
TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

G.E. :

DOTT. G. D'ORSI

ESPERTO :

ING. MAURO SANTORO

**RELAZIONE SULLO STATO
DEGLI ULTERIORI ACCERTAMENTI**

Benevento, 20/10/2020

**L'esperto
Ing. Mauro Santoro**

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

OGGETTO : RELAZIONE SULLO STATO DEGLI ULTERIORI ACCERTAMENTI

Si rammenta che il sottoscritto Ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, in qualità di esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva riportata in epigrafe, nella relazione in atti, tra l'altro, riportava

"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:**

2. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento				AA Seminativo - 4 AB Seminativo - Irr - 2 AC Bosco ceduo - 2	2523 2523 404	7,17 35,18 0,31	7,82 14,98 0,10
Annotazioni	15771	35	147	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.

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

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)

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.lla 192;
- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 288, 148, 152, 161
- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.lla 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 nata a Benevento il (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.lle 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 nata a Benevento il (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 AB Seminativo - Irr – 2 AC Bosco ceduo - 2	2523 2523 404	7,17 35,18 0,31	7,82 14,98 0,10
Ex 15771	35	148					
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 nata a Benevento il (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 nata a Benevento il (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 nata a Benevento il (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 nata a Benevento il (proprietà per 1000/1000).

"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

"BENI omissis

BB

- **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. 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:

Zone E2 $I_t = 0,001 \text{ mc/mq}$

Zone E3 $I_t = 0,003 \text{ mc/mq}$ 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 si 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.

e, nelle conclusioni rappresentava:

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

Quanto sopra descritto viene sottoposto a pignoramento con tutti i diritti anche condominiali e le ragioni inerenti, accessori, 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.la 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.la 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 2

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.la 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 procedente.

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**)”.

Successivamente a seguito della nota del 17/01/2020 del professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Piera Altieri, che relazionava sulla circostanza che

“..l'Ufficio del Catasto di Benevento ha operato una variazione che ha modificato gli immobili non solo nell'identificazione e nella natura ma anche nella loro dimensione;

- che in sede di stima, detti immobili non risultavano accatastrati, ma detta modifica ad opera dell'Ufficio Catasto di Benevento, ha variato e addirittura raddoppiando la metratura dei beni oggetto di esecuzione ed in particolar modo del capannone ad uso deposito di 600 mq. attribuendogli una rendita catastale esorbitante;

- che la sottoscritta, nella sua qualità, anche di custode giudiziario, ha effettuato un recente sopralluogo al fine di verificare se di fatto gli immobili ed in particolar modo il capannone avessero subito delle modifiche, non riscontrando però alcuna variazione,

il G.E., durante l'udienza del 19/02/2020, chiedeva al sottoscritto esperto di relazionare in tal senso e di procedere ad una verifica complessiva ed un aggiornamento del valore con riferimento a tutti gli immobili attese anche le richieste dell'avvocato del creditore procedente.

Nel seguito, pertanto, si riportano, per gli immobili ancora oggetto di accertamento, gli

ACCERTAMENTI ESEGUITI

“BENI omissis

– **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lle 147, 151, 155:**

2. Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	15771	35	147	AA Seminativo – 4 AB Seminativo - Irr – 2 AC Bosco ceduo - 2	2523 2523 404	7,17 35,18 0,31	7,82 14,98 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.

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

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)

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	di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 -							

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/01/2012 protocollo n. BN0018853 in atti dal 26/01/2012 288765/2011 (n.561.1/2012) e prima ancora da tipo mappale del 30/09/11 n. 288765.1/2011 in atti dal 30/09/11 (protocollo n. BN 0288765)

4.c1 Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Benevento	14995	35	420	1	C/2	4	1126 mq	3.605.49
Indirizzo/dati derivanti da	CONTRADA PANTANO piano: T; (ALTRE) del 26/01/2012 protocollo n.BN0018852 in atti dal 26/01/2012 ATTRIBUZ REND PRESUNTA (n.552.1/2012)							

Annotazione: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. BN0059506 del 2012)

4.c2. Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Benevento	14995	35	420	2	C/2	4	132 mq	422.67
Indirizzo/dati derivanti da	CONTRADA PANTANO piano: T; (ALTRE) del 26/01/2012 protocollo n.BN0018852 in atti dal 26/01/2012 ATTRIBUZ REND PRESUNTA (n.552.1/2012)							

Annotazione: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. BN0059506 del 2012)

Occorre, pertanto, registrare che l'ufficio ha provveduto ad accatastare all'urbano la porzione di capannone 420 (come si evince dal grafico allegato) della sig. oissis attribuendo, però, un indirizzo, una superficie e, di conseguenza una rendita inesatta in quanto non corrispondente alla consistenza rilevata. E' presumibile che ciò sia accaduto in quanto operazione eseguita solo sulla carta e non con sopralluoghi effettivi.

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 SUP. CAT	RENDITA (€)
Benevento	14995	35	192		A/3	2	6,5 vani- 150mq	537,12
Indirizzo	CONTRADA CIANCELLE piano: T-1;							

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e, in precedenza da costituzione del 09/08/93 n. 3428/1993

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.lle 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)

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.d.1. Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
--------	---------	--------	-------	-----	--------	--------	-------------	-------------

Benevento	14995	35	424	1	C/2	4	243 mq	778,09
<i>Indirizzo/dati derivanti da</i>	CONTRADA CIANCELLE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2014 protocollo n. BN0155832 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63117.1/2014) e, in precedenza, dal 22/03/2012 con protocollo n. BN0065147 in atti dal 22/03/2012 Registrazione: ATTRIBUZ REND PRESUNTA (n. 2423.1/2012)							

*Annotazione: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. BN0233604 del 2012)*

Occorre, pertanto, registrare che l'ufficio ha provveduto ad accatastare all'urbano il manufatto 424 della sig.ra omissis attribuendo, però, una destinazione a deposito laddove la stessa risulta essere una piscina.

E' presumibile che ciò sia accaduto in quanto operazione eseguita solo sulla carta e non con sopralluoghi effettivi.

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		
<i>Annotazioni</i>							

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	Ex 15771	35	148	AA Seminativo - 4 AB Seminativo - Irr - 2 AC Bosco ceduo - 2	2523 2523 404	7,17 35,18 0,31	7,82 14,98 0,10
<i>Annotazioni</i>							

*Rettificata 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.*

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
<i>Annotazioni</i>							

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

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
<i>Annotazioni</i>							

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

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
<i>Annotazioni</i>							

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

CONCLUSIONI

Trattasi di un compendio immobiliare alla contrada Ciancelle di Benevento, che deva costituire unico lotto per la vendita, qualora l'Ill.mo G.E. condividesse le successive conclusioni riportate dallo scrivente, all'interno del quale ricadono immobili e manufatti (anche abusivi) realizzati in parte su terreni della sig.ra omissis e, in parte, su terreni della sig.ra omissis, così come facilmente individuabili sulla planimetrie d'insieme redatta dallo scrivente a seguito dei complessi accertamenti effettuati **(All.to 1)**.

Occorre evidenziare che l'accesso carrabile ai fabbricati 420-425-419-422 può avvenire esclusivamente attraversando particelle di terreno non pignorate quali la p.lla 339, la p.lla 219 e la p.lla 18.

In particolare risulta

in ditta omissis:

- **Benevento - catasto terreni fg. 35, p.lla 147, 151, 418, 419 (ente urbano), 420 (ente urbano)**
Benevento – catasto fabbricati fg. 35 p.lle 420/1/2;

Porzione del 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 carrabile 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). 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) ed erroneamente accatastata d'ufficio all'urbano (errata superficie e, di conseguenza, rendita presunta nonché errato indirizzo) e comunque comunicante e formante un tutt'uno, tra l'altro, con la p.lla 425 non accatastata d'ufficio invece (ente urbano di mq 243 realizzato su terreno di altra ditta, sebbene pignorato, e con unico accesso dalla p.lla 425). 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.*

e in ditta 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

-Benevento – catasto fabbricati fg. 35 p.lle 424;

Porzione di 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) accatastata all'urbano d'ufficio come deposito ma senza presentazione di planimetria;*
- 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). 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.*

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), ad eccezione del 420 e 424 (accatastati d'ufficio ma senza presentazione delle planimetrie e solo per attribuzione rendita), non risultano ancora presenti in catasto 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 ivi compresi i muri di sostegno – contenimento e scale in c.a. risultano essere stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e, quindi, completamente abusivi e, da una prima ricognizione della zona in cui ricadano, non sanabili.

In definitiva i predetti beni devono costituire unico lotto per la vendita, attese le peculiarità degli immobili così composto:

LOTTO 2

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

- Benevento Catasto Terreni fg. 35 p.IIe 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

- Benevento - Catasto Fabbricati fg. 35 p.IIa 420/1/2 , 424

evidenziando, in riferimento agli specifici quesiti, che, qualora si ritenesse di non poter solo specificare tutte le predette caratteristiche e peculiarità dei beni nei futuri bandi di vendita (come sinora effettuato e partendo dal valore dell'ultimo bando), a parer dello scrivente, occorrerà provvedere alla redazione degli atti tecnici catastali per l'istituzione e/o le rettifiche di quanto già operato dall'ufficio con il censimento in catasto fabbricati degli immobili attualmente indicati solo in catasto terreni (come enti urbani con p.IIe 419-420-422-423-425 da rettificare-420-424) con la presentazione di tutte le planimetrie come previsto per legge.

In particolare, rifacendosi allo schema riportato all'allegato 1 :

- per il CAPANNONE, p.IIe 420 e 425, occorrerà procedere alla redazione e presentazione di docfa con fusione fiscale in quanto unico immobile destinato a deposito ma ricadente su due particelle di proprietà diverse;

- per il FABBRICATO p.IIe 419 e 422 occorrerà procedere alla redazione e presentazione di docfa con fusione fiscale in quanto unico immobile destinato a deposito e rimessa ma ricadente su due particelle di proprietà diverse;

- per il FABBRICATO e accessori/pertinenze, rispettivamente p.lla 192 (fabbricato), p.lla 423 (deposito/spogliatoio) e p.lla 424 (piscina), invece, occorrerà procedere con la redazione e presentazione di nuovo tipo mappale per circoscrivere la corte al fabbricato (192) su cui insistono le pertinenze; in altri termini si dovrà creare la corte (come effettivamente si presenta lo stato dei luoghi) con Docfa per trattare il fabbricato (p.lla 192) con costituzione dell'annessa piscina 424 e dei locali deposito p.lla 423,

operazioni per le quali lo scrivente ha già stimato i costi in presunti euro 3.500,00 comprensivi dell'acconto per i presenti accertamenti e rilievi già eseguiti per i quali è stato disposto e versato l'acconto di euro 1.500,00.

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, si rimettono al G.E. e al delegato tutte le determinazioni giuridiche del caso, ovvero se per il trasferimento nell'ambito della presente procedura ad un eventuale aggiudicatario sia indispensabile, come per le "normali" compravendite, che i fabbricati riportati solo in catasto terreni come enti urbani (senza una propria identità censuaria) siano già accatastati all'urbano o se possono essere trasferibili, evidenziando tutte le peculiarità nel bando, lasciando all'eventuale aggiudicatario tutti i successivi adempimenti e incombenze (anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento).

Infine, qualora il G.E. ritenesse che i fabbricati abusivi non possano essere negoziati, si dovrebbe procedere alla demolizione, preliminarmente alle operazioni di vendita, con tutti i necessari oneri di cui dovrebbe farsi carico il creditore precedente.

Benevento, 20/10/2020

L'Esperto

Ing. Mauro Santoro

Si allega:

- Grafico Sovrapposizione
- Grafico individuazione proprietà
- Visure catastali