

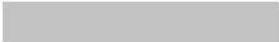
TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 236/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Michele Monteleone

Creditore procedente
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Debitore executato



RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

C.T.U. Dott. Arch. Stefania LONGO
Via Vittime del Lavoro di Bridgeport, 30
82027 Pontelandolfo (BN)
P.IVA 01458820626
CELL. +39 3477036244
E-MAIL arch.longostefania@libero.it
PEC stefania.longo@archiworldpec.it

Indice

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	6
4. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO	6
4.1. <i>Verifica documentazione art. 567 c.p.c.</i>	6
5. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO	8
5.1. <i>Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali</i>	8
6. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO	8
6.1. <i>Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto</i>	8
6.2. <i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona</i>	9
6.3. <i>Tipologia dei beni</i>	9
6.4. <i>Consistenza</i>	10
Foglio 17 particella 2176 sub 1_Piano Terra	10
6.5. <i>Dotazioni impiantistiche</i>	10
7. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO	10
7.1. <i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita</i>	10
7.2. <i>Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto</i>	14
7.3. <i>Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene</i>	14
8. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO	15
8.1. <i>Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica.</i> 15	
9. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO	15
9.1. <i>Identificazione catastale dell'immobile</i>	15
10. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO	15
10.1. <i>Stato di possesso dell'immobile</i>	15
11. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO	16
11.1. <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i>	16
12. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO	16
12.1. <i>Altre informazioni concernenti i beni</i>	16
12.2. <i>Provenienza dei beni</i>	17
13. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO	17
13.1. <i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)</i>	17
14. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE	16
15. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO	17
15.1. <i>Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali</i>	17
16. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO	17
16.1. <i>Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto</i>	17
16.2. <i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona</i>	18
16.3. <i>Tipologia dei beni</i>	18
16.4. <i>Consistenza</i>	18
17. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO	18
17.1. <i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita</i>	18
18. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO	18
18.1. <i>Identificazione catastale dei beni</i>	18
19. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO	19
19.1. <i>Stato di possesso dell'immobile</i>	19
20. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO	19
20.1. <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i>	19
21. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO	19
21.1. <i>Altre informazioni concernenti i beni</i>	19
21.2. <i>Provenienza dei beni</i>	19
22. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO	20

22.1.	<i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)</i>	20
23.	RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO	21
23.1.	<i>Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali</i>	21
24.	RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO	21
24.1.	<i>Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto</i>	21
24.2.	<i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona</i>	21
24.3.	<i>Tipologia dei beni</i>	22
24.4.	<i>Consistenza</i>	22
25.	RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO	22
25.1.	<i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita</i>	22
26.	RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO	22
26.1.	<i>Identificazione catastale dei beni</i>	22
27.	RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO	23
27.1.	<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	23
28.	RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO	23
28.1.	<i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i>	23
29.	RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO	23
29.1.	<i>Altre informazioni concernenti i beni</i>	23
29.2.	<i>Provenienza dei beni</i>	23
30.	RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO	24
30.1.	<i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)</i>	24
31.	SCHEDA RIASSUNTIVA	25
	<u>ALLEGATI</u>	26

TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E. 236/2016

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 20/12/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta Arch. Stefania Longo nata a Benevento il 01/05/1975, residente in Casalduni (BN) alla C.da Crocella snc, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 859, con Studio Tecnico in Pontelandolfo (BN) alla Via Vittime del Lavoro di Bridgeport n.30, C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 29/12/2023 la scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

1. *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 od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice;*
2. *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;*
3. *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;*
4. *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);*
5. *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*
6. *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 perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*
7. *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;*

8. *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;*
9. *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;*
10. *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;*
11. *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, esprimendo 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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa comunicazione al debitore, ha effettuato un primo sopralluogo congiuntamente al custode giudiziario Dott. Antonio Signoriello in data 25/01/2024 alle ore 15:00 e alla presenza dell'esecutata [REDACTED] e [REDACTED] (All. 1). In tale occasione è stato verificato lo stato di fatto dei beni, la loro consistenza, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione, le caratteristiche strutturali, la presenza degli impianti, il rilievo metrico e fotografico.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 05/03/2024 alle ore 15:30 alla presenza della debitrice [REDACTED] (All. 2) in cui è stata effettuata la verifica di rispondenza tra il rilievo effettuato e la planimetria reperita presso l'Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali di Benevento n. BN0007615/2024 del 05/02/2024 (foglio 17 p.la 2176 sub 1) e n. BN0007629/2024 del 05/02/2024 (foglio 17 p.la 2176 sub3) .

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima consistono in: fabbricato ad uso macelletto con essiccatoio, ufficio, locale per la panificazione e appezzamenti di terreno.

Considerate le caratteristiche degli immobili che costituiscono il compendio immobiliare e la loro collocazione, la sottoscritta CTU ritiene opportuna la seguente distinzione in lotti.

Lotto n. 1: immobile costituito da due unità immobiliari distinti in catasto al foglio 17 p.la 2176 sub 1 e sub 3 siti nel Comune di Benevento alla C.da San Chirico n. 98-100;

Lotto n. 2: appezzamento di terreno sito nel Comune di Benevento alla C.da San Chirico identificato al catasto terreni al foglio 17 p.la 2227;

Lotto n. 3: appezzamento di terreno sito nel Comune di Benevento alla C.da San Chirico identificato al catasto terreni al foglio 17 p.la 2229.

4. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

4.1. Verifica documentazione art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha prodotto Certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Salvatore Pantaleo in cui vengono riportate:

- risultanze catastali e ipotecarie in riferimento al ventennio;
- le formalità pregiudizievoli con trascrizione pignoramento;
- iscrizione con ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA con sede in Matera.

Presso la Direzione Provinciale di Benevento-Servizi Catastali in data 05/02/2024 sono state reperite le visure storiche per immobile n. BN0007617 e BN0007626, da cui è possibile riassumere i beni immobiliari di proprietà della debitrice:

IMMOBILE - Comune di Benevento, C.da San Chirico n. 98-100

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
17	2176	1	C/2	1	27 mq	52,99 €
17	2176	3	C/2	1	71 mq	139,34 €

Dal Canale telematico SISTER si è potuto estrarre copia delle Visure storiche T300816 e T301807 in data 24/01/2024 riguardante i terreni di proprietà della debitrice:

TERRENI - Comune di Benevento, C.da San Chirico snc

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2227	AA	Seminativo 2	39 72	36,92 €	17,44 €
		AB	Uliveto 2	03 44	0,80 €	0,98 €

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2229	AA	Uliveto 2	20 80	4,83 €	5,91 €

Il tutto è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta, dopo i suddetti controlli ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente da cui ha potuto riscontare che:

- l'immobile al foglio 17 P.Ila 2176 ha subito una divisione diventando sub 1 e sub 2 con pratica n. BN0379353 in data 04/01/2012;
- l'immobile al foglio 17 P.Ila 2176 sub 1 ha subito una Variazione di classamento con pratica n. BN0289760 in data 17/12/2012 passando dalla categoria D/10 alla Categoria C/2;
- l'immobile al foglio 17 P.Ila 2176 sub 3 ha subito Variazione di classamento con pratica n. BN0033151 in data 15/05/2019 passando dalla categoria D/10 alla Categoria C/2 , inoltre da sub 2 è diventata sub 3 con pratica n. BN0045839 in data 18/05/2018.

L'esattezza dei dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento non coincidono perfettamente in quanto le variazioni sono avvenute successivamente alla data di notifica del pignoramento avvenuto in data 22/11/2016 ma perfettamente riportati nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Salvatore Pantaleo.

LOTTO N. 1

5. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

5.1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali

Con Atto di pignoramento notificato in data 22/11/2016, il creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a P.A., chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sugli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) siti in Benevento e precisamente:

- unità immobiliare ubicata al piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 17, particella 2176, sub 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 27 m², rendita catastale € 52,99;
- unità immobiliare ubicata al piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 17, particella 2176, sub 3, cat. C/2, classe 1, consistenza 71 m², rendita catastale € 139,34;

L'immobile confina con tutti e quattro i prospetti con terreno di cui al foglio 17 p.IIa 2228 in proprietà della [REDACTED]

6. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione dell'immobile è riferita allo stato di fatto al momento dei sopralluoghi, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza dei beni, gli attuali identificativi catastali, lo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano su di essi.

6.1. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Trattasi di un immobile sito in Benevento alla C.da San Chirico n. 98-100, destinato a macelletto con annesso essiccatoio e locale per la panificazione. Il fabbricato è suddiviso in due subalterni e si sviluppa su di un solo livello fuori terra.

La struttura portante è in muratura e l'altezza media di tutti gli ambienti è pari a 3,75 m circa.

6.2. Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona

I beni pignorati ricadono all'interno della fascia OMI come "Zona periferica - zona agricola" del Comune di Benevento (codice zona D1, microzona 5). Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente è quella "produttiva", mentre la tipologia prevalente delle abitazione è del tipo "civile".

Le attività di maggiore interesse come negozi, bar, farmacie si attestano nelle immediate vicine, mentre uffici postali, ospedali, centri sportivi, etc. distano a qualche minuto.

6.3. Tipologia dei beni

L'immobile (foglio 17 p.lla 2176 sub 1 e sub 3), ubicato nella zona periferica del Comune di Benevento, la cui costruzione risale al 2006 come da documentazione reperita presso gli Uffici Comunali e in cui è emersa una richiesta di Permesso di Costruire n. 452 del 11/05/2006 riguardante "*Lavori per la costruzione di locali adibiti a tettoia deposito e trasformazione di prodotti zootecnici aziendali alla C.da San Chirico*" proposta dal sig. D'Andrea Daniele in qualità di affittuario dei beni oggetto di pignoramento.

Il fabbricato, che si sviluppa in altezza per un piano fuori terra, presenta una pianta rettangolare con la struttura principale in muratura portante in tufo per il locale panificazione e in muratura in blocchi di cemento forati per il macelletto ed essiccatoio. La copertura, ad unica falda, è in legno (All. 11).

L'accesso all'immobile avviene da un piccolo lastricato in cemento (rientrante nella p.lla di terreno 2228 di proprietà , che favorisce l'ingresso al primo locale (p.lla 2176 sub 1) destinato alla panificazione aziendale.

Adiacente ad esso vi sono ubicati altri locali appartenenti alla p.lla 2176 sub 3 destinati rispettivamente ad essiccatoio e macelletto aziendale.

I locali sono dotati di pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come i rivestimenti nel wc con spogliatoio.

La parti di pareti eccedenti al rivestimento sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Esternamente l'edificio presenta caratteristiche tipologiche dei tradizionali fabbricati rurali mostrando le facciate in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi sono prevalentemente in legno color noce scuro, altri sono in ferro. Le porte di accesso sono di diverso materiale, in ferro per l'ufficio, in pvc per il macelletto e in legno per la zona panificazione.

I canali di gronda, i discendenti e le scossaline non mostrano deterioramenti o danneggiamenti.

6.4. Consistenza

La consistenza dell'immobile, con annessi accessori, in termini di superficie netta, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento alle planimetrie catastali agli atti.

Foglio 17 particella 2176 sub 1_Piano Terra

Locale panificazione	mq.	22,74
Tot Sup.	MQ.	22,74

Foglio 17 particella 2176 sub 3_Piano Terra

Essiccatoio	mq.	31,20
Macelletto	mq.	12,85
Wc - Spogliatoio	mq.	4,64
Ufficio	mq.	6,70
Disimpegno	Mq.	5,74
Tot Sup.	MQ.	61,13

In definitiva, la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi ammonta a circa **83,87 mq.**

Per la distribuzione interna dello stato di fatto del fabbricato si rimanda alle planimetrie rilevate allegate (All. 13).

6.5. Dotazioni impiantistiche

La dotazione impiantistica del fabbricato oggetto di pignoramento è quella consueta con impianti idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti e caldaia a gas per l'acqua sanitaria collegata all'abitazione adiacente di proprietà [redacted] (affittuario dei beni pignorati).

Per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per l'impianto elettrico, sono da rivedere, in quanto non sono presenti certificazioni di conformità come dichiarato dalla [redacted].

7. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

7.1. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato in oggetto, come si evince dall'estratto del PUC del Comune di Benevento, ricade in ZONA E3 "area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo". La zona rientra nell'Area di interesse archeologico di tipo B.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio – Servizi Catastali di Benevento: ha acquisito in data 05/02/2024:
 - la visura storica dell'immobile n. BN007617 del foglio 17 p.lla 2176 sub 1;
 - la visura storica dell'immobile n. BN007626 del foglio 17 p.lla 2176 sub 3;
 - la planimetria dell'immobile n. BN0007615/2024 del foglio 17 p.lla 2176 sub 1 presentata in data 04/01/2012;
 - la planimetria dell'immobile n. BN0007629/2024 del foglio 17 p.lla 2176 sub 3 presentata in data 22/05/2018;
- SISTER (Canale telematico) da cui si è estratto copia:
 - stralcio della mappa catastale foglio 17 con n. T302561/2024 del 24/01/2024;

Sotto il profilo della regolarità urbanistica del bene, si evince che i beni hanno i seguenti titoli abilitativi:

- presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficio Tributi e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Benevento (BN), con la supervisione del Responsabile del Servizio, la sottoscritta ha avuto accesso agli atti inerenti i beni ed ha potuto estrarre copia di tutti gli atti autorizzativi presenti in archivio necessari alla Relazione peritale, precisamente:
 - *Permesso di Costruire n.452 11/05/2006 per "Lavori per la costruzione di locali adibiti a tettoia, deposito e trasformazione dei prodotti zootecnici aziendali alla C.da San Chirico" presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di affittuario.*

Altra documentazione riguardante l'Esecutata reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Benevento (BN) riguardante:

- *Certificato storico di residenza [REDACTED] (debitrice);*
- *Certificato di matrimonio [REDACTED] (debitrice);*

- Stato di famiglia del debitore [redacted] (debitrice).

Presso la Giunta Regionale della Campania-Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile-U.O.D. 50-18-04 Genio Civile di Benevento-Presidio di Protezione Civile, si è potuto estrarre copia delle seguenti richieste:

- Deposito Sismico n. 2357 del 18/07/1994 riguardante “Lavori di costruzione di n.2 locali a piano terra da adibirsi a deposito derrate, in Cda San Chirico”, presentata da [redacted] (proprietario dei beni fino al 30/05/2011)_Primo impianto;
- Deposito Sismico n. 8059 del 05-05-2006 riguardante “Lavori per la costruzione di locali adibiti a tettoia, deposito e trasformazione dei prodotti zootecnici aziendali alla C.da San Chirico” presentata dal sig. [redacted] in qualità di affittuario_Ampliamento successivo.

Alla luce delle misurazioni effettuate e del confronto con i grafici allegati al *Permesso di Costruire n.452 11/05/2006* sono emerse delle difformità che si riportano di seguito.

La zona precedentemente destinata a *tettoia* (p.lla 2176 sub 1), oggi locale per la panificazione, presentava una chiusura parziale del locale sul lato sx, oggi risulta completamente chiusa con la presenza di n.2 aperture (porta e finestra) e la riduzione del vano porta d'ingresso (vedi All. 11 foto n. 1 e 2)

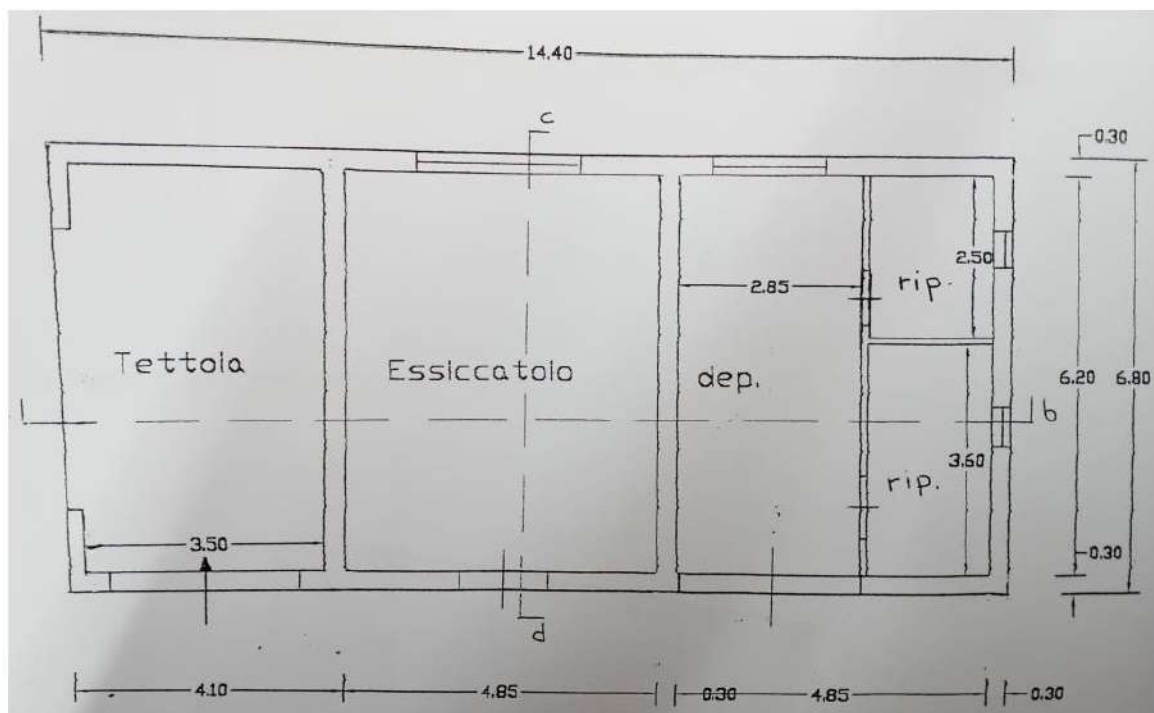
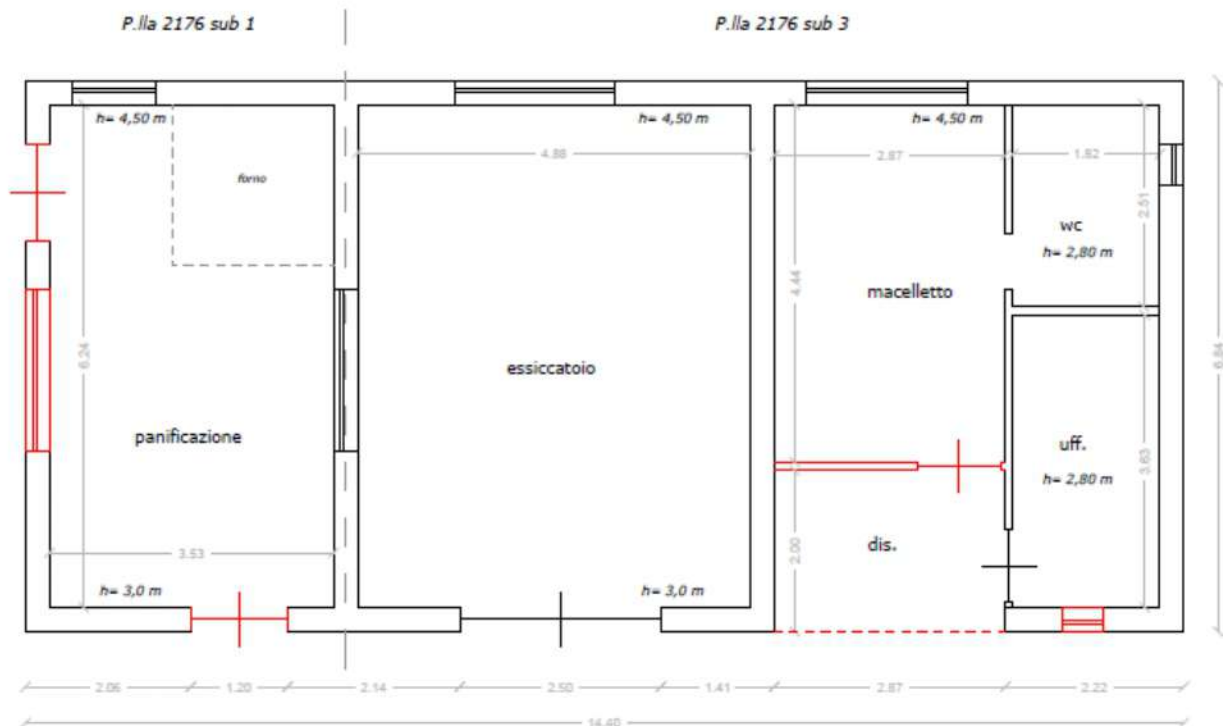


Fig. n.1_ Permesso di Costruire n.452 11/05/2006



PIANTA PIANO TERRA

Fig. n.2_ Discordanze rilevate

Altra discordanza è stata evidenziata nell'originario *deposito*, oggi macelletto. Attualmente vi è la presenza di una tramezzatura avente spessore $s=10$ cm che divide la zona in due ambienti, disimpegno e locale per la trasformazione della carne. Sempre dal disimpegno si accede all'ufficio in cui è stata eliminata la finestra sulla parete dx per essere poi realizzata sul prospetto principale.

Alla luce della documentazione in possesso della sottoscritta C.T.U. in cui non risultano titoli autorizzativi per le opere difformi riscontrate, si può affermare che si tratti di interventi abusivi e precisamente:

- Locale panificazione: chiusura totale della muratura di tamponatura sx con realizzazione di una porta e una finestra e riduzione del vano porta principale;
- Locale macelletto: realizzazione di tramezzatura interna;
- Spostamento dei vani finestra nell'ufficio.

A tal riguardo va specificato che le trasformazioni interne effettuate rispetto all'originario progetto, rientrano tra gli Interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti

dall'arti. 3, comma 1, lettera b), del decreto n. 380/2001 ("Ai fini del presente testo unico si intendono per b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ...") e pertanto andranno regolarizzati osservando le norme del regolamento edilizio del Comune di Benevento. Per quanto riguarda le opere che hanno modificato i prospetti a seguito della riduzione e creazione delle aperture senza aumento volumetrico (in quanto calcolato precedentemente come risulta dalla relazione allegata al P.D.C. n.452 del 11/05/2006) va considerando che il beni pignorati rientrano nell'area comunale di Interesse Archeologico zona B, per cui il R.U.E.C. del Comune di Benevento art. 57 definisce che "nella zona B ogni intervento è sottoposto a comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza". Nel caso in esame trattasi di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo per i quali si può applicare **la domanda in sanatoria**.

7.2. Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto

Durante i sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato attuale del fabbricato **risulta conforme** alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Benevento n. BN0007615/2024 (foglio 17 p.lla 2176 sub 1 presentata in data 04/01/2012) e planimetria n. BN0007629/2024 (foglio 17 p.lla 2176 sub 3 presentata in data 22/05/2018). L'unica discordanza riscontrata riguarda la destinazione d'uso del "locale pulizia e inscatolamento uova", attualmente risulta Ufficio.

7.3. Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene

Per quanto riguarda le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'UTC del Comune di Benevento istanza per l'avvenuta realizzazione di tramezzatura interna e riduzione e creazione di aperture come porte e finestre (S.C.I.A. in Sanatoria);
- provvedere alla presentazione del nuovo elaborato planimetrico catastale dell'immobile con il cambio di destinazione d'uso del locale adibito ad iscatolamento uova attualmente ufficio.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al paragrafo 14 Tabella

“Detrazioni”.

8. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO

8.1. Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica.

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), né di attestato di prestazione energetica (APE) come dichiarato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] in sede di sopralluogo in quanto la certificazione energetica non si applica agli edifici agricoli rurali senza impianti di climatizzazione come definito dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs.192/05 e dall'Appendice A del DM Linee Guida APE.

9. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

9.1. Identificazione catastale dell'immobile

La rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali mostrano che:

- l'immobile al foglio 17 P.IIa 2176 ha subito una divisione diventando sub 1 e sub 2 con pratica n. BN0379353 in data 04/01/2012 e variazione di classamento n. BN0289760 in data 17/12/2012 passando dalla categoria D/10 alla Categoria C/2;
- l'immobile al foglio 17 P.IIa 2176 sub 3 ha subito Variazione di classamento con pratica n. BN0033151 in data 15/05/2019 passando dalla categoria D/10 alla Categoria C/2 , inoltre da sub 2 è diventata sub 3 con variazione della destinazione con pratica n. BN0045839 in data 22/05/2018.

10. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

10.1. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è suddiviso in due unità immobiliari individuate rispettivamente:

- foglio 17 p.IIa 2176 sub 1 (locale panificazione) è stato concesso in affitto al sig. [REDACTED] con contratto stipulato in data 17/02/2012 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 01/03/2012 con n.1352 per una durata di 6 anni e con canone annuo pari di € 600,00;
- foglio 17 p.IIa 2176 sub 3 (macelletto ed essiccatoio) è stato concesso in affitto al sig. [REDACTED] con contratto stipulato in data 26/10/2015 per una durata di

15 anni e con canone annuo pari di € 900,00. Tale contratto non risulta registrato. Si precisa che il sig. [REDACTED] risulta essere il marito dell'esecutata [REDACTED] come evidenziato nello stato di famiglia in cui si rileva che il nucleo familiare è composto dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata), [REDACTED] (marito dell'esecutata), [REDACTED] (figlia dell'esecutata) e [REDACTED] (figlia dell'esecutata).

11. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

11.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita hanno rivelato vincoli gravanti sull'immobile:

- ipoteca volontaria Registro generale n.10769 , registro particolare n. 1363, Presentazione n.17 del 14/10/2011 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni;
- procedimento di pignoramento in corso.

12. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

12.1. Altre informazioni concernenti i beni

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. si determina che:

- gli ambienti del fabbricato, sono in buono stato di conservazione;
- (foglio 17 p.lla 2176 sub 1) è stato concesso in affitto a [REDACTED] (marito della debitrice) con Contratto n. 1352 registrato in data 01/03/2012;
- (foglio 17 p.lla 2176 sub 3 precedentemente sub 2) è stato concesso in affitto a [REDACTED] (marito della debitrice) con Contratto (non registrato) sottoscritto in data 26/10/2015;
- L'immobile di cui al foglio 17 p.lla 2176 è stato acquistato con Atto di compravendita da parte dell'esecutata [REDACTED] il 11/10/2011 redatto presso il Notaio Martone Domenico con sede in San Giorgio La Molarata (BN) con Rep. 2614 registrato con Modello Unico n. 8272.1/2011 Reparto PI di Benevento in atti dal 14/10/2011;

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- risultano difformità urbanistico-edilizie.

12.2. Provenienza dei beni

Dall'esame della documentazione reperita dalla sottoscritta C.T.U. risulta che:

foglio 17 p.IIa 2176 sub 1

- alla data del 30/05/2011 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri [redacted] e [redacted];
- alla data del 11/10/2011 sino ad oggi i beni in oggetto entrano in proprietà alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] pervenuti attraverso Atto di compravendita redatto presso Notaio Martone Domenico con sede in San Giorgio La Molara (BN) con Rep. 2614 registrato con Modello Unico n. 8272.1/2011 Reparto PI di Benevento in atti dal 14/10/2011.

foglio 17 p.IIa 2176 sub 3

- alla data del 30/05/2011 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri [redacted] e [redacted];
- alla data del 11/10/2011 sino ad oggi i beni in oggetto entrano in proprietà alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] pervenuti attraverso Atto di compravendita redatto presso Notaio Martone Domenico con sede in San Giorgio La Molara (BN) con Rep. 2614 registrato con Modello Unico n. 8272.1/2011 Reparto PI di Benevento in atti dal 14/10/2011.

13. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

13.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni

ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- accessibilità diretta ed indiretta;
- consistenza dimensionale;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive;
- conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLDMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	2,5	3	N
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1,8	2,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

In considerazione dei parametri sopracitati si assume:

Stime effettuate in zona = 500,00 €/mq

Parametro med O.M.I. = $(250,00 \text{ €/mq} + 350,00 \text{ €/mq}) / 2 = 300,00 \text{ €/mq}$

Da cui il costo unitario medio è pari a:

$$\text{PU prezzo unitario} = 400,00 \text{ €/mq}$$

Lotto n.1: unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Benevento al fg. 17 p.lla 2176 sub 1 e p.lla 2176 sub 3 alla C.da San Chirico n. 98 e 100, intestati per la quota di proprietà pari a 1/1 alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] in regime di separazione dei beni.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale:

SUPERFICIE FABBRICATO <i>(p.lla 2176 sub 1)</i>	<i>H med</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. ragguagliata</i> <i>mq</i>
---	--------------	---------------	---------------------------------------

Piano Terra

Locale per panificazione	27,19 mq	3,75	100%	27,19
--------------------------	----------	------	------	-------

TOTALE sup. a base di calcolo				27,19 mq
--------------------------------------	--	--	--	-----------------

SUPERFICIE FABBRICATO <i>(p.lla 2176 sub 3)</i>	<i>H med</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. ragguagliata</i> <i>mq</i>
---	--------------	---------------	---------------------------------------

Piano Terra

Essiccatoio + macelletto + wc-spogl. + disimp. + ufficio	71,20 mq	3,75	100%	71,20
--	----------	------	------	-------

TOTALE sup. a base di calcolo				71,20 mq
--------------------------------------	--	--	--	-----------------

$$\text{TOTALE SUP. A BASE DI CALCOLO} = 98,39 \text{ mq}$$

Da cui:

$$\text{Valore Immobile} = \text{coefficiente €/mq} \times \text{mq commerciale}$$

Dalla formula, ricaviamo:

$$\text{Valore Immobile} = 400,00 \text{ €/mq} \times 98,39 \text{ mq} = 39.356,00 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, ma anche diminuirlo.

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO
Libero	100%
Locato a canone libero	-20%
Locazione breve	-5%

LUMINOSITA'	COEFFICIENTE
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Poco luminoso	-5%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

PIANO	COEFFICIENTE (CON ASCENSORE)	COEFFICIENTE (SENZA ASCENSORE)
Seminterrato	-25%	-25%
Piano rialzato o terra	-10%	-10%
Primo piano	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano terzo	0%	-20%
Piani alti	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-30%

ANZIANITA'	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

ESPOSIZIONE/VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Interamente interna	-10%

Da cui si ricavano:

Stato locativo = - 5 %

Luminosità = + 5 %

Riscaldamento autonomo = - 5 %

Conservazione (finem. ristrutturato)= 0 %

Piano terra (con ascensore) = - 10 %

Anzianità (20-40 anni) = 0 %

Esposizione esterna = +10 %

Valore Immobile = (coefficiente €/mq x mq commerciale) +/- fattori correttivi

Valore immobile finale = (39.356,00 €) - 5% = 37.388,20 €

14. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

Descrizione detrazioni	€
Richiesta SCIA in Sanatoria	516,00
SCIA in Sanatoria (oneri di segreteria e istruttoria)	- 150,00
Stima delle spese tecniche per redazione SCIA in San.	1.000,00
Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	500,00
DETRAZIONE TOT	2.166,00 €

Prima della vendita, si dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile.

Valore Finale = 37.388,20 € - 2.166,00 € = 35.222,20 €

Procedendo all'arrotondamento si ha:

V F = 35.000,00

LOTTO N. 2

15. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

15.1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali

Con Atto di pignoramento notificato in data 22/11/2016, il creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a P.A., chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sugli immobili di proprietà della [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) siti in Benevento e precisamente:

- *terreno identificato al Catasto Terreni al foglio n. 17, particella 2227, qualità classe AA seminativo (superficie 39 72 are, reddito dom. 36,90, reddito agrario 17,44) e AB Uliveto (superficie 3 44 are, reddito dom. 0,80, reddito agrario 0,98);*

Confini:

- *terreno al foglio n. 17, particella 2227 confina con la p.lla 1376 proprietà [REDACTED], con la p.lla 2229 di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, la p.lla 2210 proprietà [REDACTED] ed altri e la p.lla 2209 proprietà [REDACTED];*

16. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione del terreno è riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, lo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, allo stato di possesso attuale, agli eventuali oneri o vincoli che gravano su di essi.

16.1. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Trattasi di terreno sito in Benevento alla C.da San Chirico coltivato in parte a seminativo e in parte a uliveto. Come da visura catastale allegata il bene risulta, all'attualità, correttamente intestato all'Esecutata, proprietaria dell'intero. Allo stato attuale il terreno risulta coltivato solo a seminativo.

16.2. Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona

Il bene pignorato ricade , ricade in ZONA E3 “area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo” . La zona rientra nell’Area di interesse archeologico di tipo B.

Le attività di maggiore interesse come negozi, bar, farmacie si attestano nelle immediate vicine, mentre uffici postali, ospedali, centri sportivi, etc. distano a qualche minuto.

16.3. Tipologia dei beni

L’appezzamento di terreno si colloca a valle di vari lotti ed è raggiungibile dalla via pubblica dalla quale si ha accesso. Con riferimento all’allegato estratto di mappa catastale la geometria del lotto si presenta di forma quasi rettangolare allungata privo di recinzioni che ne delimitano i confini.

16.4. Consistenza

Per la determinazione della consistenza dell’appezzamento di terreno si è fatto riferimento alla superficie nominale catastale di visura, pari a complessivi mq 4316.

17. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

17.1. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita

Dal punto di vista urbanistico il bene in oggetto, come si evince dall’estratto del PUC del Comune di Benevento, ricade in ZONA E3 “area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo” . La zona rientra nell’Area di interesse archeologico di tipo B.

L’area è tenuta a seminativo, non in contrasto con la destinazione di zona. Nel corso del sopralluogo, non sono stati rilevati fabbricati all’interno del lotto.

18. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

18.1. Identificazione catastale dei beni

La rispondenza tra i dati specificati nell’atto di pignoramento e le risultanze catastali

sono corrette:

- *terreno identificato al Catasto Terreni al foglio n. 17, particella 2227, qualità classe AA seminativo (superficie 39 72 are, reddito dom. 36,90, reddito agrario 17,44) e AB Uliveto (superficie 3 44 are, reddito dom. 0,80, reddito agrario 0,98).*

19. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

19.1. Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo dall'esecutata

██████████

20. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

20.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita hanno rivelato vincoli gravanti sull'immobile:

- ipoteca volontaria Registro generale n.10769 , registro particolare n. 1363, Presentazione n.17 del 14/10/2011 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni;
- procedimento di pignoramento in corso.

21. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

21.1. Altre informazioni concernenti i beni

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. ha riscontrato il terreno in oggetto si trova in buono stato di conservazione e si determina che:

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

21.2. Provenienza dei beni

Dall'esame della documentazione reperita dalla sottoscritta C.T.U. risulta che:

foglio 17 p.IIa 2227

- alla data del 19/09/1979 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri ██████████

- ██████ e ██████ ;
- dal 19/09/1979 al 09/09/2011 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri ██████ e ██████ pervenuti con Atto redatto presso Notaio Barricelli G. con sede Benevento con Rep. 117600 registrato con n. 5723 in data 08/10/1979;
 - dal 19/11/2020 i beni in oggetto sono in proprietà alla sig.ra ██████ nata a ██████ il ██████, CF: ██████ e pervenuti attraverso Atto di compravendita redatto presso Notaio Martone Domenico con sede in San Giorgio La Molara (BN) con Rep. 2614 registrato con Modello Unico n. 8272.1/2011 Reparto PI di Benevento in atti dal 14/10/2011.

22. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

22.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)

Lo scopo della perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato del terreno oggetto di perizia. In assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter utilizzare la Tabella dei “Valori Agricoli Medi” (VAM) fissati dalla Commissione Provinciale per la Provincia di Benevento per l’anno 2019 (pubblicato sul B.U.R. Campania n°5 del 25/02/2019-Regione Agraria n.5), tenendo conto, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche (orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, consistenza complessiva, salubrità del luogo) ed estrinseche (mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio e caratteristiche ubicazionali e servizi esterni). *Si precisa che il ricorso all’applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle, per cui si ritiene opportuno raddoppiare il valore V.A.M. per le caratteristiche su elencate.*

Valore medio di stima di mercato per appezzamento coltivato attualmente a seminativo è pari a 1,26 €/mq x 2 = 2,52 €/mq

Superficie catastale mq 4.316,00. Da cui si ottiene:

$$\text{mq } 4.316,00 \times \text{€/mq } 2,52 = \text{€ } 10.876,32 \text{ arrotondamento } \text{€ } \mathbf{11.000,00}$$

LOTTO N. 3

23. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

23.1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali

Con Atto di pignoramento notificato in data 22/11/2016, il creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a P.A., chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sugli immobili di proprietà della [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) siti in Benevento e precisamente:

- *terreno identificato al Catasto Terreni al foglio n. 17, particella 2229, qualità classe Uliveto 2, superficie 20 80 are, reddito dom. 4,83, reddito agrario 5,91).*

Confini:

- *terreno al foglio n. 17, particella 2229 confina con la p.lla 2228 proprietà [REDACTED], con la p.lla 2227 di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, con la p.lla 1996 proprietà [REDACTED] e la p.lla 1376 proprietà [REDACTED].*

24. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione del terreno è riferita allo stato di fatto al momento dei sopralluoghi, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza dei beni, gli attuali identificativi catastali, lo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, allo stato di possesso attuale, agli eventuali oneri o vincoli che gravano su di essi.

24.1. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Trattasi di terreno sito in Benevento alla C.da San Chirico coltivato a uliveto come risulta dallo stato attuale. Come da visura catastale allegata il bene risulta, all'attualità, correttamente intestato all'Esecutata, proprietaria dell'intero.

24.2. Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona

Il bene pignorato ricade , ricade in ZONA E3 "area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo" . La zona rientra nell'Area di interesse archeologico di

tipo B.

Le attività di maggiore interesse come negozi, bar, farmacie si attestano nelle immediate vicine, mentre uffici postali, ospedali, centri sportivi, etc. distano a qualche minuto.

24.3. Tipologia dei beni

L'appezzamento di terreno si colloca a valle di vari lotti e non è autonomamente accessibile dalla via pubblica in quanto interamente delimitato da aree in proprietà dello stesso Esecutata e di terzi. Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale la geometria del lotto si presenta di forma triangolare privo di recinzioni che ne delimitano i confini ed è coltivato interamente ad uliveto.

24.4. Consistenza

Per la determinazione della consistenza dell'appezzamento di terreno si è fatto riferimento alla superficie nominale catastale di visura, pari a complessivi mq 2080.

25. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

25.1. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita

Dal punto di vista urbanistico il bene in oggetto, come si evince dall'estratto del PUC del Comune di Benevento, ricade in ZONA E3 "area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo". La zona rientra nell'Area di interesse archeologico di tipo B.

L'area è tenuta a uliveto, non in contrasto con la destinazione di zona. Nel corso del sopralluogo, non sono stati rilevati fabbricati all'interno del lotto.

26. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

26.1. Identificazione catastale dei beni

La rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali sono corrette:

- *terreno identificato al Catasto Terreni al foglio n. 17, particella 2229, qualità*

classe Uliveto, superficie 20 80 are, reddito dom. 4,83, reddito agrario 5,91.

27. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

27.1. Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo il terreno risulta coltivato a uliveto dall'esecutata [REDACTED]
[REDACTED]

28. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

28.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita hanno rivelato vincoli gravanti sull'immobile:

- ipoteca volontaria Registro generale n.10769, registro particolare n. 1363, Presentazione n.17 del 14/10/2011 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni;
- procedimento di pignoramento in corso.

29. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

29.1. Altre informazioni concernenti i beni

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. ha riscontrato il terreno in oggetto si trova in buono stato di conservazione e si determina che:

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

29.2. Provenienza dei beni

Dall'esame della documentazione reperita dalla sottoscritta C.T.U. risulta che:

foglio 17 p.III 2229

- alla data del 19/09/1979 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];
- dal 19/09/1979 al 23/09/2011 i beni in oggetto erano in proprietà ai sig.ri

- ██████████ e ██████████ pervenuti con Atto redatto presso Notaio Barricelli G. con sede Benevento con Rep. 117600 registrato con n. 5723 in data 08/10/1979;
- dal 14/12/2017 i beni in oggetto sono in proprietà alla ██████████ nata a ██████████ il ██████████, CF: ██████████ e pervenuti attraverso Atto di compravendita redatto presso Notaio Martone Domenico con sede in San Giorgio La Molara (BN) con Rep. 2614 registrato con Modello Unico n. 8272.1/2011 Reparto PI di Benevento in atti dal 14/10/2011.

30. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

30.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)

Lo scopo della perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato del terreno oggetto di perizia.

In assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter utilizzare la Tabella dei “Valori Agricoli Medi” (VAM) fissati dalla Commissione Provinciale per la Provincia di Benevento per l’anno 2019 (pubblicato sul B.U.R. Campania n°5 del 25/02/2019- Regione Agraria n.5), tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche (orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo) ed estrinseche (mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio e caratteristiche ubicazionali e servizi esterni). *Si precisa che il ricorso all’applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle, per cui si ritiene opportuno raddoppiare il valore V.A.M. per le caratteristiche su elencate.*

Valore medio di stima di mercato per appezzamento coltivato attualmente a uliveto è pari a 2,05 €/mq x 2 = 4,10 €/mq

Superficie catastale mq 2.080,00. Da cui si ottiene:

mq 2.080,00 x €/mq 4,10 = € 8.528,00 arrotondamento € **8.500,00**

In caso di assegnazione del lotto, sarà necessario costituire apposita servitù di accesso dalla via pubblica corrente.

31. SCHEDE RIASSUNTIVE

Di seguito si riportano in sintesi i dati caratteristici dei beni oggetto di stima:

LOTTO n.1	
UBICAZIONE	Benevento (BN), C.da San Chirico n.98-100
TIPOLOGIA	Unità immobiliare un solo livello fuori terra
SUP. COMMERCIALE	98,39 MQ
IDENTIFIC. CATASTALE	Foglio 17, P.IIa 2176 sub 1 e p.IIa 2176 sub 3
VALORE FINALE	35.000,00 €

LOTTO n.2	
UBICAZIONE	Benevento (BN), C.da San Chirico
TIPOLOGIA	Terreno qualità seminatico
SUPERFICIE	4.316,00 MQ
IDENTIFIC. CATASTALE	Foglio 17, P.IIa 2227
VALORE FINALE	11.000,00 €

LOTTO n.3	
UBICAZIONE	Benevento (BN), C.da San Chirico
TIPOLOGIA	Terreno qualità uliveto
SUPERFICIE	2.080,00 MQ
IDENTIFIC. CATASTALE	Foglio 17, P.IIa 2229
VALORE FINALE	8.500,00 €

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordata e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Pontelandolfo, li 18/04/2024


Dott. Arch. Stefania Longo


ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Verbale di sopralluogo n.2
3. Stralcio PUC
4. Estratto mappa catastale Foglio 17_scala 1:4000
5. Planimetria dell'immobile p.la 2176 sub 1
6. Planimetria dell'immobile p.la 2176 sub 3
7. Visura storica p.la 2176 sub 1
8. Visura storica p.la 2176 sub 3
9. Visura storica p.la 2227
10. Visura storica p.la 2229
11. Documentazione fotografica
12. Rilievo dello stato di fatto
13. Restituzione grafica dei rilievi metrici
14. Copia PDC
15. Copia Deposito sismico anno 1994
16. Copia Deposito sismico anno 2006
17. Copia atto di compravendita
18. Contratti di fitto
19. Certificati esecutata (storico di residenza, stato di famiglia, matrimonio)