

dott. filippo rispoli
agronomo

V.le Mario Rotili, 100/B - 82100 Benevento - ☎ 328.7561638
✉ PEC: f.rispoli@epap.conaspec.it ✉ rispoli.filippo.bn@gmail.com

Al Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Maria Letizia D'ORSI

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Benevento

Consulenza tecnica di ufficio

Procedura esecutiva
immobiliare:

N° 7/2018 Ruolo generale delle esecuzioni

Oggetto:

Pignoramento immobiliare: stima di terreni e fabbricati.

<i>Creditore procedente:</i>	Barclays Bank PLC	Avv. Vanni Marco RIBECHI
<i>Debitori:</i>		
<i>Custode Giudiziario:</i>	Dr.ssa Dorotea Dello Russo	

Benevento, 4 febbraio 2019

IL C. T. U.

Dr. Filippo RISPOLI



PARAGRAFI

<i>Premessa</i>	pag.	4
<i>Immobili oggetto di pignoramento</i>	“	8
<i>Stato e consistenza degli immobili</i>	“	9
<i>Regolarità edilizia</i>	“	14
<i>Criterio e metodo di stima</i>	“	16
<i>Stima dei beni</i>	“	19
<i>Formazione dei lotti</i>	“	21
<i>Conclusioni</i>	“	23

* * * *

ALLEGATI

- 1* Visura storica catastale degli immobili eseguiti
- 2* Mappe catastali
- 3* Immagini satellitari degli immobili pignorati
- 4* Planimetrie dei fabbricati a seguito degli accertamenti tecnici eseguiti
- 5* Certificato di destinazione urbanistica
- 6* Permesso di costruzione per il fabbricato rurale
- 7* Atto di compravendita del 20 giugno 2006
- 8* Computo metrico demolizioni manufatti abusivi
- 9* Tabelle dei Valori Fondiari Medi (VFM) e dei Valori Agricoli Medi (VAM)
- 10* Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (comune di Taurasi)
- 11* Redazione DOCFA del 29 gennaio 2019
- 12* Due attestati di prestazione energetica dell'edificio:
piano terra: p.lla 747 sub.5; piano primo, p.lla 747 sub
4
- 13* Verbali degli accertamenti tecnici
- 14* Carteggio intercorso con le parti

* * * *

PREMESSA

Io dr. agr. Filippo RISPOLI in data 11 settembre 2018 venivo nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, dr.ssa Maria Letizia D'ORSI, nella procedura esecutiva immobiliare n°7/2018 tra *Barclay Bank PLC*, creditore procedente, e _____ e _____, debitori, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza sarà immediatamente segnalata al Giudice,

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 tecnico 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) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

e) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante: provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione: qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h) ad acquisire ogni informazione concernente:

> l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

> eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

> eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

> eventuali cause in corso;

> la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i) alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del

valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati. le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale: esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando 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;

h) nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078: fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo. con cauzione pari al 10% dell'importo depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ.. si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

Preciso che, in quanto impossibilitato a sottoscrivere il verbale di accettazione dell'incarico entro i termini fissati dalla Giudice, inviavo, in data 18/09/2018 un'istanza di rinvio dei predetti termini, rinvio che mi veniva concesso con provvedimento del 25/10/2018. Proceduto, quindi, in data 9 novembre 2018 alla sottoscrizione del verbale di accettazione, con preavviso di sopralluogo comunicato a mezzo PEC al difensore del creditore procedente, Avv. Vanni Marco RIBECHI e al Custode Giudiziario, Dr.ssa Dorotea DELLO RUSSO nonché a mezzo racc. a/r ai debitori (cfr. all. n°14), l'accertamento sugli immobili eseguiti l'ho svolto il 16 novembre 2018 (cfr. all. n.13) per poi recarmi in due successive occasioni (il 29/11/2018 e il 07/12/2018) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taurasi per acquisire ogni utile informazione e documentazione sulla destinazione urbanistica dei terreni (cfr. all. n.5) e sulla regolarità edilizia dei fabbricati eseguiti (cfr. all. n.6). Le indagini, che ho effettuato congiuntamente al mio ausiliario tecnico, geom. Mariano

GUARENTE, debitamente autorizzato dal Giudice, sono consistite, sulla scorta della previa acquisizione della documentazione catastale (visure e mappe) e di ogn'altra documentazione disponibile, in una puntuale ricognizione dello stato e consistenza degli immobili, nell'acquisizione dei loro principali parametri dimensionali, tecnici e qualitativi nonché nella produzione della documentazione fotografica che in parte è acclusa nella presente relazione tecnica. Le risultanze delle indagini e di ogni altro elemento utile per assolvere il mandato ricevuto costituiscono l'oggetto della presente relazione tecnica.

* * * *

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili eseguiti sono ubicati in agro del comune di Taurasi (AV) alla località Piano d'Angelo e, prima degli aggiornamenti catastali che costituiscono parte integrante del presente lavoro, venivano così identificati (cfr. all. n°1):

<i>comune</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>intestazione catastale</i>
TAURASI	12	747 / 2	Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 7,5 vani - Sup. cat. mq.205					▶ (1/2 reg. comunità dei beni) ▶ (1/2 reg. comunità dei beni)
	12	747 / 3	Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. mq.30 - Sup. cat. mq.42					▶ (1/2 reg. comunità dei beni) ▶ (1/2 reg. comunità dei beni)
	12	747 / 1	corte comune ai subb. 2 e 3					▶ (1/2 reg. comunità dei beni) ▶ (1/2 reg. comunità dei beni)
	12	748	semin.	3	0	29	09	▶ (1/2 reg. comunità dei beni) ▶ (1/2 reg. comunità dei beni)

E' opportuno comunque evidenziare che, come da relativo elaborato planimetrico (cfr. all. n°2), la p.lla 747, scaturita con tipo mappale del 30/11/2005, prot. n.AV0182529, veniva suddivisa nei subalterni nn-1-2-3. Il sub 1 costituisce, allo stato, la corte comune ai subalterni nn.2 e 3 la quale, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, misura mq.605 di superficie e, in quanto tale, rientra nella presente procedura esecutiva. Preciso, infine, che nell'allegato n°2 vengono accluse la mappa catastale e la planimetria dei fabbricati; nell'allegato n°3 le loro immagini satellitari (*Google earth*) di più recente acquisizione e nell'all. n°4 le planimetrie dei fabbricati con le pertinenti misurazioni che ho acquisito durante il mio accertamento sui luoghi.

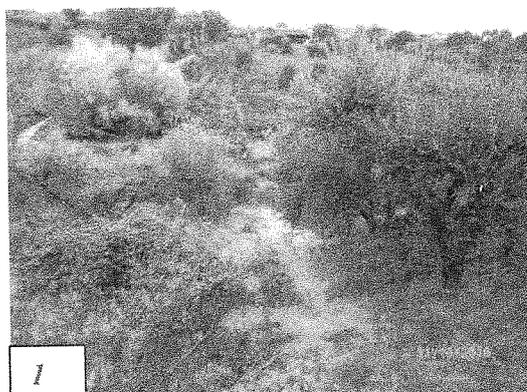
* * * *

STATO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI PADULI - TERRENI

❖ *Fg. 12, p.lla 748 – mq. 2.909 - (foto n°1).*

Il fondo, ha forma irregolare e presenta una giacitura acclive in direzione del versante OVEST. Il terreno è di media costituzione tendente all'argilloso e sotto il profilo della classificazione colturale l'area è assimilabile a un seminativo olivetato con la presenza di circa 25 piante di olivo da olio. Secondo il



vigente strumento urbanistico l'area ricade in zona "E" Agricola (cfr. all. n°5). Si evidenzia che su tale superficie insiste un ampio capannone di mq.66,00 di superficie (foto n.2) non accatastato e che per le sue caratteristiche dovrà essere demolito. **Coerenze.** Il fondo confina, lungo il suo versante NORD, con la p.lla 654 del fg.12, a EST in parte con p.lla 287 del fg.12 e in parte con la p.lla 747 anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva, a SUD-OVEST con strada comunale.



❖ *Fg. 12, p.lla 747 – fabbricato - (foto n°2).*

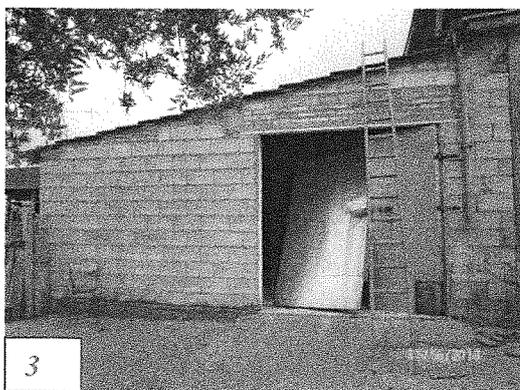
In realtà tale p.lla 747 è così suddivisa

sub 1	corte comune	mq. 810
sub 2	fabbr. cat. A/4	-----
sub 3	dep. cat. C/2	mq.30

➤ *P.lla 747 sub 1*

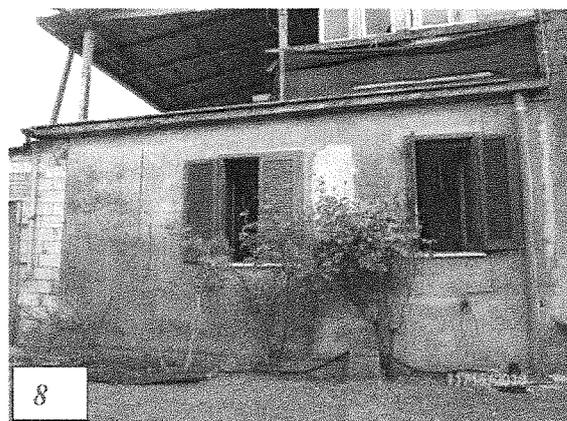
L'area di mq. 605, interamente in terra battuta, costituisce la corte comune ai

fabbricati di cui a subb. nn. 2 e 3 come da elaborato planimetrico (cfr. all. n°2). Per dovere di precisione si evidenzia che questi 605 metri quadrati costituiscono la sola aia calpestabile in quanto i restanti mq. 225 (per un totale, pertanto, di mq.830 di cui al tipo mappale del 30/11/2005) risultano appresi dall'area di sedime dei fabbricati. Su tale superficie insistono dei manufatti che non risultano accatastati e che per le loro caratteristiche dovranno essere demoliti (foto nn.3 - 4).



P.lla 747 sub 2

Trattasi di un fabbricato di cat. A/4, cl.2, della consistenza di n.7,5 vani il cui sviluppo perimetrale è raffigurato nelle seguenti immagini (foto nn. 5 → 8).



Il fabbricato consta di un piano terraneo e di un piano primo i cui accessi sono assicurati da un portoncino lungo il versante sud (foto n.2) e un ulteriore ingresso ubicato lungo il versante OVEST (foto n.4). La costruzione è di qualità molto scadente ed essa, come risulta anche dalle allegate planimetrie (cfr. all. n°4) da me redatte a seguito dell'accertamento tecnico, consta al suo interno di diversi vani anche questi in condizioni molto scadenti

✓ *Caratteristiche costruttive*

Il fabbricato sotto il profilo strutturale è in elevazione in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi, muri divisorii interni in laterizio da cm.10; tetto a due falde di tegole a coppo, su solettone in cemento.

Finiture esterne. La facciata, in condizioni manutentive assai modeste, è solo in intonaco grezzo. In alcuni ambienti abbiamo doppi serramenti esterni sia per le finestre sia per i balconi; il tutto di modesta qualità e in scadenti condizioni manutentive. Si evidenzia, a tale proposito, che tutto il fabbricato è, allo stato, non abitato e privo di qualsiasi mobile e/o suppellettile interna.

Impianti. Acqua potabile municipale, energia elettrica, fognatura con pozzo nero di accumulo. Riscaldamento a mezzo termosifoni riscaldati da una caldaia alimentata con bombole di gas posizionata nell'**androne dell'antibagno**. Alla data del sopralluogo la funzionalità delle utenze non erano verificabili in quanto staccate dai pertinenti gestori di servizio.

Apprezamenti generali. Immobile frazionabile, in cattivo stato di stato di manutenzione con discreta suddivisione architettonica al suo interno.

Coerenze. Il fabbricato è circondato lungo i versanti N-W-S, e per una piccola porzione lungo il versante E, dalla corte esclusiva (p.lla 747 sub 1) già precedentemente descritta. Si evidenzia che lungo la parte restante del versante EST il fabbricato è in aderenza con un immobile di cui alla p.lla 857 appartenente a una Ditta terza.

DESCRIZIONE DEI VANI INTERNI

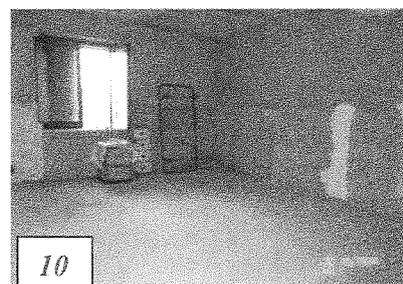
Piano terra (cfr. all. n°4)

Lungo il versante W l'accesso immette direttamente in un vano di mq.32,15, dotato di camino, originariamente destinato a cucina-tinello (foto n.9) ma che oggi, dato l'abbandono dell'immobile, conserva solo le pertinenti predisposizioni. Pavimentazione con mattonelle



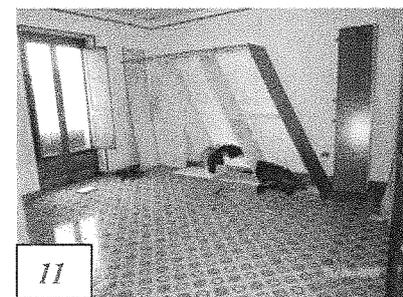
quadrate di m.0,40 di lato e zoccolatura, lungo le varie pareti, alta m.1,20 con mattonelle quadrate di cm 15 di lato. Come si può osservare sulla sinistra della foto

n°9, tale locale immette in un altro vano, ampio mq.20,25, dotato anch'esso di finestra e il cui solaio è parzialmente inclinato per la presenza di una scala



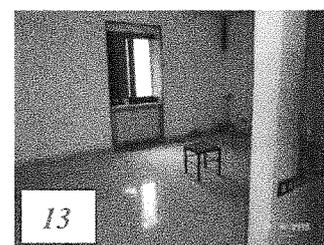
esterna che porta al piano primo. Dalla cucina tinello si accede a un disimpegno di mq.3,65 e, da questo, a un piccolo bagno di mq.5,80, privo di porta. I

sanitari, in cattive condizioni, sono tutti presenti. Dal disimpegno precedentemente descritto si accede, inoltre, a una camera di mq.29,90, totalmente allo stato grezzo, priva di qualsiasi rifinitura, ad eccezione della presenza di un doppio infisso alla finestra (foto n.10).



Piano primo (cfr. all. n°4)

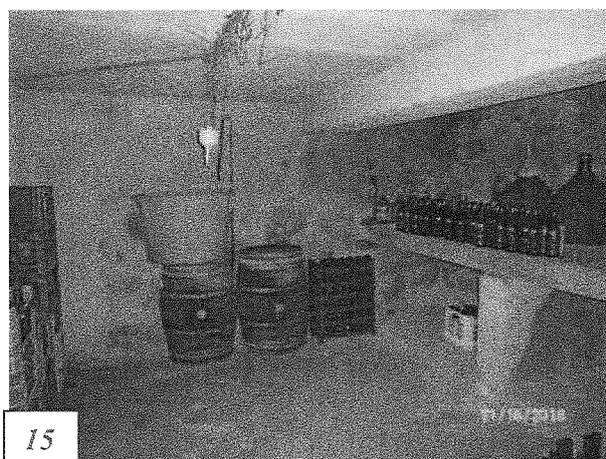
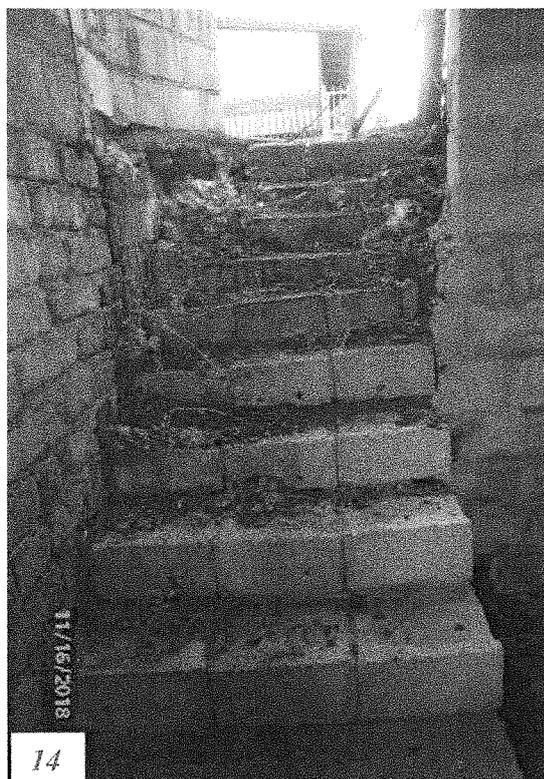
A questo primo piano si accede dal portoncino che costituisce l'accesso, di mq.4,00) ubicato lungo il fronte SUD dell'immobile (foto n.5 di pag.10). Abbiamo un ampio ambiente (foto n.11), della sup. di mq.26,00, dotato di una finestra balcone in legno. Il vano è solo pavimentato con piastrelle di gress in buone condizioni e intonacato alle pareti e al soffitto. Da tale ambiente si accede, poi, a un



altro vano che, di fatto, risulta suddiviso, per il tramite una sottile tramezzatura, in un corridoio di mq.10,00 (foto n.12) e in un altro di mq.20,80, dotato di finestra (foto n.13) . Dal predetto corridoio si accede, poi, a un terrazzo di mq.42,30 coperto da una tettoia metallica sostenuta da paleria in legno e di un pertinente bagnetto, di mq.5,00, del tutto fatiscente. Si evidenzia che queste due superfici sono totalmente abusive e per le loro caratteristiche dovranno essere demolite.

➤ *P.lla 747 sub 3* (foto nn.14-15)

Tale unità catastale individua una cantina seminterrata (mq.30,00) il cui accesso dal piano calpestabile avviene per il tramite di una scala in pietra.



* * * *

REGOLARITA' EDILIZIA

Da una verifica delle documentazioni acquisite presso il Settore Tecnico del Comune di Taurasi c'è da osservare che la parte originaria del fabbricato¹ di cui è causa (fg. 12 ex p.lla 32 oggi 747 subb. 1-2-3, di cui al tipo mappale del 30/11/2005, prot. n.AV0182529), l'ho rappresentata con linee oblique nella planimetria di cui all'all. n°4. In tale grafico l'ampliamento realizzato, rappresentato con linee quadrettate, presenta un cambio di destinazione d'uso (da stalla e depositi ad abitazione) ed è stato realizzato successivamente al 1967 come risulta da pertinente concessione edilizia (cfr. all. n°6). Ciò consentirà di usufruire del condono **relativamente al cambio di destinazione d'uso da pertinenze agricole che, ovviamente, andrà richiesto al Comune di TAURASI entro e non oltre 180 giorni (sei mesi) dalla data dell'ordinanza di affidamento del bene da parte del Giudice Fallimentare.** Per il condono delle opere realizzate senza titolo, distinguiamo:

- il costo dell'oblazione;
- il costo degli oneri concessori;
- il costo delle spese tecniche da sostenere per la pratica di condono.

La determinazione delle oblazioni e degli oneri di costruzione, dovuti per l'ottenimento del condono edilizio concerne le seguenti voci:

S.R. =	abuso e ampliamento (cambio destinazione P/T ex stalla)		
		(29.90+5.80+3.65+32.15+20.25+4.00) =	mq. 95.75
S.R.	abuso (cambio destinazione P/1 ex stalla)		
		(20.80+10.00+26.00) =	mq. 56.80
		Superficie Totale =	mq. 152.55

Volume complessivo: (152.55 x h 6.00) = mc. 915.30

A) costo mq. di costruzione: € 246,77.

B) percentuale di contributo commisurato al costo di costruzione per zone agricole =
7.25%

¹ L'immobile è stato realizzato in data successiva al 1° settembre 1967 così come riportato nell'atto di compravendita del 20 luglio 2006 Rep. n° 149092 Racc. n° 17927 (cfr. all. n°7).

OBLAZIONE:

mq 152.55 x 46,48 €/mq. x 0,85²= € 6.027,00

ONERI:

mc. 915.30 x 7,25 €/mc. = €. 6.636.00

mq. 152.55 x 10,10 €/mq. = €. 1.541,00

Parziale Oneri 8.177,00

(€ 6.636.00 + € 1.541,00) x 2) = € 16.354,00

Il computo metrico relativo alle spese di demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti non condonabili è riportato nell'all. n°8. **Sommano € 11.215,00**

Le spese relative all'adeguamento delle utenze domestiche nonché all'alloggiamento dei relativi contatori per l'elettricità, il gas e l'acqua, vengono poste pari a € 4.500,00.

Sommano € 4.500,00

Il costo del condono, comprensivo delle spese per competenze tecniche viene posta forfettariamente pari a € 5.500,00.

Sommano € 5.500,00

TOTALE GENERALE € 37.569,00

* * * *

CRITERIO E METODO DI STIMA

❖ TERRENO (Fig.12, p.lla 748)

Come attestato dal relativo certificato rilasciatomi dal Settore Tecnico del Comune di Taurasi (cfr. all. n°5) il terreno oggetto di pignoramento ricade, secondo il vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione, in zona "E" Agricola e, pertanto l'area presenta sostanziali vincoli di inedificabilità. La sua valutazione, pertanto concernerà, in base al predetto vincolo urbanistico, il più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato 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.) l'indagine 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 sufficientemente attendibile. Riepilogando, **riguardo alle ricerche sperimentate, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una planimetria di valori hanno riguardato i seguenti elementi:** a) eventuali vincoli in base a strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreno; c) **distanza dal fronte stradale** e possibilità di accesso; d) consistenza del fondo e conseguente determinazione dei tempi presunti per una sua eventuale alienazione; e) **situazione dei mercati locali** quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporti domanda e offerta di immobili assimilabili, per **caratteristiche intrinseche**, a quello oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso operatori economici estrinseche, a quello oggetto di valutazione; h) interviste presso operatori economici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

Fatta questa premessa, da quanto appurato in zona ho avuto modo di constatare sostanziale carenza di una serie storica di dati circa i valori di compravendite terreni assimilabili ai fondi oggetto di stima che, in realtà, è direttamente collegata alla domanda assai modesta del bene "terra", fenomeno che, comunque, non

carattere locale ma che è ormai strutturalmente legato alla sempre più marcata marginalità economica del comparto agricolo. In conclusione, in mancanza di probanti elementi di comparazione ho ritenuto opportuno utilizzare come base di partenza i dati contenuti nelle tabelle dei *Valori Fondiari Medi* (VFM)³ e dei *Valori Agricoli Medi* (VAM)⁴ (cfr. all. n.9) ma con l'avvertenza che, tutte, riportano serie storiche grossolanamente aggregate. Non è un caso, del resto, che con la sentenza n.181 del 10 giugno 2011 la Corte Costituzionale abbia abrogato il ricorso ai VAM per determinare l'indennità di esproprio per i suoli agricoli, introducendo il (giusto) principio secondo cui l'indennizzo va valutato non in base a parametri applicati in maniera indifferenziata (ad esempio: la valutazione di un fondo classificabile come *seminativo* ma indipendentemente dalla sua ubicazione, conformazione ecc.), quanto piuttosto distinguendoli caso per caso, in funzione di quei fondamentali parametri di cui ho già parlato prima. Tanto premesso, questi valori *di partenza* ho successivamente provveduto a integrarli con opportuni coefficienti di correzione e differenziazione. Aggiungo infine che per la realtà immobiliare italiana la definizione del *valore di mercato* attribuito assume che:

- a) il valore sia espresso in contanti alla data della stima (gennaio 2019);
- b) non siano computate, nel valore di mercato, le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- c) gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un adeguato numero di eventuali acquirenti e, da parte del venditore, per il vaglio delle richieste;
- d) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- e) il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza), agiscano con prudenza e in modo indipendente.

³ Legge 26/05/65, n°590 – Art. 4 e L.R. 02/08/82, n°42, art.43. Tale legge detta le disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice e, in dettaglio, l'art.3 che regola le modalità della concessione dei mutui e dei prestiti agevolati, recita del "(...) prezzo di acquisto del fondo ritenuto congruo dall'Ispettorato Prov.le dell'Agricoltura (...)".

⁴ Legge 22/10/71 – art.16, 1° e 2° comma.

❖ **FABBRICATO** (Fg.12, p.lle 747 subb 3-4-5)

Per quanto concerne la determinazione di un possibile valore di riferimento per il fabbricato (e cantinola) va evidenziato che, come già registrato in molti altri comuni a causa della perdurante e negativa congiuntura immobiliare (dovuta prevalentemente all'inarrestabile esodo giovanile), il mercato di Taurasi è caratterizzato, almeno per quelle aree non caratterizzate da un indirizzo vitivinicolo come nel caso in specie, da una generale eccedenza dell'offerta sulla domanda. Non sussiste, in concreto, la necessità di acquistare fabbricati né di considerarli come possibilità di investimento. Inoltre, data anche una loro eterogeneità qualitativa nel comprensorio agricolo di causa, non appare neppure agevole ricorrere a una stima di tipo sintetico, che si basi, cioè, sul confronto di beni assimilabili a quelli oggetto di valutazione. In conclusione, per determinare il più probabile valore commerciale delle unità edilizie e al fine di evitare quanto più possibile l'introduzione di parametri soggettivi, ritengo sufficientemente probante per le finalità del presente lavoro, partire dai valori al metro quadrato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018, primo semestre) per il Comune di Taurasi (cfr. all. n°10) e di lì procedere a successive interpolazioni inserendo eventuali aggiunte e/o detrazioni. In dettaglio per l'immobile esecutato farò riferimento alla tipologia *Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, nella fascia/zona extraurbana (parte rurale del comune)*.

❖ **CORTE COMUNE** (Fg.12, p.la 747 sub 1)

Trattandosi di una corte comune e pertinenziale al fabbricato, il suo più probabile valore unitario (mq.) verrà determinato nella percentuale del 20% del valore attribuito al metro quadrato di superficie abitativa commercializzabile del fabbricato.

* * * *

STIMA DEI BENI

TERRENO

<i>comune</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>€/mq.</i>	<i>valore (€)</i>
TAURASI	12	748	seminat.	3	0	29	09	1,80	5.236,00

Sommano: € 5.236,00 (cinquemila236/00).

FABBRICATO E CORTE PERTINENTE

Sommando le varie superfici utili così come determinate in un precedente paragrafo e convertendole, previa applicazione di opportuni coefficienti, avremo che la superficie convenzionale⁵ del fabbricato e della pertinente corte somma a mq. 207 così determinata

	<i>Sup. utile (mq.)</i>	<i>Sup. conv.le non resid.le (mq.)</i>	<i>Sup. conv.le (mq.)</i>
<i>Piano terra (p.lla 747/4)</i>	95,75	95,75 x 0,90	86,00
<i>Piano primo (p.lla 747/5)</i>	56,80	56,80 x 1,00	57,00
<i>Cantinola (p.lla 747/3)</i>	30,00	30,00 x 0,15	4,50
<i>Corte esclusiva (p.lla 747/1)</i>	605,00	605 x 0,10	60,00

Sommano: mq. 207,00

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico dei predetti subalterni, aggiornato con il DOCFA approvato il 29 gennaio 2019, prot. n. AV0008034, è accluso nell'allegato n°11.

- 1) Più probabile valore del piano terra = mq.86,00 x € 310,00/mq. = € 26.660,00;
- 2) Più probabile valore del 1° primo = mq.57,00 x € 310,00/mq. = € 17.670,00;
- 3) Più probabile valore della cantina = mq. 4,50 x € 310,00/mq. = € 1.395,00;
- 4) Più probabile valore della corte com. = mq. 60 x € 310,00/mq. = € 18.600,00.

Sommano: € 64.325,00 (sessantaquattromila325,00).

Si evidenzia comunque che relativamente al piano terra (oggi p.lla 747 sub 4) e al piano primo (oggi p.lla 747 sub 5) stimati, entrambi, in complessivi € 44.330,00 vanno comunque detratti gli oneri per la loro regolarizzazione in base alle vigenti

⁵ Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile con destinazione residenziale come nella fattispecie in oggetto, l'area di riferimento ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

normative urbanistiche, per l'adeguamento degli impianti relativi alle utenze domestiche nonché per le pertinenti spese tecniche di progetto, pari a € 37.569,00 (trentasettemila569) - cfr. pag. 15 -.

* * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto concerne la formazione dei lotti di vendita è opportuno fare le seguenti premesse.

Fabbricato (Fg. 12, p.lle 747 subb. 4 e 5)

In base alle sue caratteristiche intrinseche tale immobile appare senz'altro divisibile in due diverse unità abitative così come individuate dal DOCEFA (cfr. all. n°11) e, pertanto da un piano terra, oggi individuato dalla p.lla 747/4 e da un piano primo, oggi individuato dalla p.lla 747/5, quest'ultimo con ingresso dal piano terra come risulta dal nuovo elaborato planimetrico.

Cantinola (Fg. 12, p.lla 747 sub 3)

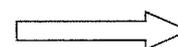
Fisicamente questo vano seminterrato è del tutto separato dal fabbricato poc'anzi descritto. Date, comunque, le sue esigue dimensioni, dopo i relativi conteggi economici andrà ad aggiungersi, al primo o al secondo lotto costituito che risulti di minor valore.

Corte comune (Fg. 12, p.lla 747 sub 1)

Trattasi, come si è visto, di uno spazio comune indivisibile che serve l'intero fabbricato e la stessa cantinola. Si ritiene, pertanto, che tale area vada assegnata, in maniera indivisa e per la quota ideale di 1/2 ciascuna, agli eventuali due assegnatari dei lotti 747 sub 4 e 747 sub 5.

Terreno agricolo (p.lla 748)

Il fondo, ancorché contiguo alla corte comune (p.lla 747/1) è completamente autonomo rispetto a essa e al resto del complesso fondiario e ciò dipende dal fatto che l'appezzamento dispone di un suo indipendente accesso carrabile lungo la strada comunale Fercante, ubicata in posizione opposta rispetto al corpo fondiario esecutato. In conclusione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, è ragionevole prospettare la formazione dei seguenti tre lotti per la vendita:



FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

<i>lotto n°</i>	<i>Immobili (Comune di Taurasi –AV–)</i>	<i>valore stimato (€)</i>
1	a) Fg. 12, p.lla 747 sub 4 - Piano terra della ex p.lla 747/2, oggi divisa con variazione DOCFA del 29/01/2019, prot. n. AV0008034 (cfr. all. n°11) b) 1/2 della quota ideale della corte comune di cui alla p.lla 747/1 del fg. 12	26.660,00 9.300,00
Tot.: € 35.960,00		
2	a) Fg. 12, p.lla 747 sub 5 - Piano primo (con entrata dal piano terra), oggi divisa con variazione DOCFA del 29/01/2019, prot. n. AV0008034 (cfr. all. n°11) b) Cantinola (Fg. 12, p.lla 747/3) c) 1/2 della quota ideale della corte comune di cui alla p.lla 747/1 del fg. 12	17.670,00 1.395,00 9.300,00
Tot.: € 28.365,00		
3	Terreno: fg. 12, p.lla 748.	5.236,00
Tot.: € 5.236,00		

Sommano: **€ 69.561,00** (sessantanove mila 561,00) ma, come ampiamente illustrato in altra parte di tale lavoro, relativamente ai due piani dell'abitazione (p.lle 747/4 e 747/5) vanno comunque detratte tutte le spese da sostenere per la loro regolarizzazione in base alle vigenti normative urbanistiche nonché per l'adeguamento degli impianti relativi alle utenze domestiche e per le spese tecniche di progetto ecc. e che sommano (cfr. pag.15) a **€ 37.569,00** (trentasette mila 569,00). Si evidenzia che in tale computo sono comunque compresi gli oneri relativi alla demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti abusivi (cfr. pag.15). I confini di questi singoli lotti vengono indicati nello schema riportato nel successivo paragrafo delle CONCLUSIONI.

* * * *

CONCLUSIONI

In risposta ai singoli quesiti formulati dalla Giudice sono in grado di concludere quanto segue.

Quesito n°1 *Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, 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.*

Gli immobili di causa sono ubicati nel comune di Taurasi (AV) alla località Piano d'Angelo e per procedere alla loro alienabilità ho dovuto frazionare il fabbricato (ex p.lle 747 sub 2 e 747 sub 3) redigendo il pertinente DOCFA (cfr. all. n°11). **Oggi, pertanto, come da nuove visure che ne sono derivate e che ho accluse nell'allegato n.11, il fabbricato viene suddiviso nei mappali 747/4 e 747/5 e la corte ad essi comune viene individuata dal mappale 747/1:**

comune	fg.	p.lla	qualità	cl.	ha	a	Ca	intestazione catastale
TAURASI	12	747 / 4	Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani - Sup. cat. mq.132					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 5	Cat. A/4 – Cl. 2 – Vani n.3,5 – Sup. cat. mq. 106					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 1	corte comune ai subb. nn.3-4-5					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)

Rimangono catastalmente invariati l'appezzamento di terreno e la cantinola che non hanno richiesto alcun tipo di frazionamento e che, pertanto, restano così identificati:

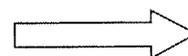
comune	fg.	p.lla	qualità	cl.	ha	a	ca	intestazione catastale
TAURASI	12	748	seminat.	3	0	29	09	➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	748/3	Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. mq.30 - Sup. cat. mq.42					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)

In conclusione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è ragionevole prospettare la formazione dei seguenti tre lotti per la vendita:

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

<i>lotto n°</i>	<i>Immobili (Comune di Taurasi –AV-)</i>	<i>valore stimato (€)</i>
1	a) Fg. 12, p.lla 747 sub 4 - Piano terra della ex p.lla 747/2, oggi divisa con variazione DOCFA del 29/01/2019, prot. n. AV0008034 (cfr. all. n°11)	26.660,00
	b) 1/2 della quota ideale della corte comune di cui alla p.lla 747/1 del fg. 12	9.300,00
Tot.: € 35.960,00		
2	a) Fg. 12, p.lla 747 sub 5 - Piano primo (con entrata dal piano terra), oggi divisa con variazione DOCFA del 29/01/2019, prot. n. AV0008034 (cfr. all. n°11)	17.670,00
	b) Cantinola (Fg. 12, p.lla 747/3)	1.395,00
	c) 1/2 della quota ideale della corte comune di cui alla p.lla 747/1 del fg. 12	9.300,00
Tot.: € 28.365,00		
3	Terreno: fg. 12, p.lla 748.	5.236,00
Tot.: € 5.236,00		

Come ampiamente illustrato nei precedenti paragrafi si evidenzia che relativamente ai due piani dell'abitazione (p.lle 747/4 e 747/5) vanno comunque detratte tutte le spese da sostenere per la loro regolarizzazione in base alle vigenti normative urbanistiche nonché per l'adeguamento degli impianti relativi alle utenze domestiche e per le spese tecniche di progetto ecc. e che sono state stimate in € 37.569,00 (trentasettemila569,00). In tale computo sono comunque compresi anche gli oneri relativi alla demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti abusivi - cfr. pag.15 –



CONFINI DEI TRE LOTTI (cfr. planimetria degli all. nn. 2 e 11)

lotto (n°)	confini
1	La quota ideale pari a 1/2 della corte comune (p.lla 747/1) comporta che i confini del lotto n°1, che comprende anche la p.lla 747/4, siano tutte le particelle limitrofe alla corte medesime. Avremo, pertanto: N = Fg12, p.lla 748 E = Fg12, p.lle 691 - 681 -654 S = Fg12, p.lla 654 W = Fg12, p.lle 748 e 654
2	Per le medesime motivazioni relative al lotto n°1 i confini sono gli stessi del punto precedente
3	N = Fg12, p.lla 287 E = Fg12, p.lle 747 sub 1 e 691 S = Fg12, p.lla 654 W = strada comunale Fercante

Quesito n°2 *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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);*

Da una verifica delle documentazioni acquisite presso il Settore Tecnico del Comune di Taurasi risulta che la parte originaria del fabbricato⁶ di cui è causa (fg. 12 ex p.lla 32 oggi 747 subb. 1-2-3, di cui al tipo mappale del 30/11/2005, prot. n.AV0182529,), l'ho rappresentata con linee oblique nella planimetria di cui all'all. n°4. In tale grafico l'ampliamento realizzato, rappresentato con linee quadrettate, presenta un cambio di destinazione d'uso (da stalla e depositi ad abitazione) ed è stato realizzato successivamente al 1967 come risulta da pertinente concessione edilizia (cfr. all. n°6). **Ciò consentirà di usufruire del condono relativamente al cambio di destinazione d'uso da pertinenze agricole che, ovviamente, andrà richiesto al Comune di**

⁶ L'immobile è stato realizzato in data successiva al 1° settembre 1967 così come riportato nell'atto di compravendita del 20 luglio 2006 Rep. n° 149092 Racc. n° 17927 (cfr. all. n°7).

TAURASI entro e non oltre 180 giorni dalla data dell'ordinanza di affidamento del bene da parte del Giudice Fallimentare. Per il condono delle opere realizzate senza titolo e per il ripristino funzionale dell'intero fabbricato, vanno distinti i seguenti costi:

- oblazione e oneri concessori: € 16.354,00;
- demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti non condonabili: € 11.215,00;
- adeguamento delle utenze domestiche: € 4.500,00;
- spese tecniche da sostenere per la pratica di condono: € 5.500,00.

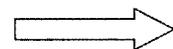
Sommano: € 37.569,00

***Quesito n°3** Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).*

In mancanza dell'attestato di prestazione energetica dell'abitazione ed avendo individuato due diverse unità abitative a seguito del DOCFA presentato e approvato (cfr. all. n°11), ho provveduto a far rilasciare da un tecnico a tanto abilitato i due pertinenti certificati (cfr. all. n°12): quello relativo al piano terra (p.lla 747 sub 4) e quello relativo al piano primo (p.lla 747 sub 5).

***Quesito n°4** Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante: provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione: qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione.*

Prima degli aggiornamenti catastali che costituiscono parte integrante del presente lavoro, i beni eseguiti venivano così identificati (cfr. all. n°1):



<i>comune</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>intestazione catastale</i>
TAURASI	12	747 / 2	Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 7,5 vani - Sup. cat. mq.205					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 3	Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. mq.30 - Sup. cat. mq.42					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 1	corte comune ai subb. 2 e 3					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	748	semin.	3	0	29	09	➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)

Per procedere alla loro alienabilità ho dovuto procedere al frazionamento del fabbricato (ex p.lle 747 sub 2 e 747 sub 3) redigendo il pertinente DOCFA (cfr. all. n°11). Oggi, pertanto, come da nuove visure che ne sono derivate e che ho accluse nell'allegato all. n.11, il fabbricato viene suddiviso nei mappali 747/4 e 747/5 e la corte ad essi comune viene individuata dal mappale 747/1:

<i>comune</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>Ca</i>	<i>intestazione catastale</i>
TAURASI	12	747 / 4	Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani - Sup. cat. mq.132					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 5	Cat. A/4 – Cl. 2 – Vani n.3,5 – Sup. cat. mq. 106					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	747 / 1	corte comune ai subb. nn.3-4-5					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)

Rimangono catastalmente invariati l'appezzamento di terreno e la cantinola che non hanno richiesto alcun tipo di frazionamento e che, pertanto, restano così identificati:

<i>comune</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>intestazione catastale</i>
TAURASI	12	748	seminat.	3	0	29	09	➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)
	12	748/3	Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. mq.30 - Sup. cat. mq.42					➤ (1/2 reg. comunione dei beni) ➤ (1/2 reg. comunione dei beni)

Quesito n°5 *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;*

Come da atto di compravendita per notaio DES LOGES del 20 giugno 2006 (cfr. all. 7), i debitori *[...]* all'epoca coniugi in regime di comunione legale, acquistavano dai coniugi *[...]* DI *[...]* “(...) casa di abitazione composta di sette vani e mezzo catastali suddivisi tra il piano terra e il primo piano, con annessa corte circostante di are 29,09 (...) in catasto rilevato al fg.12, p.lla 747/2 (...) p.lla 748 (...) locale deposito (...) p.lla 747/3. (...)”.

TITOLI DI POSSESSO

Allo stato, anche alla luce della precarietà dell'immobile e della mancanza di qualsiasi servizio e utenza domestica, il fabbricato non è abitato né dal *[...]* dalla *[...]*. Si evidenzia, comunque, che quest'ultima in occasione del mio accertamento tecnico del 16/11/2018 (cfr. all. n°13) mi dichiarava testualmente che essendoci separata dal *[...]* nel tempo “(...) c'è stata una ripartizione [bonaria] delle quote ideali: nel senso che il piano terreno dell'abitazione è rimasto nel possesso continuato della *[...]* il primo piano nel possesso del *[...]* (...) Tutto il resto [dei beni] è rimasto nel possesso comune di entrambi. (...)”. La *[...]* dichiarava inoltre che tale ripartizione nel possesso dell'immobile risultava formalizzata anche da una sentenza del Tribunale e che, pertanto, si sarebbe riservata di trasmetterne relativa copia. A tal proposito devo comunque evidenziare che nonostante in seguito abbia varie volte sollecitato tale invio, non mi è mai stato recapitato nulla.

Quesito n°6 *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente li ho già riepilogati in risposta al quesito n° 2.

Quesito n°7 *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

I precedenti proprietari dei beni esecutati erano i signori

coniugi in regime di comunione legale. Tanto risulta dall'atto di compravendita per notaio DES LOGES del 20 giugno 2006 (rep. n°149092, racc. n°17927, registrato in Avellino il 21/06/2006) - cfr. all. 7 -.

Quesito n°8 *Valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale: esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando 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 criteri adottati sono stati ampiamente descritti nel paragrafo *CRITERIO E METODO DI STIMA* di pag. 16 e, comunque, volendoli brevemente riepilogare c'è da dire che riguardo ai terreni le valutazioni sono state previamente riferite ai dati contenuti nelle tabelle dei *Valori Agricoli Medi (VAM)*⁷ dei *Valori Fondiari Medi (VFM)*⁸ (cfr. all. n.9), per poi procedere a successivi aggiustamenti in funzione sia delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi sia dei dati desunti da specifiche indagini di mercato presso referenti di qualità: uffici tecnici dei due Comuni, operatori economici e tecnici esperti del mercato fondiario. Per i fabbricati sono invece partito partire dai valori al metro quadrato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate* (anno 2018, primo semestre) per il Comune di Taurasi (cfr. all. n°10) e di lì procedere a successive interpolazioni inserendo eventuali aggiunte e/o detrazioni. In dettaglio per l'immobile esecutato farò riferimento alla tipologia *Abitazioni di tipo economico con stato conservativo*

⁷ Legge 22/10/71 – art.16, 1° e 2° comma.

⁸ Legge 26/05/65, n°590 – Art. 4 e L.R. 02/08/82, n°42, art.43. Tale legge detta le disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice e, in dettaglio, l'art.3 che regola le modalità della concessione dei mutui e dei prestiti agevolati, recita del "(...) prezzo di acquisto del fondo ritenuto congruo dall'Ispektorato Prov.le dell'Agricoltura (...)".

normale, nella fascia/zona extraurbana (parte rurale del comune). Il più probabile valore dei beni pignorati somma, con riferimento all'attualità, a € 64.325,00 (sessantaquattromila325,00). Si ribadisce comunque che relativamente al piano terra (oggi p.lla 747 sub 4) e al piano primo (oggi p.lla 747 sub 5) dell'abitazione, stimati, entrambi, in complessivi € 44.330,00 vanno comunque detratti gli oneri per la loro regolarizzazione in base alle vigenti normative urbanistiche, per l'adeguamento degli impianti relativi alle utenze domestiche nonché per le pertinenti spese tecniche di progetto, il tutto pari a € 37.569,00 (trentasettemila569) - cfr. pag. 15 -.

Quesito n°9

Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078: fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

Gli immobili eseguiti sono risultati divisibili in natura e pertanto ho proceduto alla formazione di tre singoli lotti, singolarmente stimati, che ho già riepilogato in risposta al quesito n°1 (pag.25).

* * * *

Tanto dovevo in esecuzione del mandato ricevuto.

In data odierna la presente relazione, congiuntamente a 14 allegati, verrà trasmessa in PDF e tramite PEC, al:

- **creditore procedente:** c/o Avv. Vanni Marco RIBECHI
(vanni.ribechi@pec.pcravvocati.it)

- **custode giudiziario:** c/o Dr.ssa Dorotea Dello Russo
(doroteadellorusso@pec.it)

L'elaborato e i relativi allegati saranno inviati, a mezzo racc. a/r, ai debitori, presso i rispettivi domicili. Successivamente procederò alla trasmissione della c.t.u., dei pertinenti allegati e della specifica giudiziale secondo le previste modalità del Processo Civile Telematico.

Benevento, 4 febbraio 2019

IL C. T. U.

Dr. agr. Filippo RISPOLI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Filippo Rispoli', with a stylized flourish at the end.