
**TRIBUNALE DI BENEVENTO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 52/2013 R.G.Es.**

**CHIARIMENTI
ALLA RELAZIONE DI STIMA**
provvedimento del G.E. del 11/01/2017

UNICO LOTTO

Creditori:
CAF - CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE s.p.a.
Avv.to Massimiliano Muni

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
Avv.to Luca Falivena

debitori:

G.E. Dott. Serena Berruti

Esperto alla stima: **Arch. Paola D'Onofrio**
Codice fiscale: DNFPLA73D54A783V
Partita IVA: 01394440620
Studio in: Via Torre della Catena - 82100 Benevento
Telefono: 340 8465578
email: arch.paolad.onofrio@gmail.com
pec: paola.donofrio@archiworldpec.it

maggio 2017



SOMMARIO

0.0 Premessa	2
1.1 Immobili oggetto di pignoramento e identificazione catastale	3
1.2 Descrizione degli immobili oggetto della procedura.....	4
1.2.a Descrizione dello stato di fatto.....	4
1.2.b Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio	6
1.3 Considerazioni circa la definizione del lotto di vendita.....	7
1.4 Indicazione dei precedenti proprietari nel ventennio.....	10
1.5 Valutazione dei beni oggetto di pignoramento	14
1.5.a Descrizione del lotto di beni oggetto di vendita.....	14
1.5.b Definizione del più probabile valore di mercato del lotto di beni.....	15
1.6 Conclusioni	18



0.0 Premessa

Con provvedimento del 08.01.2014 del GIUDICE DOTT. MICHELE CUOCO, 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, R.G.ES. n° 52/2013**, promossa dalla CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A. contro omissis e dell'**Esecuzione Immobiliare R.G.ES. n° 80/2013**, promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro omissis, **riunite**.

A maggio 2015 la sottoscritta depositava la relazione di stima dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in parola.

Con provvedimento del 11.01.2017, viste e lette le relazioni depositate dal professionista delegato alla vendita del 18.08.2016 e del 21.12.2016, l'**Ill.mo G.E.** disponeva la comparizione delle parti per il giorno 26 maggio 2017 e **chiedeva allo stimatore incaricato di “chiarire, con relazione da depositarsi prima della prossima udienza, se ha indicato nel lotto da porre in vendita anche parte del fabbricato ricadente su particelle non pignorate”**.

Tanto innanzi illustrato è stata redatta la presente relazione.

Fermo restando quanto illustrato nella relazione di stima depositata a maggio 2015, alla quale si rimanda per una trattazione più completa degli argomenti, in questa sede si è ritenuto opportuno illustrare in maniera sintetica alcuni elementi già evidenziati nella stessa relazione di stima che hanno portato alla **definizione del lotto di vendita** e alla **stima del suo più probabile valore di mercato**.

Sulla base di tali elementi, quindi, è stata formulata la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice.

Infine, a seguito di una rilettura della precedente relazione di stima e di interlocuzioni con l'Ill.mo G.E., in questa sede si è ritenuto opportuno introdurre **alcune precisazioni**, come opportunamente illustrate, per meglio descrivere il lotto di beni oggetto di vendita.



1.1 Immobili oggetto di pignoramento e identificazione catastale

I beni in parola sono oggetto di pignoramento nell'ambito di due diverse procedure esecutive, poi riunite dall'III. mo G.E..

Nell'ambito della **procedura di Esecuzione Immobiliare n. 52/2013**, sono **oggetto di pignoramento** i beni immobili siti nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca di proprietà del Sig. omissis **per la quota di 1/2 dell'intera proprietà** di seguito elencati (cfr. riquadro 1):

- **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**.

Riquadro 1


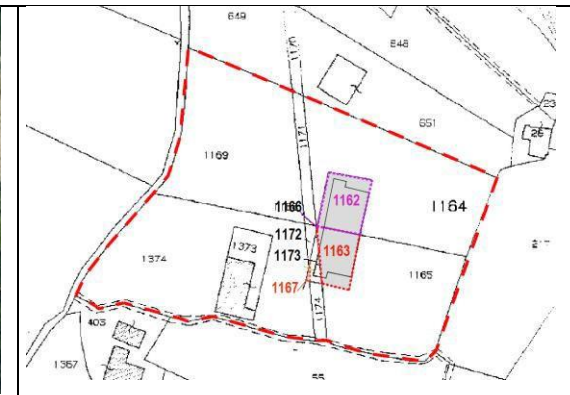
	
<p>Ortofoto – Veduta aerea del fabbricato e della sua area di pertinenza Con tratteggio rosso sono individuate le u.i. di proprietà del Sig. omissis.</p>	<p>Stralcio di Mappa Catastale Con tratteggio rosso sono individuate le u.i. di proprietà del Sig. omissis in comunione di beni con la moglie Sig.a omissis. Con retino grigio sono individuate le u.i. oggetto della procedura esecutiva R.G.Es. n. 52/2013</p>

Nell'ambito della **procedura di Esecuzione Immobiliare n. 80/2013**, sono oggetto di pignoramento i beni immobili siti nel Comune di Benevento alla c.da Ripazecca di proprietà del Sig. omissis **per la quota di 1/2 dell'intera proprietà** e della Sig.a omissis (moglie del Sig. omissis) **per la quota di 1/2 dell'intera proprietà** (la nota, quindi, si riferisce complessivamente all'intera proprietà dei beni) di seguito elencati (cfr. riquadro 2):

- **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**.



Riquadro 2

	
<p>Ortofoto – Veduta aerea del fabbricato e della sua area di pertinenza Con tratteggio rosso sono individuate le u.i. di proprietà del Sig. omissis in comunione legale di beni con la Sig. omissis.</p>	<p>Stralcio di Mappa Catastale Con tratteggio rosso sono individuate le u.i. di proprietà del Sig. omissis in comunione di beni con la moglie Sig.a omissis. Con retino grigio e contorno colorato sono evidenziate le u.i. oggetto della procedura esecutiva R.G.ES. n. 80/2013</p>

1.2 Descrizione degli immobili oggetto della procedura

1.2.a Descrizione dello stato di fatto

Dal confronto tra l'ortofoto, lo stralcio di mappa catastale, la planimetria catastale¹ e il rilievo dello stato di fatto² si evince che **i beni oggetto di pignoramento sono parte di un fondo di terreno e parte di un fabbricato che su di esso insiste** di proprietà del Sig. omissis in comunione di beni con la Sig.a omissis, sua moglie.

L'intero **fondo di terreno** ha un andamento acclive da est (a monte) verso ovest (a valle) e si presenta articolato su 4 terrazzamenti (cfr. riquadro 3, pag. 5; fig.3 della Relazione di Stima).

Al primo terrazzamento dal basso (1) è l'accesso dalla strada comunale all'intero lotto, come illustrato nel riquadro 4 (fig.1 della Relazione di Stima) a cui si rimanda. Su questo primo terrazzamento sono le due strade di accesso alle due distinte abitazioni (A-B) che compongono il fabbricato oggetto di procedura, e la strada di accesso ad un distinto fabbricato (C) realizzato su di un lotto contiguo, nonché un ulteriore fabbricato individuato in catasto come unità immobiliare distinta (Fg. 58 p.lla 1373) (D) e il relativo piazzale (Fg. 58 p.lla 1374) che non sono oggetto della procedura.

Al secondo terrazzamento (2) è un'area verde collegata mediante scala in cemento armato ai giardini antistanti il fabbricato oggetto di procedura. Il fabbricato e i giardini antistanti sono alla quota

¹ cfr. riquadro 5 della presente relazione, figg. 7 e 8 della Relazione di Stima;

² cfr. riquadro 6 della presente relazione, fig. 9 della Relazione di Stima;



superiore del terzo terrazzamento (3).

Al quarto terrazzamento (4), infine, è una grande area verde sulla quale è stato realizzato un campo di calcetto.

Riquadro 3

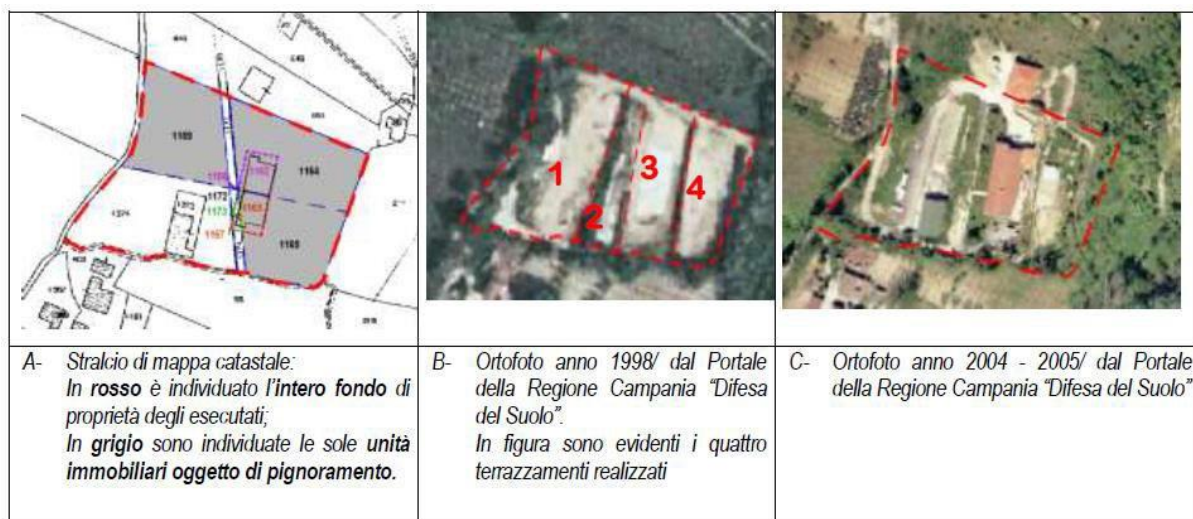


Fig. 3 – Confronto tra stralcio di mappa catastale e le ortofoto scaricate dal Portale WEB della Regione Campania "Difesa del suolo"

Riquadro 4

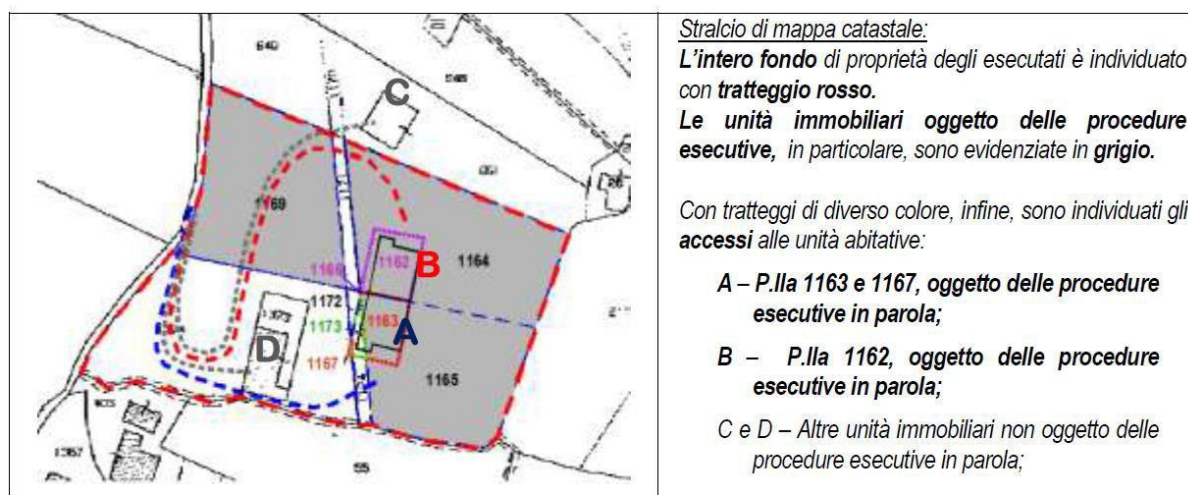


Fig. 1 – Individuazione su stralcio di mappa catastale dei beni oggetto delle procedure e degli accessi agli stessi beni

Il **fondo di terreno** così definito costituisce **area di pertinenza del fabbricato** individuato in catasto al Fig. 58 p.IIa 1162 e dalla p.IIa 1163 unita con la p.IIa 1167 ed oggetto della procedura.

Tuttavia, oltre che dalle **p.IIe 1169, 1164, 1165 e 1166** (del Fig. 58) oggetto della procedura, tale **area di pertinenza del fabbricato** è individuata in catasto anche dalle p.IIe 1374, 1171, 1172, 1173 e 1174 (del Fig. 58) non oggetto di procedura.

In particolare, le p.IIe 1171, 1172, 1173 e 1174 (del Fig. 58) definiscono catastalmente una fascia di terreno della larghezza di tre metri che divide longitudinalmente il lotto di proprietà del Sig. omissis in



due parti.

Con riferimento al riquadro 5 (figg.7 e 8 della Relazione di Sima), è possibile evincere che **parte delle strade di accesso e parte dei giardini di pertinenza delle unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto di pignoramento, ricadono sulle p.lle 1171, 1172 e 1174.**

La p.lla 1173, invece, individua parte del porticato antistante l'abitazione identificata in catasto dalle p.lle 1163 e 1167 unite.

Riquadro 5

<p>Stralcio di mappa catastale su cui è stato sovrapposto il rilievo celerimetrico del fabbricato e di sue aree di pertinenza (<i>Rilievo del Geom. omissis</i>)</p>	<p>Planimetria catastale del fabbricato. Con il colore sono evidenziate le diverse particelle catastali che definiscono il fabbricato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A sinistra (colore viola) è l'unità immobiliare individuata in catasto al fg. 58 p.la 1162; • A destra (diversi colori) è indicata l'unità immobiliare individuata in catasto al Fg. 58 p.lle 1163 e 1167 unite; dalla planimetria catastale è evidente che parte del fabbricato (porticato) è individuato in catasto dalla distinta p.la 1173 non oggetto di procedura.

Infine, parte del giardino e delle aree di pertinenza a servizio dell'abitazione individuata in catasto al fg. 58 p.la 1163 unita con la p.la 1167 ricadono su **parte della p.la 1374 del fg. 58.**

1.2.b Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.4836 del 24 luglio 1997.

Il progetto assentito si riferiva all'intero lotto di proprietà del Sig. omissis costituito dalle unità immobiliari individuate in catasto al Fg. 58 p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658, 39, 40, 652, 38, 654, 655 da cui, con tipo di frazionamento del 29.11.2001 n. 290722, sono derivate le attuali p.lle 1169, 1164, 1165, 1166 (Catasto Terreni), 1162, 1163, 1167 (Catasto Fabbricati) e la p.la 1168 (Catasto Terreni) oggi soppressa. Con Tipo mappale del 02.09.2011 n.264305, in un secondo momento, dalla soppressione della p.la 1168 sono derivate le p.lle 1373 e 1374 del Fg. 58.

Utilizzando tutta la potenzialità edificatoria del lotto di proprietà, il progetto prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato ad un solo livello di cui circa il 30% destinato ad abitazione e circa il 70% destinato a pertinenze agricole.



Dal confronto dello stato di fatto con il progetto assentito emergono le seguenti **difformità**:

- a) **significativo spostamento del fabbricato all'interno del lotto;**
- b) **incremento della volumetria assentita;**
- c) **cambio della maggior parte della destinazione d'uso della volumetria assentita e incremento del numero delle unità abitative;**
- d) **diversa distribuzione degli spazi interni;**
- e) **difformità nella realizzazione della copertura;**

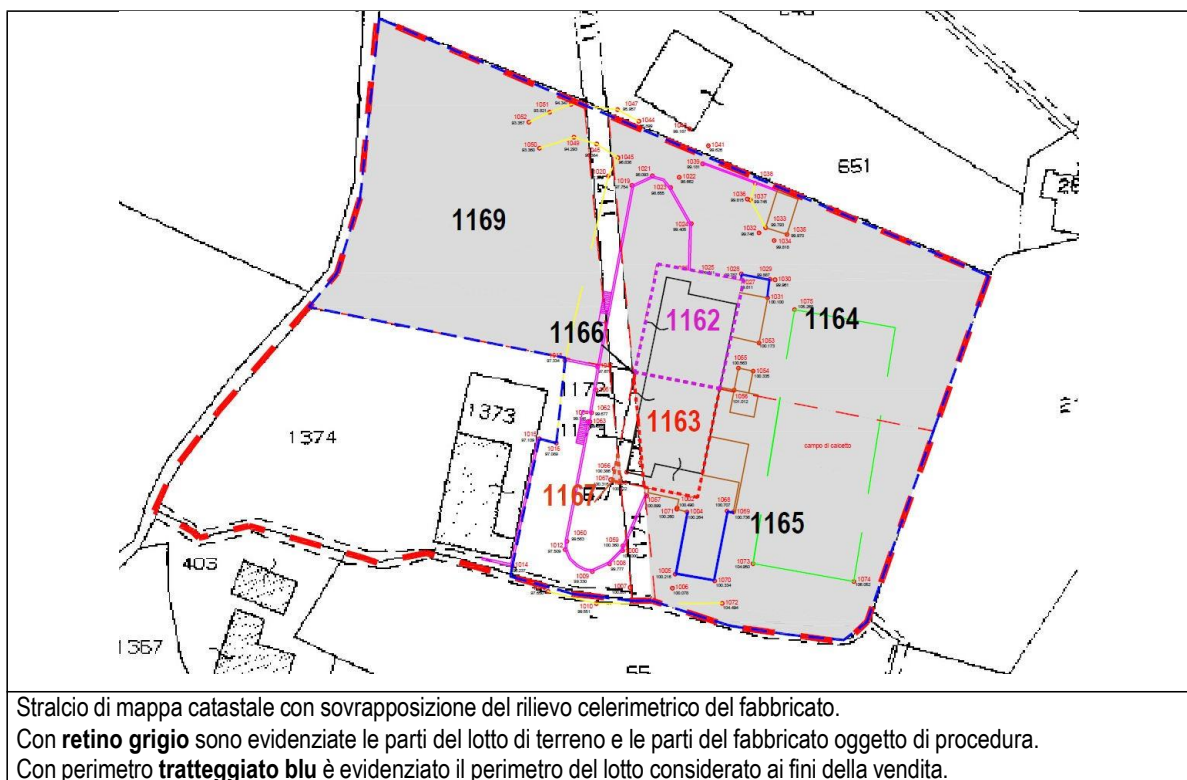
come dettagliatamente rappresentato nella Relazione di Stima a cui si rimanda.

Come precedentemente illustrato, le **difformità riscontrate si ritengono non sanabili**.

1.3 Considerazioni circa la definizione del lotto di vendita

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui è pervenuto il fabbricato, ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, si è ritenuto opportuno definire **un unico lotto di vendita** riferendosi all'intero fabbricato e alle relative aree di pertinenza come indicate con tratteggio di colore blu nel riquadro 6.

Riquadro 6



Tenuto conto della funzionalità e della fruibilità degli stessi beni, il **lotto di beni così definito comprende anche unità catastali non oggetto di pignoramento ma sulle quali ricadono parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza**.



Dalla sovrapposizione del rilievo celerimetrico del fabbricato e delle sue aree di pertinenza con lo stralcio di mappa catastale, infatti, è evidente che:

1. le parti del fabbricato e delle sue aree di pertinenza che ricadono su unità immobiliari non pignorate **sono di modesta estensione rispetto al complesso architettonico** oggetto di pignoramento;
2. le parti del fabbricato e delle sue aree di pertinenza che ricadono sulle unità catastali non pignorate **sono funzionali alla fruizione dei beni oggetto di pignoramento**;
3. le unità catastali non oggetto della procedura e su cui ricade parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza **non hanno e non potrebbero avere alcuna funzione indipendentemente dal fabbricato stesso**.

Esemplificativo in tal senso è il caso della **p.Illa 1167 del Fg.58** unita alla p.Illa 1163 ed entrambe oggetto di pignoramento. Con riferimento allo stralcio di mappa catastale ed in particolare alla planimetria catastale (*cf. riquadro 5*), è possibile evincere che la p.Illa 1163 individua una delle due abitazioni ricomprese nel fabbricato e che la p.Illa 1167 individua una piccola porzione del porticato antistante la stessa abitazione. Buona parte del porticato, invece, è individuato in catasto dalla **p.Illa 1173** non oggetto di pignoramento. Pertanto, le p.Ille 1163 e 1167 sebbene siano parti della stessa abitazione risultano in catasto fisicamente disgiunte. In particolare, essendo *“interclusa”* tra unità catastali non oggetto di pignoramento, la p.Illa 1167 non sarebbe fruibile da un possibile acquirente se non attraverso le p.Ille contermini non oggetto di procedura (p.Illa 1173 e parte p.Illa 1374).

Analogamente, per quanto riguarda il giardino dell'abitazione individuata in catasto con la p.Illa 1162 del Fg. 58. Escludendo la parte di giardino che ricade sulla **p.Illa 1171** non pignorata non sarebbe possibile fruire della rimanente parte del giardino ricompreso su parte della p.Illa 1169 oggetto di procedura.

Per altro verso, **le p.Ille 1171, 1172, 1173 e 1174**, oltre ad essere *“intercluse”* tra beni oggetti di pignoramento, hanno una consistenza tale da non poter essere utilizzate in maniera indipendente dallo stesso fabbricato e dalle sue aree di pertinenza.

Infine, la **parte della p.Illa 1374**, su cui ricade parte del giardino di pertinenza dell'abitazione individuata in catasto dalla p.Illa 1163 e 1167 unite, è di fatto fisicamente distinta e disgiunta dalla parte restante per la presenza di un terrazzamento e relativo muro di contenimento.

Tanto innanzi illustrato, anche a seguito di interlocuzioni con l'Ill.mo G.E., in sede di stima dei beni, si valutava la possibilità di fare riferimento all'**istituto dell'“Accessione invertita” come disciplinato dall'art. 938 del c.c.:**

“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.

Ai fini della stima, pertanto, si faceva riferimento all'intero fabbricato e alle sue aree di pertinenza come individuato nel riquadro 6 con tratteggio di colore blu, cioè, comprendendo anche le p.lle non oggetto di pignoramento, ed individuati in catasto dalle seguenti unità immobiliari:

• u.i. oggetto di procedura:	
<i>fabbricato:</i>	p.lla 1162 e p.lle 1163 e 1167
<i>terreno:</i>	p.lla 1169, 1164, 1165, 1166
• u.i. NON oggetto di procedura:	
<i>fabbricato:</i>	p.lla 1173
<i>terreno:</i>	p.lla 1171, 1172, 1174 e parte p.lla 1374.

Ovviamente, nel caso in cui venga applicato l'istituto della accessione invertita, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, dal valore calcolato per l'intero lotto di beni, **va detratta una somma pari a quanto previsto all'art. 938 del c.c.** come già illustrato nella Relazione di *Stima* (cfr. par. 3.4.c) e al par. 1.7 della presente relazione.

Infine, in questa sede, a seguito di interlocuzioni con l'III.mo G.E. si ritengono opportune alcune precisazioni rispetto all'accesso dalla strada pubblica ai beni oggetto di vendita.

Come precedentemente rappresentato, allo stato attuale l'accesso alle unità immobiliari oggetto della procedura avviene attraverso l'unità immobiliare individuata in catasto al fg. 58 p.la 1374 non oggetto di procedura.

Ed attraverso la stessa p.la 1374, nonché le p.lle 1169 e 1171, parte del lotto di beni oggetto di vendita, avviene l'accesso dalla strada pubblica ad un fondo di terreno e al relativo fabbricato non oggetto di procedura, contiguo ai beni degli esecutati, individuato in catasto al fg.58 p.la 651.

Stante l'attuale stato di fatto, si ritiene opportuno illustrare che a seguito della vendita dei beni sarà necessario **costituire opportune servitù di passaggio**, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- **sul fondo individuato in catasto al fg.58 p.la 1374**, quale fondo “**servente**” atto a garantire l'accesso dalla pubblica strada al lotto di beni oggetto di vendita (riquadro 6);
- **su parte dei beni oggetto di vendita (p.la 1169 e 1171)**, quali fondi “**serventi**” atti a garantire l'accesso dalla pubblica strada al fondo e al fabbricato individuati in catasto al fg. 58 p.la 651.



Al riguardo si rimette al G.E., per quanto di sua maggiore e specifica competenza le più opportune valutazioni circa la costituzione di eventuali servitù “a servizio” dei beni e “sugli” stessi beni.

1.4 Indicazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Al *paragrafo 2.7.e* della Relazione di stima sono illustrati i proprietari nel ventennio per le unità immobiliari che oggi risultano di proprietà del Sig. omissis in comunione di beni con la Sig. omissis, sua moglie, e che definiscono il lotto di vendita come innanzi dettagliato.

La provenienza dei beni oggetto delle due procedure (p.lla 1169, 1164, 1165, 1166/ N.C.T. e p.lla 1162 e p.lla 1163 unita con la p.lla 1163/N.C.E.U.) è quella definita anche nelle certificazioni notarili rese ai sensi dell'art. 256, co.2 del c.c..

Considerato che parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza ricadono su unità immobiliari non oggetto di pignoramento, in sede peritale è stata verificata la provenienza di queste ultime unità immobiliari affinché, ai sensi dell'art. 938 del c.c., l'Ill.mo G.E., per quanto di sua maggiore e specifica competenza, potesse meglio valutare la possibilità di “attribuire all'aggiudicatario la proprietà dell'edificio e del suolo occupato” secondo il principio di “accessione invertita”.

In particolare, la **p.lla 1374 del fg.58**, risulta di proprietà degli esecutati in comunione di beni.

Essa deriva dal frazionamento di cui al tipo mappale del 02.09.2011 con il quale dalla soppressione della p.lla 1168, venivano costituite in catasto le p.lle 1374 e 1373.

La p.lla 1168, a sua volta, deriva dal frazionamento del 29.11.2001 n. 290722, per mezzo del quale, dalle originarie particelle acquistate dal Sig. omissis sono derivate le attuali unità catastali su cui è stato edificato il fabbricato.

Circa le unità immobiliari **individuate in catasto al Fg. 58 p.lle 1171, 1172, 1173, 1174**, dalle visure storiche per immobile risulta che esse sono derivate dalla soppressione della p.lla 650 del Fg. 58, mediante frazionamento del 29.11.2001 n. 290722.

Dalle ricerche effettuate in sede peritale, la p.lla 650 del fg. 58 individuava una strada di accesso a servizio degli originari fondi di terreno da cui sono derivati, tra gli altri, quelli successivamente acquistati dal Sig. omissis³ e sui quali questi ha poi realizzato il proprio fabbricato (*cf. riquadro 7, fig.12*).

Le attuali unità immobiliari di proprietà del Sig. omissis, infatti, derivano da un frazionamento per Geom. Cefalo del 1972 (*cf. riquadro 7*) di un fondo di terreno di proprietà di omissis

³ U.I. individuate in catasto al Fg. 58 p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658, 39, 40, 652, 38, 654, 655 da cui, con tipo di frazionamento del 29.11.2001 n. 290722 frazionamento, sono derivate le attuali p.lle 1169, 1164, 1165, 1166, 1162, 1163, 1167 e p.lla 1168. Dal successivo frazionamento della p.lla 1168 sono derivate le p.lle 1373 e 1374 del Fg. 58.



deceduto l'11.07.1972, da dividersi tra gli eredi di quest'ultimo.

Nel frazionare i fondi originari, in particolare, veniva individuata una stradina interpoderale (di lunghezza AB) (cfr. Riquadro 7, fig. 14 della Relazione di Stima) che dalla strada comunale (A) permettesse ai condividenti (eredi del *de cuius* omissis) di accedere al proprio fondo. La strada poi individuata in catasto con p.lla catastale 650, inoltre, avrebbe permesso a ciascun condividendo di accedere ad un pozzo presente nella p.lla 655 (cfr. fig. 13).

Nell'originario atto di divisione tra gli eredi di omissis veniva stabilito che **“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”**.

Dal citato atto, inoltre, risulta che la stradina era ripartita tra i condividendi in 6 quote ciascuna pari a 1/6 dell'intera proprietà e che aveva un'estensione di 640 mq.

Dopo le trasformazioni e le vendite che hanno riguardato i fondi originari fino ad oggi, la stradina ha perso la sua originaria funzione, e, ormai dismessa, è divenuta di fatto parte dei fondi che originariamente attraversava, come si evince dal raffronto tra la fig.14 (tipo di frazionamento per Geom. Cefalo del 1972 – variazione d'ufficio del 13.02.1981 n. 27981) e la fig. 17 (Ortofoto) del riquadro 7. Tanto innanzi illustrato, nella relazione di stima si rimetteva al G.E., per quanto di sua maggiore e specifica competenza, ogni più opportuna valutazione circa la effettiva sussistenza dell'originario vincolo di destinazione di cui all'atto di divisione del 1972.

Circa la **consistenza della p.lla 650**, in sede peritale si rilevavano **alcune incongruenze**.

Come definito nel frazionamento originario e nell'atto di divisione del 1972, la p.lla 650 ha un'estensione pari a 640 mq. Dalla visura storica per immobile, invece, risulta che:

- l'originaria p.lla 650 aveva una superficie di 360 mq, anziché 640 mq;
- non risultano, tuttavia, altri frazionamenti se non quello del 2001 con il quale dalla soppressione della p.lla 650 sono derivate le attuali p.lle 1170, 1171, 1172, 1173 e 1174, la cui superficie è complessivamente pari a 360 mq.



Riquadro 7

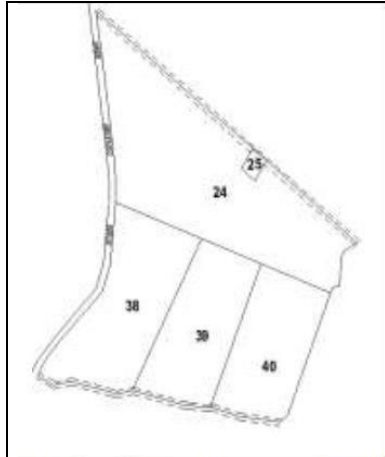


Fig. 12 – stralci di mappa catastale con indicazione delle originarie p.lle di proprietà di [redacted] da cui sono derivate quelle oggetto di pignoramento (riproduzione della scrivente – rif. tipo di frazionamento per Geom. [redacted] del 1972, consultato presso l'Ufficio del Catasto di Benevento)

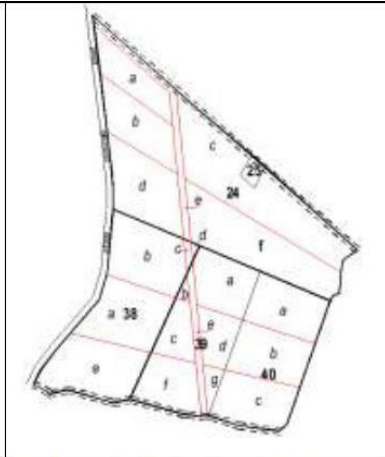


Fig. 13 – stralci di mappa catastale; tipo di frazionamento per Geom. [redacted] del 1972, consultato presso l'Ufficio del Catasto di Benevento (riproduzione della scrivente)

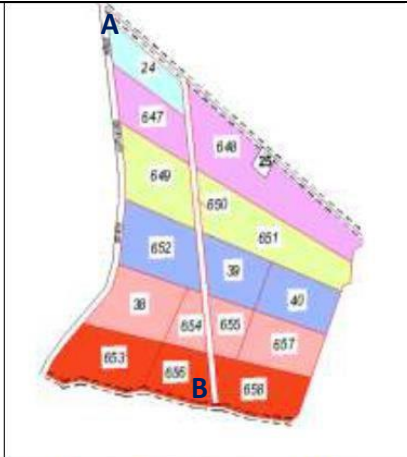


Fig. 14 – stralci di mappa catastale; tipo di frazionamento per Geom. [redacted] del 1972 - variazione d'ufficio del 13.02.1981 n.27981 (riproduzione della scrivente): con il colore sono evidenziate le p.lle come ripartite tra i germani:

- [redacted], p.lle 653, 656 e 658
- [redacted], p.lle 38, 654, 655 e 657
- [redacted] p.lle 652, 39 e 40
- [redacted] p.lle 649, 651
- [redacted], p.lle 647 e 648
- [redacted] p.la 24

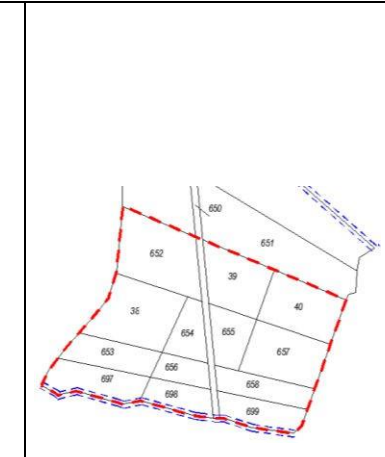


Fig. 15 - Stralci di mappa catastale con indicazione di tutte le u.i. di proprietà degli esegutari

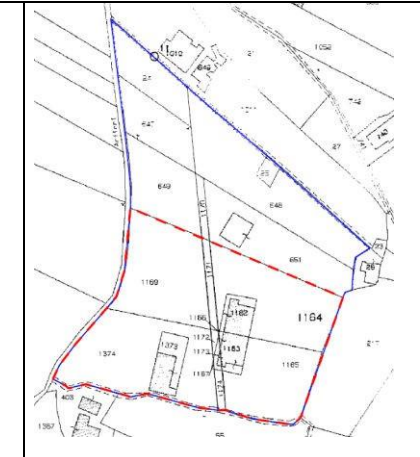


Fig. 16 - Stralci di mappa catastale



Fig. 17- Ortofoto dell'area.

Fig. 16 e Fig. 17 con **tratteggio blu**: originari beni di omissis (fig. 12); con **tratteggio rosso**: i fondi di terreno di proprietà degli esegutari;

Circa la **proprietà del bene**, invece, dalla visura storica per immobile, risulta che al momento della costituzione dell'unità immobiliare in catasto, la ex p.lla 650 era ripartita tra i dividendi in n. 06 quote indivise ciascuna pari ciascuna ad un 1/6 dell'intera proprietà, coerentemente con l'atto di divisione del 1972.

Ed in particolare, dalla *visura ipotecaria relativa alla p.lla 650* acquisita presso la Conservatoria dei RR. II di Benevento, in sede peritale risultava che:

- 1) la quota indivisa di 1/6 di omissis, nato a Benevento il 24.09.1927, deceduto il 12.12.1997, 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 ripartita tra gli eredi in quote uguali;
- 2) la quota indivisa di 1/6 di omissis nato a Benevento il 09.04.1922, è oggi di proprietà di omissis omissis, fratello dell'esecutato;

dalla *visura storica per immobile*, inoltre, risultava che:

- 3) la quota indivisa di 1/6 di omissis, nata a Benevento il 16.11.1924, e deceduta in data 24.12.1992, per atto di successione del 07.04.1993, rep. N. 34/6866, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Torino, veniva ripartita tra gli eredi in quote uguali. Al riguardo sono state effettuate ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., tuttavia, senza alcun esito;

e sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento:

- 4) la quota indivisa di 1/6 di omissis risulta oggi di proprietà di omissis (esecutato) in comunione di beni⁴.

Non risultavano, invece, altri atti di passaggio circa la proprietà delle quote indivise di 1/6 in testa a omissis (5° quota) e omissis (6° quota) se non quelli che si riferiscono al passaggio di

⁴ cfr. Relazione di Stima, par. 2.7.e – “Identificazione dei precedenti proprietari nel ventennio”:

- 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 omissis, nato a Benevento il 12.02.1968 **per l'intera proprietà**, da omissis, nata a Benevento il 07.04.1949 (omissis), da omissis, nata a Benevento il 30.11.1971 (omissis) e da omissis, nato a Benevento il 12.11.1975 (omissis) per la quota di 1/3 dell'intera proprietà ciascuno giusto **atto di compravendita per Notar Dott. Sanguuolo 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..
- 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 omissis 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*).

Gli atti citati dalla parte venditrice, in particolare, si riferiscono alla divisione dei beni della sig. omissis, nata a Benevento il 18.11.1920 e deceduta in data 15.11.1980 tra gli eredi, tra cui la parte venditrice.

Con riferimento agli atti sopracitati si illustra quanto segue:

- a omissis, nata a Benevento il 07.04.1949, in particolare, perveniva la piena proprietà della zona di terreno alla loc. Pontecorvo distinta al Fg. 58 p.lle 699, 698 e 697;
- a omissis, nata a Benevento il 30.11.1971 e omissis, nato a Benevento il 12.11.1975, 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”.



proprietà dei fondi a loro assegnati (p.lle 38,654, 655 e 657/ di omissis e p.lle 652, 39 e 40/ di omissis) e che nel ventennio sono poi giunti nel possesso del Sig. omissis⁵ in comunione di beni, come illustrato nella Relazione di stima a cui si rimanda.

Tanto innanzi illustrato, anche a seguito di un più recente confronto con l'Ill.mo G.E., **è possibile ritenere che la ex p.lla 650 e le p.lle che da essa sono derivate (p.lla 1170, 1171, 1172, 1173 e 1174) sono nella proprietà del Sig. omissis per la quota indivisa di 3/6, pari ad 1/2 dell'intero, salvi nuovi elementi che dovessero emergere successivamente e che non è stato possibile accertare in sede peritale.**

1.5 Valutazione dei beni oggetto di pignoramento

Al par. 3.0 della relazione di stima è illustrata la stima del lotto di beni oggetto di vendita come innanzi definito (*cf. riquadro 6*).

In questa sede si ritiene utile ricordare che:

- il fabbricato da un punto di vista urbanistico-edilizio presenta **difformità sostanziali dal progetto assentito e tali difformità si ritengono non sanabili.**
- il **valore del bene** è stato stimato in relazione al suo **valore "fisico"** che ne rende possibile l'uso, nelle more degli interventi di demolizione dovuti.
- **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.

1.5.a Descrizione del lotto di beni oggetto di vendita

Come rappresentato nel riquadro 6, e a riscontro del quesito posto dall'Ill.mo G.E., si illustra che il **lotto posto a base della stima è costituito:**

- **dalle u.i. oggetto di pignoramento** di seguito elencate:
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1164 **per la quota di 1/ 2;**
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1165 **per la quota di 1/ 2;**
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1166 **per la quota di 1/ 2;**
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.la 1169 **per la quota di 1/ 2;**

⁵ cfr. Relazione di Stima, par. 2.7.e – "Identificazione dei precedenti proprietari nel ventennio";



- **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162 **per l'intera proprietà**;
 - **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167 **per l'intera proprietà**;
- e dalle **unità immobiliari non oggetto di pignoramento** su cui ricadono parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza di seguito elencate:
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1171, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2⁶**;
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1172, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2⁷**;
 - **ente urbano** individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58 p.lla 1173, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2⁸**;
 - **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1174, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2⁹**;
 - **parte di terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1374 **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per l'intero**.

1.5.b Definizione del più probabile valore di mercato del lotto di beni

Rimettendo al G.E., per quanto di sua maggiore competenza, ogni più opportuna valutazione circa:

- la effettiva sussistenza del **vincolo di destinazione d'uso** sull'originaria stradina a servizio dei fondi definito dall'atto del 1972¹⁰, oggi priva della sua originaria funzione e di fatto dismessa;
- la possibilità di ricorrere o meno all'istituto dell'**Accessione invertita** come disciplinato ai sensi dell'art. 938 del c.c.;

in sede di peritale si formulavano due ipotesi di stima:

⁶ cfr. par. 1.4 della presente relazione;

⁷ cfr. par. 1.4 della presente relazione;

⁸ cfr. par. 1.4 della presente relazione;

⁹ cfr. par. 1.4 della presente relazione;

¹⁰ sulla ex p.lla 650 da cui sono derivate le p.lle 1170, 1171, 1172, 1173;



1) Ipotesi 1: nel caso di applicazione del principio dell' "accessione invertita":

In tal caso dal più probabile valore di mercato del **lotto di beni come definito al par. 1.5.a.** calcolato mediante metodo sintetico comparativo $V_m(1)$ ¹¹, vanno detratti:

- i costi relativi al rifacimento del tetto (K_t);
- la metà del valore delle aree di pertinenza individuate in catasto al fg. 58 p.lle 1169, 1164, 1164 e 1166 ($\frac{1}{2} V_{mt}$), poiché oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 dell'intera proprietà;
- il costo da corrispondere ai sensi dell'art. 938 del c.c. al proprietario delle p.lle non oggetto di procedura (C_c):

$$V_m = V_m(1) - K_t - \frac{1}{2} V_{mt} - C_c =$$

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

A seguito di interlocuzione con l'Ill.mo. G.E., si ritiene opportuno specificare che oltre al costo da corrispondere al proprietario delle u.i. non oggetto di procedura, in tal caso, **saranno a carico del compratore anche gli oneri relativi al procedimento giuridico previsto all'art. 938 del c.c.** che, tuttavia, in questa sede la sottoscritta non ritiene di poter stimare.

Infine, considerata la possibilità di dover costituire delle servitù di passaggio "a servizio" del lotto di beni e "su" parte degli stessi beni, come illustrato al par. 1.3 a cui si rimanda, **saranno a carico del compratore anche gli eventuali oneri relativi al procedimento giuridico previsto ai sensi dell'art. 1032 del c.c.** Tuttavia, in questa sede, in attesa di opportune determinazioni da parte del G.E. non si ritiene possibile stimare tali costi.

¹¹ cfr. par. 3.1, 3.2 e 3.3 della Relazione di Stima;



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

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

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

Questa seconda ipotesi, pone anch'essa a base della stima il **lotto di beni come definito al par. 1.5.a.** Considerato che le unità catastali su cui ricadono parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza sono nella proprietà dell'esecutato¹², sebbene non meglio specificato in sede di relazione di stima, **tale ipotesi si riferisce al caso in cui, prima della vendita dei beni, il pignoramento sia integrato delle aree attualmente non pignorate.**

Infatti, dal più probabile valore di mercato del **lotto di beni** calcolato mediante metodo sintetico comparativo $Vm (1)$ ¹³, venivano detratti solo:

- i costi relativi al rifacimento del tetto (Kt);
- la metà del valore delle aree di pertinenza individuate in catasto al fg. 58 p.lle 1169, 1164, 1164 e 1166 ($\frac{1}{2} Vmt$), poiché oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 dell'intera proprietà;

Tuttavia, a correzione del valore precedentemente calcolato, considerato che le delle p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 più precisamente si possono ritenere nel possesso dell'esecutato per la quota di 1/2, dal valore precedentemente calcolato va detratto il valore di 1/2 delle p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 in quanto non appartenente all'esecutato (Vmts).

Pertanto, considerato per le aree di pertinenza il valore unitario di € 10,69/mq¹⁴, e la superficie delle p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174 pari a 285 mq, Vmts risulta essere pari a:

$$Vmts = (285 \text{ mq} \times 10,69 \text{ €/mq})/2 = € 1.523, 33$$

da cui:

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

$$Vm = € 292.310,85 - € 35.000,00 - € 26.762,41 - € 1.523, 33 = € 229.025,11$$

Infine, considerata la possibilità di dover costituire delle servitù di passaggio "a servizio" del lotto di beni e "su" parte degli stessi beni, come illustrato al par. 1.3 a cui si rimanda, **saranno a carico del compratore anche gli eventuali oneri relativi al procedimento giuridico previsto ai sensi dell'art. 1032 del c.c..** Tuttavia, in questa sede, in attesa di opportune determinazioni da parte del G.E. non si ritiene possibile stimare tali costi.

¹² cfr. par. 1.4 della presente relazione;

¹³ cfr. par. 3.1, 3.2 e 3.3 della Relazione di Stima;

¹⁴ cfr. par. 3.4.b della Relazione di stima;



1.6 Conclusioni

A riscontro del quesito posto dall'Ill.mo G.E., si illustra che la stima ha fatto riferimento **all'intero fabbricato e alle sue aree di pertinenza come individuati nel riquadro 6 con tratteggio di colore blu**, cioè, comprendendo anche le parti di fabbricato e delle sue aree di pertinenza che ricadono su p.lle non oggetto di pignoramento.

Il lotto posto a base della stima, pertanto, è costituito:

- dalle u.i. oggetto di pignoramento di seguito elencate:

- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1164 **per la quota di 1/ 2;**
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1165 **per la quota di 1/ 2;**
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1166 **per la quota di 1/ 2;**
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58, p.lla 1169 **per la quota di 1/ 2;**
- **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1162 **per l'intera proprietà;**
- **Abitazione di tipo civile**, individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58, p.lla 1163 e 1167 **per l'intera proprietà;**

- e dalle **unità immobiliari non oggetto di pignoramento:**

- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1171, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2¹⁵;**
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1172, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2¹⁶;**
- **ente urbano** individuata nel N.C.E.U. al Fg. 58 p.lla 1173, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2¹⁷;**
- **terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1174, **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per la quota di 1/ 2¹⁸;**
- **parte di terreno**, individuato nel N.C.T. al Fg. 58 p.lla 1374 **di proprietà dell'esecutato in comunione di beni per l'intero.**

Sulla p.lla 650 del fg. 58, oggi soppressa e da cui sono derivate, tra le altre, le p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174, esisteva un vincolo di destinazione d'uso quale "*strada di accesso*" ai fondi originari, da cui sono derivati, tra gli altri, quelli di proprietà del Sig. omissis.

¹⁵ cfr. par. 1.5 pag. 13;

¹⁶ cfr. par. 1.5 pag. 13;

¹⁷ cfr. par. 1.5 pag. 13;

¹⁸ cfr. par. 1.5 pag. 13;



Dopo le trasformazioni e le vendite che hanno riguardato i fondi originari fino ad oggi, la stradina ha perso la sua originaria funzione, e, ormai dismessa, è divenuta di fatto parte dei fondi che originariamente attraversava. In sede peritale, pertanto, era rimessa al G.E., per quanto di sua maggiore e specifica competenza, ogni più opportuna valutazione circa la effettiva sussistenza del vincolo richiamato.

Inoltre, considerato che i beni oggetto di vendita non hanno un accesso diretto dalla pubblica strada (cfr. riquadro 4 e 6), e che, a sua volta, il fondo contiguo individuato in catasto alla p.la 651 ha accesso alla pubblica strada attraverso parte degli stessi beni oggetto di vendita, è stata rimessa al G.E., ogni opportuna valutazione circa la necessità di **costituire servitù di passaggio “a servizio” e “su” parte dei beni oggetto di vendita.**

Circa la stima del lotto di beni come precedentemente definito, inoltre, è importante rappresentare che il fabbricato da un punto di vista urbanistico-edilizio presenta **difficoltà sostanziali dal progetto assentito e tali difficoltà si ritengono non sanabili.**

Il più probabile valore di mercato per il lotto di beni innanzi illustrato, pertanto, è stato stimato facendo riferimento al **“valore fisico” del fabbricato che ne rende possibile l’uso**, nelle more degli interventi di demolizione dovuti.

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.

Al paragrafo 1.5.b, a cui si rimanda, infine, sono indicate **due possibili ipotesi di stima a seconda se l’Ill.mo G.E. per quanto di sua maggiore competenza**, riterrà possibile ricorrere all’**istituto dell’Accessione invertita come disciplinato ai sensi dell’art. 938 del c.c.**, o piuttosto **voglia valutare la possibilità di integrare il pignoramento di beni con le u.i. su cui ricade parte del fabbricato e delle sue aree di pertinenza.**

Ritenendo di aver risposto al quesito formulato dall’Ill.mo Signor Giudice, la scrivente rimane a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

Benevento, li 23 maggio 2017

l'Esperto alla stima
Arch. Paola D'Onofrio
PAOLA D'ONOFRIO
ARCHITETTO
N° 682
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI BENEVENTO

