

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Relazione del C.T.U. alla causa civile "Esecuzione immobiliare" N. RG 134-2006 e 159-2010

Giudice: Dott. Michele CUOCO	Giuramento: 31.03.2010 Udienza: 19.09.2014
-------------------------------------	---

Creditore procedente: Rappresentata dall'Avv. Claudio Paoletti V.le dei Rettori n° 38 Benevento Debitore
--

C.T.U. dott. Mariolina BOSCARELLI Via Avellino P.co Collarile sc.A n. 45 82100 BENEVENTO Tel. 3891676352	Data 03.09.2014
---	-----------------

Il C.T.U.

agr.mo Mariolina Boscarelli

La sottoscritta agr.mo Mariolina BOSCARELLI con studio in Benevento alla Via Avellino P.co Collarile, nominata Consulente Tecnico nella causa in epigrafe in data 31.03.2010 accettava l'incarico affidatole dal Giudice Dott. Michele CUOCO e prestava il giuramento di rito.

In adempimento al mandato conferito il C.T.U. espone e risponde ai seguenti quesiti relativi ai beni oggetto di pignoramento siti in: Guardia Sanframondi, identificati catastalmente al foglio 06 p.lla 196; foglio 08 p.lle 453 – 454 – 457 – 131 – 132 – 346 – 128 -437 – 438 -133 - 134 foglio 13 p.lla 782; foglio 18 p.lle 144,145 e 146; San Lorenzo Maggiore al foglio 4 p.lle 28 – 29 – 295 – 298 e 299; foglio 11 p.lle 246 – 65 – 66 – 68.

La presente relazione integra e sostituisce a tutti gli effetti la precedente relazione peritale relativa alla sola procedura n° 134/2006

QUESITO A

Provveda il perito alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta identificazione 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

Risposta al quesito A

I beni oggetto di pignoramento ricadono nel tenimento del Comune di Guardia Sanframondi (BN) ed in quello del Comune di San Lorenzo Maggiore (BN). Sulla scorta della documentazione acquisita risulta che i suddetti beni sono costituiti da terreni agricoli come di seguito elencati e da due fabbricati ricadenti nel Comune di Guardia Sanframondi (un opificio per il ricovero di macchine e mezzi agricoli avente una superficie coperta pari a mq 702 ed identificato catastalmente al Foglio 8 Part.Illa provvisoria n.930 sub. 1 rendita Euro 1.980,00 già Part.Illa 134 in catasto terreni ed un edificio non ultimato destinato a centro commerciale con annesse le abitazioni del titolare e

del custode per una superficie coperta di 520,00 mq ed una superficie calpestabile distribuita su quattro livelli di cui uno seminterrato pari a circa mq 1.498,50). Per il rilascio della concessione edilizia del citato centro commerciale con annessi alloggi sono menzionate le Part.Ile 133-134-453-454-457-131-132-346-128-437 e 124 per un totale di mq. 11.430,00. L'immobile ricade sulle particelle 128-132 e 454 sebbene altre particelle saranno interessate dalla sistemazione esterna incluse le aree da destinare a parcheggio come previsto in progetto. Il fabbricato per una parte limitata è stato completato presentandosi per gran parte al rustico; da ciò deriva che lo stesso non è stato ancora accatastato ed è identificabile mediante le particelle relative al catasto terreni su cui l'immobile ricade. Inoltre successivamente la particella 134 è stata oggetto di richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un opificio di cui si tratterà di seguito.

Le particelle catastalmente identificate al Foglio 4 del Comune di San Lorenzo Maggiore ai nn. 295 - 298 e 299 costituiscono una cava abusiva per l'estrazione di materiale calcareo unitamente alle particelle 296 e 300. Per dette particelle è in corso di approvazione un "Progetto di recupero ambientale di una cava dismessa alla località Canale di Marco sita nel Comune di San Lorenzo Maggiore e censita in catasto al Foglio n° 4 Particelle n° 295-296-297-298-299-300 ex 182 redatto dall'ing. Antonio Rapuano. Come anticipato nell'allegata relazione interlocutoria si ritiene di non poter stimare ai fini della vendita il valore delle particelle 295-298 e 299 poiché ad oggi non sono ancora certi i costi del progetto di bonifica dopo un iter procedurale di quasi 10 anni. La stima dei costi della bonifica della cava per quanto esposto non può fondarsi su una progettazione esecutiva non autorizzata dagli Enti competenti sebbene il costo per la bonifica dell'intera area difficilmente sarà inferiore ad Euro 150.000,00 avendo esaminato il computo metrico di progetto e le spese accessorie inclusi oneri di legge. L'incidenza di detti costi riguardanti le particelle pignorate non sarà inferiore ad € 90.000,00 contro un valore dei terreni pari ad € 10.647,00 tale passività renderebbe antieconomica la vendita delle citate particelle.

In conclusione si ritiene di non procedere alla stima delle particelle identificate al Foglio 4 del Comune di San Lorenzo Maggiore ai nn. 295 - 298 e 299 fornendo per le stesse il costo attualmente ipotizzabile per la bonifica ed il valore dei terreni.

- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.IIa 453 terreno agricolo classificato bosco ceduo avente una superficie totale di mq. 220. La particella confina con le particelle 131 – 345 -137 -133 - 454 ed è situata nei pressi della strada comunale Tre Pietre. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.IIa 454 terreno agricolo classificato vigneto uliveto avente una superficie totale di mq 730. La particella confina con le particelle 132 – 453 – 133 – 134 – 457. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà. Su detta particella ricade parzialmente l'immobile sopra citato.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.IIa 457 terreno agricolo classificato seminativo avente una superficie totale di mq 390. La particella confina con le particelle 346 – 454 – 134- strada comunale Tre Pietre. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.IIa 131 terreno agricolo classificato bosco ceduo avente una superficie totale di mq 120. La particella confina con le particelle 438 – 345 – 453 -132. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà.

- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.lla 132 terreno agricolo classificato vigneto uliveto avente una superficie totale di mq 1070 . La particella confina con le particelle 128 - 438 - 131 - 454 - 346. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà. Su detta particella ricade parzialmente l'immobile sopra citato.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.lla 346 terreno agricolo classificato seminativo avente una superficie totale di mq 380. La particella confina con le particelle 437 - 132 - 457 - strada comunale Tre Pietre. La particella confina con le particelle 128 - 438 - 131 - 454 - 346. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 part.lla 128 terreno agricolo classificato uliveto vigneto avente una superficie totale di mq 1920. La particella confina con le particelle 437 - 123 - 122 - 121 - 438 - 132 . Risulta una variazione del 13.12.2007 (trasmissione dati AGEA) come da visura storica allegata. La particella confina con le particelle 128 - 438 - 131 - 454 - 346. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà. Su detta particella ricade parzialmente l'immobile sopra citato.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 par t.lla 437 terreno agricolo classificato uliveto vigneto avente una superficie totale di mq 810. La particella confina con le particelle 124 - 128 - 346 - strada comunale Tre Pietre. Risulta una variazione del 13.12.2007 (trasmissione dati AGEA) come da visura storica allegata. La particella confina con le particelle 128 - 438 - 131 - 454 - 346. La particella è menzionata nella richiesta per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di un centro commerciale ed alloggi per il custode e la proprietà.

- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 part.lla 29 terreno agricolo classificato pascolo arboreo avente una superficie totale di mq 1900. La particella confina con le particelle 299 – 181.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 part.lla 295 terreno agricolo classificato bosco ceduo avente una superficie totale di mq 2040. La particella confina con le particelle 181 – 296 e con la Strada vicinale Cave. La particella rientra tra i terreni interessati dalla presenza di una cava abusiva.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 part.lla 298 terreno agricolo classificato bosco ceduo avente una superficie totale di mq 1931. La particella confina con la particella 297 – 301 – 299 – 300 e con la Strada vicinale Cave. La particella rientra tra i terreni interessati dalla presenza di una cava abusiva.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 11 part.lla 246 terreno agricolo classificato uliveto avente una superficie totale di mq 3120. La particella confina con la particella 66 – 68 – 71 – 69 – 106 e 103.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 11 part.lla 65 terreno agricolo classificato vigneto uliveto avente una superficie totale di mq 5430. La particella confina con la particelle 62 – 64 – 236 – 67 – 68 – 66.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 11 part.lla 66 terreno agricolo classificato pascolo cespugliato avente una superficie totale di mq 1560. La particella confina con la particella 62 – 65 – 246 – 270 – 102.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 11 part.lla 68 terreno agricolo classificato vigneto uliveto avente una superficie totale di mq 4200. La particella confina con la particella 65 – 67 – 194 – 72 – 195 – 71 – 246.

- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 6 part.lla 196 terreno classificato vigneto e uliveto avente una superficie totale di mq 1409 e mq 201. La particella confina con le particelle 251-699-967-1092-1164 e la viabilità rurale.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 18 part.lla 145 terreno classificato uliveto avente una superficie totale di mq 1140. La particella confina con le particelle 144-146-147 ed un vallone ad Est.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 18 part.lla 144 terreno classificato uliveto avente una superficie totale di mq 1140. La particella confina con le particelle 139-421-145-147-269 ed un vallone ad Ovest.
- Comune di Guardia Sanframondi Foglio 18 part.lla 146 terreno classificato uliveto avente una superficie totale di mq 2050. La particella confina con le particelle 145-150-320 ed un vallone ad Ovest.
- Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 part.lla 299 terreno classificato bosco ceduo una superficie totale di mq 1140. La particella confina con le particelle 298-300-29-301 e con la viabilità comunale. La particella rientra tra i terreni interessati dalla presenza di una cava abusiva.

Si ipotizza di raggruppare i beni in sette lotti ai fini della vendita riportando di seguito l'ipotesi proposta:

Lotto 1) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 particelle 453-454-457-131-132-346-128-437-438-133

Lotto 2) Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 particelle 28-29;

Lotto 3) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 13 particella 782

Lotto 4) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 particella 134 identificabile in catasto fabbricati al foglio 8 particella 930

Lotto 5) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 18 particelle 144 145 e 146

Lotto 6) Comune di San Lorenzo foglio 11 particelle 65-66-68-246

Lotto 7) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 6 particella 196

Le particelle 295-298 e 299 al Foglio 4 del Comune di San Lorenzo Maggiore non sono stimabili allo stato attuale trattandosi di suoli interessati dalla presenza di una cava abusiva per l'estrazione di materiale calcareo. Per detta cava non è stato ancora concluso l'iter procedurale per l'approvazione di un progetto di bonifica presentato nel 2004 i cui costi per le sole particelle citate non sono comunque inferiori ad € 90.000 come meglio precisato nella relazione integrativa allegata.

QUESITO B

Provveda il perito alla esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, 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 utile interna, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della 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.

Risposta al quesito B

Come esposto al quesito A i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da terreni agricoli siti nei territori comunali di Guardia Sanframondi e San Lorenzo Maggiore e da fabbricati situati nel comune di Guardia Sanframondi. I terreni catastalmente identificati al foglio 8 del Comune di Guardia Sanframondi si trovano in prossimità della strada comunale Tre Pietre. Il terreno catastalmente identificato al foglio 13 del comune medesimo si trova in prossimità della strada comunale Sapienza. Il terreno identificato al foglio 6 particella 196 del comune di Guardia Sanframondi si trova in località Sant'Antuono. I terreni identificati catastalmente al foglio 18 particelle 144-145 e 146 confinano ad Ovest con un vallone mentre la viabilità rurale a Nord della particella 144 permette di raggiungere la stessa attraverso un breve tratto dalla attigua particella 147. I terreni catastalmente identificati nel comune di San Lorenzo Maggiore al foglio 4 si trovano in prossimità della strada Vicinale Cave; quelli rappresentati nel foglio 11 dello stesso comune si trovano il località Cassanello. Il fabbricato identificato alla particella provvisoria n° 930 sub. 1 ed in catasto terreni alla particella 134 del comune di Guardia Sanframondi è costituito da un capannone destinato ad opificio ed ha una superficie netta di 702,00 mq.

Il fabbricato identificato in catasto terreni alle particelle 453-454-457-131-132-346-128-437-438-133 interessati dalla richiesta di concessione e la successiva realizzazione di un centro commerciale ed alloggi per la proprietà ed il custode si trovano in località Santa Lucia.

QUESITO C

Provveda il perito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativi, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi . In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e

dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).

Risposta al quesito C

I terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola. Da un esame dello stato attuale dei luoghi non sono presenti difformità da quanto risulta catastalmente ad eccezione delle particelle 295 298 e 299 al Foglio 4 del Comune di San Lorenzo Maggiore interessate dalla presenza di una cava abusiva di dimensioni più vaste che include anche le particelle 296- 297 e 300.

I fabbricati rilevati nel Comune di Guardia Sanframondi sono stati autorizzati mediante rilascio di concessione edilizia e successiva variante sebbene uno di essi non risulta ultimato ed accatastato.

L'opificio identificato catastalmente al Foglio 08 part.IIIa 930 sub 1 (particella provvisoria attribuita d'ufficio in attesa di accatastamento) è stato realizzato permesso di costruire n. 06 in data 08.03.2004. Successivamente è stata presentata richiesta di permesso di costruire e voltura del 23/05/2011 prot n. 3825 da parte di figlie dell'esecutato.

A tale richiesta il responsabile del Servizio Progettuale e LL.PP. chiedeva alle richiedenti di provvedere prima alla richiesta di rinnovo del permesso di costruire e successivamente procedere alla voltura del permesso richiesto. In data 05/03/2012 prot. 1543 alle signore veniva rilasciato il rinnovo del permesso di costruire richiesto in data 15/02/2012 relativo al permesso concesso al n. 06/2004. Allo stato attuale il bene è occupato dall'esecutato ed all'interno si svolgono lavorazioni per la produzione di addobbi natalizi.

L'immobile realizzato per ospitare un centro commerciale, la residenza del proprietario e del custode risulta allo stato attuale rifinito internamente per una superficie di circa 178,00 mq al piano terra e 110,0 mq al piano semi interrato; la rimanente superficie pari a 1.210,00 mq attualmente costituita dal telaio in cemento armato e dalla muratura di compagno in laterizi forati. Per la realizzazione del manufatto è stata richiesta e rilasciata regolare concessione edilizia in data

13/10/1994 n. 963. Successivamente in data 07/04/2003 è stata accettata una richiesta di rinnovo della concessione regolarmente autorizzata al n. 161. I lavori a farsi per completare l'opera riguardavano la copertura e la tompagnatura del sottotetto. In data 27/09/2000 prot. 5201 è stato presentato un nuovo rinnovo per poter ultimare l'opera concesso in data 18/10/2000 prot. n. 5622. tale permesso è stato richiesto mancando ancora la copertura e la tompagnatura del sottotetto. In data 20/05/2011. Risulta una richiesta di rinnovo del permesso di costruire (concessione edilizia n. 963 del 23/09/1994) e voltura da parte delle signore _____ in qualità di comproprietarie del suolo ove sono ubicati gli immobili in corso di completamento a loro pervenuti per atto di donazione.

La destinazione d'uso attuale delle parti ultimate al piano seminterrato e terra non è conforme agli elaborati progettuali che prevedevano l'uso abitativo per custode e proprietà al terzo livello.

QUESITO D

Provveda il perito alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Risposta al quesito D

Vi è rispondenza tra le risultanze catastali e i dati specificati nell'atto di pignoramento ad eccezione delle variazioni successive alla data della certificazione notarile in possesso della scrivente come riportate al quesito A e dei manufatti rilevati alla particella 134 (presenza di opificio) e delle particelle interessate dalla presenza di un fabbricato non ultimato destinato a centro commerciale ed alloggi per la proprietà ed il custode.

QUESITO E

Provveda il perito alla identificazione 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Risposta al quesito E

Sia gli immobili che i terreni oggetto di esecuzione sono in possesso dell'esecutato.

QUESITO F

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

Risposta al quesito F

Alla data della Trascrizione del pignoramento emergono i seguenti atti pregiudizievoli

- 1) Ipoteca volontaria n. 309 del 20/05/1997 (v. allegato "A" della Certificazione Notarile);
- 2) Ipoteca legale n. 4819 del 30/11/2004 (v. allegato "B" della Certificazione Notarile), annotata di riduzione di somma in data 11 /01/2005 n. 38 reg. part. (v. allegato "C" della Certificazione Notarile);
- 3) Ipoteca giudiziale n. 35 del 04/01/2006 (v. allegato "D" della Certificazione Notarile).
- 4) Risulta una donazione del 13 maggio 2011 rep. n. 38616 n. 14320 registrata il 08.06.2011 al n. 4683, che è comunque successiva alla data di trascrizione del pignoramento. Mediante tale donazione il signor _____ dona, in ragione di quote ideali uguali, alle proprie

figlie

tutte le proprietà ricadenti nel Comune di Guardia Sanframondi, già oggetto di pignoramento. Si riporta in allegato copia della donazione.

QUESITO G

Provveda il perito ad acquisire ogni informazione concernente:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente 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.

Risposta al quesito G

Considerato che i beni oggetto di stima per la loro specificità non sono disciplinati da regolamenti condominiali, non è possibile ricercare e stabilire spese condominiali ordinarie, spese straordinarie deliberate o scadute e non pagate. Non risultano cause in corso.

Dalla certificazione notarile del 28 giugno 2006 (Uff. Giud. Benevento 20.05.2006) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e successiva integrazione del 22 febbraio 2012 (che si allega in copia) eseguite dal Notaio Claudio Cusani, Via Procusi 74 – Solopaca (BN) con riferimento ai beni oggetto di pignoramento si riporta quanto segue:

Identificazione dei cespiti oggetto della procedura:

Unità Negoziale N. 1

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 453 Ha 00.02.10 c/da Petrarà

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 454 Ha 00.07.30 e/da Petrarà

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 457 Ha 00.03.90 c/da Petrarà

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 131 Ha 00.01.20 c/da Petrarà

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 132 Ha 00.10.70 c/da Petrarà

Guardia Sanframondi. C.T. fol. 8 particella 346 Ha 00.03.80 c/da Petraia

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 128 Ha 00.19,20 c/da Petrosa

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 437 Ha 00.08,10 c/da Petrosa

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 438 Ha 00.00,90 c/da Petrosa

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 133 Ha 00.03,60 c/da Petrosa

Guardia Sanframondi C.T. fol. 8 particella 134 Ha 00.30,60 c/da Petrosa

Guardia Sanframondi C.T. fol. 13 particella 782 Ha 00.21,97 c/da Aia dei Colombi

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 4 particella 28 Ha 00.02.30 c/da Canale di Marco

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 4 particella 29 Ha 00.19.27 c/da Canale di Marco

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 4 particella 295 Ha 00.02.04 c/da Canale di Marco

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 4 particella 298 Ha 00.19.31 c/da Canale di Marco

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 11 particella 246 Ha 00.31.20 loc. Cassanello

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 11 particella 65 Ha 00.54.30 loc. Cassanello

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 11 particella 66 Ha 00.15.60 loc. Cassanello

San Lorenzo Maggiore C.T. fol. 11 particella 68 Ha 00.42.00 loc. Cassanello

Gli immobili innanzi individuati con le particelle 453, 454, 457, 131, 132 e 346 del fol. 8 del C.T. di

Guardia Sanframondi sono pervenuti ad _____ (come innanzi generalizzato), in

proprietà esclusiva anche perché all'epoca coniugato in separazione dei beni, con atto di com-

pravendita notar Marinaro del 23/03/1991 rep. n. 3447, trascritto a Benevento il 19/04/19991 al n.

3447 reg. part. - Parte venditrice era _____ il

il quale, con atto notar Delli Veneri del 12/07/1973 rep. n. 7377, trascritto a Benevento il 12/07/1973 al n. 7043 reg. part., aveva ricevuto in donazione da

il 16/10/1915, le citate p.lle 453, 454 e 457 e, con il medesimo atto, aveva acquistato a titolo di compravendita da _____ le citate p.lle 131, 132 e 346.

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 128, 437, 438 e 124 del fol. 8 del C.T. di Guardia Sanframondi sono pervenuti ad _____ (come innanzi generalizzato), in proprietà esclusiva, con atto di donazione notaio Sangiuolo del 22/12/1992 rep. n. 21314, trascritto a Benevento il 20/10/1993 al n. 468 reg. part. - _____ erano _____, per l'esclusiva proprietà delle p.lle 128, 437 e 438 e la stessa unitamente al coniuge _____, quali comproprietari per 1/2 ciascuno della p.lla 124.

La predetta _____ con atto notar Delli Veneri del 22/01/1974, trascritto a Benevento il 02/02/1974 al n. 1435 reg. part., aveva acquistato da _____ le citate p.lle 128, 437 e 438. Non si è riscontrata alcuna trascrizione a favore dei predetti _____ per quanto riguarda la citata p.lla 124.

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 133 e 134 del fol. 8 del C.T. di Guardia Sanframondi sono pervenuti ad _____ (come innanzi generalizzato). in proprietà esclusiva anche perché all'epoca coniugato in separazione dei beni, con atto di compravendita notar Sangiuolo del 22/12/1992 rep. N. 21315. trascritto a Benevento il 20/01/1993 al n. 469 reg. part.- Venditore era _____ il 06/01/1927, il quale aveva ricevuto la quota di 1/2 di dette p.lle per successione di _____ e _____ (den. N. 283 vol. 366 reg.ta a Cerreto Sannita e trascritta a Benevento il

17/03/1993 al n. 1999 reg. part) e l'altra quota di 1/2 per successione di _____ di _____
e _____ (den. n. 211 vol. 355
reg.ta a Cerreto Sannita e trascritta a Benevento il 01/03/1983 al n. 1712 reg. part.). La predetta
aveva a sua volta ricevuto la quota di 1/2 delle dette pile in virtù della citata
successione di _____

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 780 (ex 264) e 782 (ex 769, a sua volta ex 263) del fol.
13 del C.T. di Guardia Sanframondi sono pervenuti ad _____ (come innanzi
generalizzato), in proprietà esclusiva con atto di divisione notar Sangiuolo del 14/05/1991 rep. n.
16613, trascritto a Benevento il 07/06/1991 al n. 4583 reg. part. - Altri condividenti erano i coniugi
_____ il 07/02/1959 e _____

il _____ A questi ultimi la quota di 1/2 in comunione legale e al
predetto _____ (in proprietà esclusiva) la quota di 1/2 erano pervenute con atto di
compravendita notar Sangiuolo del 14/05/1991 rep. n. 16612, trascritto a Benevento il 07/06/1991
al n. 4582 reg. part.

Venditore era _____ il _____ il
quale aveva ricevuto la citata pila 263 (originaria della p.lla 782) per successione di _____
_____ (BN) il _____ apertasi il 01/06/1986 (den. n. 100 vol.
362 reg.ta a Cerreto Sannita e trascritta a Benevento il 02/03/1991 al n.2189 reg.part.). Non si è
riscontrata alcuna trascrizione a favore del predetto _____ per quanto
riguarda le citate p.lle 780 e (originaria) 264.

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 28, 29, 295, 298 e 299 (le ultime tre ex p.lla 182) del
fol. 4 del C.T. di San Lorenzo Maggiore sono pervenuti ad _____ (come innanzi
generalizzato), in proprietà esclusiva con atto di donazione notar Sangiuolo del 25/10/1991 rep. n.
17760, trascritto a Benevento il 06/11/1991 al n. 8485 reg. part. - _____ erano i coniugi Orso

Pasquale ed _____ (innanzi generalizzati), ai quali detti immobili erano pervenuti, in comunione legale tra loro, in come segue: a) la citata p.lla 29: con atto di compravendita notar Marinaro del 22/04/1986 rep. n. 6286, trascritto a Benevento il 14/05/1986 al n. 4202 reg. part.; b) le citate p.lle 182 (originaria rispetto alle citate pile 295, 298 e 299) e 29: con atto di compravendita notar Marinaro del 24/10/1985 rep. n. 5639, trascritto a Benevento l'11/11/1985 al n. 8196 reg. part.

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 267 e 266 del fol. 4 del C.T. di San Lorenzo Maggiore sono pervenuti ad _____ (come innanzi generalizzato). in proprietà esclusiva con atto di donazione notar P. Franco dell'11/09/2003 rep. n. 17618, trascritto a Benevento il 29/09/2003 al n. 12491 reg. part. - Donante era _____ (innanzi generalizzato). Non si è riscontrata alcuna trascrizione a favore del predetto _____ per quanto riguarda detti immobili (dei quali lo stesso ha dichiarato nel citato atto di averli usucapiti: usucapione non accertata giudizialmente).

Gli immobili innanzi individuati con le p.lle 246, 65, 66 e 68 del fol. 11 del C.T. di San Lorenzo Maggiore sono pervenuti ad _____ (come innanzi generalizzato), in proprietà esclusiva (in separazione dei beni) con atto di compravendita notar Sangiuolo del 28/12/1991 rep. n. 18321, trascritto a Benevento il 23/01/1992 al n. 1011 reg. part.- Venditori erano _____ (per la quota di 1/3),

_____ (per la quota di 1/6), _____ (per la quota di 116) e _____ (per la quota di 1/3).

Alle suindicate _____ le loro suindicate quote di proprietà erano pervenute per successione di _____, apertasi il 29/08/1987 (den. n. 218 vol. 365 reg.ta a Cerreto Sannita e trascritta a Benevento il 29/07/1992 al n. 6529 reg. part).

Alla detta de cuius _____ e ai suindicati _____ e _____ le rispettive suindicate quote di proprietà erano pervenute per successione di _____

, apertasi il 30/03/1978 (den. n. 145 vol. 351 reg.ta a Cerreto Sannita e trascritta a Benevento il 03/10/1978 al n. 7055 reg. part.).

QUESITO H

Provveda il perito alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore 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.

Risposta al quesito H

Per la stima dei beni, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere ad un'analisi comparativa di mercato considerando terreni agricoli che hanno caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

Per i terreni interessati dalla presenza di fabbricati o comunque citati nelle richieste di concessione edilizia, centro commerciale con annessi alloggi non ultimato ed opificio, si procederà stimando il valore dell'immobile sommandolo al valore agricolo che definisce il lotto.

Nello specifico per le particelle interessate dalla concessione edilizia per la realizzazione di un centro commerciale ed alloggi per la proprietà, non essendo state ultimate le opere di progetto non si può stimare ad esempio il valore delle aree di parcheggio. Detratta la superficie coperta dell'immobile si sommerà al valore del fabbricato quello agricolo della superficie residua ad eccezione della particella 134 che verrà stimata unitamente all'opificio per il quale è stata rilasciata regolare concessione.

1) Calcolo del valore dei terreni agricoli non interessati dal rilascio di concessioni edilizie o dalla presenza di immobili

Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Sup. Totale (mq).	Valore (MQ)	Val. Stimato Euro
Guardia Sanframondi	18 enfiteusi per 1/2	144	Vigneto Uliveto	5	30 60	3060	7,5	11.475,00 (valore x 1/2)
	18 enfiteusi per 1/2	145	Uliveto	5	11 40	1140	7,5	4275,00 (valore x 1/2)
	18 enfiteusi per 1/2	146	Uliveto	5	20 50	2050	7,5	7687,50 (valore x 1/2)
	6 proprietà per 1/2	196	Uliveto Vigneto	3 3	14 09 2 01	1409 201	7,5 7,5	5.283,72 753,75 (valore x 1/2)
	8	438AA AB	Uliveto Bosco Ced.	3 2	04 00 00 90	400 90	7,00 1,50	2800,00 135
	13 Livellario per 1/2	782	Uliveto	3	21 97	2197	7,00	15379*1/2= 7689,50
San Lorenzo Maggiore	4	28	Bosco Ced	3	02 30	230	1,50	345
	4	29	Pascolo arb	U	19 00	1900	2,00	3800
	11	246	Uliveto	4	31 20	3120	7,00	10920
		65	Vign. Uliv.	3	54 30	5430	7,50	40725
		66	Pascolo ce.	2	15 60	1560	1,50	2340
		68	Vig.Uliveto	3	42 00	4200	7,5	31500

Sommano	Superficie totale 26.987 mq	Valore totale €129.729,47
---------	-----------------------------	---------------------------

La superficie totale è pari a mq. 26.987,00

Il valore totale dei terreni oggetto di stima è pari ad Euro 129.729,47

Calcolo del valore dei fabbricati e dei terreni su cui essi insistono o menzionati nella concessione edilizia

Per la stima dei beni la scrivente ha ritenuto opportuno procedere ad un'analisi comparativa del mercato immobiliare considerando immobili che hanno caratteristiche tipologiche simili ai beni

oggetto di stima inoltre si è tenuto conto delle indicazioni date dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Nella valutazione hanno carattere determinante i seguenti fattori:

prezzo medio di mercato di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe; ubicazione dei beni rispetto al tessuto urbano; condizioni di conservazione dei beni dal punto di vista strutturale; condizioni di manutenzione (impianti e finiture); densità abitativa nell'area ove sono ubicati i beni con verifica di lotti liberi per l'edificazione ai fini della valutazione dell'incidenza del valore del suolo.

Per la determinazione della consistenza del bene oggetto di stima la sottoscritta utilizzerà il metodo che si basa sul calcolo della superficie convenzionale così come dettato dalla Legge n. 392 del 1978 sulle locazioni per uso abitativo. Applicando alle superfici reali i coefficienti correttivi dettati dalla citata Legge si ottengono le superfici convenzionali dalle quali si determina il valore venale dell'immobile.

Rispetto ai valori riscontrati ed ai parametri di riferimento si attribuisce al bene oggetto di stima il valore di Euro 250,00 al mq. per l'opificio adibito a deposito di macchine e mezzi meccanici mentre per il centro commerciale con annessi alloggi del proprietario e del custode, trattandosi di struttura prevalentemente al rustico si considera un valore pari a 200,00 €/mq sia per i piani primo e secondo che per il piano seminterrato ad eccezione delle porzioni di fabbricato che internamente risultano ultimate per le quali si stima un valore di Euro 350,00 al piano seminterrato ed Euro 400 al piano primo.

2) Calcolo del valore dell'unità immobiliare adibita ad opificio avente un lotto pari a mq. 3060. si precisa che nella determinazione del valore al mq dell'immobile si terrà conto anche del valore del suolo.

Superficie reale coperta	Valore al mq	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale	Valore venale
mq 702,00	€ 250,00	1,00	mq. 702,00	€ 175.500,00
Calcolo del valore del terreno su cui insiste il fabbricato (particella 134)				
Mq (3060-702) = 2358 mq	€ 5,00	1,00	mq. 2358,00	€ 11.790,00
Valore totale			Superficie conv. Totale mq. 3160	Valore venale € 187.290.00

3) Calcolo del valore dell'unità immobiliare adibita a centro commerciale ed alloggi per il proprietario e per il custode.

Porzione di fabbricato completa di finiture (pavimentazioneintonaci tinteggiatura impianti e infissi sia interni che esterni.

Superficie reale coperta	Valore al mq	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale	Valore venale
Piano seminterrato	€ 350,00	1.00	mq. 110,00	€ 38.500,00
Piano terra	€ 450,00	1.00	mq. 178,00	€ 80.100,00
Superficie totale mq. 288,00			Superficie conv. totale mq. 288,00	Valore venale € 118.600,00

4) Stima della porzione di fabbricato al rustico (telaio in cemento armato e tompagnatura in laterizio)

Nel valutare l'immobile al rustico si è tenuto conto dell'incidenza percentuale delle parti realizzate rispetto al costo di costruzione e del deterioramento che lo stesso ha subito nel corso degli anni successivi alla costruzione. Si stabilisce un valore al mq pari ad Euro 200,00

Superficie reale coperta	Valore al mq	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale	Valore venale
Piano seminterrato	€ 200,00	1.00	mq. 321,00	€ 64.200,00
Piano terra	€ 200,00	1.00	mq. 137,00	€ 27.400,00

Piano primo	€ 200,00	1.00	mq. 430,00	€ 86.000,00
Piano secondo incluse scale (mq 15 + 10,50)	€ 200,00	1.00	mq. 322,50	€ 64.500,00
Superficie totale mq. 1.210,50			Sup. conv. totale mq. 1.210,50	Valore venale € 242.100,00

Il valore complessivo dell'immobile è pari ad Euro 118.600,00 + 242.100,00 = 360.700,00

6) Calcolo del valore dei terreni pignorati oggetto di concessione edilizia per la realizzazione di un centro commerciale ed alloggi per la proprietà.

Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Sup. Totale (mq).	Valore (MQ)	Val. Stimato Euro
Guardia Sanframondi	8	453	Bosco Ceduo	2	2 20	220	1,50	330
	8	454	Vigneto Uliveto	4	7 30	730	7,00	5110
	8	457	Seminativo	3	3 90	390	3,00	1170
	8	131	Bosco Ceduo	2	1 20	120	1,50	180
	8	132	Vigneto Uliveto	4	10 70	1070	7,00	7490
	8	346	Seminativo	3	3 80	380	3,00	1140
	8	128AA AB	Uliveto Vign. Uliv.	3 4	06 78 12 42	678 1242	7,00 7,50	4746 9315
	8	437AA AB	Uliveto Vigneto	3 2	04 64 03 46	464 346	7,00 7,50	3480 2422
	8	133	Bosco Ceduo	2	03 60	360	1,50	540
Valore totale					Superficie conv. Totale mq. 5.610		Valore venale € 35.923,00	

Si detrae il valore della superficie di suolo occupata dall'immobile pari a mq 520

520x7,00= € 3640,00

Il valore totale delle particelle (ad eccezione della particella 134 già stimata unitamente all'opificio per il ricovero di automezzi) interessate dalla richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un centro commerciale ed alloggi per la proprietà ed il custode è pari a

€ 35.923 - 3.640 = € 32.283,00

Il valore totale dei beni pignorati oggetto di stima è quindi determinato dalla seguente sommatoria

€ (129.729,47 + 187.290,00 + 391.983,00) = € 709.002,47

QUESITO I

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Risposta al quesito I

La valutazione della sola quota di proprietà del sig. _____ è pari ad Euro 709.002,47 incluse la quote relativa alla particella n° 782 Foglio 8 del Comune di Guardia Sanframondi per la quale il sig. _____ è Livellario per ½ ed alla particella 196 al foglio 6 dello stesso comune per la quale è proprietario per ½ ed alle particelle 144-145 e 146 al foglio 18 sempre in Guardia Sanframondi dove l'esecutato risulta enfiteuta per ½.

Visto il titolo di proprietà del sig. _____ si propone la vendita dei beni divisi in sette lotti di cui uno costituito dalla sola particella al n° 782 Foglio 8 del Comune di Guardia Sanframondi in modo da evitare che il risultato dell'aggiudicazione dia luogo ad una nuova comunione tra l'aggiudicatario e gli altri comproprietari. Analogamente si procederà per i lotti costituiti dalle sole particelle 144 145 e 146 al Foglio 18 e per la particella 196 al Foglio 6 del comune di Guardia Sanframondi.

Si propone, ai fini della vendita, la suddivisione dei beni in sette lotti costituiti come segue:

- Lotto 1) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 particelle 453-454-457-131-132-346-128-437-438-133 valore € 391.983,00
- Lotto 2) Comune di San Lorenzo Maggiore Foglio 4 particelle 28-29; valore stimato € 4.145,00
- Lotto 3) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 13 particella 782 per un valore stimato di € 7.689,50
- Lotto 4) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 8 particella 134 identificabile in catasto fabbricati al foglio 8 particella 930 valore stimato € 187.290,00
- Lotto 5) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 18 particelle 144 145 e 146 valore stimato € 23.437,50
- Lotto 6) Comune di San Lorenzo foglio 11 particelle 65-66-68-246 valore stimato € 85.285,0
- Lotto 7) Comune di Guardia Sanframondi Foglio 6 particella 196 valore stimato € 6.037,47

In ottemperanza al mandato conferitomi dichiaro di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando per la fiducia accordatami.

Con osservanza

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Agr.mo. Mariolina Boscarelli

Benevento, 03 settembre 2014