
PREMESSA

Io dr. agr. Filippo RISPOLI, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Benevento al n.91 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, in data 6 dicembre 2000 venivo nominato C.T.U., dal G.E. Dr. Alfredo STORTO, nella procedura esecutiva tra il Credito Fondiario e Industriale FONSPA S.p.A., creditore procedente, e debitori. Nell'udienza del 21 settembre 2001, il G.E., previo giuramento di rito, mi affidava il seguente incarico:

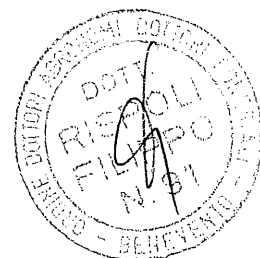
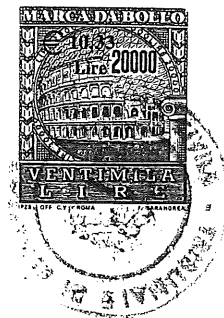
- *l'esperto descriva e valuti gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e oneri reali sulla scorta dei documenti in atti;*
- *dica se la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda alla effettiva loro individuazione catastale, mettendo in evidenza eventuali cointestazioni;*
- *fornisca la precisa indicazione catastale dei beni, da usare ai fini della loro vendita e del loro trasferimento;*
- *elenchi gli eventuali creditori iscritti;*
- *verifichi, altresì, qualora si tratti di unità edilizie, se esse sono date in locazione, la data di costruzione, l'osservanza della*



normativa urbanistica, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;

- *qualora trattasi di terreni, verifichi se essi sono concessi in fitto;*
- *provveda, altresì, all'acquisizione dei certificati catastali aggiornati;*
- *domanda allo stesso, ove, in relazione al valore dei beni e a suo criterio, appaia opportuno la formazione di due o più lotti per la vendita.*

In occasione dei due diversi sopralluoghi tecnici espletati sull'immobile oggetto del pignoramento ho provveduto a effettuare i vari riscontri planimetrici, ad acquisire tutte le principali misurazioni e a produrre, infine, la necessaria documentazione fotografica. In altre date mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dugenta (BN) nonché presso il Dipartimento del Territorio Conservazione dei Catasti - Ufficio Tecnico Erariale di Benevento - al fine di disporre, come avrò modo di illustrare più compiutamente nei successivi paragrafi, di tutte quelle altre indispensabili informazioni riguardanti la destinazione d'uso dell'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, la sua regolarità edilizia, il mercato edilizio della zona ecc. Le risultanze degli accertamenti e quant'altro ritenuto



elemento utile per assolvere il mandato ricevuto costituiscono
l'oggetto della presente relazione tecnica.

* * * *



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Nella procedura esecutiva iscritta al n°111/92 R.E. e promossa dal Credito Fondiario e Industriale FONSPA S.p.A., creditore procedente, nei confronti dei debitori _____, i beni per i quali è stata presentata istanza per la vendita sono costituiti dai seguenti immobili:

- *quota, pari a 1/2, del fabbricato della consistenza di vani 7,5 circa e il box di mq. 205. Gli immobili sono siti in Dugenta (BN) alla via Nazionale Sannitica, 16, e catastalmente vengono identificati alle p.lle 404/2 e 404/3 del foglio 6.*

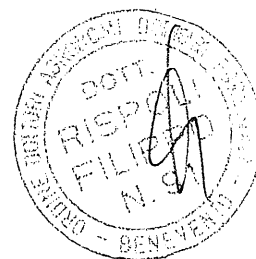
All'attualità, al catasto urbano (cfr. alleg. n°1) le predette unità immobiliari vengono catastalmente così identificate.

<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
6	404/3	A/2	4	vani: n° 7,5
6	404/2	C/3	2	mq.205

L'immobile è intestato a _____

La planimetria catastale degli immobili viene riportata nell'allegato n°2.

* * * *



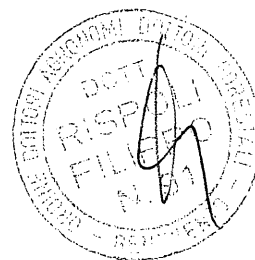
CREDITORI ISCRITTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Da mie visure espletate in data 10 dicembre 2001 presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta quanto segue (cfr. all. n°3)

Contro

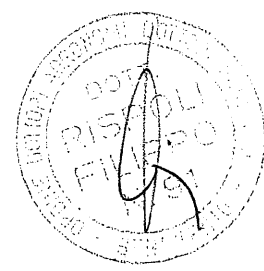
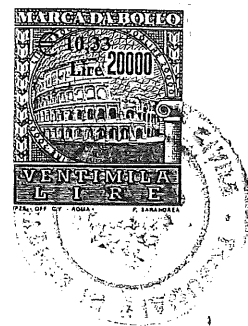
(periodo: 24/07/57 → 07/12/01)

- 1) ipoteca volontaria per notaio FORMICOLA del 25/06/79 a favore del Banco di Napoli S.p.A. di £.39.000.000 di cui £.25.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 17/07/79 al n° Reg. Part. 189;
- 2) privilegio industriale per notaio FORMICOLA del 25/06/79 a favore del Banco di Napoli S.p.A. di £.39.000.000 di cui £.25.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 17/07/79 al n° Reg. Part. 27;
- 3) ipoteca volontaria per notaio ORSI del 15/02/90 a favore del Credito Fondiario S.p.A. – sede di Roma – di £.405.000.000 di cui £.150.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 19/02/90 al n° Reg. Part. 135;
- 4) pignoramento immobiliare notificato dall'uff. giud. del Tribunale di Benevento in data 06/06/92 a favore del Credito Fondiario e



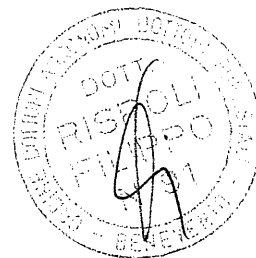
Industriale FONSPA S.p.A. – sede di Roma - trascritto presso la
Cons. RR.II. di Benevento in data 26/08/92 al n° Reg. Part. 7026.

* * * *



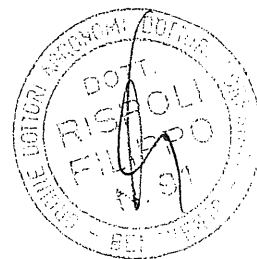
DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI

- **Ubicazione dell'immobile** - Zona periferica del Comune di Dugenta (BN). Indirizzo: via Nazionale Sannitica, n°16.
- **Identificazione catastale** - Le unità edilizie oggetto del pignoramento sono censite, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ai mappali 404/2 e 404/3 del foglio 6. Aggiungo, comunque, che esse, ancorché catastalmente così identificate, in realtà, almeno dal punto di vista costruttivo, concorrono a formare un unico fabbricato interamente accorpato. In dettaglio mentre la p.lla 404/2, cat. C/3, identifica l'intero piano terraneo dell'immobile e un annesso locale deposito che il debitore _____ ha destinato ad officina meccanica, la p.lla 404/3, invece, individua il resto dell'immobile (piano primo e area sottotetto) che costituisce l'abitazione del _____ della propria famiglia. Il fabbricato è circondato nella sua interezza da una corte comune.
- **Coerenze dello stabile** - L'immobile confina a nord con beni di proprietà eredi _____ (p.lla 103 del fg. 6), a est con beni dello stesso debitore _____ (p.lla 273 del fg.6), a sud con beni del _____, a ovest con la strada provinciale denominata Via Nazionale Sannitica.



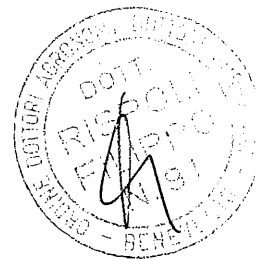
• *Caratteristiche costruttive generali* – Trattasi di un fabbricato realizzato nell'anno 1979, con struttura in cemento armato costituito da una piccola area interamente interrata, un piano terra, un primo piano e un'area sottotetto (foto nn.1-2-3). Il piano terraneo e i solai dei vari impalcati sono in laterocemento con divisori interni costituiti da laterizi di mattoni forati da cm.10 di larghezza. La copertura del fabbricato in parte è a tetto con falde inclinate e in parte a copertura piana (terrazzi). Le rifiniture esterne sono in intonaco graffiato con zoccolatura in pietra di marmo. L'accesso ai piani superiori e al vano interrato avviene tramite un vano scala posto lungo il lato sud del fabbricato. L'immobile, nella sua interezza, è circondato da una corte, che per una sua quota parte è utilizzata come accesso carrabile all'abitazione e per la restante parte è occupata da un'ampia aiuola (foto n°4) e da una piccola area, rispettivamente antistante e retrostante l'officina. Questa corte, lungo il lato distale del fabbricato è contigua alla via Nazionale Sannitica e, lungo tale confine, è delimitata da una cancellata metallica.

• *Impianti generali* - Riguardo alla dotazione di servizi, nell'unità edilizia vi è l'impianto di acqua calda e il riscaldamento autonomo a mezzo alimentazione a GPL, l'acqua viene fornita da un pozzo



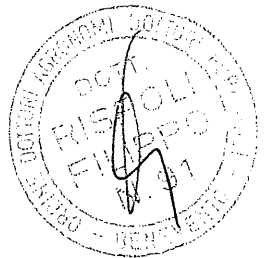
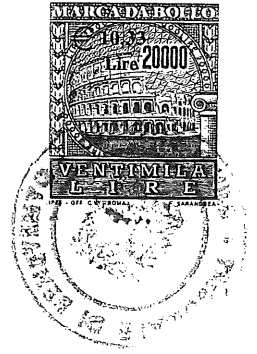
aziendale e le acque di scarico, bianche e nere, vengono convogliate in una fossa biologica. L'intero fabbricato è dotato di energia elettrica e di impianto telefonico.

- **Considerazioni generali** – Trattasi di un immobile di buon aspetto generale, di costruzione relativamente recente (anno 1979) e, inoltre, in considerazione dei materiali adoperati e dell'attuale stato di conservazione, esso appare necessario di ridotta manutenzione. Le finiture, le finestrate e la distribuzione planimetrica interna sono buone. Attualmente l'alloggio è occupato dalla famiglia del debitore l'officina è utilizzata dal medesimo per l'espletamento del suo lavoro che è quello di riparatore meccanico di automezzi.
- **Regolarità edilizia** – Da mie indagini esperite presso il Settore Tecnico del Comune di Dugenta non risultano difformità riguardo la regolarità edilizia dell'immobile. Il fabbricato non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato al vincolo di cui alle leggi n°304 del 20/06/09 e n°1089 del 01/06/39. Un'unica precisazione deve comunque essere fatta e attiene alla realizzazione di un piccolo deposito (foto n°5) che il debitore ha realizzato alle spalle del piano terraneo adibito a officina meccanica. Relativamente a questo manufatto, realizzato abusivamente, il debitore ha comunque



presentato domanda di sanatoria provvedendo al pagamento delle relative oblazioni (cfr. all. n°4). Si evidenzia, comunque, che tale deposito costituisce, anche catastalmente, accessorio dell'officina di cui alla p.lla 404/2 del foglio 6.

* * * *



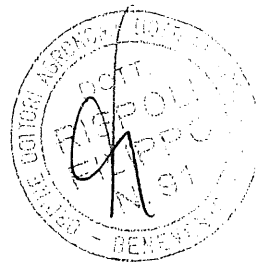
CONSISTENZA DEI BENI

- *P.lla 404/2, fg. 6 – Officina meccanica – (Cfr. all. n°5)*

Tale unità edilizia è interamente ubicata al piano terraneo. Essa consta di diversi ambienti separati da alcuni divisori interni formati da mattoni forati. Le pareti e il solaio sono regolarmente intonacati e pitturati. Il pavimento è formato da piastrelle in gress di cm.7,15 x cm.15. L'officina è dotata di ampie finestre e, inoltre, esiste la possibilità di accesso carrabile tramite un ampio ingresso dotato di porta metallica. Appare importante evidenziare e ciò anche per le finalità del presente elaborato, che la presenza del predetto accesso e, nel loro insieme, le caratteristiche strutturali proprie di questo piano terraneo, rendono dal punto di vista funzionale totalmente autonoma l'officina dal resto dell'abitazione.

- *Deposito contiguo all'officina meccanica -*

Tale unità edilizia è costituita da un piccolo deposito a pianta rettangolare (m.4,90 x m.5,90 x m.4,50 di altezza) che, per le sue caratteristiche costruttive e manutentive appare direttamente funzionale e complementare all'officina precedentemente descritta. Trattasi, comunque, di una struttura estremamente semplice che, di fatto, è rimasta totalmente allo stato grezzo sia al proprio interno che all'esterno. La muratura perimetrale è composta da blocchetti di



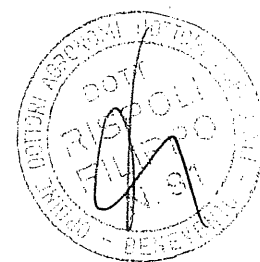
cemento poggiata su una cordolatura in cemento armato, il solaio è in cemento. Il pavimento del deposito è costituito da un battuto di cemento; il locale è dotato di un accesso chiuso da una porta metallica e, inoltre, da tre finestre (all'altezza di m.2,00), ciascuna delimitata da grata metallica.

• *P.lla 404/3, fg. 6 - Abitazione - Cfr. alleg. n°6*

Come accennavo in precedenza tale unità edilizia individua l'abitazione del _____ e, in particolare, consta di un primo piano, di un'area sottotetto e di un piccolo ambiente totalmente interrato. Per evitare inutili ripetizioni nella descrizione dei singoli vani si precisa che l'intero primo piano è interamente pavimentato (ad eccezione dei soli servizi) con piastrelle rettangolari di marmo, i soffitti e tutte le pareti, ad eccezione del solo vano scala interno (in graffiato), sono tutti a intonaco liscio e regolarmente pitturati. Gli infissi esterni, portoncino di ingresso, finestre e balconi, sono tutti in alluminio a taglio termico e sono dotati di vetri normali e persiane *alla romana*. Le porte dei singoli vani, in legno scuro, sono di buona fattura; altrettanto buono risulta, nel suo complesso, il livello qualitativo dei materiali impiegati. Più che soddisfacente appaiono le generali condizioni manutentive degli interni e degli impianti; l'abitazione è dotata, nei corridoi e nelle varie stanze, di termosifoni in ghisa.



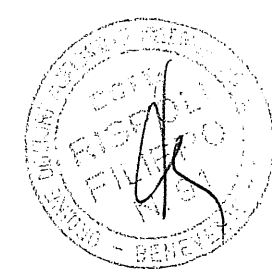
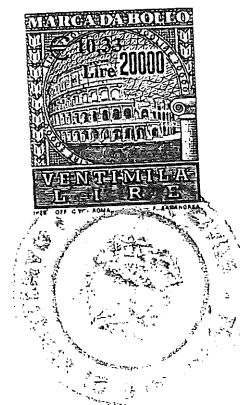
- **Portone di ingresso dell'abitazione e vani scala** – Pavimentazione in granito e rivestimento *graffiato* delle pareti.
- **Ingresso del primo piano**– Pareti a buccia d'arancia.
- **Cucina-tinello**. Ambiente di forma rettangolare; pavimentazione in piastrelle quadrate di ceramica di cm.20 di lato. In corrispondenza dell'angolo cottura una porzione delle pareti è rivestita con le medesime piastrelle del pavimento. La stanza è dotata di un'ampia finestra e di un balcone che immette su un contiguo terrazzo.
- **Terrazzo** - Il pavimento è formato da piastrelle uguali a quelle già descritte per la cucina-tinello.
- **Corridoio** – Divisorio interno, di forma rettangolare, separato da due piccole arcate al posto di normali porte.
- **Stanza da letto** - Ambiente di forma rettangolare; il pavimento è ricoperto da *moquette*.
- **Bagno** - Ambiente di forma rettangolare; sia la pavimentazione che il rivestimento alle pareti (a tutt'altezza) sono formate con le medesime piastrelle di cm.20 x cm.20. Sono presenti tutti i servizi igienici con l'aggiunta di una cabina doccia.
- **Soggiorno** - Ambiente di forma rettangolare, dotato di ampie finestrate. Pareti regolarmente tonacate e rifinite con rivestimento a buccia d'arancia. In un angolo della stanza è ubicato un caminetto



perfettamente funzionante. Questo vano è chiuso da tre porte: due che immettono direttamente nell'ingresso e una che mette in comunicazione con la retrostante cucina.

- *Stanza da letto matrimoniale* - Ambiente di forma rettangolare; pavimento ricoperto da *moquette*.
- *Bagno*. Ambiente di forma rettangolare; sia la pavimentazione che il rivestimento alle pareti (a tutt'altezza) sono formati con le medesime piastrelle di cm.20 x cm.20. Sono presenti tutti i servizi igienici e una vasca.

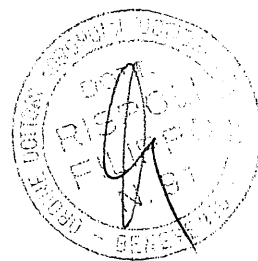
* * * *



SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Prima di illustrare il criterio di stima da me adottato, mi sembra opportuno evidenziare che le due unità edilizie, ancorché concorrenti a formare un unico fabbricato interamente accorpato, nel concreto, però, appaiono caratterizzate da una loro autonomia funzionale¹ che, a mio avviso, in un'ipotesi di loro alienazione rende senz'altro fattibile la creazione di due diversi lotti di vendita. Non a caso, infatti, già oggi le unità edilizie oggetto del pignoramento risultano catastalmente identificate da due mappali ben distinti tra loro (p.lle 404/2 e 404/3 del foglio 6), aventi una ben specifica e diversa destinazione (struttura per attività artigianale la prima, abitazione la seconda), per cui ritengo che la formazione di due distinte unità negoziali appaia anche ulteriormente avvalorata e legittimata. A questo punto, ribadito che il deposito attiguo all'officina deve intendersi come fabbricato a quest'ultima direttamente quanto integralmente complementare, un'ultima precisazione, infine, dovrà concernere la suddivisione della corte esterna al fabbricato. Mi sembra evidente che al fine di assicurare un agevole accesso e una comoda fruizione dei due diversi lotti di vendita venga opportunamente suddivisa l'area che, oggi, anche catastalmente, è *graffata* contestualmente alle due unità edilizie.

¹ Accessi autonomi, superfici unitarie sufficienti, area pertinenziale esterna.



Tale suddivisione verrà graficamente prospettata nell'allegato n°7 nel quale vengono analiticamente riportate – anche in scala opportuna - le rispettive superfici che andranno a costituire le nuove aree pertinenti ai due costituendi lotti.

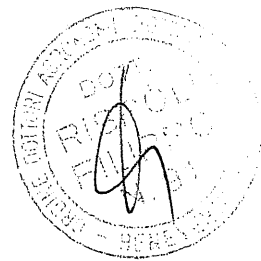
* * * *



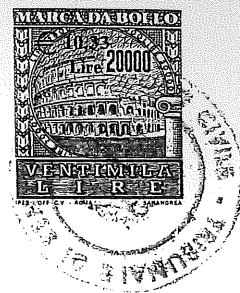
CRITERIO E METODO DI STIMA

Ribadisco che, attualmente, l'alloggio è occupato dalla famiglia del debitore e che l'officina è utilizzata dal medesimo per l'espletamento della sua attività artigianale (riparatore meccanico di automezzi). Sotto il profilo estimativo entrambe le unità negoziali le considererò come libere. Dovendo adesso illustrare i criteri di stima da adottare, devo precisare che per i predetti immobili dovrò determinare *il più probabile valore di mercato* all'attualità e, quindi, il valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati. Applicherò, pertanto, il *procedimento sintetico* che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) del fabbricato di cui è causa, la ricerca da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario con un sufficiente grado di attendibilità. Riguardo alle indagini da me esperite, pertanto, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi:

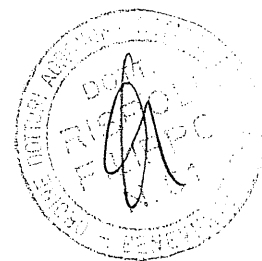
a) ubicazione dell'immobile;



- b) le caratteristiche del Comune di Dugenta e della zona ove il fabbricato insiste;
- c) caratteristiche costruttive, stato di conservazione, presenza di eventuali vincoli o servitù;
- d) consistenza delle singole unità abitative e tempi presunti per una loro eventuale alienazione;
- e) situazione del mercato locale per quel tipo di immobili;
- f) dinamica delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di fabbricati assimilabili, per caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* a quello oggetto di valutazione;
- g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Municipio di Dugenta;
- h) interviste presso operatori economici esperti del mercato edilizio del comprensorio oggetto di valutazione.



* * * *



PIU' PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

- P.lla 404/3, fg. 6

1) Abitazione

	<i>Sup. utile (mq.)</i>	<i>Sup. non residenziale (mq.)</i>	<i>Sup. conv.le (mq.)</i>
<i>Piano primo</i>	144,92	$(100,95^2 \times 25\%) = 25,24$	170,16
<i>Piano interrato</i>	---	$(39,79 \times 25\%) = 9,95$	9,95
<i>Totale</i>			<i>mq. 180,11</i>

$$\text{mq. } 180,11 \times \in 619,00 / \text{mq} = \in 111.488,00$$

Sommano: € 111.488,00

- P.lla 404/2, fg. 6

1) Piano terraneo destinato a officina. Superficie utile: mq.163,17

$$\text{mq. } 163,17 \times \in 415,00 / \text{mq} = \in 67.716,00$$

2) Deposito annesso. Superficie utile: mq.40,00.

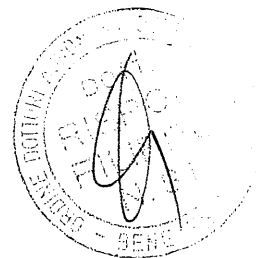
$$\text{mq. } 40,00 \times \in 110,00 / \text{mq} = \in 4.400,00$$

Sommano: € 72.116,00

- Corte comune. Superficie utile al netto del fabbricato: mq.982,00.

$$\text{mq. } 982,00 \times \in 31,00 / \text{mq} = \in 30.442,00$$

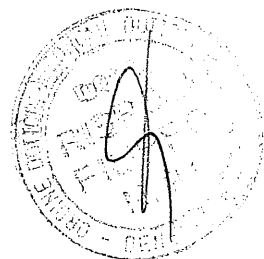
Sommano: € 30.442,00



² Balconi e terrazzi del piano primo e copertura.

In totale, sommano € 214.046,00 (duecentoquattordicimilaquarantasei EURO).

* * * *



FORMAZIONE DEI LOTTI

Ribadito che il pignoramento di cui è causa grava sul 50% del valore complessivo delle predette unità edilizie, in base a tutte le considerazioni esposte nei precedenti paragrafi appare opportuno prevedere la formazione di due lotti per la vendita.

Lotto n°1 – Comune di Dugenta - P.lla 404/3, foglio 6

a) Alloggio sito in Dugenta (BN) alla via Nazionale Sannitica, n°16. Catastralmente così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
6	404/3	A/2	4	vani: n° 7,5

b) Area pertinenziale antistante, laterale e retrostante il precedente alloggio. Superficie di mq.510 da trarre dalla maggiore superficie di mq.982; il tutto **secondo quanto graficamente riportato nell'allegato n°7.**

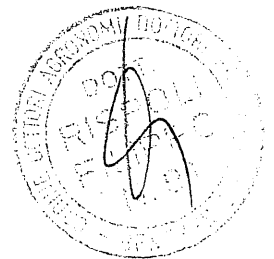
Coerenze del lotto n°1 - A NORD: lotto n°2 appena costituito, a EST: beni dello stesso debitore (p.lla 273 del fg.6); a SUD: beni del : a OVEST: strada provinciale denominata Via Nazionale Sannitica.

- a) Stima dell'alloggio € 111.488,00
b) Stima dell'area pertinenziale € 15.810,00

Più probabile valore del lotto n°1 = € 127.298,00

Lotto n°2 – Comune di Dugenta - P.lla 404/2, foglio 6

a) Unità edilizia destinata ad attività artigianali sita in Dugenta (BN) alla via Nazionale Sannitica, n°16. Catastralmente così censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:



<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
6	404/2	C/3	2	mq.205

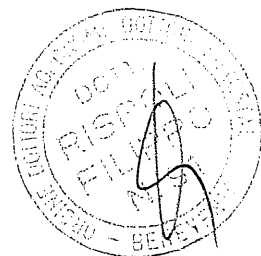
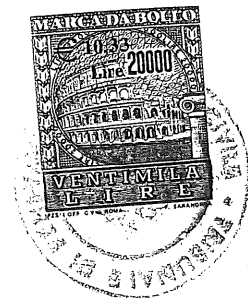
b) Area pertinenziale antistante, laterale e retrostante. Superficie di mq.472 da trarre dalla maggiore superficie di mq.982; il tutto **secondo quanto graficamente riportato nell'allegato n°7.**

Coerenze del lotto n°2 - A NORD: beni di proprietà eredi (p.lla 103 del fg. 6); a EST: beni dello stesso debitore (p.lla 273 del fg.6); a SUD: lotto n°1 precedentemente costituito; a OVEST: strada provinciale denominata Via Nazionale Sannitica.

- a) Stima dell'immobile € 72.116,00
b) Stima dell'area pertinenziale € 14.632,00

Più probabile valore del lotto n°2 = € 86.748,00

* * * *



CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti formulati dal sig. G.E. sono in grado di concludere quanto segue:

Nella procedura esecutiva iscritta al n°111/92 R.E. e promossa dal Credito Fondiario e Industriale FONSPA S.p.A., creditore procedente, nei confronti dei debitori

, i beni per i quali è stata presentata istanza per la vendita sono costituiti dai seguenti immobili:

quota, pari a $\frac{1}{2}$, del fabbricato della consistenza di vani 7,5 circa e

il box di mq. 205. Gli immobili sono siti in Dugenta (BN) alla via

Nazionale Sannitica, 16, catastalmente vengono identificati alle

p.lle 404/2 e 404/3 del foglio 6.

Il pignoramento di cui è causa, quindi, grava solo sul 50% del valore complessivo delle predette unità edilizie.

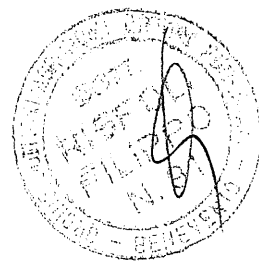
All'attualità, al Nuovo Catasto edilizio Urbano, le predette unità immobiliari vengono catastalmente così censite (cfr. alleg. n°1):

foglio	part.lla	categoria	classe	consistenza
6	404/3	A/2	4	vani: n° 7,5
6	404/2	C/3	2	mq.205

L'immobile è catastalmente intestato a

La planimetria degli immobili viene

riportata nell'allegato n°2.



Da mie visure espletate in data 10 dicembre 2001 presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento, sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta quanto segue (cfr. all. n°3).

Contro

(periodo: 24/07/57 → 07/12/01)

- 1) Ipoteca volontaria per notaio FORMICOLA del 25/06/79 a favore del Banco di Napoli S.p.A. di £.39.000.000 di cui £.25.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 17/07/79 al n° Reg. Part. 189;
- 2) privilegio industriale per notaio FORMICOLA del 25/06/79 a favore del Banco di Napoli S.p.A. di £.39.000.000 di cui £.25.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 17/07/79 al n° Reg. Part. 27;
- 3) ipoteca volontaria per notaio ORSI del 15/02/90 a favore del Credito Fondiario S.p.A. – sede di Roma – di £.405.000.000 di cui £.150.000.000 di capitale, iscritta presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 19/02/90 al n° Reg. Part. 135;
- 4) pignoramento immobiliare notificato dall'uff. giud. del Tribunale di Benevento in data 06/06/92 a favore del Credito Fondiario e Industriale FONSPA S.p.A. – sede di Roma - trascritto presso la Cons. RR.II. di Benevento in data 26/08/92 al n° Reg. Part. 7026.



- L'alloggio (p.lla 404/3) è abitato dal debitore e dalla propria famiglia e l'officina sottostante (p.lla 404/2) è utilizzata dal per l'espletamento della sua attività artigianale (riparatore meccanico di automezzi). Sotto il profilo estimativo entrambe le unità edilizie vengono considerate come libere.
- I certificati catastali aggiornati vengono riportati nell'allegato n°1.
- In relazione al valore dei beni e in base alle loro caratteristiche strutturali e funzionali, appare opportuno prevedere la formazione di due distinti lotti per la vendita che vengono qui di seguito riportati e schematizzati.

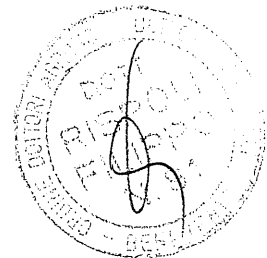
Lotto n°1 – Comune di Dugenta - P.lla 404/3, foglio 6

a) Alloggio sito in Dugenta (BN) alla via Nazionale Sannitica, n°16.

Catastalmente così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
6	404/3	A/2	4	vani: n° 7,5

b) Area pertinenziale antistante, laterale e retrostante il precedente alloggio. Superficie di mq.510 da trarre dalla maggiore superficie di mq.982; il tutto **secondo quanto graficamente riportato nell'allegato n°7.**



Coerenze del lotto n°1 - A NORD: lotto n°2 appena costituito, a EST: beni dello stesso debitore) (p.lla 273 del fg.6); a SUD:

beni del

a OVEST:

strada provinciale denominata Via Nazionale Sannitica.

Più probabile valore del lotto n°1 = € 127.298,00

Lotto n°2 – Comune di Dugenta - P.lla 404/2, foglio 6

a) Unità edilizia destinata ad attività artigianali sita in Dugenta (BN) alla via Nazionale Sannitica, n°16. Catastralmente così censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

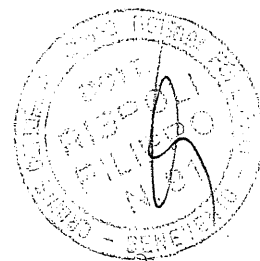
<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
6	404/2	C/3	2	mq.205

b) Area pertinenziale antistante, laterale e retrostante. Superficie di mq.472 da trarre dalla maggiore superficie di mq.982; il tutto **secondo quanto graficamente riportato nell'allegato n°7.**

Coerenze del lotto n°2 - A NORD: beni di proprietà eredi

(p.lla 103 del fg. 6); a EST: beni dello stesso debitore

(p.lla 273 del fg.6); a SUD: lotto n°1 precedentemente costituito; a OVEST: strada provinciale denominata Via Nazionale Sannitica.



Più probabile valore del lotto n°2 = € 86.748,00

* * * *

La presente relazione tecnica si deposita in un originale per il Sig. G.E. oltre una copia. Con quanto sopra ritengo di aver compiutamente

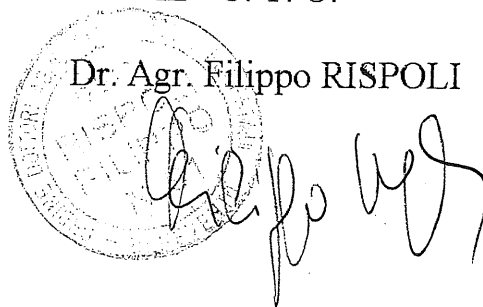
assolto il mandato ricevuto ma resto ovviamente a disposizione di
codesta Sezione Esecuzioni Immobiliari per fornire i chiarimenti che
si rendessero eventualmente necessari.

* * * *

Benevento, 20 febbraio 2002

IL C. T. U.

Dr. Agr. Filippo RISPOLI

A circular stamp of the Court of Executors (C.T.U.) of Benevento is visible, partially overlapping the signature. The stamp contains the text "C.T.U. BENEVENTO" and "CORSO V. M. 10". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Filippo Rispoli".

PREMESSA

Quale C.T.U. nominato, in data 6 dicembre 2000, nella procedura esecutiva n°111/92 R.E. tra il Credito Fondiario e Industriale FONSPA spa, creditore procedente - oggi è subentrata la Sagrantino Italy srl - e

, debitori, in data 20 febbraio 2002 depositavo la relativa consulenza tecnica. Con provvedimento del 10 dicembre 2018 la G.E., dr.ssa Maria Letizia D'ORSI, mi chiedeva di integrare la perizia in atti e, in dettaglio:

provvedendo all'indicazione dell'intero compendio in un unico lotto e formulando proposta di prezzo di vendita tenuto conto sia delle deduzioni medio tempore già effettuate in relazione alle vendite esperite sia della consistenza dell'unico lotto da porre in vendita

Il 21 gennaio 2019 ho svolto, congiuntamente a un mio coadiutore tecnico, il sopralluogo sull'immobile esecutato (cfr. all. n°6) e tanto allo scopo di verificare, dato l'ampio lasso di tempo intercorso, se, a carico dello stesso, fossero sopraggiunte eventuali modifiche o variazioni. Le risultanze e quant'altro ritenuto elemento utile per assolvere il mandato ricevuto costituiscono l'oggetto del presente supplemento di relazione.

* * * *

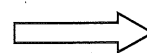


**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E
LORO CONSISTENZA**

Da una recente visura effettuata il 25 gennaio 2019 non risulta essere sopraggiunta alcuna variazione catastale sulle due porzioni di fabbricato eseguite. All'attualità, quindi, esse restano catastalmente così identificate (cfr. all. n°1):

<i>intest. catast.</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>
Fusco Bruno	6	404/2	C/3	2	mq. 205
Fusco Bruno	6	404/3	A/2	4	n° 7,5 vani

Brevemente ricordo che mentre la p.lla 404/2 (cfr. all. n° 3) identifica l'intero piano terraneo dell'immobile e un annesso locale deposito che il debitore ha destinato ad officina meccanica, la p.lla 404/3 (cfr. all. n°4) individua invece il resto dell'immobile (piano primo e area sottotetto) che costituisce l'abitazione dello stesso. Il fabbricato, inoltre, è circondato nella sua interezza da una corte pertinenziale comune ad entrambe le particelle poc'anzi descritte (cfr. all. n°3). Dal sopralluogo esperito il 21 gennaio 2019 e, in particolare, dalle misurazioni acquisite in loco, non è emersa alcuna difformità o variazione rispetto a quanto determinato nell'anno 2002. E' comunque visibile uno stato conservativo più scadente – dovuto verosimilmente anche per l'incertezza circa la futura proprietà dell'immobile – che appare maggiormente evidente sugli esterni del fabbricato e che è stato determinato essenzialmente dalla mancanza di pur minimi interventi di riparazione ai lastrici dei terrazzi e ai balconi presenti. Riguardo alla consistenza dell'immobile possiamo in conclusione ribadire quanto segue:



P.lla 404/2, fg. 6 – Officina meccanica e contiguo deposito – (cfr. all. n° 3)

- 1) Piano terraneo destinato a officina. Superficie utile: mq.163,17
- 2) Deposito annesso. Superficie utile: mq.40,00.

P.lla 404/3, fg. 6 – Abitazione – (cfr. all. n° 4).

- 1) Abitazione: mq.181,11 così determinata:

	<i>Sup. utile (mq.)</i>	<i>Sup. non residenziale (mq.)</i>	<i>Sup. conv.le (mq.)</i>
<i>Piano primo</i>	144,92	$(100,95^1 \times 25\%) = 25,24$	170,16
<i>Piano interrato</i>	---	$(39,79 \times 25\%) = 9,95$	9,95
		Totale	mq. 180,11

Corte comune. Superficie utile al netto dell'area di sedime del fabbricato

Sommano mq.982 di superficie (cfr. all. n°3)

* * * *

¹ Balconi e terrazzi del piano primo e copertura.



PIU' PROBABILE VALORE DEI BENI

Riguardo al più probabile valore del fabbricato e della pertinenziale corte ribadisco che il *procedimento sintetico* resta il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In questo supplemento di consulenza tecnica vorrei solo aggiungere che la ricerca del più probabile valore unitario (= mq. di superficie) oltre ad essere stato determinato con l'acquisizione di elementi di cui ho già ampiamente riferito nella mia precedente relazione², è stata opportunamente riscontrata con gli attuali dati riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018, primo semestre) per il Comune di Dugenta (cfr. all. n° 5). In dettaglio per l'immobile esecutato ho fatto riferimento alla tipologia *Abitazioni residenziali comprese nella fascia/zona extraurbana*. In conclusione, in considerazione del fatto che, come già registrato in molti altri comuni del Sannio (e non solo) a causa della perdurante e negativa congiuntura immobiliare (dovuta prevalentemente alla crisi economica e all'inarrestabile esodo giovanile), il mercato di Dugenta è caratterizzato anch'esso da una complessiva eccedenza dell'offerta sulla domanda. Non sussiste, in concreto, la necessità di acquistare fabbricati né di considerarli interessanti come possibilità di investimento. A mio avviso, pertanto, ritengo di dover riproporre i medesimi valori già a suo tempo indicati. Avremo, pertanto:

² Ubicazione dell'immobile, caratteristiche del Comune di Dugenta e della zona ove il fabbricato insiste; caratteristiche costruttive del fabbricato, suo stato di conservazione e presenza di eventuali vincoli o servitù; valutazione dei tempi presunti per una sua eventuale alienazione; situazione del mercato locale per quel tipo di immobili e dinamica delle compravendite, rapporto tra domanda e offerta di fabbricati assimilabili ecc.

- *P.lla 404/2, fg. 6 – Officina meccanica e contiguo deposito* – (cfr. all. n° 3)

3) Piano terraneo destinato a officina. Superficie utile: mq.163,17

$$\text{mq. } 163,17 \times \text{€ } 415,00 / \text{mq} = \text{€ } 67.716,00$$

4) Deposito annesso. Superficie utile: mq.40,00.

$$\text{mq. } 40,00 \times \text{€ } 110,00 / \text{mq} = \text{€ } 4.400,00$$

Sommano: € 72.116,00

- **Corte comune**. Superficie utile al netto del fabbricato: mq.982,00.

$$\text{mq. } 982,00 \times \text{€ } 31,00 / \text{mq} = \text{€ } 30.442,00$$

Sommano: € 30.442,00

- *P.lla 404/3, fg. 6 – Abitazione* – (cfr. all. n° 4).

1) Abitazione

	<i>Sup. utile (mq.)</i>	<i>Sup. non residenziale (mq.)</i>	<i>Sup. conv.le (mq.)</i>
<i>Piano primo</i>	144,92	$(100,95^3 \times 25\%) = 25,24$	170,16
<i>Piano interrato</i>	---	$(39,79 \times 25\%) = 9,95$	9,95

Totale mq. 180,11

$$\text{mq. } 180,11 \times \text{€ } 619,00 / \text{mq} = \text{€ } 111.488,00$$

Sommano: € 111.488,00

In totale, sommano € **214.046,00** (duecentoquattordicimila046/00).

* * * *

Tanto dovevo a evasione dell'incarico ricevuto. La presente relazione, con acclusi sei allegati, il tutto in PDF e debitamente sottoscritto con firma

³ Balconi e terrazzi del piano primo e copertura.

*elettronica, viene inviata, in data odierna, al Tribunale Civile di Benevento
attraverso la prevista procedura telematica.*

* * * *

Benevento, 29 gennaio 2019

IL C.T.U.
Dr. Filippo RISPOLI

