

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**RELAZIONE DI STIMA**

---

nelle procedure riunite:

procedura esecutiva n.° 52/2013 R.G.Es.

creditore procedente:

**CAF - CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE s.p.a.**

Avv.to Massimiliano Muni

procedura esecutiva n.° 80/2013 R.G.Es.

creditore procedente:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**

Avv.to Luca Falivena

debitori:

**G.E. dott. Michele Cuoco**

**L'Esperto**  
**Arch. Paola D'Onofrio**

<b>SOMMARIO</b>
-----------------

<b>0.0- PREMESSA: INCARICO E QUESITI .....</b>	<b>2</b>
0.1 Incarico .....	2
0.2 Quesiti .....	2
<b>1.0- ANALISI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>4</b>
1.1 Analisi preliminari .....	4
1.2 Sopralluoghi .....	5
<b>2.0 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>7</b>
2.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita (quesito a) .....	7
2.1.a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento .....	7
2.1.b Confini .....	8
2.2 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto (quesito b) .....	9
2.3 Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico (quesito c) .....	18
2.3.a Anno di costruzione e titoli autorizzativi .....	18
2.3.b Confronto tra stato attuale e progetto assentito: verifica della regolarità urbanistico-edilizia .....	19
2.3.c Sanabilità urbanistico-edilizia .....	22
2.3.d Certificato di agibilità .....	23
2.4 Identificazione catastale (quesito d) .....	24
2.5 Stato di possesso degli immobili (quesito e) .....	28
2.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (quesito f) .....	28
2.6.a Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	28
2.6.b Vincoli che resteranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura .....	29
2.7 Altre informazioni (quesito g) .....	30
2.7.a Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ...	30
2.7.b Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute .....	30
2.7.c Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia .....	30
2.7.d Eventuali cause in corso .....	30
2.7.e Indicazione dei precedenti proprietari nel ventennio e 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 .....	31
<b>3.0 VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>39</b>
3.1 Premessa .....	39
3.2 Determinazione della superficie commerciale .....	40
3.3 Determinazione del più probabile valore di mercato unitario .....	42
3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato .....	45
<b>4.0 CONCLUSIONI .....</b>	<b>51</b>

## 0.0 – PREMESSA: INCARICO E QUESITI

### 0.1 Incarico

Con provvedimento del 08.01.2014.2013 del GIUDICE DOTT. MICHELE CUOCO (*cf. all.to 1*), la sottoscritta ARCH. PAOLA D'ONOFRIO, nata a Benevento il 14.04.1973, ivi residente alla Via Torre della Catena, 179, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Benevento al n° 682, è stata nominata Esperto per la valutazione dei beni oggetto dell'**Esecuzione Immobiliare, n° 52/2013 R.G.ES.**, promossa dalla **CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A. contro**

e dell'**Esecuzione Immobiliare, n° 80/2013 R.G.ES.**, promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro** \_\_\_\_\_, riunite.

A seguito della notifica della nomina avvenuta a mezzo e-mail il 13.02.2014, il giorno 20.02.2014, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito e preso conoscenza del mandato e dei relativi quesiti (*cf. all.to 2*).

### 0.2 Quesiti

Di seguito si elencano i quesiti formulati ai fini della stima dei beni da espropriare nell'ambito della suddetta Esecuzione Immobiliare:

*“previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., [...] provveda il tecnico...*

- a) *alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *all'esatta **elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- c) alla **verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d) 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 pre disponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o di 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 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;
- e) 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 di rilascio;
- f) 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 resteranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g) 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 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 notazione notarile;*
- h) 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 di ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali

*adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

- i) *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore 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.*

## **1.0 - ANALISI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

### **1.1 Analisi preliminari**

Con l'inizio delle operazioni peritali si è proceduto all'**analisi del fascicolo posto agli atti**, contenente in particolare:

**a) per l'esecuzione immobiliare n.52/2013 R.G.Es.:**

**Atto di Precetto** notificato in data 14=18.12.2012 al sig. \_\_\_\_\_

;

**Atto di pignoramento immobiliare** del 04.03.2013 notificato al sig. \_\_\_\_\_

;

**Certificato notarile** ex art.567 comma 2 del c.p.c. del 13.06.2013, depositato in cancelleria in data 24.10.2013;

**Nota di Trascrizione** presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 04.04.2013, R.G. n. 4099 e R.P. n. 2926;

**b) per l'esecuzione immobiliare n.80/2013 R.G.Es.:**

**Atto di Precetto** notificato in data 15-21.02.2013 al sig. \_\_\_\_\_

**Atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 05.04.2013 al sig. \_\_\_\_\_

**Certificato notarile** ex art.567 comma 2 del c.p.c. del 09.10.2013;

**Nota di Trascrizione** presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 19.06.2013, R.G. n. 7068 e R.P. n. 5350.

Presso l'**Agenzia delle Entrate di Benevento/ Ufficio del Catasto** è stata verificata la documentazione catastale quali i *tipi di frazionamento* e le *variazioni catastali* da cui sono derivate le unità immobiliari

oggetto delle procedure in parola; sono stati acquisiti, inoltre, uno *stralcio di mappa catastale* dell'area in cui è ubicato il fabbricato, le *visure storiche per immobile* di ciascuna unità immobiliare oggetto delle procedure e le *planimetrie catastali* delle unità immobiliari individuate in catasto al fg. 58, p.la 1162 e p.la 1163-1167 (*cf. all.to 3*).

Presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Benevento** con nota del 27.02.2014 acquisita al prot. com. n.16307 del 27.02.2014 (*cf. all.to 4*) per gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al **Fg. 58, P.lle 1162, 1163 e 1167 (fabbricato)** sono stati verificati i dati di seguito elencati:

*certificato di destinazione urbanistica;*  
*anno di costruzione ed estremi della concessione edilizia;*  
*dichiarazioni di agibilità e di abitabilità;*  
*informazioni circa eventuali vincoli che insistano sugli immobili;*  
*informazioni circa eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, quali eventuali abusi, richieste di sanatorie, o condoni.*

In particolare, per gli immobili individuati nel **N.C.T. e Fg. 58, P.lle 1164, 1165, 1166,1169 (terreni)** sono stati verificati i dati di seguito elencati:

*certificato di destinazione urbanistica;*  
*informazioni circa eventuali vincoli che insistano sugli immobili;*  
*informazioni circa eventuali interventi edilizi per i quali risulta essere stato richiesto eventuale titolo autorizzativo.*

Presso il **Settore Provinciale del Genio Civile di Benevento** si è proceduto alla verifica del deposito del calcolo delle strutture, della relazione a struttura ultimata nonché del collaudo statico ai sensi della normativa vigente (*cf. all.to 5*).

Presso la **Conservatoria dei RR.II. di Benevento** e l'**Archivio Notarile di Benevento**, sulla base delle Certificazioni notarili poste agli atti delle procedure, per i beni oggetto di pignoramento sono stati verificati i proprietari nel ventennio precedente alla data del pignoramento, nonché le formalità presenti sugli immobili in oggetto (*cf. all.to 6*).

Presso l'**Agenzia delle Entrate di Benevento** e la **Società Impresa Verde di Benevento** è stato verificato lo stato di possesso dei beni oggetto delle procedure (*cf. all.ti 7 e 8*).

## 1.2 Sopralluoghi

Il **giorno 13 marzo 2014** previe nota raccomandata A/R del 25.02.2014 e nota raccomandata A/R del 03.03.2014, hanno avuto **inizio le operazioni peritali**.

Il giorno 13 marzo 2014 si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg. 58 p.lle 1163 e 1167, occupata dal Sig.

e dalla Sig. \_\_\_\_\_, eseguiti, e dalla loro famiglia.

Il **giorno 14 marzo 2014**, come da accordi presi a termine del sopralluogo del giorno precedente, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg. 58 p.lla 1162, occupata dal \_\_\_\_\_, fratello dell'esecutato e dalla propria famiglia.

Il **giorno 31 marzo 2014**, a seguito di ulteriori comunicazioni con il \_\_\_\_\_, si è proceduto ad un nuovo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento. In particolare si è proceduto alla verifica dei rilievi effettuati all'interno delle abitazioni nei giorni 13 e 14 marzo, nonché al rilievo dell'ingombro del fabbricato all'interno dei lotti di terreno di proprietà degli esecutati mediante idonea strumentazione per rilievo topografico. Tale rilievo è stato eseguito da un tecnico ausiliario della scrivente, il Geom. Vincenzo Luciani, autorizzato con provvedimento del Sig. G.E. Dott. Michele Cuoco del 18.03.2014 (*cf. all.to 9 – verbale di sopralluogo del 31 marzo*).

Contestualmente si è presa visione dei terreni oggetto di pignoramento individuati nel N.C.T. al Fg.58 p.la 1164, 1165, 1166 e 1169.

A termine di ciascun sopralluogo, nonché a seguito delle comunicazioni telefoniche con il Sig. \_\_\_\_\_ contro le procedure esecutive in parola, è stato redatto apposito verbale di seguito allegati (*cf. all.to 9*).

## 2.0 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### 2.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita (quesito a)

#### 2.1.a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

La presente relazione di stima fa riferimento a diversi **beni di proprietà del sig.** \_\_\_\_\_ **in comunione legale di beni con la sig.** \_\_\_\_\_, sua moglie, parte dei quali sono oggetto di due procedure esecutive originariamente distinte e che sono state successivamente riunite con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice.

In particolare, per quanto riguarda l'**esecuzione immobiliare n.52/2013 R.G.Es.**, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare del 04.03.2013 sono oggetto di pignoramento i seguenti immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, "e più precisamente, la **quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà** ad esso spettante sui medesimi cespiti attualmente censiti nel modo che segue":

- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 653;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 656;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 658;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 697;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 698;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 699;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 39;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 40;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 652;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 38;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 654;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 655;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 657;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1164;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1165;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1166;*
- terreno, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1169;*
- Abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162;*
- Abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167.*

Con riferimento al **punto H) dell'Istanza di vendita** depositata in cancelleria in data 29.05.2013, tuttavia, si rappresenta che "... **l'atto di pignoramento, ritualmente notificato in data 05.03.2013, è**

**stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 04.04.2013 ai nn. 4099 di Registro Generale e 2926 Registro Particolare limitatamente alle seguenti unità immobiliari”:**

**terreno**, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla **1164**;

**terreno**, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla **1165**;

**terreno**, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla **1166**;

**terreno**, sito nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla **1169**;

**Abitazione di tipo civile**, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla **1162**;

**Abitazione di tipo civile**, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla **1163 e 1167**.

Per quanto riguarda l'**esecuzione immobiliare n.80/2013 R.G.Es.**, con riferimento all'**Atto di pignoramento immobiliare** del 05.04.2013 e alla **Nota di Trascrizione** presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 19.06.2013, R.G. n. 7068 e R.P. n. 5350, sono oggetto di pignoramento i seguenti immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ siti in Benevento e più precisamente:

**Abitazione di tipo civile**, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla **1162**;

**Abitazione di tipo civile**, sita nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla **1163 e 1167**.

### **2.1.b Confini**

Di seguito si descrivono i confini di ciascuna unità immobiliare.

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162 (abitazione):** l'unità immobiliare confina ad ovest, nord ed est con il terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1164 e a sud con l'abitazione individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167, tutti beni degli esecutati.

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167 (abitazione):** l'unità immobiliare in oggetto, come meglio illustrato al par. 2.4 al quale si rimanda, è meglio identificata dalle seguenti unità immobiliari: p.lla 1163 e 1167 e p.lla 1173.

L'unità immobiliare così definita confina a nord con l'abitazione individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162, ad est e sud est con il terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1165, ad ovest con terreni individuati nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1166, 1374, di proprietà degli esecutati e le p.lle 1172, 1174 che dalle visure catastali risultano intestate al sig. \_\_\_\_\_

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1164:** il fondo di terreno così individuato confina a nord con beni di \_\_\_\_\_ (p.la 651); ad est con beni intestati a \_\_\_\_\_ (p.la 217), a sud e ad ovest con altri beni degli esecutati (p.lle 1166, 1163, 1165) e la p.la 1171 che dalle visure catastali risulta intestata al sig. \_\_\_\_\_.

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1165:** il fondo di terreno così individuato confina ad est con beni intestati a \_\_\_\_\_ (p.la 217), a sud con il vallone, ad ovest e a nord con altro bene degli esecutati (p.la 1163) e con la p.la 1174 che dalle visure catastali risulta intestata al sig. \_\_\_\_\_.

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1166:** il fondo di terreno così individuato confina con altri beni degli esecutati (p.lle 1164, 1163) e con la p.la 1172 che dalle visure catastali risulta intestata al sig. \_\_\_\_\_.

**Confini dell'unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1169:** il fondo di terreno così individuato confina ad ovest con la strada comunale, a nord con beni intestati a \_\_\_\_\_ (p.la 649), ad est e a sud con altro bene degli esecutati (p.la 1374) nonché con la p.la 1171 che dalle visure catastali risulta intestata al sig. \_\_\_\_\_.

Ai fini della presente stima, come di seguito illustrato, si ritiene opportuno individuare un **unico lotto di vendita**.

## 2.2 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto (quesito b)

### Tipologia dei beni componenti il lotto:

**due unità immobiliari adibite a civile abitazione** (p.la 1163 e 1167 e p.la 1162) che sono parte di un unico fabbricato ad un solo piano fuori terra con tetto a falde;

**terreni** (p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169) che allo stato attuale costituiscono di fatto **pertinenza del fabbricato** e delle abitazioni che lo compongono.

Con riferimento alla **Fig. 1** di seguito riportata, i terreni oggetto delle procedure sono **parte** di un unico fondo di proprietà del sig. \_\_\_\_\_,

costituito, inoltre, dalle **seguenti unità immobiliari non oggetto della procedura esecutiva in parola:**

- p.la 1373,
- p.la 1374.

Sul fondo di terreno oggi individuato dalle p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169 (oggetto della procedura) e le p.lle 1373 e 1374 (non oggetto della procedura), come di seguito illustrato al par.2.3, il sig. \_\_\_\_\_ costruiva il fabbricato innanzi descritto con C.E. n.4836/97.

Con riferimento allo stralcio di mappa catastale, il fondo di terreno così definito, inoltre, è attraversato da una striscia di terreno oggi individuata dalle seguenti unità immobiliari non oggetto di pignoramento:

- p.lla 1171,
- p.lla 1172,
- p.lla 1173
- p.lla 1174

che con riferimento alle visure storiche per immobile risultano intestate al sig.

Come rilevato in sede di sopralluogo e come meglio illustrato al par.2.4 al quale si rimanda, **parte del fabbricato e delle relative aree di pertinenza ricadono anche sulle p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e parte della 1374 non oggetto di pignoramento.**



Fig. 1 – Individuazione su stralcio di mappa catastale dei beni oggetto delle procedure e degli accessi agli stessi beni

**Ubicazione:** Comune di Benevento, c.da Ripazzecca.

**Accessi:** l'accesso ai fondi di terreno e alle unità abitative che su di essi insistono avviene dalla sottostante strada comunale, attraverso l'unità immobiliare individuata in catasto al fg.58 p.lla 1374, non oggetto di pignoramento, come illustrato nello schema riportato in **Fig. 1**: con tratteggi di diverso colore, in particolare, sono stati individuati gli accessi alle unità abitative oggetto delle procedure esecutive in parola (p.lla 1163 e 1167/ A e p.lla 1162/ B), nonché ad altre unità immobiliari:

- la p.lla 651, che dalle visure storiche per immobile risulta intestata ad altra ditta, non oggetto di alcuna delle procedure esecutive in parola;
- la p.lla 1373, che dalle visure storiche per immobile risulta intestata agli esecutati, non oggetto di alcuna delle procedure esecutive in parola.

Gli accessi avvengono attraverso strade pavimentate con magrone di cls come visibile nelle foto allegate (cfr. all.to 10.a).

**Confini delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:** cfr. par. 2.1;

**Dati catastali:**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162, z.c.: 2, categoria: A/2, classe: 1, consistenza: 8 vani, rendita: Euro 764,36;**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.IIa 1163 e 1167, z.c.: 2, categoria: A/2, classe: 1, consistenza: 7,5 vani, rendita: Euro 716,58;**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.IIa 1164, qualità: seminativo arborato, classe: 3, superficie: 16 are e 85 ca, reddito domenicale: Euro 9,57, reddito agrario: Euro 6,96;**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.IIa 1165: qualità: seminativo arborato, classe: 3, superficie: 14 are e 25 ca, reddito domenicale: Euro 8,10, reddito agrario: Euro 5,89;**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.IIa 1166: qualità: seminativo, classe: 3, superficie: 1 ca, reddito domenicale: Euro 0,01, reddito agrario: Euro 0,01;**

**Unità immobiliare individuata nel N.C.T. al Fg. 58, p.IIa 1169: qualità: seminativo, classe: 3, superficie: 18 are e 96 ca, reddito domenicale: Euro 9,79, reddito agrario: Euro 6,36.**

**Dotazioni condominiali:** non ricorre.

**Contesto territoriale (caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti):** i beni oggetto di pignoramento sono localizzati, alla periferia meridionale della città di Benevento, lungo la Strada Statale Appia n.7, importante via di comunicazione locale, in un'area a destinazione agricola (con riferimento al PUC la zona è classificata quale "zona E2, territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado").

Lungo la Strada Statale Appia n.7 sono numerose attività commerciali ed alcune attività produttive (artigianali e industriali).



Fig. 2 – Inquadramento territoriale

**Descrizione degli immobili:** (cfr. all.to 10 – Documentazione fotografica, all.to 11 – Rilievo celerimetrico e all.to 12 – Rilievo dello stato di fatto).

I beni oggetto delle procedure in parola sono localizzati lungo il versante di una collina che si affaccia ad ovest sulla sottostante vallata segnata dal torrente Pontecorvo-Serretelle. Considerato il naturale andamento del terreno, l'intero fondo di proprietà degli esecutati allo stato attuale si articola su **quattro terrazzamenti**.



Fig. 3 – Confronto tra stralcio di mappa catastale e le ortofoto scaricate dal Portale WEB della Regione Campania "Difesa del suolo"

**primo terrazzamento (1):** come illustrato nella Fig.1 (pag.10), attraverso il primo terrazzamento è l'accesso al lotto ed in particolare alle unità immobiliari oggetto delle procedure esecutive in parola. Esso è costituito in parte dalle p.lla 1374 e 1373 (di proprietà degli esecutati ma non oggetto delle procedure in parola) e in parte dalla p.lla 1169 (oggetto della procedura esecutiva n.52/2013). Esso è posto ad una quota di circa -8,00 mt rispetto al terrazzamento su cui è stato realizzato il fabbricato (3).

Lungo parte della scarpata, che è tra il 1° e il 2° terrazzamento, in corrispondenza del fabbricato individuato nel N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 1373 e non oggetto di pignoramento, è un muro di contenimento in cemento armato;

il **secondo terrazzamento (2)**, costituito in parte dalle p.lla 1169 e 1164 (oggetto della procedura esecutiva n.52/2013), nonché in parte dalle p.lle 1171 e 1374 (non oggetto delle procedure in parola), costituisce di fatto pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento: su di esso si affacciano e da esso hanno accesso i soprastanti giardini delle unità abitative oggetto delle procedure esecutive individuate nel N.C.E.U. al fg.58 p.lla 1162 e p.lla 1163 e 1167. Esso è posto ad una quota di circa -3,80 mt rispetto al terrazzamento su cui è stato realizzato il fabbricato (3);

Tra il 2° e il 3° terrazzamento, a contenimento dei soprastanti giardini di pertinenza delle abitazioni è un lungo muro di contenimento in cemento armato, presumibilmente corrispondente al muro in c.a. previsto nel progetto assentito.

sul **terzo terrazzamento** (3) sorge il fabbricato costituito dalle unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. al fg.58 p.lla 1162 e p.la 1163 e 1167, oggetto delle procedure esecutive in parola, con le relative aree i pertinenza;

Lungo parte della scarpata, che è tra il 3° e il 4° terrazzamento, solo in corrispondenza dell'unità abitativa individuata nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1163 e 1167 è un muro di contenimento in cemento armato.

il **quarto terrazzamento** (4), costituito da parte della p.la 1164 e da parte della p.la 1165 è posto a circa +5,00 mt rispetto al terrazzamento su cui sorge il fabbricato; su di esso sono un campo di calcetto in terra battuta recintato con un'alta rete metallica e altre aree verdi (attualmente incolte) di pertinenza delle unità abitative oggetto delle procedure esecutive.

**Terreni.** Come innanzi descritto, i fondi individuati nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1169, 1164, 1165 e 1166 sono parte di un unico fondo di terreni di proprietà degli esecutati; tali terreni, di fatto, costituiscono **pertinenza del fabbricato** composto dalle unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1162 e p.la 1163 e 1167.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stralcio di mappa catastale, in particolare, la **p.la 1169** è occupata in parte da un vasto piazzale attraverso il quale è l'accesso all'unità immobiliare individuata dalla p.la 1162 di proprietà degli esecutati ed oggetto delle procedure in parola, nonché alla unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 651, non oggetto delle procedure in parola. Ai lati del piazzale, verso sud-ovest, lungo la sottostante strada comunale, e a nord-est, il terreno è caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

Considerata la presenza dei terrazzamenti, la **p.la 1164** si articola su due livelli (terzo e quarto terrazzamento). Al livello inferiore (terzo terrazzamento) sono il giardino, il piazzale e altri spazi e volumi di pertinenza dell'abitazione individuata nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1162. Al livello superiore sono un campetto di calcio in terra battuta e altre aree verdi di pertinenza del fabbricato.

La **p.la 1166** è una piccolissima particella della superficie di *1 ca* su cui ricade il giardino di pertinenza dell'abitazione individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1163 e 1167.

La **p.la 1165** si articola su due livelli: terzo e quarto terrazzamento. Al livello inferiore sono il piazzale, altri spazi e volumi di pertinenza dell'abitazione individuata nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1163 e 1167. Al livello superiore sono un campetto di calcio in terra battuta e altre aree verdi di pertinenza del fabbricato. L'accesso al campo di calcetto avviene attraverso una rampa di terreno dal piazzale antistante l'abitazione individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1163 e 1167.

**Il fabbricato.** Le unità abitative individuate nel N.C.E.U. al Fg. 58 p.la 1162 e p.la 1163 – 1167, sono parte di un unico fabbricato in cemento armato ad un solo piano con tetto a falde realizzato sul solaio di copertura

non coibentato con una semplice struttura in ferro e tegole. Il sottotetto, in sede di sopralluogo, risultava non praticabile.

Il lato ovest del fabbricato costituisce il prospetto principale dell'edificio; esso si apre su un ampio giardino che si affaccia verso la sottostante vallata; il lato posteriore prospetta verso il retrostante **terrapieno**, contro il quale, **solo in corrispondenza dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1163 e 1167 è presente un muro di contenimento in cemento armato.**

A nord e a sud sono i prospetti laterali dell'edificio che si aprono su ampi **piazzali** a servizio delle abitazioni, e che al momento del sopralluogo si presentavano rifiniti solo da uno strato di magrone di cemento.

**L'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg.58 p.la 1163 e 1167**, che costituisce l'abitazione degli esecutati e della loro famiglia, occupa la parte meridionale del fabbricato. Come illustrato nella Fig. 1, **l'accesso** all'unità immobiliare avviene dalla sottostante strada comunale, attraverso una strada interna al fondo di terreni di proprietà degli esecutati, che sale fino al piazzale a servizio dell'abitazione, lungo i margini meridionali delle p.lle 1374, 1174 e 1165.

Suddetta unità immobiliare si compone di un'ampia **zona giorno**, costituita da una zona pranzo e da alcuni ambienti di servizio quali un locale tecnico per il termocamino ed un ulteriore ambiente di servizio in cui è un ampio forno a legna. Tali ambienti prospettano *a nord* all'interno di un patio ottenuto dalla chiusura dello spazio compreso tra il fabbricato e il retrostante terrapieno mediante la realizzazione di un muro divisorio tra le due unità immobiliari oggetto di pignoramento e, verso il piazzale, a sud, dalla realizzazione di un nuovo volume in muratura tra l'ingombro del fabbricato così come previsto nel progetto assentito e il retrostante muro di contenimento del terrapieno. All'interno del patio inoltre è un altro piccolo volume, realizzato in muratura con tetto a falde, destinato a deposito.

Verso sud, invece, gli ambienti prospettano su un ampio spazio terrazzato, in parte coperto da una tettoia in legno, posto ad una quota superiore rispetto al sottostante piazzale, nonché su parte del giardino di pertinenza all'abitazione.

Completa tale zona giorno una ampia camera soggiorno con accesso dal prospetto principale del fabbricato, collegata con la zona pranzo precedentemente descritta. Da quest'ultimo ambiente si accede alla **zona notte composta** da un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto e due bagni. Questi ultimi ambienti prospettano in parte lungo il prospetto principale, ad ovest, in parte nel patio interno, ad est. Lungo tutto il prospetto principale l'abitazione presenta un porticato e un ampio giardino, come precedentemente descritto, al quale si accede mediante una scala anche dal sottostante terrazzamento - giardino (2) che al momento del sopralluogo si presentava incolto.

L'abitazione è stata rifinita utilizzando tutti gli accorgimenti solitamente adoperati per la realizzazione delle civili abitazioni: le pareti sono intonacate, il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio verniciato (finitura legno) con vetrocamera.

L'**altezza interna** è pari a circa 2,90 mt.

L'abitazione è dotata di tutti gli **impianti** di cui è solitamente dotata una civile abitazione: impianto elettrico, televisivo e citofonico, impianto idrico sanitario ed impianto di riscaldamento con termo-camino.

Circa l'impianto citofonico, in sede di sopralluogo, la sig. \_\_\_\_\_ affermava che al momento non era funzionante.

Circa l'impianto elettrico, in sede di sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ dichiarava che *"gli impianti sono stati realizzati in economia e pertanto non hanno alcuna certificazione a norma"*.

Secondo quanto dichiarato dal sig. \_\_\_\_\_, inoltre, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia alimentata a gas. Il gas è contenuto in un serbatoio interrato posizionato nel giardino antistante l'abitazione.

L'abitazione è in **buono stato di manutenzione**.

L'**unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg.58 p.lla 1162**, più di recente è stata **suddivisa in due unità abitative** destinate rispettivamente ad abitazione della famiglia del sig. \_\_\_\_\_, fratello dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_, e ad abitazione di uno dei figli del Sig. \_\_\_\_\_.

Di queste, l'**abitazione del sig.** \_\_\_\_\_ si articola in un'ampia zona giorno e in una zona notte.

La **zona giorno** si compone di una cucina-soggiorno, attraverso la quale è l'accesso principale all'abitazione dal piazzale di pertinenza, lungo il lato nord del fabbricato, nonché l'accesso al patio interno realizzato dalla chiusura parziale dello spazio compreso tra il fabbricato e la retrostante scarpata dal muro divisorio a confine con la proprietà del sig. \_\_\_\_\_ e dallo stesso volume della cucina.

**Mancando il muro di contenimento della scarpata**, all'interno del terrapieno è stato ricavato un grottino, utilizzato dal Sig. \_\_\_\_\_ quale piccolo deposito.

In sede di sopralluogo il volume della cucina sembrava essere stato realizzato mediante la chiusura con elementi in muratura di un precedente porticato in legno realizzato in aderenza al fabbricato originario, così come rappresentato nel progetto assentito con C.E. n. 4836/1997. All'interno del patio, inoltre, è l'ingresso ad una piccola lavanderia ricavata nell'ingombro del fabbricato originario ed un piccolo volume destinato a deposito delle abitazioni.

La **zona notte** si compone di un corridoio dal quale si accede a due camere da letto con affaccio lungo il prospetto principale del fabbricato ed un piccolo bagno collegato con una apertura alta al locale lavanderia da cui prende luce e aria.

La zona notte è posta ad una quota inferiore a quella della zona giorno, pari a circa 16 cm (n.1 gradino).

All'esterno, lungo il lato nord, l'abitazione presenta un'ampia area pavimentata posta ad un'altezza maggiore rispetto a quella del sottostante piazzale. All'interno del piazzale lungo la scarpata ed ai confini con la p.lla 651 di proprietà di altra ditta, inoltre, è un piccolo fabbricato realizzato in muratura e destinato a deposito.

La **seconda abitazione** ricavata dalla suddivisione dell'originaria unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58 p.la 1162 ha l'accesso lungo il prospetto principale; si articola in una **zona giorno** costituita da un grande soggiorno con angolo cottura con affaccio lungo il prospetto principale del fabbricato, e da una **zona notte** costituita da due camere da letto e un bagno con affaccio sul patio interno precedentemente descritto. Anche l'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1162, presenta lungo il prospetto ovest un porticato e un ampio giardino; quest'ultimo in corrispondenza della seconda unità abitativa è stato suddiviso per realizzare un'area di pertinenza ad uso esclusivo, che al momento del sopralluogo risultava ancora in fase di costruzione.

L'abitazione è stata rifinita utilizzando tutti gli accorgimenti solitamente adoperati per la realizzazione delle civili abitazioni: le pareti sono intonacate, il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio verniciato con vetrocamera.

L'**altezza interna** è pari a circa 2,90 mt.

Le due abitazioni sono dotate di tutti gli **impianti** di cui sono solitamente dotate le civili abitazioni: impianto elettrico, televisivo e citofonico, impianto idrico sanitario ed impianto di riscaldamento.

Circa l'impianto elettrico, in sede di sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ dichiarava che *"gli impianti sono stati realizzati in economia e pertanto non hanno alcuna certificazione a norma"* secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Secondo quanto dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ inoltre, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia alimentata a gas contenuto in un serbatoio interrato posizionato, nell'aiuola realizzata lungo i confini settentrionali della p.la 1164; infine, l'impianto di riscaldamento, mediante termo-camino, e l'impianto idrico sono in comune tra le due abitazioni.

Le abitazioni presentavano un **buono stato di manutenzione**, tuttavia, nella unità abitativa occupata dal Sig. \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, in alcune parti all'intradosso del soffitto e all'interno delle pareti esterne erano evidenti alcune muffe per fenomeni di umidità da condensa solitamente provocata dalla condensazione del vapore acqueo che viene a contatto con superfici più fredde (pareti esterne e solaio di copertura al di sopra del quale è il tetto a falde non coibentato).

Come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo (verbale n.03), il fabbricato è servito dall'acquedotto comunale, non è invece collegato al sistema fognario comunale; gli scarichi dell'intero fabbricato, pertanto, sono convogliati in una vasca Imhoff, posizionata nel giardino dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al Fg.58 p.la 1163 e 1167.

**Superfici nette.** Nello schema di seguito riportato, con riferimento alle planimetrie redatte dalla sottoscritta a seguito di sopralluogo (*cfr. all.to 12*), si illustrano le **superfici nette calpestabili** di ciascuna unità immobiliare oggetto di stima e di tutte le aree di pertinenza e di ornamento ad uso esclusivo (porticato, giardino, depositi, terrazze, piazzali, etc.) di ciascuna abitazione. **Tali superfici sono state considerate tenuto conto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, cioè**

comprendendo anche le superfici catastalmente identificate dalle p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e parte 1347 non oggetto di pignoramento, su cui tuttavia ricadono parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza, poiché tali parti del fabbricato e relative pertinenze sono funzionalmente parte delle unità immobiliari principali (abitazioni):

**TAB. 1 – Superfici nette delle unità abitative**

		<b>Superficie netta (mq)</b>
<b>Unità immobiliare N.C.E.U. fg. 58 p.lla 1163 e 1167</b>		
<b>1</b>	- ingresso	4,50
<b>2</b>	- soggiorno	26,00
<b>3</b>	- pranzo	34,00
<b>4</b>	- forno	16,00
<b>5</b>	- ripostiglio	10,00
<b>6</b>	- locale tecnico	5,00
<b>7</b>	- disimpegno	13,00
<b>8</b>	- camera	10,00
<b>9</b>	- camera	17,00
<b>10</b>	- bagno	6,00
<b>11</b>	- camera	13,00
<b>12</b>	- bagno	8,00
	- patio	35,00
<b>Totale ambienti interni</b>		<b>198,50</b>

<b>13</b>	- porticato	35,00
<b>14</b>	- terrazza scoperta	100,00
<b>15</b>	- terrazza coperta	33,00
<b>A</b>	- piazzale	215,00
<b>B</b>	- giardino	272,00
<b>C</b>	- terrazzamento/ giardino	203,00
<b>Totale ambienti esterni</b>		<b>858,00</b>

		<b>Superficie netta</b>
<b>Unità immobiliare N.C.E.U. fg. 58 p.lla 1162</b>		
<b>Unità 1 - Abitazione famiglia Sig.</b>		
<b>1</b>	- ingresso/ pranzo	28,00
<b>2</b>	- soggiorno	15,50
<b>3</b>	- disimpegno	6,50
<b>4</b>	- camera	15,50
<b>5</b>	- camera	10,00
<b>6</b>	- bagno	4,50
<b>7</b>	- lavanderia	3,00

<b>8</b>	- ripostiglio	5,00
<b>9</b>	- deposito	15,50
	- patio	31,00
	<b>Totale ambienti interni</b>	<b>134,00</b>

<b>10</b>	- terrazza	37,50
<b>11</b>	- porticato	21,00
<b>A</b>	- piazzale	379,00
<b>B</b>	- giardino	230,00
<b>C</b>	- terrazzamento/ giardino	138,00
	- aiuola	16,00
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>805,50</b>

		<b>Superficie netta</b>
<b>Unità immobiliare N.C.E.U. fg. 58 p.lla 1162</b>		
<b>Unità 2 - Abitazione figlio Sig. _____</b>		
<b>01</b>	- ingresso/ soggiorno/ pranzo	30,00
<b>02</b>	- disimpegno	6,00
<b>03</b>	- camera	15,00
<b>04</b>	- camera	7,00
<b>05</b>	- bagno	6,00
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>64,00</b>

<b>06</b>	- porticato esclusivo	14,00
<b>07</b>	- giardino esclusivo	28,00
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>42,00</b>

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali e le stesse **superfici commerciali** sono illustrati nel *paragrafo 3.2* della presente relazione, a cui si rimanda.

## 2.3 Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico (quesito c)

### 2.3.a Anno di costruzione e titoli autorizzativi

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (*vedi all.to 4 a cui si rimanda*) è risultato che il fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.4836** del 24 luglio 1997 (*cf. all.to 4/03*) – avente ad oggetto **“Concessione in sanatoria (art.13 L.47/85) per le opere di sbancamento e concessione per la “realizzazione di un fabbricato e di un muro in c.a. alla C.da Ripazecca”, rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_**

Prima della costruzione del fabbricato, e comunque senza alcun titolo abilitativo, infatti, era stato intrapreso lo sbancamento su due livelli del terreno di proprietà degli esecutati. Intervenuti e constatato lo stato dei luoghi, gli addetti alla vigilanza dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento sospendevano i lavori intrapresi, che venivano successivamente ripresi a seguito del rilascio del sopracitato titolo abilitativo.

Come è possibile evincere dal progetto assentito, **al momento del rilascio della Concessione Edilizia**, i terreni di proprietà degli esecutati su cui sarebbe stato poi realizzato il fabbricato ricadevano nella **Zona E3 (agricola) del PRG vigente**.

Con riferimento alla relazione del progetto assentito, **il fabbricato** si sarebbe sviluppato su un **unico livello**, e sarebbe stato destinato per una parte a civile abitazione e per una parte a pertinenze agricole. Considerata la superficie dell'intero lotto, pari a 7.790 mq, secondo quanto disposto dalle NTA del PRG vigente, il progetto assentito prevedeva la realizzazione di **227,54 mc** (*volume massimo: 7.790 mq x 0,03 mc/mq= 233,70 mq*) destinati a **civile abitazione** e di **544,98 mc** (*volume massimo: 7.790 mq x 0,07 mc/mq= 545,30 mq*) destinati a pertinenze agricole.

**Il progetto assentito utilizzava tutta la potenzialità edificatoria dell'intero lotto costituito dalle p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658, 39, 40, 652, 38, 654, 655.**

Come è possibile evincere dalla relazione di progetto, la **struttura portante** prevista era con travi e pilastri in c.a con fondazioni e travi rovesce in c.a. con magrone di cls in sottofondazione e solai di sottotetto e di copertura del tipo misto con travetti in c.a.p. e laterizi.

A valle del fabbricato il progetto prevedeva la realizzazione di un muro di sostegno in c.a, avente l'altezza di mt 4,50 a sostegno della scarpata ricavata dallo scavo dello sbancamento già effettuato; non era invece previsto alcun muro di sostegno del terrapieno retrostante il fabbricato.

Per altro verso, dalle verifiche effettuate presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Benevento risulta essere stato effettuato **il deposito delle strutture** ai sensi della normativa vigente, in data 04.09.1997 al n. 3934. Dalla documentazione posta agli atti, l'ultimazione delle strutture in c.a. avveniva in data 14.12.1999 e la **relazione a struttura ultimata** veniva consegnata in data 08.02.2000. Infine, in data 03.03.2000 veniva depositato il **certificato di collaudo** delle strutture.

### **2.3.b Confronto tra stato attuale e progetto assentito: verifica della regolarità urbanistico-edilizia**

In sede di sopralluogo sono state **le seguenti difformità dal progetto assentito**:

- **significativo spostamento del fabbricato all'interno del lotto:**



Fig. 4 – Confronto tra stralcio di mappa catastale allegato al progetto assentito con C.E. n.4836/97 e l'attuale stralcio di mappa catastale

dal confronto degli stralci planimetrici sopra riportati è evidente la **diversa localizzazione all'interno del lotto del fabbricato così come realizzato** (stralcio di mappa catastale) rispetto a quanto previsto (progetto assentito). Inoltre, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate **incongruenze anche circa i terrazzamenti realizzati** per la costruzione del fabbricato. Infatti, mentre il progetto assentito prevedeva due terrazzamenti nella parte bassa del lotto per la realizzazione del fabbricato, in sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare che l'intero lotto è stato oggetto di diversi sbancamenti che hanno portato alla realizzazione di quattro terrazzamenti come precedentemente illustrato.

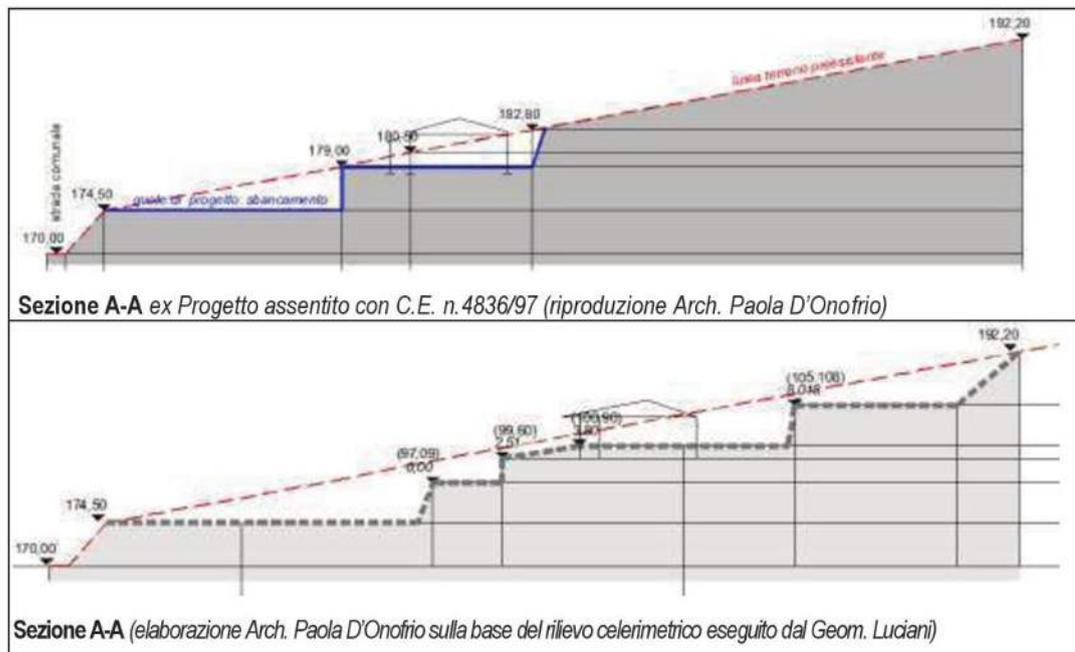


Fig. 5 – Andamento del terreno: confronto tra la sezione A-A (ex progetto assentito) e una sezione schematica dello stato di fatto

- **incremento della volumetria assentita** (come è possibile evincere dal confronto tra il riquadro C e il riquadro D che di seguito si riportano): rispetto al progetto assentito è stata realizzata

nuova volumetria mediante la chiusura di alcuni degli spazi al di sotto del porticato, nonché mediante la realizzazione di nuovi volumi sul retro del fabbricato, verso il retrostante terrapieno, e nel piazzale di pertinenza dell'unità abitativa di cui alla p.lla 1162;

- **cambio di destinazione d'uso della maggior parte della volumetria assentita e incremento del numero delle unità abitative:** il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad un solo piano, che per circa il 29% della sua superficie era destinato a civile abitazione e per circa il 71% a pertinenze agricole (C).

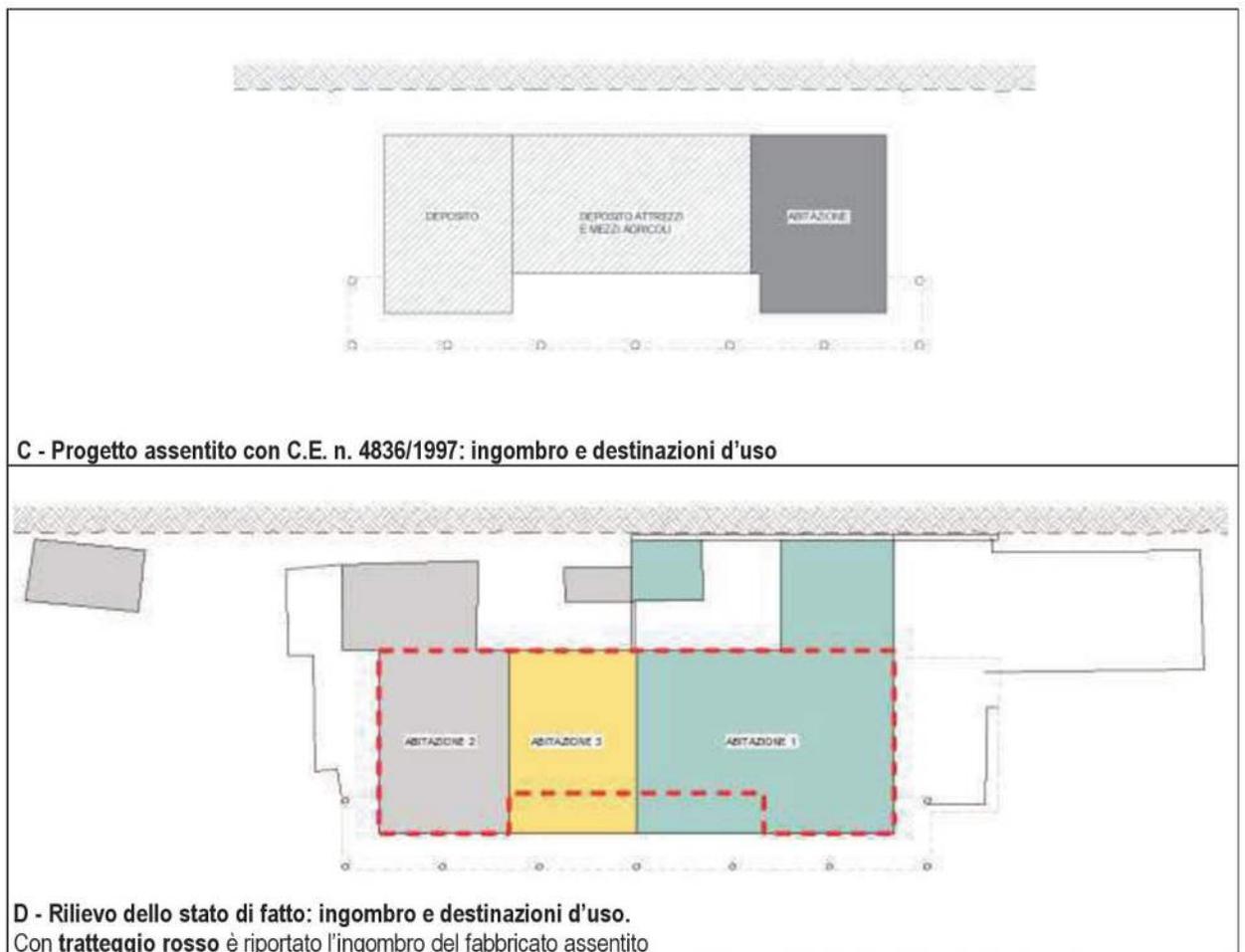


Fig. 6 – Confronto tra l'ingombro del fabbricato di cui al progetto assentito con C.E. n.4836/97 e il fabbricato così come rilevato in sede di sopralluogo.

**Al momento del sopralluogo il fabbricato era interamente destinato a civile abitazione: al suo interno erano state ricavate tre unità abitative (D);**

- **diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **difformità nella realizzazione della copertura:** il progetto assentito prevedeva una copertura del tipo a falde a struttura mista con travetti in c.a.p. e laterizi, con un'altezza all'estradosso della linea di colmo pari a circa 1,50. In sede di sopralluogo, invece, la copertura a falde è risultata essere stata realizzata con una struttura in ferro e tegole; l'altezza all'intradosso della

linea di colmo della copertura è risultata essere pari a circa 1,70. Il sottotetto risultava non praticabile.

### 2.3.c Sanabilità urbanistico-edilizia

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, co. 1 *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ... fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Circa la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione del fabbricato, l'area oggetto dell'intervento ricadeva nella Zona E3 del PRG a destinazione agricola. All'interno di suddetta zona per le nuove costruzioni era previsto un indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per la residenza e pari a 0,07 mc/mq per le pertinenze agricole. Come precedentemente illustrato **il progetto assentito utilizzava tutta la potenzialità edificatoria del lotto.**

Con riferimento allo strumento urbanistico attualmente vigente, i beni oggetto della procedura ricadono nella Zona E2 del PUC vigente. L'art. 123 delle NTA del PUC vigente stabilisce che: *"Le zone E2 [...] sono da considerarsi zone agricole del tipo E. **Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A. e I.A.P. (art.2135 Codice Civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del Codice Civile); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.***

*L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale<sup>1</sup>.*

*[...] Interventi ammessi con intervento edilizio diretto:*

- **Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1** (per fondo deve intendersi un unico appezzamento costituito da uno o più particelle catastali contigue), con gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminate-frutteti (Zone E3)<sup>2</sup>;

Come precedentemente illustrato, il fabbricato così come rilevato in sede di sopralluogo presentava diverse difformità dal progetto assentito con C.E. n.4836/97.

Tali difformità, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, configurano delle **variazioni essenziali dal progetto assentito.**

<sup>1</sup> Art. 72 del RUEC: *"In conformità alla modulistica appositamente predisposta, l'istanza di Permesso di Costruire, deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata [...]:*

- **relazione tecnico-agronomica e piano aziendale** finalizzata a dimostrare la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto;
- [...];

<sup>2</sup> Art. 124 delle NTA del PUC vigente: *"[...] Aree seminate e frutteti: IF pari a 0,03 mc/ mq; IF pari a 0,07 mc/ mq";*

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, **l'incremento di volumetria e i cambi di destinazione d'uso riscontrati si non ritengono conformi né alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione del fabbricato, né alla normativa urbanistico-edilizia attualmente vigente.**

Infatti il progetto assentito utilizzava tutta la potenzialità edificatoria del fondo di terreni di proprietà degli esecutati, pari a 7.790 mq, per cui relativamente alla compatibilità con lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione del fabbricato non sarebbe ammissibile ulteriore volumetria, soprattutto se si tiene conto che, ai fini di una possibile pratica di sanatoria all'attualità, il lotto di terreni pignorato su cui ricade il fabbricato all'attualità ha di fatto un'estensione inferiore rispetto al lotto originario pari a 5.480 mq (anziché a 7.790 mq).

Secondo lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione del fabbricato, inoltre, la volumetria ammissibile, sarebbe dovuta essere per circa il 29% a destinazione residenziale e per circa il 71% destinata a pertinenze agricole; invece al momento del sopralluogo tutta la volumetria realizzata si rilevava essere a destinazione residenziale.

Il fabbricato così come pervenuto ad oggi, inoltre, non è conforme nemmeno alla normativa urbanistica vigente che all'interno della zona agricola E2 prevede solo *"attività edilizie finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A., dell'I.A.P. e del coltivatore diretto o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola"* secondo gli stessi indici e le stesse destinazioni d'uso dello strumento urbanistico pre-vigente e, comunque, solo su fondi di estensione superiore ad 1 ettaro.

Nell'ipotesi che vengano ripristinate la volumetria e le destinazioni d'uso assentite, inoltre, non si ritiene possibile sanare la **diversa localizzazione del fabbricato all'interno del lotto**, non essendo più verificata la conformità né con lo strumento urbanistico previgente poiché, ai fini di una possibile pratica di sanatoria all'attualità il lotto di terreni pignorato su cui ricade il fabbricato ha di fatto un'estensione inferiore rispetto al lotto originario, né con lo strumento urbanistico attualmente vigente, poiché il lotto di terreni pignorato su cui ricade il fabbricato ha di fatto un'estensione inferiore rispetto minimo di 1 ettaro. Tanto innanzi illustrato, a parere della scrivente, anche sulla base di opportune informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale, **le difformità riscontrate si ritengono non sanabili.**

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui è pervenuto il fabbricato, ai fini della presente stima si ritiene opportuno individuare un **unico lotto di vendita.**

### **2.3.d Certificato di agibilità**

Con riferimento alla nota prot. n. 16307 del 27.02.2014 dell'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Urbanistica, Servizio Agibilità/ Vigilanza Edilizia, *"da verifica in archivio, a nome del Sig.*

***non risulta alcuna certificazione di agibilità inerente i fabbricati"* oggetto di pignoramento.**

## 2.4 Identificazione catastale (quesito d)

Di seguito si riportano le unità immobiliari come attualmente catastalmente identificate e i relativi dati catastali come desunti dalle visure storiche per immobile (cfr. all.to 3) acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto:

- **Terreno Fg. 58 P.IIa 1164:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	consistenza			Deduz	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
58	1169		-	Semin arbor 3	16	85		Euro 9,57 L. 18.535	Euro 6,96 L. 13.480	Variazione d'Ufficio del 30.11.2001 n. 290722.1/2001 in atti dal 30.11.2001 (PROTOCOLLO N. 291892)

**Terreno**, classe: seminativo arborato, qualità: 3, superficie are 16,85, derivato a seguito di frazionamento del 29.11.2001 n.1/2001 in atti dal 29.11.2001 (protocollo n. 290722), con il quale venivano soppressi i seguenti immobili: fg. 58, p.lla 40, 697 e 650<sup>3</sup> e venivano variati i seguenti immobili: fg. 58, p.lla 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174; intestati dal 29.11.2001: \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni.

- **Terreno Fg. 58 P.IIa 1165:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	consistenza			Deduz	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
58	1165		-	Semin arbor 3	14	25		Euro 8,10 L. 15.675	Euro 5,89 L. 11.400	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30.11.2001 n. 290722.1/2001 in atti dal 30.11.2001 (protocollo n. 291892)

**Terreno**, classe: seminativo arborato, qualità: 3, consistenza: are 14,25, derivato a seguito di frazionamento del 29.11.2001 n.1/2001 in atti dal 29.11.2001 (protocollo n. 290722), con il quale venivano soppressi i seguenti immobili: fg. 58, p.lla 40, 697 e 650<sup>4</sup> e venivano variati i seguenti immobili: fg. 58, p.lla 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174; intestati dal 29.11.2001: \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni.

- **Terreno Fg. 58 P.IIa 1166:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	consistenza			Deduz	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
58	1166		-	Semin arbor 3	00	01		Euro 0,01 L. 11	Euro 0,01 L. 8	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30.11.2001 n. 290722.1/2001 in atti dal 30.11.2001 (protocollo n. 291892)

<sup>3</sup> con riferimento al tipo di frazionamento del 29.11.2001, più precisamente, venivano sopresse le p.lla 40 (derivata dall'accorpamento delle p.lla 39, 655, 657, 658, 699 e 40), la p.lla 697 (derivata dall'accorpamento delle p.lla 38, 625, 653, 654, 656, 698 e 697) e la p.lla 650;

<sup>4</sup> cfr. nota 3;

**Terreno**, classe: seminativo arborato, qualità: 3, consistenza: ca 1, derivato a seguito di frazionamento del 29.11.2001 n.1/2001 in atti dal 29.11.2001 (protocollo n. 290722), con il quale venivano soppressi i seguenti immobili: fg. 58, p.II.a 40, 697 e 650<sup>5</sup> e venivano variati i seguenti immobili: fg. 58, p.II.a 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174;

intestati dal 29.11.2001: \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni.

• **Terreno Fg. 58 P.II.a 1169:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
Foglio	P.II.a	Sub	Porz	Qualità Classe	consistenza			Reddito			
					ha	are	ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
58	1169		-	Seminativo	3	18	96		Euro 9,79 L. 18.960	Euro 6,36 L. 12.324	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30.11.2001 n. 290722.1/2001 in atti dal 30.11.2001 (protocollo n. 291892)

**Terreno**, classe: seminativo, qualità: 3, consistenza: are 18.96, derivato a seguito di frazionamento del 29.11.2001 n.1/2001 in atti dal 29.11.2001 (protocollo n. 290722), con il quale venivano soppressi i seguenti immobili: fg. 58, p.II.a 40, 697 e 650 e venivano variati i seguenti immobili: fg. 58, p.II.a 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174;

intestati dal 29.11.2001: \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni.

• **Abitazione di tipo civile Fg. 58 P.II.a 1162:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Foglio	P.II.a	Sub	Categoria	classe	consistenza	Rendita	
58	1162	2	A/2	1	8 vani	Euro 764,36	COSTITUZIONE del 10.07.2002 n.1296.1/2002 in atti dal 10.07.2002 (protocollo n.150681) COSTITUZIONE
Indirizzo:			Contrada Ripazecca snc, piano T,				

Unità immobiliare, piano: terra, categoria: A/2, Rendita: Euro 764,36, intestati: dal 10.07.2002

6.

• **Abitazione di tipo civile Fg. 58 P.II.a 1163 e 1167:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Foglio	P.II.a	Sub	Categoria	classe	consistenza	Rendita	
58	1163 1167	2	A/2	1	7,5 vani	Euro 716,58	VARIAZIONE del 24.09.2002 n.189422.1/2002 in atti dal 28.08.2003 (protocollo n. 164462) ISCR DEFIN REND CATAST
Indirizzo:			Contrada Ripazecca snc, piano T,				

<sup>5</sup> cfr. nota 3;

<sup>6</sup> il fabbricato è stato realizzato su terreni di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni (cfr. par. 2.7.e della presente relazione), tuttavia dalle visure storiche l'immobile in oggetto risulta intestato al solo \_\_\_\_\_, come illustrato nella certificazione notarile prodotta ai sensi dell'art. 567, co.2 c.p.c.dalla Banca Nazionale del Lavoro, "per l'errata voltura della domanda di costituzione ed accatastamento del 24.02.2002 n. 1696 e per l'incompleta voltura degli atti per notaio Francesco Iazeolla del 07.05.1996 rep. 8889 e rep. 8889 nei quali \_\_\_\_\_ acquista in comunione legale di beni con \_\_\_\_\_".

Unità immobiliare, piano: terra, categoria: A/2, Rendita: Euro 716.58, costituzione in catasto del 24.09.2002 n. 1696/2002 in atti dal 24.09.2002 (protocollo n. 189422), intestati: dal 24.09.2002

7.

Dal confronto tra lo stralcio di mappa catastale, la planimetria catastale e la visura storica per immobile con lo stato di fatto, si ritiene emergano alcune **incongruenze circa l'identificazione catastale dell'u.i. individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 1163 e 1167.**

Dallo stralcio di mappa catastale e dalla planimetria catastale, infatti, è evidente che l'unità immobiliare individuata in catasto al fg. 58 p.lla 1163 e 1167 è **più precisamente individuata dalle p.lle 1163, 1167 e 1173** poiché parte del porticato dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.lle 1163 e 1167 ricade sulla p.la 1173 non oggetto di pignoramento.



Fig. 7 – Stralcio di Mappa Catastale. Particolare. Con il colore sono evidenziate le unità immobiliari oggetto di pignoramento



Fig. 8 – Planimetria catastale delle parti di fabbricato. Con il colore sono evidenziate le diverse unità immobiliari

In sede di sopralluogo, inoltre, per ciascuna delle unità immobiliari sono emerse **difformità rispetto alle planimetrie catastali poste agli atti**, quali:

- incremento di volumi (cfr. par. 2.3.b)

<sup>7</sup> cfr. nota 6;

- diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr. all.ti 12 – Rilievo dello stato di fatto).

Infine, come precedentemente illustrato, si evidenzia che dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e lo stralcio di mappa catastale è emerso che il giardino e altre aree di pertinenza del fabbricato si sviluppano **anche su unità immobiliari non oggetto della procedura**, quali la p.lla 1171, la p.lla 1172, la p.lla 1174 e la p.lla 1374 (in parte).

Considerate tali incongruenze riscontrate tra la documentazione grafica catastale (mappa e planimetrie) e lo stato di fatto, ai fini del buon esito della consulenza, la scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un rilievo dell'ingombro del fabbricato e delle relative aree di pertinenza, mediante strumentazione di rilievo topografico. Il rilievo celerimetrico (all.to 11) eseguito dal Geom. Vincenzo Luciani, ausiliario della scrivente autorizzato con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice del 18.03.2014, ha permesso di meglio definire la consistenza del giardino e delle aree di pertinenza del fabbricato all'interno dei lotti di terreno.

Infine, si illustra che dal rilievo celerimetrico sono emerse alcune piccole incongruenze lungo i confini nord del lotto relativamente alla p.lla 1164, dove il muretto di confine tra le due proprietà è risultato essere lievemente spostato all'interno della stessa particella di proprietà degli esecutati.

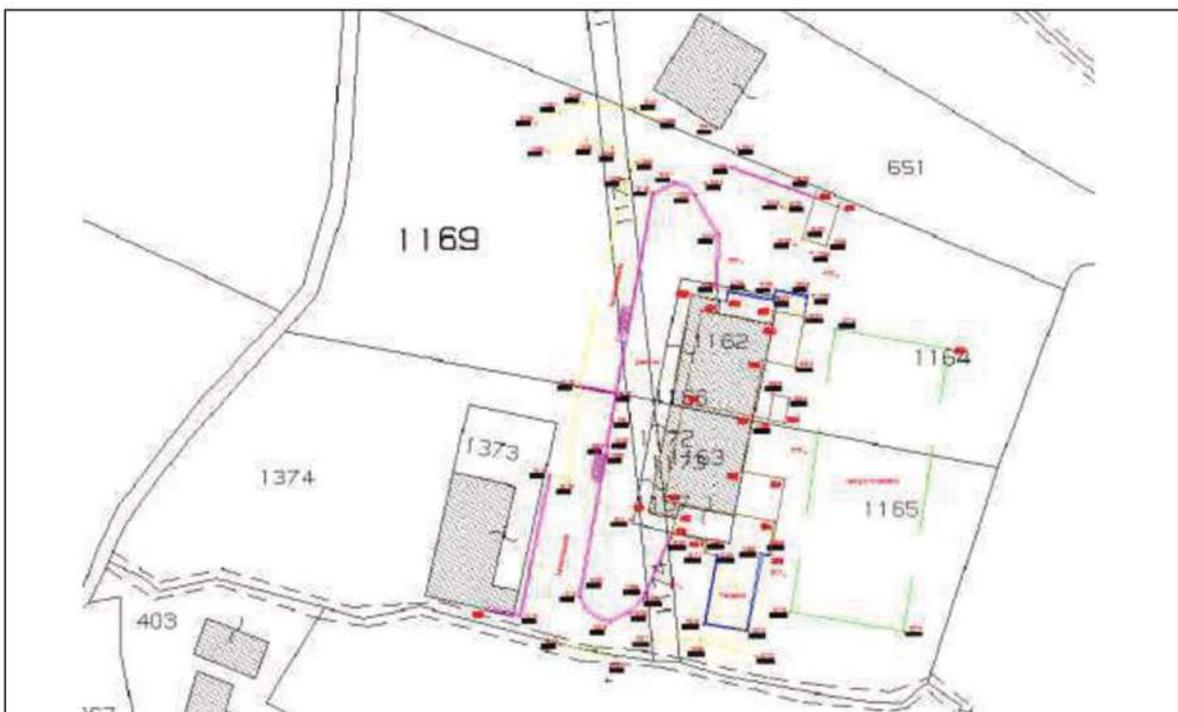


Fig. 9 - Stralcio di mappa catastale su cui sono stati sovrapposti l'ingombro del fabbricato, del giardino e del campo di calcio (Rilievo Celerimetrico – Geom. Vincenzo Luciani)

**Conclusioni.** Ai fini della vendita dei beni oggetto di procedura, pertanto, **si evidenzia la mancata conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.**

Al riguardo, considerato che le unità immobiliari così come pervenute ad oggi e come illustrato al par. 2.3.c da un punto di vista urbanistico risultano si ritengono non regolari né tanto meno sanabili, **si sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Signor Giudice, per quanto di sua maggior competenza, la**

**possibilità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali di suddette planimetrie ai fini della vendita.**

## **2.5 Stato di possesso degli immobili (quesito e)**

In sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U, al Fg. 58 p.lla 1163 e 1167 unita con la 1173 era occupata dagli esecutati \_\_\_\_\_ e dalla loro famiglia.

L'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U, al Fg. 58 p.lla 1162, in sede di sopralluogo è risultata essere stata suddivisa, più di recente, in due unità abitative delle quali una risultava essere occupata dal fratello dell'esecutato, \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia; l'altra, che, risultava ancora in fase di completamento, secondo quanto dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo sarà occupata a breve dal proprio figlio e dalla propria famiglia.

Al riguardo, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento, con riferimento agli esecutati \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *"non risultano registrati contratti di affitto o locazione". (cfr. all.to 7).*

Analoga verifica è stata fatta relativamente ai terreni individuati nel N.C.T. al fg. 58 p.lle 1169, 1164, 1165 e 1166 presso gli uffici di Impresa Verde / Coldiretti di Benevento. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile riscontrare contratti di affitto e/odi locazione dei beni degli esecutati.

## **2.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (quesito f)**

### **2.6.a Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

**Vincolo paesaggistico.** Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica del 20.03.2014 rilasciato dal Comune di Benevento, *"l'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58 p.lla 1169 (terreno) ricade parzialmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 142, comma c), ovvero nella fascia relativa ai corsi d'acqua compresi negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775 e le relative sponde di piedi agli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (torrente Corvo – Serretelle)".*

**Eventuale vincolo di destinazione d'uso.** Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si ritiene opportuno segnalare anche un **vincolo di destinazione d'uso a via interpodereale** della striscia di terreno oggi individuata dalle p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174, **sebbene non oggetto delle procedure in parola**, poiché su di esse ricadono **parte del fabbricato e delle relative aree di pertinenza, salvo nuovi e diversi elementi che dovessero emergere da ulteriori verifiche, nonché diverse determinazioni al riguardo da parte dell'Ill.mo Signor Giudice tenuto conto di quanto meglio illustrato par. 2.7.e. a cui si rimanda.**

**2.6.b Vincoli che resteranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura**

Con riferimento alla certificazione notarile presentata dai creditori procedenti e posta agli atti e come riscontrato presso la Conservatoria dei RR II, di seguito si elencano i vincoli che resteranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

1. **Iscrizione del 14.05.1998, n.362 R.P. e n. 4779 R.G.** relativa a **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 150.000.000 per Notar Luigi Michele DELLI VENERI del 05.05.1998 **a favore** della CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO s.c.r.l. con sede in Calvi, per la piena proprietà, **contro** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera

proprietà, **gravante** sulle seguenti unità immobiliari:

- **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 653;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 656;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 658;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 697;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 698;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 699;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 39;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 40;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 652;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 38;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 654;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 655;
  - **terreno** individuato nel N.C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58, p.lla 657;
2. **Iscrizione del 19.07.2007, n.3028 R.P. e n. 10902 R.G.** relativa a **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 300.000,00 per Notar SANGIUOLO Vito Antonio del 18.07.2007 **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., per la piena proprietà, **contro** \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, **gravante** sulle seguenti unità immobiliari:
- **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.lla 1162;
  - **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.lla 1163 e 1167 (unite);

3. **Verbale di Pignoramento Immobili n. 566 del 05.03.2013 a favore** della CAF - CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE s.p.a., per la quota di 1/2 dell'intera proprietà **contro** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, **gravante** sulle seguenti unità immobiliari:

- **Terreno** individuato nel N.C.T. *del Comune di Benevento* al Fg. 58, p.la 1164;
- **Terreno** individuato nel N.C.T. *del Comune di Benevento* al Fg. 58, p.la 1165;
- **Terreno** individuato nel N.C.T. *del Comune di Benevento* al Fg. 58, p.la 1166;
- **Terreno** individuato nel N.C.T. *del Comune di Benevento* al Fg. 58, p.la 1169;
- **Abitazione di tipo civile**, *individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.la 1162;*
- **Abitazione di tipo civile**, *individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.la 1163 e 1167;*

4. **Verbale di Pignoramento Immobili n. 832 del 05.03.2013 a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., per la piena proprietà **contro** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, **gravante** sulle seguenti unità immobiliari:

- **Abitazione di tipo civile**, *individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.la 1162;*
- **Abitazione di tipo civile**, *individuata nel N.C.E.U. del Comune di Benevento al fg.58 p.la 1163 e 1167 (unite).*

## **2.7 Altre informazioni (quesito g)**

### **2.7.a Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)**

Non ricorre.

### **2.7.b Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non ricorre.

### **2.7.c Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Non ricorre.

### **2.7.d Eventuali cause in corso**

Nel sopralluogo del 14 marzo 2014, come da verbale redatto in quella sede e al quale si rimanda, il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato di aver presentato alla Procura della Repubblica di Benevento una Denuncia –

Querela contro la Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. in opposizione alla procedura esecutiva R.G.Es. n.80/2013 di cui ha fornito copia allegata al citato verbale di sopralluogo (cfr.all.to 9).

**2.7.e Indicazione dei precedenti proprietari nel ventennio e 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**

Con riferimento alle certificazioni notarili presentate dai creditori procedenti e poste agli atti e dai controlli effettuati presso la Conservatoria dei RR II di Benevento circa l'indicazione dei proprietari nel ventennio precedente alla data del pignoramento, risulta quanto segue.

**Derivazione delle unità immobiliari:**

**Le unità immobiliari di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, oggetto delle procedure in parola e di seguito elencate:**

- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1164;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1165;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1166;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1169;
- **Abitazione di tipo civile** individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162;
- **Abitazione di tipo civile** individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167.

sono derivate con **tipo di frazionamento del 29.11.2001 n. 290722 dalle originarie p.lle:**

- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 653 oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 656, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 658, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 697, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 698, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 699, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 39, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 40, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 652, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 38, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 654, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 655, oggi soppressa;
- **terreno** individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 657, oggi soppressa;

come è possibile evincere dal grafico di seguito riportato:



Tanto innanzi illustrato, si evidenzia che le attuali p.lle catastali come elencate nella **nota di trascrizione** presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 04.04.2013, R.G. n. 4099 e R.P. n. 2926, individuano una **parte del fondo** originariamente individuato dalle p.lle 653, 656, 658, 697, 698, 699, 39, 40, 652, 38, 654, 655 e 657.

#### Indicazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Tanto innanzi premesso, circa le **p.lle 39, 40, 652, 38, 654, 655 e 657** si illustra quanto segue:

- le **p.lle 39, 40, 652, 38, 654, 655 e 657**, site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute a \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà – in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e da \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, giusto **atto di compravendita per Notar Dott. Francesco Iazeolla del 07.05.1996**, registrato in Benevento il 27.05.1996 al n. 1959 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 23.05.1996 al n.3883 R.P. e n. 4497 R.G.;
- le **p.lle 39, 40, 652** site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute a \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà - in regime di comunione legale, pertanto, a ciascuno per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, da \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà, giusto **atto di compravendita per Notar Dott. G. Barricelli del 12.03.1986**, registrato in Benevento il 01.04.1986 al n. 2118 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 05.04.1986 al n.3139 R.P. e n. 3434 R.G.;
- le **p.lle 38, 654, 655 e 657** site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute a \_\_\_\_\_

per l'intera proprietà - in regime di comunione legale, pertanto, a ciascuno per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, da  
 per l'intera proprietà, giusto **atto di compravendita per Notar Dott. G. Barricelli del 30.01.1985**, registrato in Benevento il 18.02.1985 al n. 1005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 22.02.1985 al n.1473 R.P. e n.1641 R.G.;

Circa le **p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658** si illustra quanto segue:

- a in regime di comunione dei beni con l'intera proprietà delle **p.lle 699, 698, 697** e delle **p.lle 653, 656, 658** site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute, rispettivamente, da per l'intera proprietà e da per la quota di 1/2 dell'intera proprietà ciascuno giusto **atto di compravendita per Notar Dott. Francesco Iazeolla del 07.05.1996**, registrato in Benevento il 27.05.1996 al n. 1958 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 23.05.1996 al n.3882 R.P. e n. 4496 R.G.;
- in particolare le **p.lle 699, 698, 697** site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute a per la piena proprietà, per la quota di 2/3 dell'intera proprietà giusta successione "ab intestato" di apertasi il 15.11.1980 e per la quota di 1/3 dell'intera proprietà da giusto **atto di donazione per Notar Dott. G.Caruso del 26.01.1983**, registrato in Benevento e ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 17.02.1983 al n. 1454 R.P. e **successivo atto di divisione per Notar Dott. G.Caruso del 26.01.1983**, registrato in Benevento e ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 17.02.1983 al n. 1455 R.P.;
- le **p.lle 653, 656, 658** site in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, sono pervenute a ciascuno per la quota di 2/3 dell'intera proprietà giusta successione "ab intestato" di apertasi il 15.11.1980 e per la quota di 1/3 dell'intera proprietà da , giusto **atto di donazione per Notar Dott. G.Caruso del 26.01.1983**, registrato in Benevento e ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 17.02.1983 al n. 1454 R.P. e **successivo atto di divisione per Notar Dott. G.Caruso del 26.01.1983**, registrato in Benevento e ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 17.02.1983 al n. 1455 R.P..

Infine, considerato che **parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza ricadono su unità immobiliari non oggetto delle procedure in parola**, quali le p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e la p.la 1374 (parte) ai fini della presente stima si ritiene utile illustrare anche la provenienza di queste ultime unità immobiliari **affinché**, ai sensi dell'art. 938 del c.c., **l'Ill.mo Signor Giudice, per quanto di sua maggiore e specifica competenza, possa meglio valutare la possibilità di "attribuire [all'aggiudicatario] la proprietà dell'edificio e del suolo occupato" secondo il principio dell'"accessione invertita"**.

- La **p.la 1374**, di proprietà degli esecutati, deriva dal frazionamento di cui al tipo mappale del 02.09.2011 con il quale dalla soppressione della p.la 1168, di proprietà degli esecutati, venivano costituite in catasto le p.lle 1374 e 1373;  
La **p.la 1168**, di proprietà degli esecutati, deriva dal frazionamento del 29.11.2001 n. 290722, innanzi citato, che ha generato le u.i. oggetto delle procedure in parola, come innanzi illustrato.
- La **striscetta di terreno** individuata in catasto dalle p.lle **1173, 1171, 1172 e 1174**, sita in Benevento (BN), alla c.da Ripazecca, e complessivamente estesa are 2 e centiare 85, è pervenuta a \_\_\_\_\_ **per l'intera proprietà**, da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 dell'intera proprietà ciascuno giusto **atto di compravendita per Notar Dott. Sangiuolo Vito Antonio del 21.11.2002**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 18.12.2002 al n.12304 R.P. e n. 15696 R.G.<sup>8</sup>.
- Nello stesso atto, la parte venditrice dichiarava che i beni in parola le erano pervenuti per la quota di 2/3 per successione in morte di \_\_\_\_\_ i apertasi in Benevento il 15.11.1980 e per la quota di 1/3 con rogito Notaio Giorgio Caruso del 26.01.1983, rep. N. 24689 racc. n. 15746 reg.to a Bn il 14 febbraio 1983 al n. 1088 ed ivi trascritto il 17 febbraio 1983 ai n. 1454 e 1455 di formalità (cfr. provenienza u.i. p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658, innanzi citate).

<sup>8</sup> Nell'atto del Notaio Sangiuolo il bene trasferito è descritto quale "striscetta di terreno [...] censita al C.T. del Comune di Benevento al Fg. 58 p.la 1171 [...], 1172 [...], 1174 [...] e **1173** (in corso di definizione; **porzione di u.i. unita di fatto con quella del Fg.58 p.la 1163 e 1168**". Tuttavia con riferimento alla planimetria catastale l'unità immobiliare individuata dalla p.la 1163 risulta di fatto unita con la p.la "1167"; mentre la p.la **1168** individuava un fondo di terreno dalla cui soppressione sono derivate le odierne p.lle 1374 (N.C.T.) e 1373 (N.C.E.U.).  
Quindi **si ritiene che nell'atto del Notar Dott. Sangiuolo del 21.11.2002 sia stata erroneamente indicata la p.la 1168 anziché la p.la 1167.**

Inoltre, si rileva che nella nota di trascrizione del 18.12.2002 di suddetto atto sono individuati quali immobili oggetto di trasferimento, oltre alle p.lle 1171, 1172, 1174 e 1173, anche la p.la 1163 e la p.la 1168, già a quella data in possesso del sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, laddove nell'atto le p.lle 1163 e 1168 erano state citate solo quale riferimento nella descrizione della p.la 1173 che era, invece, oggetto di trasferimento.

Con riferimento alle visure storiche per immobile, si illustra che le p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 sono derivate con tipo di frazionamento del 29.11.2001 n.290722 dalla **p.lla 650** costituita in catasto dal 1972 con tipo di frazionamento di cui alla variazione d'ufficio del 13.02.1981 n.27981/ T.F. n. 73/81.

Gli atti citati dalla parte venditrice, in particolare, si riferiscono alla divisione dei beni della sig. \_\_\_\_\_ tra gli eredi, tra cui la parte venditrice.

Con riferimento agli atti sopracitati si illustra quanto segue:

- a \_\_\_\_\_, in particolare, perveniva la piena proprietà della zona di terreno alla loc. Pontecorvo distinta al Fg. 58 p.lle 699, 698 e 697;
- a \_\_\_\_\_ in particolare, perveniva a ciascuno la quota di 1/2 della proprietà, pari all'intera proprietà della zona di terreno alla loc. Pontecorvo distinta al Fg. 58 p.lle 653, 656 e 658;

**Negli atti citati non vi era alcun esplicito riferimento alla p.lla 650**, se non la generica dicitura secondo cui i beni oggetto di divisione venivano trasferiti *"con tutti i diritti inerenti e pertinenti"*.

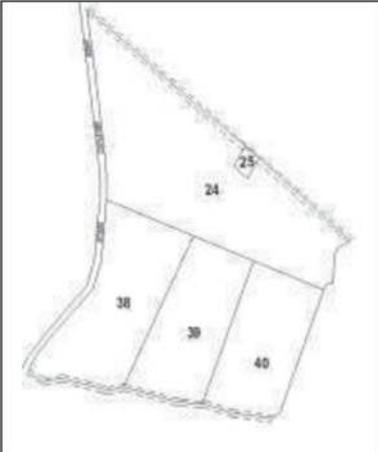
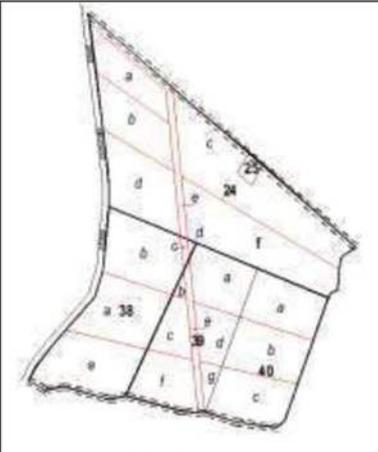
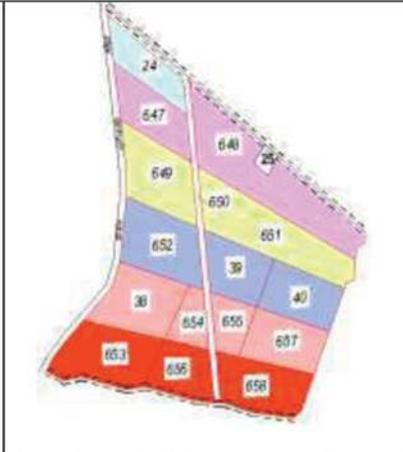
- Alla sig. \_\_\_\_\_ suddetti beni erano pervenuti per atto di divisione per Notar Giorgio Caruso del 4 ottobre 1972, reg.to in Benevento il 23.10.1972 al n.5112, vol. 558 e trascritto in Benevento il 23.10.1972 al n. 9997 R.P. e n. 10894 R.P..

Con suddetto atto i beni del sig. \_\_\_\_\_,

individuati in catasto al Fg 58 p.lle 24, 38, 39 e 40, venivano divisi tra i sei figli:

- \_\_\_\_\_ (cfr. provenienza p.lle 653, 656, 658, 697, 698 e 699)
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ (cfr. provenienza p.lle 38, 654, 655 e 657);
- \_\_\_\_\_ 7
- \_\_\_\_\_ (cfr. provenienza p.lle 39, 40 e 652).

Come si evince dallo stesso atto, ai fini della ripartizione degli stessi beni tra i condividenti, in particolare, i beni di proprietà di \_\_\_\_\_ (fig. 12) venivano frazionati come da tipo di frazionamento per Geom. Cefalo del 26.09.1972 (fig.13), di cui alla successiva variazione d'ufficio del 13.02.1981 n.27981/ T.F. n. 73/81 e di seguito illustrata.

		
<p>Fig. 12 – stralcio di mappa catastale con indicazione delle originarie p.lle di proprietà di [redacted] da cui sono derivate quelle oggetto di pignoramento (riproduzione della scrivente – rif. tipo di frazionamento per Geom. Cefalo del 1972, consultato presso l'Ufficio del Catasto di Benevento)</p>	<p>Fig. 13 – stralcio di mappa catastale; <b>tipo di frazionamento per Geom. Cefalo del 1972</b>, consultato presso l'Ufficio del Catasto di Benevento) (riproduzione della scrivente)</p>	<p>Fig. 14 – stralcio di mappa catastale; <b>tipo di frazionamento per Geom. Cefalo del 1972 - variazione d'ufficio del 13.02.1981 n.27981</b> (riproduzione della scrivente): con il colore sono evidenziate le p.lle come ripartite tra i germani:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [redacted] p.lle 653, 656 e 658</li> <li>- [redacted] p.lle 38, 654, 655 e 657</li> <li>- [redacted] p.lle 652, 39 e 40</li> <li>- [redacted] p.lle 649, 651</li> <li>- [redacted] p.lle 647 e 648</li> <li>- [redacted] p.lla 24</li> </ul>

Tra gli altri beni, in particolare, a ciascuno dei condividenti per la quota di 1/6 ciascuno, veniva inoltre assegnata **“una zona di terreno da adibire a via interpodereale, per accedere alle quote assegnate ad essi condividenti estesa nell'intero are 6,40, ed avente una larghezza costante di metri tre, che parte da via comunale Alfieri, attraverso le zone assegnate e sfocia a sud della p.lla 39/f del fg.58 assegnata ad [redacted]; detta zona deve avere la precisa destinazione e non potrà essere mai variata; la manutenzione e cura della via che sorgerà in detta zona andrà a carico dei condividenti in ragione di 1/6 ciascuno”**.

Inoltre, dall'atto si evince che all'interno della p.lla 39/d, attribuita ad [redacted], era presente un pozzo, che secondo quanto disposto nell'atto **“rimane in comune tra i condividenti. [redacted] dovrà lasciare un passaggio largo 1 metro e 50 che dalla via interpodereale, innanzi costituita, mena al predetto pozzo, la cui manutenzione sarà fatta dai condividenti”**.

Con la variazione d'ufficio del 13.02.1981 n.27981 veniva acquisito in catasto il citato tipo di frazionamento del 1972 del Geom. Cefalo: suddetta zona di terreno veniva costituita in catasto con l'identificativo di **p.lla 650**. Con riferimento al tipo di frazionamento citato, essa risultava dalla fusione delle seguenti particelle:

- p.lla 24/e, di 4 are e 00 ca (corretto in 3 are e 60 ca), la p.lla 38/c di 25 ca e la p.lla 39/c di 2 are e 15 ca.

Appare utile rilevare che la p.lla 650 con riferimento all'atto del Notaio Caruso del 1972 aveva un'estensione pari a 6,40 are; nella visura storica per immobile catastale risulta avere un'estensione pari a 3,60 are.

Dalla visura storica per immobile, inoltre, alla data del 1972 risultavano intestatari di suddetta p.lla gli originari dividendi: |

| per la quota indivisa di 1/6 dell'intera proprietà per ciascuno, così come riportato nel citato atto.

- Dalla visura ipotecaria relativa all'u.i. Fg. 58 p.lla 650 relativa al periodo dal 20.11.1990 al 2001 (tipo di frazionamento del 29.11.2001 n. 290722) risulta quanto segue:

circa la quota di 1/6 della p.lla 650 originariamente assegnata a |:

- il diritto di *nuda proprietà* della quota indivisa di 1/6 della p.lla 650 di proprietà di | veniva trasferita a |

|, con atto di donazione a rogito per Notar Caruso del 04.11.1994, repertorio n. 1569 del 04.11.1994, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Benevento in data 01.12.1994 al n.9723 R.P e n.11431 R.G.;

- il diritto di *usufrutto* della quota indivisa di 1/6 della p.lla 650 di proprietà di |

|, veniva trasferito a |

|), con atto di costituzione di diritti reali a rogito per Notar Caruso del 04.11.1994, repertorio n. 1569 del 04.11.1994, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Benevento in data 01.12.1994 al n.9724 R.P e n.11432 R.G.

- la piena proprietà della quota indivisa di 1/6 della p.lla 650 di proprietà di |

|, per il diritto di *nuda proprietà* e di |

|, per il diritto di *usufrutto* perveniva a |

| con atto di compravendita per notar Iazeolla del 14.06.1999, Repertorio n. 32384, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Benevento al n. 5174 R.P. e al n. 6406 R.G.

circa la quota di 1/6 della p.lla 650 originariamente assegnata a |:

- La quota indivisa di 1/6 della p.lla 650 di proprietà di |

|, per atto di successione del 26.05.1998, rep. n. 78/594, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 23.01.2001, al n. 752 R.G. e n. 630 R.P. veniva divisa tra gli eredi in quote uguali.

- Dalla visura storica per immobile, inoltre, risulta quanto segue:

circa la quota di 1/6 della p.lla 650 originariamente assegnata a |:

- la quota indivisa di 1/6 della p.lla 650 di proprietà di |

|, per atto di successione del

07.04.1993, rep. N. 34/6866 veniva divisa tra gli eredi in quote uguali. Al riguardo sono state effettuate ricerche per soggetto anche presso la Conservatoria dei RR.II, tuttavia, senza alcun esito.

Dalle visure ipotecarie per soggetto relativamente a ( ) e ( ) dal 1972 a tutto il 1978 e dal 02.01.1979 al 20.01.1990, relativamente ai beni divisi tra i condividenti con il citato atto del 1972, non risultano altri atti se non quelli precedentemente citati relativamente alla provenienza delle p.lle 39, 40, 652, 38, 654, 655 e 657 e 699, 698, 697, 653, 656, 658 da cui sono derivati i beni oggetto delle procedure.

Sulla base della documentazione acquisita, relativamente alla striscetta di terreno oggi individuata in catasto al fg. 58 p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174, oggi occupata dal fabbricato e dalle sue aree di pertinenza, si ritiene possibile desumere quanto segue :

- le p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 sono derivate dalla soppressione dell'originaria p.lla 650 con tipo di frazionamento del 29.11.2001 n. 290722;
- l'originaria p.lla 650 così come definita nell'atto per Notar Caruso del 1972 era ripartita tra gli originari condividenti in 6 quote indivise ciascuna di 1/6 dell'intera proprietà;
- il vincolo secondo cui la destinazione di suddetta p.lla quale via interpoderale non sarebbe dovuta mai variare è da intendersi ancora esistente;

**fatti salvi eventuali nuovi e diversi elementi che non sono emersi in questa sede.**

Tuttavia, a seguito dei successivi trasferimenti di proprietà, oggi l'accesso a suddetti fondi risulta mutato e **l'originaria via interpoderale risulta oggi di fatto dismessa**. Con riferimento alle ortofoto consultabili dal portale web della Regione Campania "Difesa Suolo", infatti, la stradina interpoderale risulta **non individuabile già a partire dal 1998**.

Inoltre, nel fondo del Sig. ( ) (ex p.lla 39/d) **non è stato rilevato il pozzo descritto nell'atto** al quale la via interpoderale avrebbe dovuto garantire l'accesso da parte dei condividenti.

Tanto innanzi illustrato, ai fini della presente stima, **si ritiene opportuno demandare all'Ill.mo Signor Giudice per quanto di sua maggiore e specifica competenza, valutazioni circa la effettiva sussistenza del vincolo richiamato nell'atto del 1972 (relativamente alle p.lle 1171,1172,1173 e 1174) e, conseguentemente, la possibilità di fare riferimento al principio dell'"accessione invertita" ai sensi dell'art. 938 del c.c., relativamente al fatto che parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza ricadano su particelle non oggetto delle presenti procedure (p.lle 1171,1172,1173 e 1174 e parte 1374).**

### 3.0 VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 3.1 Premessa

**Scopo della stima** è la valutazione del **più probabile valore di mercato** dei beni in parola.

Come illustrato al par. 2.2, i beni oggetto di pignoramento constano in un **fabbricato per civile abitazione** e in alcuni **terreni che**, considerata la presenza di spazi quali giardino, strade e piazzali di accesso alle stesse unità immobiliari che lo compongono, di fatto, **costituiscono pertinenza dello stesso fabbricato**,

Come illustrato al par. 2.3 al quale si rimanda, il fabbricato per civile abitazione costituito dalla U.I. individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1162 e dalla U.I. individuata nel N.C.E.U. al fg. 58 p.la 1163 e 1167 presenta **difformità dal progetto assentito** che si ritengono **non sanabili**.

Secondo quanto stabilito dalla norma vigente, tuttavia, **un immobile abusivo può essere trasferito in sede esecutiva**; l'aggiudicatario ha però l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Ma *“la facoltà sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita”*<sup>9</sup>.

In particolare, nel caso in cui l'**abuso non sia sanabile**, l'**immobile abusivo viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova** e l'aggiudicatario ha l'**obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi**. Tuttavia, **fino al momento del ripristino dello stato dei luoghi e quindi alla demolizione dell'immobile non sanabili, il fabbricato esiste e può essere utilizzato così come pervenuto ad oggi**. Inoltre, sul mercato potrebbe accadere che vi siano **compratori disposti ad acquistare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene è pervenuto ad oggi assumendosi tutti i rischi dovuti alla presenza di irregolarità urbanistiche ed edilizie anche gravi**.

In tal senso si ritiene possibile stimare un valore per i beni oggetto delle procedure in parola in relazione al loro **valore “fisico” che ne rende possibile l'uso**, nelle more degli interventi di demolizione dovuti.

Tanto innanzi illustrato **si ritiene possibile stimare tale valore fisico d'uso come il più probabile valore di mercato che sarebbe dell'immobile se esso fosse regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio**.

**Ovviamente tale valore è puramente teorico, considerate le gravi irregolarità urbanistico-edilizie presenti**, ma si ritiene possa essere indicativo ai fini della vendita forzata del bene.

A partire dal valore così stimato, saranno poi i possibili compratori presenti sul mercato a definire il prezzo di vendita dei beni, in base alla loro propensione ad assumersi i rischi dovuti alla presenza di irregolarità urbanistiche ed edilizie anche gravi. Ma in merito a tale variabile, ovviamente, la scrivente non può fare alcuna ipotesi estimativa.

---

<sup>9</sup> Sentenza della Cassazione, Sezione III, n.23140 emessa l'11.10.2013;

### 3.2. Determinazione della superficie commerciale

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di uno stesso fabbricato.

Con riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" elaborate dell'Agenzia del Territorio con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, ai fini della presente stima la **superficie commerciale** sarà data dalla somma:

della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**

della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:**

- *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)<sup>10</sup>;*
- *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)<sup>11</sup>.*

**Gli spazi e le superfici comuni**, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare e in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie della singola unità.

In particolare, la **superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare va computata come di seguito:

#### a) superficie scoperta

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici maggiori*

#### b) balconi terrazzi e similari

- *qualora le pertinenze **siano** comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
  - *nella misura del 30%, fino a mq 25;*
  - *nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;*
- *qualora le pertinenze **non siano** comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
  - *nella misura del 15%, fino a mq 25;*
  - *nella misura del 2%, per la quota eccedente mq 25;*

In particolare, la **superficie omogeneizzata di pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare** va computata come di seguito:

- *nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

Di seguito si illustrano le superfici omogenee/ commerciali delle unità immobiliari in oggetto calcolate con riferimento a quanto innanzi illustrato.

<sup>10</sup> *pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi, terrazze e similari, giardino e aree scoperte;*

<sup>11</sup> *pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: cantine, soffitte, lavatoi, scale;*

Ai fini della determinazione delle superfici commerciali per le unità immobiliari oggetto di stima, inoltre, si illustra che si è fatto riferimento alla sola superficie del costruito (fabbricato) poiché, anche tenuto conto degli annunci rilevati sul territorio, relativamente alla tipologia "ville e villini", le zone verdi, piazzali, stradine di accesso e gli altri spazi di pertinenza della casa in quanto "parti ordinarie" di siffatta tipologia di fabbricati, per consuetudine vengono valutate "a corpo" con il fabbricato.

**TAB. 2 – Superfici lorde e superfici commerciali**

	<b>Unità immobiliare N.C.E.U. fg. 58 p.la 1163 e 1167</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie omogenea (mq)</b>
	<b>Vani principali</b>			
1	- ingresso	6	1	6,00
2	- soggiorno	29,5	1	29,50
3	- pranzo	37,5	1	37,50
4	- forno	18,5	1	18,50
5	- ripostiglio	13,5	0,25	3,38
6	- locale tecnico - termocamino	5,5	1	5,50
7	- disimpegno	15	1	15,00
8	- camera	11,5	1	11,50
9	- camera	19,5	1	19,50
10	- bagno	7,5	1	7,50
11	- camera	15	1	15,00
12	- bagno	9	1	9,00
	<b>Totale ambienti interni</b>	<b>188,00</b>		<b>177,88</b>

	<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>		<i>Sup.</i>	<i>Coeff.</i>	
13	- porticato	40	25	0,3	7,50
			15	0,1	1,50
14	- terrazza coperta	37	25	0,3	7,50
			12	0,1	0,80
15	- terrazza scoperta	109	25	0,3	7,50
			81	0,1	8,10
16	- patio	35,50	25	0,3	7,50
			10,50	0,1	1,05
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>221,50</b>			<b>41,45</b>

	<b>Unità immobiliare N.C.E.U. fg. 58 p.la 1162</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie omogenea (mq)</b>
	<b>Abitazione 1</b>			
	<b>Vani principali</b>			
1	- ingresso/ pranzo/ angolo cottura	35	0,30 <sup>12</sup>	10,50
2	- soggiorno	17	1	17,00

<sup>12</sup> si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di omogeneizzazione pari a 30% considerata la consistenza costruttiva dell'ambiente in oggetto che risulta dalla chiusura postuma di un porticato esterno aggiunto al fabbricato originario;

3	- disimpegno	7,5	1	7,50
4	- camera	18	1	18,00
5	- camera	11	1	11,00
6	- bagno	5	1	5,00
7	- lavanderia	3,5	0,25	0,88
8	- ripostiglio	7	0,25	0,44
9	- deposito	20	0,25	5,00
	<b>Totale ambienti interni</b>	<b>124,00</b>		<b>75,31</b>

	<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>		Sup.	Coeff.	
10	- terrazza scoperta	37,50	37,50	0,3	11,25
				0,1	0,00
11	- porticato	21	21	0,3	6,30
					0,00
A	- patio	31	31	0,3 e 0,5	1,50
				0,01	0,01
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>90,94</b>			<b>19,06</b>

	<b>Abitazione 2</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione (mq)</b>	<b>Superficie omogenea (mq)</b>
01	- ingresso/ soggiorno/ pranzo	30,00	1	34,66
02	- disimpegno	6,00	1	6,82
03	- camera	15,00	1	17,11
04	- camera	7,00	1	8,28
05	- bagno	6,00	1	7,57
	<b>Totale ambienti interni</b>	<b>74,44</b>		<b>74,44</b>

	<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>		Sup.	Coeff.	
06	- porticato esclusivo	14,00	4,35	0,3	4,35
			0	0,1	
	<b>Totale ambienti esterni</b>	<b>14,00</b>			<b>4,35</b>
	<b>TOTALE</b>				<b>392,49</b>

### 3.3 Determinazione del più probabile valore di mercato unitario

**Criterio di stima utilizzato.** Fermo restando l'ipotesi secondo la quale gli immobili così come pervenuti ad oggi siano regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in parola si è utilizzato il procedimento sintetico-comparativo per punti di merito che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione di riferimento rigorosamente omogeneo.

Tale procedimento si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene (*caratteristiche estrinseche ed intrinseche*) attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra il bene da stimare e i beni di riferimento.

Mediante un confronto tra gli immobili di riferimento, oggetto di annunci, e l'immobile oggetto di stima con riferimento a ciascuna delle caratteristiche individuate si perviene al più probabile valore di mercato.

In particolare, il confronto tra il bene oggetto di stima e i beni di riferimento viene espresso mediante una **matrice di comparazione**, attraverso coefficienti di ponderazione che consentano di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. In particolare, a partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni del campione interessato, la matrice di comparazione normalizza il prezzo degli immobili di riferimento rispetto alle caratteristiche del bene oggetto di stima mediante l'impiego di coefficienti:

*minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento;*

*superiori a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento.*

Dalla media dei valori normalizzati si otterrà, infine, il più probabile valore di mercato unitario.

A tal fine sono stati considerati n. 08 annunci relativi a immobili presenti nella città di Benevento assimilabili per localizzazione, tipologia e destinazione d'uso all'immobile in oggetto. Gli annunci considerati si riferiscono a case e villini di varie dimensioni, comprensivi di terreno di pertinenza.

**TAB. 3 - Tabella degli annunci**

<i>beni comparabili</i>	<i>localizzazione</i>	<i>descrizione</i>	<i>stato manutentivo/ fin</i>	<i>consistenza Superficie Lorda (mq)</i>	<i>prezzo totale €</i>
1	Via Fontanelle	casa indipendente su due livelli 4 locali terreno 550 mq cl: economica	da ristrutturare	200	65.000,00
2	C.da Santa Clementina	casa indipendente su due livelli 9 locali 5000 mq cl: economica	da ristrutturare	400	120.000,00
3	Via Don Luigi Sturzo	villetta a schiera su tre piani ps: Box e taverna pt: zona giorno p1:zona notte portico/ ingresso terrazza 300 mq rifiiture di lusso	ottimo/ ristrutturato	200 <sup>13</sup>	260.000,00
4	Strada Statale Appia	villa su tre piani 9 locali 2 box auto rifiiture di lusso	ottimo/ ristrutturato	340 <sup>14</sup>	390.000,00
5	Via de Mulini	casa su 1 livello 3 locali, 1 bagno terreno di pertinenza 4000 mq cl: economica	discreto	70 <sup>15</sup>	100.000,00

<sup>13</sup> da informazioni assunte presso l'agenzia immobiliare di riferimento, la superficie indicata nell'annuncio è la "superficie netta calpestabile"; fini della stima mediante la comparazione con il bene da stimare e gli altri annunci, la superficie dell'annuncio in oggetto è stata trasformata in superficie lorda mediante l'uso di opportuni coefficienti: 10% (corrispondente ad una differenza media stimata tra superficie netta e superficie lorda);

<sup>14</sup> cfr. nota 13;

<sup>15</sup> cfr. nota 13;

6	Strada Statale Appia C.da Torre Alfieri	casa su 1 livello 3 locali, 1 bagno piccolo capannone per deposito attrezzi normale	buono	65 <sup>16</sup>	100.000,00
7	Piano Cappelle	casa su 2 livelli 5 vani, 3 bagni terreno di pertinenza 1500 mq cl: economica	da ristrutturare	160 <sup>17</sup>	90.000,00
8	Zona Belvedere	casa su 2 livelli 3 vani cl: signorile terreno di pertinenza 800 mq	ottimo	110 <sup>18</sup>	165.000,00

**Fonti.** Gli annunci sopraelencati sono stati reperiti nel periodo aprile - maggio 2014 in internet sul portale "Immobiliare.it" e successivamente verificati presso le Agenzie Immobiliari di riferimento presenti sul territorio (*Tecnocasa, Immobiliare Sannio, Iadanza Servizi Immobiliari, Gruppo Gaia Fin s.r.l.*).

Considerato che per la tipologia in esame "Ville e villini" il terreno che di pertinenza della casa è generalmente considerato "parte ordinaria" del fabbricato, anche tenuto conto dell'approccio degli agenti immobiliari operanti in zona circa la stima di siffatte tipologie edilizie, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato unitario, il prezzo degli annunci è stato diviso per la sola superficie costruita (fabbricato) riportata negli stessi annunci. In tal modo il valore unitario del costruito comprende in se anche il valore dell'area di pertinenza.

I beni così individuati, quindi, sono stati confrontati con il bene oggetto di stima rispetto ad alcune caratteristiche fondamentali: *localizzazione, stato di manutenzione, finiture e consistenza*. Mediante l'uso di opportuni coefficienti definiti sulla base del confronto tra i beni oggetto di annuncio e quelli oggetto di stima, nella **matrice di comparazione** di seguito riportata, i valori di mercato di ciascun annuncio sono stati "normalizzati" tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il **più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima**, quindi, sarà dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari dei beni analoghi normalizzati rispetto al bene oggetto di stima.

<sup>16</sup> cfr. nota 13;

<sup>17</sup> cfr. nota 13;

<sup>18</sup> cfr. nota 13;

TAB. 4 - Matrice di comparazione

caso	sconto offerta*	prezzo parametrico €/mq	localizzazione	stato manutentivo	finiture	consistenza (mq)	Valori Ponderati €/mq
1	58500	293	0,95	1,2	1,2	0,90	360,22
2	108000	270	0,95	1,2	1,2	1,05	386,86
3	234000	1064	0,95	0,95	0,9	0,90	698,04
4	351000	939	1	0,95	0,9	0,90	648,34
5	90000	1169	0,95	1,1	1,1	1,05	1407,22
6	90000	1259	1	0,95	0,95	0,94	1070,85
7	81000	469	0,95	1,2	1,2	0,90	579,06
8	148500	1227	0,95	0,95	0,9	0,90	807,45
							<b>744,76</b>

(\*) sconto del 10% del prezzo totale dell'annuncio, considerato che il prezzo effettivo di vendita è sempre inferiore, almeno del 10% a quello dell'offerta.

In particolare nel caso in esame, tenuto conto della *localizzazione*, dello *stato manutentivo*, delle *finiture* e della *consistenza* delle unità immobiliari oggetto di stima, dal confronto con beni analoghi è possibile determinare per i beni oggetto di stima il più probabile valore di mercato pari a **744,76 €/mq di superficie omogeneizzata**, cioè della somma della superficie lorda dei vani principali comprensiva delle superfici di uso esclusivo nonché dell'area di pertinenza del fabbricato.

Tale valore per un maggiore riscontro è stato confrontato con i valori rilevati presso le agenzie immobiliari presenti in zona. Dalle diverse interlocuzioni con agenti immobiliari operanti in zona, in generale, è risultato l'orientamento comune di "valutare a corpo" siffatta tipologia di beni. Ed in particolare per beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni oggetto di stima sono stati rilevati valori compresi tra i **600 e i 1000 €/mq**.

Tanto innanzi illustrato si ritiene che il valore pari a **744,76 €/mq** precedentemente calcolato possa essere assunto quale valore verosimile di stima degli immobili in oggetto.

### 3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato

Come illustrato in premessa al presente capitolo, considerate le irregolarità urbanistiche ed edilizie del fabbricato la stima dei beni oggetto delle procedure ha avuto ad oggetto **il più probabile valore d'uso del fabbricato** che si è ritenuto possibile valutare come il più probabile **valore di mercato dei beni** come se questi fossero regolari da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Pertanto, essendo noti la superficie commerciale degli immobili oggetto delle procedure ( $S_c$ ) e il più probabile valore di mercato unitario ( $V_m'$ ) precedentemente stimato, ne deriva che il più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) degli immobili in parola sarà:

$$V_m = S_c \times V_m'$$

cioè:

$$V_m = 744,76 \text{ €/mq} \times 392,49 \text{ mq} = \text{€ } 292.310,85 \quad (1)$$

Tuttavia è necessario evidenziare che il valore precedentemente calcolato (*più probabile valore di mercato (1)*), con riferimento al mercato immobiliare locale, scaturisce dall'analisi di caratteristiche quali la localizzazione rispetto al centro e ai servizi, lo stato manutentivo, le finiture e la consistenza dei beni oggetto di stima e dei beni oggetto di confronto.

Il valore così determinato, pertanto, non tiene conto dei seguenti fattori:

- a) la necessità di coibentare il lastrico solare, considerati i fenomeni di umidità di condensa riscontrati in alcuni degli ambienti dell'unità abitativa individuata dalla p.lla 1162, problematiche, queste, che possono condizionare l'**uso** di parte dei beni (abitazioni);
- b) i terreni di pertinenza del fabbricato, individuati in catasto al fg. 58 p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169 sono oggetto di pignoramento per la quota indivisa di 1/2 dell'intera proprietà, laddove nella stima dei beni, considerato il criterio di stima utilizzato si è fatto riferimento a suddetti beni per l'intero della proprietà;
- c) **nel caso in cui l'Ill.mo Signor Giudice, tenuto conto di quanto illustrato al par. 2.7.e., ai sensi dell'art. 938 del c.c., dovesse valutare la possibilità di attribuire [all'aggiudicatario] la proprietà dell'edificio e delle relative aree di pertinenza realizzate sui terreni non oggetto di pignoramento ed individuati in catasto al fg. 58 p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 e 1374 (parte), si ritiene che dal valore precedentemente calcolato Vm (1) vada detratto il corrispettivo dovuto ai sensi dello stesso art. 938 c.c. ai proprietari dei suoli occupati.**

**Ai fini della stima degli immobili in oggetto, si ritiene opportuno quantificate i costi relativi ai sopraelencati "fattori" detraendoli dal valore Vm (1) precedentemente calcolato, come di seguito illustrato.**

**a) Costi per la coibentazione del solaio di copertura (Kt)**

Con riferimento al prezzario della Regione Campania 2013, tenuto conto delle attuali caratteristiche dell'estradosso del solaio di copertura e del tetto a falde di copertura del fabbricato, in via del tutto indicativa, si ritiene possibile stimare per la coibentazione del solaio compreso lo smontaggio e il rimontaggio dell'attuale tetto a falde in profilati di ferro e tegole un costo pari a circa **€ 35.000,00**.

**Tale costo, tuttavia, è da intendersi del tutto indicativo considerato che esso potrebbe variare in maniera significativa a seconda delle soluzioni tecnologiche e dei materiali che in fase di progetto si potrebbe ritenere più opportuno utilizzare.**

**b) Determinazione del più probabile valore di mercato della quota di 1/2 dei terreni di pertinenza del fabbricato (p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169) (Vmt)**

Il valore di mercato Vm precedentemente calcolato fa riferimento al fabbricato comprensivo delle relative aree di pertinenza individuate dalle p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169, considerate per l'intero della proprietà.

Tali unità immobiliari, tuttavia, sono oggetto di pignoramento per la quota indivisa di 1/2 dell'intera proprietà.

Considerato lo stato di fatto in cui i beni sono pervenuti ad oggi, si ritiene che essi non possano essere considerati autonomamente rispetto al fabbricato e che essi non risultino comodamente divisibili in quote parte.

Ai fini della presente stima, pertanto, dal più probabile valore di mercato precedentemente determinato per l'intero lotto si ritiene necessario detrarre la quota di 1/2 dell'intera proprietà delle p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169 non oggetto di pignoramento.

Per la determinazione di suddetta quota si ritiene possibile fare riferimento al più probabile valore della sola area di pertinenza del fabbricato.

Tale valore potrà essere calcolato tenuto conto che esiste una relazione tra il Valore dell'area edificata e il Valore dell'area da trasformare (area su cui insiste il fabbricato) come di seguito illustrato:

$$Va = Vm \times I.A.$$

- **Vm** è il valore dell'area trasformata (a nuovo)
- **Va** è il valore dell'area da trasformare
- **I.A.** è il coefficiente d'incidenza dell'area, che esprime il rapporto tra area trasformata e area da edificare.

Nel caso specifico, considerate le attuali caratteristiche volumetriche del fabbricato, la consistenza dell'area di pertinenza del fabbricato interessata dalle procedure esecutive in parola, nonché le norme tecniche di attuazione del PUC, non ritenendo possibile procedere in via analitica alla determinazione del valore "incidenza area", ai fini della stima, in maniera del tutto indicativa, si è ritenuto possibile assumere tale valore così come rilevato da alcune riviste operanti nel settore immobiliare.

Tra queste, il "Consulente Immobiliare", importante rivista di riferimento nel settore immobiliare a livello nazionale, ha rilevato per la città di Benevento in zona periferia per nuove costruzioni un valore "incidenza area" pari al **21%**.

Pertanto, considerato per gli immobili in oggetto un valore a nuovo pari a **812,05 €/mq**, come è possibile ricavare dalla matrice di comparazione di cui alla tabella 4, dando alle celle del campo "stato di manutenzione" tutti valori  $\geq 1$ , ipotizzando cioè che confrontando i beni oggetto di stima "a nuovo" con quelli oggetto degli annunci i primi (oggetto di stima) siano in uno stato di manutenzione migliore, si può stimare un valore a nuovo dell'area trasformata pari a **€ 318.721,50**.

Considerato un valore incidenza area pari al 21%, dal valore precedentemente calcolato è possibile ricavare il valore dell'area da trasformare pari a € 66.131,51.

Considerata che allo stato attuale, l'area di pertinenza del fabbricato, comprese anche le superfici individuate dalle p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e 1374 (parte) risulta essere pari a circa 6.260 mq<sup>19</sup>, ne deriva un valore unitario per le aree di pertinenza del fabbricato pari a 10,69 €/mq (Vmut).

Tanto innanzi illustrato, considerata l'estensione delle p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169, come desumibile dalle visure catastali, pari a complessivi 5.007 mq, si ritiene possibile determinarne il più probabile valore di mercato della quota di 1/2 di suddette unità immobiliari pari a:

$$1/2 \text{ Vmt (p.lle 1164, 165, 1166 e 1169)} = 1/2 \text{ Sup.} \times \text{Vmut} = 1/2 (5.007 \text{ mq} \times 10,69 \text{ €/mq}) = \text{€ 26.762,41.}$$

Considerato che l'area in oggetto costituisce area di pertinenza di un fabbricato e che, in quanto tale, il suo valore è stato determinato come parte non autonomamente "godibile", ai fini della presente stima non si ritiene significativo applicare un coefficiente di deprezzamento tenuto conto delle maggiori difficoltà di vendita per quote indivise.

**Ai fini della stima dei beni in oggetto, pertanto, dal valore precedentemente calcolato Vm (1) andrà detratto il più probabile valore di mercato relativo alla quota di 1/2 di proprietà delle p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169 non oggetto della procedura.**

**c) Corrispettivo da pagare ai sensi dell'art. 938 del c.c. al proprietario delle p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e 1374 (Cc)**

Ai sensi dell'art. 938:

*"Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. **Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.**"*

**Pertanto, nel caso in cui l'Ill.mo Signor Giudice, come illustrato al par. 2.7.e. dovesse valutare la possibilità di applicare il principio dell'"accessione invertita" ai sensi dell'art. 938 del c.c., di seguito si calcola il corrispettivo dovuto dall'acquirente dei beni oggetto di procedura ai proprietari delle particelle catastali occupate dal fabbricato e dalle sue aree di pertinenza.**

Considerata la consistenza dei beni occupati dal fabbricato e dalle relative aree di pertinenza, si ritiene possibile commisurare tale corrispettivo pari al doppio del valore della superficie occupata dal fabbricato e relative aree di pertinenza.

Considerato il **valore unitario dell'area su cui insiste il fabbricato** precedentemente calcolato, pari a **11,72 €/mq** e considerate le superfici catastali delle p.lle non oggetto delle procedure su cui ricadono il fabbricato e le relative aree di pertinenza:

- p.lla 1171, consistenza 162 mq;
- p.lla 1172, consistenza 28 mq;
- p.lla 1173, consistenza 43 mq;
- p.lla 1174, consistenza 52 mq;
- parte p.lla 1374, superficie 495 mq;

ai sensi dell'art. 938 del c.c., di seguito si elencano i corrispettivi eventualmente da riconoscere da parte dell'acquirente dei beni per ciascuna particella al legittimo proprietario:

- p.lla 1171, € 3.463,56;
- p.lla 1172, € 598,64;
- p.lla 1173, € 919,34;
- p.lla 1174, € 1.111,76;
- parte p.lla 1374, € 10.583,10;

per totali **€ 16.676,40**.

### **Conclusioni**

Tanto innanzi premesso, ai fini della stima del bene si ritiene opportuno proporre **due ipotesi** circa il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto delle procedure, **a seconda se l'Ill.mo Signore Giudice, per quanto di sua maggiore e specifica competenza, riterrà opportuno fare riferimento o meno al principio dell'"accessione invertita" ai sensi dell'art. 938 del c.c..**

Pertanto, si ritiene che il **più probabile valore d'uso dei beni** determinato quale **più probabile valore di mercato degli stessi** sia pari a:

#### **1) Ipotesi 1: applicazione del principio dell'"accessione invertita":**

*ai sensi dell'art. 938 del c.c. è attribuita all'acquirente la proprietà del suolo non oggetto di pignoramento occupato dall'edificio e da sue parti:*

$$Vm = Vm (1) - Kt - \frac{1}{2} Vmt - Cc =$$

$$Vm = € 292.310,85 - € 35.000,00 - € 26.762,41 - € 16.676,40 = € 213.872,4$$

#### **2) Ipotesi 2: senza l'applicazione del principio dell'"accessione invertita":**

<sup>19</sup> tale superficie è data dalla somma delle superfici delle p.lle 1169, 1164, 1165, 1166, 1171, 1172, 1173, 1174, parte della 1374 e dell'area di sedime del fabbricato;

*parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza ricadono su terreni non oggetto delle procedure in parola:*

$$Vm = Vm (1) - Kt - \frac{1}{2} Vmt - Cc =$$

$$Vm = € 292.310,85 - € 35.000,00 - € 26.762,41 = € 230.548,44$$

**fermo restando che da un punto di vista urbanistico-edilizio il fabbricato oggetto di stima risulta irregolare e non sanabile.**

#### 4.0 CONCLUSIONI

Richiamato quanto innanzi illustrato, si porgono le seguenti conclusioni:

- sono **oggetto di pignoramento** le seguenti **unità immobiliari site nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca**:
  - **la quota di 1/2 del terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1164;**
  - **la quota di 1/2 del terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1165;**
  - **la quota di 1/2 del terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1166;**
  - **la quota di 1/2 del terreno individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1169;**
  - **la piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162;**
  - **la piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167.**

Le unità immobiliari innanzi elencate appartengono per la quota di 1/2 dell'intera proprietà al Sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 dell'intera proprietà alla \_\_\_\_\_

- Con riferimento allo stralcio di mappa catastale e alle planimetrie catastali, le unità immobiliari innanzi elencate individuano:
  - **due unità immobiliari destinate a civile abitazione** (p.lla 1163 e 1167 e p.lla 1162) che compongono un unico fabbricato in cemento armato ad un unico piano fuori terra con tetto a falde;
  - **terreni** (p.lle 1164, 1165, 1166 e 1169) che allo stato attuale costituiscono di fatto **pertinenza del fabbricato** e delle abitazioni che lo compongono.

**Le unità immobiliari** così individuate **sono parte di un unico fondo di terreni di proprietà degli esecutati**. L'accesso a ciascuna delle unità abitative, infatti, avviene dalla strada comunale attraverso altri terreni di proprietà degli esecutati, non oggetto delle procedure in parola.

Come meglio illustrato al par.2.4 al quale si rimanda, **parte del fabbricato e delle relative aree di pertinenza ricadono anche sulle p.lle 1171, 1172, 1173, 1174 e parte della 1374 non oggetto di pignoramento.**

Al riguardo, tenuto conto delle determinazioni che l'Ill.mo Signor Giudice, per quanto di sua maggior competenza, riterrà opportuno assumere ai sensi dell'art. 938 del c.c., si potrà valutare la possibilità di corrispondere ai proprietari delle aree occupate un corrispettivo pari al doppio della superficie occupata. Tale corrispettivo, se riconosciuto dall'Ill.mo Signor Giudice, andrà detratto dal più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

- L'unità immobiliare individuata in catasto af fg.58 p.lla 1163 e 1167, al momento del sopralluogo era occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia; l'unità immobiliare individuata in catasto af fg.58

p.lla 1162, al momento del sopralluogo, risultava essere stata divisa in due unità immobiliari, una delle quali era occupata dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia, l'altra, secondo quanto

dichiarato dagli esecutati, sarebbe stata occupata da uno dei figli del sig. [redacted]. Al riguardo si illustra che da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento e presso la Società Impresa verde della Coldiretti, relativamente al possesso dei beni oggetto delle procedure non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di locazione;

- In sede di sopralluogo le **unità immobiliari** che compongono il fabbricato e i **giardini** di pertinenza risultavano in buono stato di manutenzione.

Circa le altre **aree di pertinenza**, i **piazzali** e le **strade di accesso**, esse si presentavano in semplice magrone di cemento; gli spazi verdi di risulta risultavano incolti; il campo di calcetto realizzato sul terrazzamento superiore era un semplice campo in terra battuta recintato da una rete metallica;

- Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4836 rilasciata dal Comune di Benevento del 24 luglio 1997 (cfr. all.to 4/03) – avente ad oggetto **“Concessione in sanatoria (art.13 L.47/85) per le opere di sbancamento e concessione per la “realizzazione di un fabbricato e di un muro in c.a. alla C.da Ripazecca”**, rilasciata al Sig. [redacted]

- circa la **regolarità urbanistico-edilizia** delle unità immobiliari in oggetto, in sede di sopralluogo sono state riscontrate **diverse e gravi difformità rispetto al progetto assentito**, come illustrato al par. 2.3, a cui si rimanda, quali:

- **mutamento di parte delle destinazioni d'uso assentite e incremento delle unità abitative:** il progetto assentito prevedeva la realizzazione di un'abitazione e di pertinenze agricole per un volume totale destinato per circa il 29% ad abitazione e per circa il 71% a pertinenze agricole; in sede di sopralluogo era possibile riscontrare che tutta la volumetria realizzata era a destinazione residenziale per totali n. 3 unità abitative con conseguente variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968/ (rif. co.a) art. 32 D.P.R.380/2001);
- **incrementi consistenti della cubatura assentita** (rif. co.b) art. 32 D.P.R.380/2001);
- **modifiche sostanziali (...) della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza** (rif. co.c) art. 32 D.P.R.380/2001);
- ulteriori **sbancamenti del terreno di pertinenza del fabbricato** rispetto a quelli previsti nel progetto assentito con modifica sostanziale del naturale andamento del terreno.

Come illustrato al par. 2.3, a cui si rimanda, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, **tali difformità, si ritengono non sanabili.**

- il **progetto delle strutture è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento**, ai sensi della normativa vigente in data 04.09.1997 al n.3934; e per esso risultano essere stati depositati la relazione e il collaudo statico delle strutture ai sensi della normativa vigente;  
circa la corrispondenza del fabbricato realizzato ed oggetto di stima e il progetto depositato, si rilevano **alcune difformità circa la realizzazione del tetto** che nel progetto assentito era previsto in struttura in c.a. mista, mentre in sede di sopralluogo si rilevava essere stato realizzato con semplice struttura in ferro e tegole;

- il fabbricato e in esso ciascuna delle unità immobiliari presenti mancano del **certificato di agibilità**;
- come illustrato al *par.2.4* a cui si rimanda, inoltre, **le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto non corrispondono allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.**

Al riguardo, considerato che le unità immobiliari così come pervenute ad oggi e come illustrato al *par. 2.3.c* da un punto di vista urbanistico risultano non regolari né tanto meno sanabili, **si sottopone all'attenzione dell'III.mo Signor Giudice, per quanto di sua maggior competenza, la possibilità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali di suddette planimetrie ai fini della vendita dei beni.**

- i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** sono:
  - **vincolo ambientale:** l'unità immobiliare individuata nel N.C.T.al fg. 58 p.lla 1169 ricade parzialmente in area sottoposta a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 142, comma c), ovvero nella fascia relativa ai corsi d'acqua compresi negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775 e le relative sponde di piedi agli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (torrente Corvo – Serretelle”.
  - **Eventuale vincolo di destinazione d'uso a via interpodereale della striscia di terreno individuata dalle p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174**, come illustrato al *par. 2.7.e* a cui si rimanda, **tenuto conto delle opportune valutazioni da parte dell'III.mo Signor Giudice per quanto riguarda gli aspetti di sua maggiore competenza.**
- **cause in corso:** nel sopralluogo del 14 marzo 2014, il Sig. \_\_\_\_\_ dichiarava di aver presentato alla Procura della Repubblica di Benevento una Denuncia – Querela contro la Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. in opposizione alla procedura esecutiva R.G.ES. n.80/2013 di cui forniva quindi copia che è stata allegata al verbale di sopralluogo;
- considerate le caratteristiche dei beni in oggetto, si ritiene opportuno individuare un **unico lotto di vendita.**
- come illustrato al *par. 3.1* al quale si rimanda, considerate le irregolarità urbanistiche ed edilizie del fabbricato la stima dei beni oggetto delle procedure ha avuto ad oggetto **il più probabile**

**valore d'uso del fabbricato** che si è ritenuto di poter valutare come il più probabile **valore di mercato dei beni** come se questi fossero regolari da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Tanto innanzi premesso, si ritiene opportuno proporre **due ipotesi** circa il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto delle procedure, **a seconda se l'Ill.mo Signor Giudice, per quanto di sua maggiore e specifica competenza, riterrà opportuno fare riferimento o meno al principio dell'"accessione invertita" ai sensi dell'art. 938 del c.c..**

Pertanto, si ritiene che il **più probabile valore d'uso dei beni** determinato quale **più probabile valore di mercato degli stessi** sia pari a:

1) **Ipotesi 1: applicazione del principio dell'"accessione invertita":**

*ai sensi dell'art. 938 del c.c. è attribuita all'acquirente la proprietà del suolo non oggetto di pignoramento occupato dall'edificio e da sue parti:*

$$Vm = Vm (1) - Kt - \frac{1}{2} Vmt - Cc =$$

$$Vm = € 292.310,85 - € 35.000,00 - € 26.762,41 - € 16.676,40 = € 213.872,4$$

2) **Ipotesi 2: senza l'applicazione del principio dell'"accessione invertita":**

*parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza ricadono su terreni non oggetto delle procedure in parola:*

$$Vm = Vm (1) - Kt - \frac{1}{2} Vmt - Cc =$$

$$Vm = € 292.310,85 - € 35.000,00 - € 26.762,41 = € 230.548,44$$

**fermo restando che da un punto di vista urbanistico-edilizio il fabbricato oggetto di stima risulta irregolare e non sanabile.**

Nel ringraziarla per la fiducia accordata, la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

Benevento, 25.05.2014

Arch. Paola D'Onofrio

(Esperto)