenimento, scale, piscina, spogliatoi, tettoia, etc. tutto realizzato per lo più in cemento armato) e terreni

TOTALE VALORE LOTTO 2 = EURO 255.052,87

Si precisa che i suddetti valori non tengono conto degli oneri da sostenere preliminarmente alle operazioni di vendita.

Infatti, relativamente al

- **LOTTO 1** lo scrivente ritiene doversi procedere all'aggiornamento catastale prima delle operazioni di vendita al fine di rappresentare la distribuzione reale degli spazi interni;
- **LOTTO 2**, prima della negoziazione, a parer dello scrivente, occorrerà provvedere:
 - all'aggiornamento catastale della planimetria del fabbricato 192 per quanto attiene le difformità riscontrate al piano terra;
 - alla redazione degli atti tecnici catastali per l'istituzione ed il censimento in catasto fabbricati degli immobili attualmente indicati solo in catasto terreni (come enti urbani

con p.lle 419-420-422-423-424-425) con la presentazione di tutte le planimetrie e consentirne, così, il corretto trasferimento ad un eventuale aggiudicatario. In caso contrario, infatti, i fabbricati riportati solo in catasto terreni come enti urbani, non appaiono trasferibili in virtù della mancanza di propria identità censuaria.

Invero, anche se le predette operazioni potrebbero apparire superflue in quanto per gli stessi immobili è stata prevista la successiva demolizione in quanto privi di titoli autorizzativi e, allo stato, non sanabili, non appare esserci altra modalità per il successivo eventuale trasferimento dei fabbricati da parte del G.E..

- PARTE III-

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento (**All.to E**) nonché dalla documentazione in atti, sui beni oggetto di incarico risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** del 20/08/93 Reg. Part. 515 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Iannella rep. 229810 del 16/08/93 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Pago Veiano s.c.a.r.l. e contro omissis (gravante per la quota di 1/1 sulle p.lle 148, 152, 156, 161 NCT fg. 35 e p.lla 192 C.F. fg. 35).
2. **ISCRIZIONE** del 20/08/93 Reg. Part. 516 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Iannella rep. 229810 del 16/08/93 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Pago Veiano s.c.a.r.l. e contro omissis (gravante per la quota di 1/1 sulle p.lle 148, 152, 156, 161 NCT fg. 35 e p.lla 192 C.F. fg. 35).
3. **ISCRIZIONE** del 26/04/07 Reg. Part. 1732 – Ipoteca legale a favore della Sestri SpA e contro omissis (gravante per la quota di 1/1 sulle p.lle 95/11 C.F. fg. 93).
4. **ISCRIZIONE** del 27/06/07 Reg. Part. 2747 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Iannella rep. 25143 del 21/06/07 a favore della Banca del Lavoro e Piccolo Risparmio s.p.a. e contro omissis (quanto alle p.lle 147, 151, 155 NCT fg. 35 e p.lle 95/11 CF fg. 93) e omissis (quanto alle p.lle 192, 288, 148, 152, 161, 291 fg. 35).
5. **ISCRIZIONE** del 15/07/10 Reg. Part. 1273 – Ipoteca legale a favore della Equitalia Polis s.p.a. e contro omissis (gravante sulle p.lle 147, 151, 155 NCT fg. 35 e p.lle 95/11 CF fg. 93)

6. **TRASCRIZIONE** del 09/08/94 Reg. Part. 6563 – Verbale pignoramento immobili a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Pago Veiano s.c.a.r.l. e contro omissis (gravante per la quota di 1/1 sulle p.lle 148, 152, 156, 161 NCT fg. 35 e p.lla 192 C.F. fg. 35).
7. **TRASCRIZIONE** del 17/09/10 Reg. Part. 7700 – Verbale pignoramento immobili a favore della Banca del Lavoro e Piccolo Risparmio s.p.a. e contro omissis (quanto alle p.lle 147, 151, 155 NCT fg. 35 e p.lla 95/11 CF fg 93) e omissis (quanto alle p.lle 192, 288, 148, 152, 161, 291 fg. 35).

– **PARTE IV** -

– **CONCLUSIONI** -

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti allo stimatore, si producono le seguenti valutazioni.

- Nell'ambito del processo esecutivo n. 239/10 R.G.E, promosso dalla Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a. nei confronti delle Sig.re omissis, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare per espropriazione forzata i seguenti immobili così descritti :
“beni immobili piena proprietà della sig.ra omissis

appezzamento di terreno sito in Benevento alla località Ciardilli o Ciancelle esteso Ha 1.15.00 in catasto al fg. 35, p.lla 147, 151, 155; appartamento sito nel Comune di Benevento alla via Firenze n. 4 int. 1 vani 4 in catasto al fg. 93 p.lla 95 sub 11.
beni immobili piena proprietà della sig.ra omissis

fabbricato nel Comune di Benevento alla c.da Ciancelle s.n.c. in catasto al fg. 35 p.lla 192;
fondo rustico sito nel Comune di benevento alla c.da Ciancelle esteso ha 1.19 in catasto al fg. 35 p.lla 288, 148, 152, 161 e 291.

Quanto sopra descritto viene sottoposto a pignoramento con tutti i diritti anche condominiali e le ragioni inerenti, accesspri, pertinenze, dipendenze, adiacenze accessori fissi ed infissi, usi ed azioni con tutte le costruzioni fatte e a farsi con quanto eventualmente vi insiste o fosse in seguito trasportato e che sia ritenuto o reputato immobile ai sensi di legge, tutto incluso e niente escluso”.
- ❖ In ordine ai trasferimenti di proprietà degli immobili, agli inquadramenti catastali, urbanistici ed alle descrizioni nonché alle formalità gravanti sugli stessi si rimanda alle specifiche sezioni della presente consulenza, precisando, però, ancora una volta che tutti i fabbricati alla C/da Ciancelle, ad eccezione della p.lla 192, anche se riportati catastalmente non risultano essere mai stati autorizzati dal Comune di Benevento. Infatti a seguito di specifiche ricerche effettuate

presso gli uffici tecnici dell'amministrazione Comunale di Benevento non è stato reperito alcun titolo autorizzativo.

Pertanto è da ritenere che tutti i fabbricati e i muri di sostegno – contenimento in c.a., ad eccezione di quello distinto in catasto con la p.lla 192 risultano essere stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e, quindi, completamente abusivi.

Da una prima ricognizione della zona in cui ricadano non appare possano essere, tra l'altro, sanati così come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento e da tutte le considerazioni riportate alla specifica sezione della presente.



Pertanto, attesa la peculiarità della condizione urbanistica di alcuni dei beni in parola, il valore di mercato del compendio immobiliare alla C/da Ciancelle è stato calcolato ponendo quale ipotesi la necessità, in ottemperanza alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, di

procedere alla demolizione di alcuni degli immobili (quelli abusivi) facente parte del compendio.

In definitiva il valore venale del compendio è stato calcolato, tra l'altro, sottraendo al valore venale delle aree di sedime dei fabbricati abusivi, il costo complessivo da sostenere per le

loro demolizioni.



Sulla scorta delle valutazioni riportate nella Parte II della presente relazione si può concludere che gli immobili oggetto della presente procedura detengono un valore complessivo di

mercato pari ad euro **318.717,87** ed appare opportuna la formazione dei seguenti due lotti per

la vendita.

LOTTO 1

- BENEVENTO – CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 93 – P.LLA 95 sub 11

Appartamento al piano secondo di Via Firenze n° 4 con annessa cantina al piano seminterrato

TOTALE VALORE LOTTO 1 = EURO 63.665,00

LOTTO 2

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.lla 192;

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lle 291 - 418 – 421 - 419 (ente urbano) – 422 (ente urbano)

– 423 (ente urbano) – 424 (ente urbano) – 420 (ente urbano) - 425 (ente urbano) – 148 – 152 - 161 – 147 - 151

Compendio immobiliare alla c/da Ciancelle costituito da fabbricati con opere accessorie e complementari (muri di sostegno-contenimento, scale, piscina, spogliatoi, tettoia, etc. tutto realizzato per lo più in cemento armato) e terreni.

TOTALE VALORE LOTTO 2 = EURO 255.052,87

Si precisa che i suddetti valori non tengono conto degli oneri da sostenere preliminarmente alle operazioni di vendita.

Infatti, relativamente al

- **LOTTO 1** lo scrivente ritiene doversi procedere all'aggiornamento catastale prima delle operazioni di vendita al fine di rappresentare la distribuzione reale degli spazi interni;
 - **LOTTO 2**, prima della negoziazione, a parer dello scrivente, occorrerà provvedere:
 - all'aggiornamento catastale della planimetria del fabbricato 192 per quanto attiene le difformità riscontrate al piano terra;
 - alla redazione degli atti tecnici catastali per l'istituzione ed il censimento in catasto fabbricati degli immobili attualmente indicati solo in catasto terreni (come enti urbani con p.lle 419-420-422-423-424-425) con la presentazione di tutte le planimetrie e consentirne, così, il corretto trasferimento ad un eventuale aggiudicatario. In caso contrario, infatti, i fabbricati riportati solo in catasto terreni come enti urbani, non appaiono trasferibili in virtù della mancanza di propria identità censuaria.
- Invero, anche se le predette operazioni potrebbero apparire superflue in quanto per gli stessi immobili è stata prevista la successiva demolizione in quanto privi di titoli autorizzativi e, allo stato, non sanabili, non appare esserci altra modalità per il successivo eventuale trasferimento dei fabbricati da parte del G.E..

- ❖ Qualora la S.V. ritenesse che i fabbricati abusivi non possano essere negoziati si potrebbe ipotizzarne la demolizione, preliminarmente alle operazioni di vendita, con tutti i necessari oneri di cui dovrebbe farsi carico il creditore precedente.

Si evidenzia, altresì, che terminata la relazione, lo scrivente ha provveduto a trasmetterne copia alle parti in conformità a quanto disposto dal Giudice (**All.to H**).

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, lì 10/02/2012

L'Esperto
Ing. Mauro Santoro

- PARTE V -
ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

Allegato A : Incarico

Allegato B: Comunicazioni di sopralluogo

Allegato C : Verbale di sopralluogo

Allegato D : Documentazione Catastale

Allegato E : Documentazione Conservatoria dei RR.II. di Benevento

Allegato F: Documentazione UTC di Benevento e IACP Benevento

Allegato G : Elaborato fotografico

Appartamento alla Via Firenze n° 4 - Benevento – C.F. Foglio 93 p.IIa 95/11



Immobili alla c/da Ciancelle di Benevento - Foglio 35

