



TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 113 /2021
GIUDICE: DOTT.SSA
ANTONIETTA CUBELLI

CREDITORE : BANCA POPOLARE PUGLIESE

DEBITORE :



CTU: ING: ADOLFO BASILE

ANNO 2022

RELAZIONE PERITALE



Il sottoscritto Ing. Adolfo Basile nella qualità di CTU nominato dal G.E. Dott.ssa Valeria Protano in data 11.11.2022 relativamente al procedimento 113/2021 con l'incarico di procedere alla stima delle unità immobiliari e terreni sita in Calvi (Bn) Via Fabbricata, pignorati dalla Banca Popolare Pugliese, ha accettato l'incarico conferitogli con giuramento di rito in data 15.11.2022

Il CTU ottiene in tale atto contestualmente l'autorizzazione del Giudice a richiedere presso gli uffici preposti i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico, al ritiro del fascicolo di parte presso gli uffici del Tribunale e depositati nel fascicolo telematico, a richiedere l'uso della Forza Pubblica, in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile oggetto di perizia.

CRONISTORIA

La Banca Popolare Pugliese Soc.Coop per Azioni risultava creditrice di [REDACTED] quale titolare della omonima ditta individuale [REDACTED] della somma complessiva di € 13.265,11 quale saldo debitore del contratto [REDACTED]. In virtù di atto di precetto notificato al debitore il 10/06/2021 e fondato sul Decreto Ingiuntivo n 109/2021 provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di Benevento in data 24/01/2021 munito della relativa formula esecutiva apposta il 17702/2021, la Banca Popolare Pugliese Soc.Coop per Azioni è creditrice del [REDACTED] della somma complessiva di € 14.585,95 oltre interessi convenzionali maturandi al tasso del 12,84% dal 15/07/2020 fino al soddisfo. Vengono sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili così censiti al catasto fabbricati (NCEU nuovo catasto edilizio urbano) e terreni (NCT nuovo catasto terreni) del comune di Calvi (Bn)

- 1) NCEU foglio 8 particella 401 categoria D10 Via Fabbricata
- 2) NCEU foglio 8 particella 399 categoria D10 Via Fabbricata
- 3) NCT foglio 8 particella 34 terreno are 11,00
- 4) NCT foglio 8 particella 169 terreno ha 1 are 31,00 ca 20
- 5) NCT foglio 8 particella 305 terreno are 11,00
- 6) NCT foglio 8 particella 306 terreno are 11,00
- 7) NCT foglio 8 particella 398 terreno ha 1 , are 38, ca 33
- 8) NCT foglio 8 particella 400 terreno ha 3, ca 50
- 9) NCT foglio 23 particella 997 terreno ca 50

PREMESSA

Ricevuto l'incarico

- ho svolto indagini e ritirato documentazione utile alla redazione della perizia estimativa presso l'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria) di Benevento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica di Calvi (Bn) – Genio Civile di Benevento;
- ho effettuato, dopo aver avvisato le parti interessate, sopralluoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per effettuare i rilievi e la documentazione fotografica necessaria per lo svolgimento dell'incarico;
- in seguito alla presa visione ed allo studio di tutta la documentazione reperita ho redatto le presente relazione peritale considerati i quesiti posti inizialmente dal G.E. Dott.ssa Valeria Protano



QUESITI

Lo Stimatore, provveda (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) , previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, :

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

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

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

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

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso*
- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici



non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO A

a. lo stimatore provveda: all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà del Sig. [REDACTED] e così identificati (**allegato 1**)

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

Questa particella come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Calvi (**allegato n 2**) ricade:

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in zona rurale classificata con E1;
- secondo il Piano Urbanistico comunale (PUC) strutturale adottato in zona classificata ZTO E1 Territorio Agricolo rurale aperto

Dai documenti agli atti e quelli reperiti presso gli enti preposti (**allegato n 1 visure – allegato n 3 planimetrie**) si può affermare che:

- veniva denunciata all'UTE in costituzione n 1767.1/2009 del 04.05.2009 prot. n. BN0100333 in atti del 04.05.2009 riportata al N.C.U.E. (nuovo catasto edilizio urbano) la particella 399 categorie D7 in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000, i cui dati di classamento venivano validati con nota di variazione del classamento n 3862.1/2010 del 20.04.2010 prot.n. BN0081315 in atti dal 20.04.2010;

- Con nota di variazione per richiesta di ruralità N 72082 .1/2014 del 04.12.2014 prot.n. BN0168922 in atti dal 04.12.2014 all'unità urbana distinta con la particella 399 già categoria D/7 veniva attribuita la nuova categoria D/10 i cui dati venivano validati con nota di variazione classamento n 24196.1/2015 del 01.12.2015 prot.n. BN0107217;

Il manufatto come si evince dalla documentazione fotografica riportata di seguito, presenta il tetto a due falde inclinate realizzato con tegole, che in alcune zone è crollato. Nella planimetria (**allegato n 3**) è rappresentata una distribuzione degli ambienti che indica: zone deposito, tettoie, stalla e porcilaia, ma, alcune vani come si evince dalla documentazione fotografica allegata, avevano uso diverso (cucina e bagno). I portoni di ingresso ai diversi vani non risultano accessibili per cui la zona indicata in figura con le frecce rosse risulta come zona di ingresso. Tale zona risulta pericolante e funge da ingresso a quella che era in passato utilizzata come cucina. Non è stato possibile accedere al primo piano poiché il vano di accesso alla scala che conduce al piano superiore risulta murato. Al piano terra gli impianti esistenti (elettrico e idrico) non sono rispondenti alla normativa vigente per cui necessitano di revisione ed adeguamento e si presume lo stesso discorso possa valere anche per gli impianti del primo piano .



Non è stato possibile accedere internamente ai vani indicati in figura poiché come indicato nelle foto scattata dall'esterno, il tetto si dimostra in condizione precarie.





La zona indicata con le frecce rosse (puntellata) funge da ingresso al vano in cui vi è la cucina.



Il vano (indicati con le frecce azzurre nella foto sottostante) allo stato attuale sono utilizzato come ricovero di suini (porcilaia).





INTERNO PIANO TERRA

Nell'ambiente cucina si accede dal vano indicato nelle foto con le frecce rosse...



L'immobile è così composto seguendo la denominazione dei vani indicati nella planimetria (allegato n 3)

PIANO TERRA			
VANO	lunghezza	larghezza	totale mq
tettoia	10,40	4,00	41,60
tettoia	8,40	8,40	70,56
porcilaia	2,60	6,00	15,60
porcilaia	5,00	6,00	30,00
deposito	4,00	6,00	10,00
vano scala	2,00	6,00	12,00
deposito	2,00	4,80	9,60
deposito	4,00	1,60	6,40
	4,60	4,40	20,24
stalla	6,00	4,00	24,00
		TOTALE	240,00

PIANO PRIMO			
VANO	lunghezza	larghezza	totale mq
deposito	4,00	5,00	20,00
deposito	4,40	6,60	29,04
wc	2,20	1,40	3,08
		TOTALE	52,12

Piano terra + piano primo = (240,00 + 52,12) mq = 292,12 mq



Si deduce che la superficie utile dell'immobile è **292,12 mq**

Il valore della **superficie commerciale**, ossia la superficie vendibile, viene invece determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (quindi muri inclusi) e delle superfici scoperte come giardini, balconi, terrazze a altri tipi di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)

Metri quadri utili fuori terra: per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% nel nostro caso abbiamo calcolato che la superficie utile dell'immobile è 292,12 mq da cui :

$\text{mq } 292,12 \times 110\% = 29,21 \text{ mq}$ da cui $(292,12 + 29,21) \text{ mq} = 321,33 \text{ mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE = 321,33 mq= 321,00 mq

Per tutti gli altri coefficienti si utilizza un valore pare a 1

Sulla particella oltre all'immobile sopra descritto è stata riscontrata la presenza di un manufatto (di forma rettangolare di dimensione 16,00 m x 9,00 m, di altezza variabile (3,00 metri parti laterali – 5,00 metri linea di colmo), adibito a deposito con un lato aperto, costituito da pilastri in calcestruzzo, muratura perimetrale esterna ed interna in blocchetti di cemento, tetto spiovente a falde inclinate composto da reticolo in legno e copertura in tegole portoghesi





Si deduce la superficie utile dell'immobile: $16,00\text{m} \times 9,00\text{ m} = 144,00\text{ mq}$

SUPERFICIE UTILE = 144,00 mq

Il valore della **superficie commerciale**, ossia la superficie vendibile, viene invece determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (quindi muri inclusi) e delle superfici scoperte come giardini, balconi, terrazze a altri tipi di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI PRINCIPALI (COPESTE)

Metri quadri utili fuori terra: per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% nel nostro caso abbiamo calcolato che la superficie utile dell'immobile è 144,00 mq da cui :

$$\text{mq } 144,00 \times 110\% = 14,40 \text{ mq da cui } (144,00 + 14,40) \text{ mq} = 158,40 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE = 158,40 mq

Per tutti gli altri coefficienti si utilizza un valore pare a 1



Riepilogando la particella è composta da due superfici coperte delle quali si è calcolata la superficie commerciale

1) unità immobiliare costituita da 2 piani di 292,12 mq

2) capannone- deposito di 158,40mq

Bisogna aggiungere per completezza che oltre alle superfici coperte, la particella è costituita da una superficie scoperta che funge da passaggio e piazzale di manovra pari a circa 331 metri quadri

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

Questa particella come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Calvi (**allegato n 2**) ricade:

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in zona rurale classificata con E1;
- secondo il Piano Urbanistico comunale (PUC) strutturale adottato in zona classificata ZTO E1 Territorio Agricolo rurale aperto

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica rettangolare su unico piano con lato maggiore di 47,00 metri e lato minore di 9,00 metri, con la realizzazione di 4 vasche per il trattamento ed il recupero dei liquami provenienti dall'allevamento. Tutto lo stabile è stato diviso in box singoli o doppi serviti da appositi corridoi di servizio. Ogni box è provvisto di mangiatoie in conglomerato cementizio e abbeveratoio ad erogazione automatica. La costruzione è stata prevista con struttura metallica fissa a suolo, tamponature in muratura di tufo e copertura in pannelli zincati termoisolanti. Le strutture di fondazione sono costituite da un reticolo di travi rovesce in cls cementizio armato e poggianti su una sottofondazione di calcestruzzo magro, le strutture portanti in elevazione sono costituite da telai chiusi spaziali in calcestruzzo cementizio armato disposti ortogonalmente, il solaio di copertura costituito da travetti precompressi e laterizi, ha uno spessore di 16+4 cm e massetto di calcestruzzo gettato in opera per uno spessore complessivo di 20 cm. L'altezza massima dal piano di campagna alla linea di gronda è di m 3,20, la copertura è a tetto con due falde spioventi.

La porcilaia è ubicata oltre 250 m dalla strada comunale Fabbricata, a m 135 dalla strada comunale Bosco S. Agnese, dista 50 metri dai confini e dalle abitazioni più prossime rispettivamente m 134 e m 175. E' stata realizzata nella particella di terreno di proprietà una strada privata che dal fabbricato rurale esistente raggiunge la zona di ubicazione della porcilaia, che ha una lunghezza di 125 metri con una larghezza di 4 metri. Allo stato attuale si è riscontrato che nella porcilaia si svolge l'attività per la quale la stessa era stata preposta e proprio per la presenza di suini, oltre a quelle riportate non vi sono altre fotografie interne. Gli impianti esistenti (elettrico e idrico) non sono rispondenti alla normativa vigente per cui necessitano di revisione ed adeguamento normativo.





Si deduce la superficie utile dell'immobile: 47,00 m x 9,00 m = 423,00 mq
11.



SUPERFICIE UTILE = 423,00 mq

Il valore della **superficie commerciale**, ossia la superficie vendibile, viene invece determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (quindi muri inclusi) e delle superfici scoperte come giardini, balconi, terrazze a altri tipi di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI PRINCIPALI (COPELTE)

Metri quadri utili fuori terra: per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% nel nostro caso abbiamo calcolato che la superficie utile dell'immobile è 470,00 mq da cui :

$$\text{mq } 423,00 \times 110\% = 42,30 \text{ mq da cui } (423,00 + 42,30) \text{ mq} = 465,30 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE = 465,30 mq

Per tutti gli altri coefficienti si utilizza un valore pari a 1

Bisogna aggiungere per completezza che oltre alle superfici coperte, la particella è costituita da una superficie scoperta che funge da passaggio e piazzale di manovra pari a circa 760 metri quadri

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			domenicale	agrario
					ha	are	ca		
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	142,29 €	€ 74,54
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
5	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
			uliveto	2		7	21	24,92 €	€ 30,45
			vigneto	1		9	2	8,57 €	€ 8,57
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	325,42 €	€ 170,46
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	8,55 €	€ 10,52

Le particelle 34-305-306 come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Calvi (**allegato n 2**) ricadono
➤ secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) per quota parte in zona rurale classificata E4 e per quota parte in zona classificata FOSSI E TORRENTI

➤ secondo il Piano Urbanistico comunale (PUC) strutturale adottato per quota parte in zona classificata ZTO E2 AREE DI PREGIO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE e per quota parte in zona classificata ZTO E1 TERITORIO AGRICOLO RURALE APERTO.

Le particelle 169-398-399-400 come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Calvi (**allegato n 2**) ricadono

➤ secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in zona rurale classificata E1



➤ secondo il Piano Urbanistico comunale (PUC) strutturale adottato in zona classificata ZTO E1 TERRITORIO AGRICOLO RURALE APERTO.

Tutte le altre particelle appartenenti foglio 8 (di cui si riporta il riscontro mappale che evidenzia come siano collegate tra di loro) si presentano ben mantenute e curate dal locatario.







La particella 997 come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Calvi (**allegato n 2**) ricade

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in zona rurale classificata E1
- secondo il Piano Urbanistico comunale (PUC) strutturale adottato in zona classificata ZTO D3 TERITORIO VOCAZIONE COMMERCIALE PRODUTTIVA DELLA VIA APPIA.

La particella pignorata 997 foglio 23 (indicata con le frecce rosse) è di piccole dimensioni circa 50 metri quadrati e costituisce bene singolo, infatti non è confinante con nessuna delle altre particelle pignorate appartenenti al foglio 8, ma con altre particelle, di proprietà di soggetti diversi dal debitore e per un lato con via Barone Nicola Nisco – Strada Statale Appia 7 come indicato nelle fotto sotto riportate (mappale particella 997 negli allegati)





Riportiamo i dati indicati nelle visure catastali e la consistenza dei terreni riferiti al metro quadro
ca= centiara = 1 metro quadrato a=ara =100 metri quadrati ha= ettaro = 10'000 metri quadrati
da cui ricaviamo la superficie delle particelle espressa in metri quadri

Foglio	Particella	qualità	superficie			misura metri quadrati
			ha	are	ca	
8	34	seminativo arboreo		11		1.100
8	169	seminativo arboreo	1	31	20	13.120
8	305	seminativo arboreo		11	0	1.100
8	306	seminativo arboreo		11	0	1.100
8	398	seminativo		21	90	2.190
		uliveto	1	7	21	10.721
		vigneto		9	22	922
8	400	seminativo arboreo	3	0	5	3.005
23	997	seminativo arboreo		0	50	50
					TOTALE	33.308

INFORMAZIONI SUL COMUNE DI CALVI BN

Descrizione generale quartiere e zona

La zona dove è sito il fabbricato è prettamente agricola con presenza di fabbricati rurali sparsi nelle vicinanze, dista a circa 8,5 Km dal raccordo autostradale A16 (castello del lago) ai margini del confini comunale, dista dal centro circa di Calvi circa 3 Km, ed è più vicino al comune di San Giorgio del Sannio Apice Nuovo da cui dista circa 5,0 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Comune di Calvi fa parte di:

Regione Agraria n. 5 - Colline di Benevento

Comuni Confinanti

[Apice](#), [Pietraderusi \(AV\)](#), [San Giorgio del Sannio](#), [San Nazzaro](#), [Venticano \(AV\)](#)

Ville e Palazzi

Palazzo Federico II, chiamato anche Casino del Principe

Chiese e altri edifici religiosi calvesi

Chiesa di San Gerardo

Popolazione Residente



2.657 (M 1.324, F 1.333)
 Densità per Km²: 119,7
 Superficie: 22,19 Km²

Altitudine

altezza su livello del mare espressa in metri

Casa Comunale 376

Minima 169

Massima 388

Escursione Altimetrica 219

Zona Altimetrica collina interna

Coordinate

Latitudine 41°4'21"36 N

Longitudine 14°51'57"96 E

Gradi Decimali 41,0726; 14,8661

Misure

Superficie 22,19 km²

Classificazione Sismica sismicità alta

Clima

Gradi Giorno 1.755

Zona Climatica (a) D

Comuni capoluogo della Campania	distanza
BENEVENTO	15,00 km
AVELLINO	28,00 km
SALERNO	50,00 km
CASERTA	60,00 km
NAPOLI	88,00 km

Distanze dai paesi limitrofi:

I comuni limitrofi sono: San Giorgio del Sannio che dista 1,1 km, San Nazzaro che dista 2,3 Km, Pietradefusi (AV) che dista 4,3 Km, Venticano (AV) che dista 4,8 Km Apice che dista 7,7 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche sono quelle classiche dei paesaggi rurali tradizionali, di cui l'amministrazione sta mirando sempre più a valorizzare il patrimonio ambientale e culturale.

Attrazioni storiche: Il monumento e luogo di interesse è un edificio posto al Cubante che sorse come residenza di caccia di Federico II di Svevia probabilmente attorno al 1240, l'architettura del palazzo anche se alterata.

Principali collegamenti pubblici: EAV che da Calvi porta a San Giorgio del Sannio distanza 1.1 Km

QUESITO B

B. lo stimatore provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.



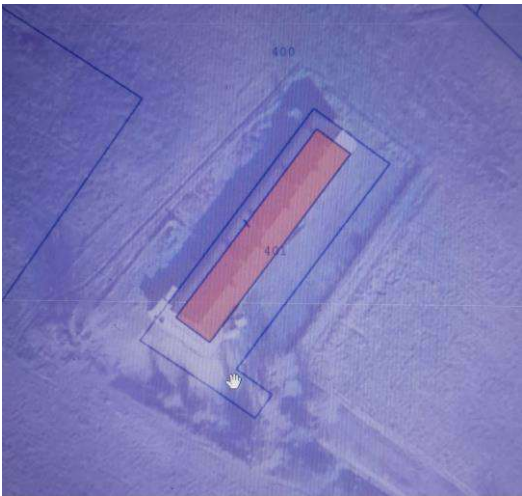
47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà del Signor [REDACTED] e così identificati catastalmente. (allegato 1)

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

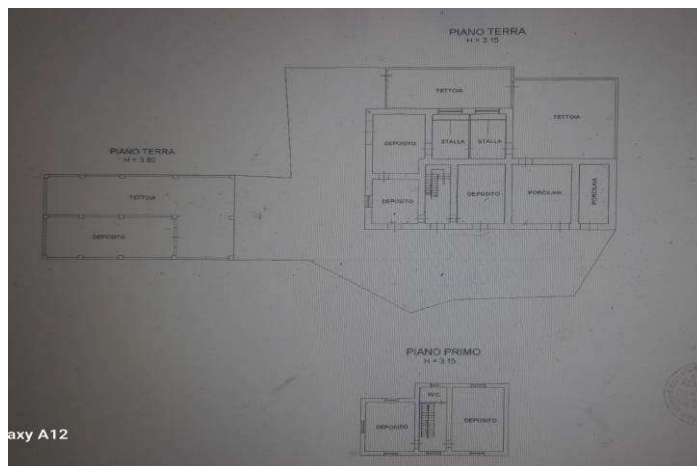
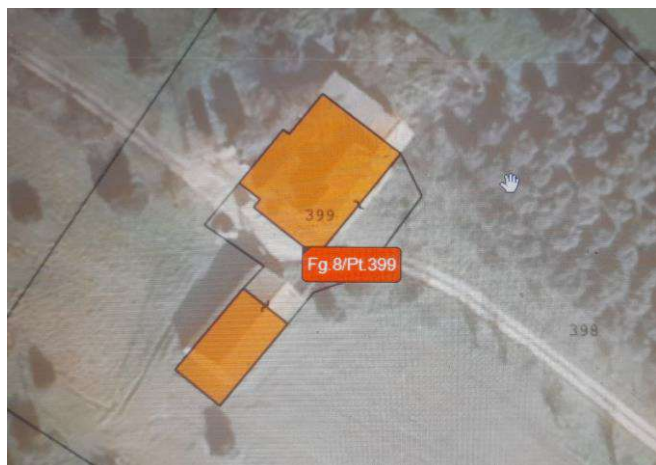


Dal mappale si sono estrapolate le due particelle (399-401) sopra identificate catastalmente. E' visibile la strada privata (freccia rossa) di lunghezza di 125 metri - larghezza di 4 metri, che dagli immobili presenti sulla particella 399 raggiunge la zona di ubicazione della porcilaia (particella 401)

REGOLARITA' URBANISTICA



N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00



Per quanto riguarda le unità immobiliari presenti sulla particella 399 ed individuate catastalmente, dopo richiesta agli enti preposti (Comune di Calvi (Bn) – Genio Civile di Benevento) con successiva consegna della documentazione (**allegato n 4-5**), si può rilevare che non è stato riscontrato alcun documento dal quale si possa risalire ai titoli di edificazione delle stesse, anche se, per quanto riguarda il fabbricato a 2 piani, si può affermare dopo aver visionato i documenti, ed in particolare, i vari proprietari e le varie successioni e donazioni che si sono susseguite nel tempo, nonché la conformazione propria dell'immobile che potrebbe essere stato edificato prima del 1967. Dalla relazione notarile, dalle visure e dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è rilevato che la particella 399 è nata da altre particelle, le cui origini risultano molto datate nel tempo. La particella 203 unita alla particella 233 risulta inizialmente di proprietà di [REDACTED] per poi risultare al 06.09.1979 di proprietà [REDACTED]. Agli atti risulta che [REDACTED]

[REDACTED] con atto di donazione- divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte del suolo ai figli [REDACTED] i quali conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] Come specificato nell'atto del Notaio De Nisco del 6 settembre 1979 registrato a Benevento il 14 settembre 1979 al numero 50/95 contenente divisione con attribuzione "...[REDACTED] del seguente immobile: intero fondo rustico alla contrada Cangiatiche o Fabbricata con entro fabbricato rurale composto da due vani a pian terreno con stalla e tettoia e due vani al primo piano con scala di accesso dell'estensione compreso il fabbricato rurale di ettari 5.89.30, confinante con via comunale bosco ed eredi [REDACTED] e Via Comunale Fabbricata riportato in catasto alla partita n 505 , foglio 8 particella 203 , particella 84 ..ettari 3.11.50....particella 169 ettari 1.31.20....particella 233 ettari 1.45.40.....valore di tale quota £ 15 milioni, di cui £ 7.5 milioni per successione paterna e £ 7,5 milioni per donazione materna (**allegato n 6**). Con nota di variazione tipo mappale n 176149.1.72008 del 06.08.2008 prot. n bn0176149 in atti dal 06.08.2008 veniva soppressa la particella 203 ed unita alla particella 233 che aveva consistenza unica vigneto di ha 1, 46,60 e successivamente dalla particella 233 di ha 1,46,60 scaturivano le particelle 398 di ha 1,38,33 vigneto e particella 399 ente urbano di are 8,27. **La particella 399** è stata censita solo il 30.04.2009 con atti redatti dal Geom. Genito Berardino (**allegato n 7**) con costituzione n 1767.1/2009 del 04.05.2009 prot. n. BN0100333 in atti del 04.05.2009 veniva denunciata all'UTE l'unità immobiliare



riportata al N.C.U.E. (nuovo catasto edilizio urbano) la particella 399 categorie D7 in [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000 i cui dati di classamento venivano validati con nota di variazione del classamento n 3862.1/2010 del 20.04.2010 prot.n. BN0081315 in atti dal 20.04.2010. In seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/ 15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della particella 399 - veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 (**allegato n 8**). Alla particella 399 già categoria D/7 veniva attribuita la nuova categoria D/10 con nota di variazione per richiesta di ruralità N 72082 .1/2014 del 04.12.2014 prot.n. BN0168922 in atti dal 04.12.2014 all'unità urbana distinta i cui dati venivano validati con nota di variazione classamento n 24196.1/2015 del 01.12.2015 prot.n. BN0107217. In seguito alla morte [REDACTED] e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la particella 399 per diritti pari a 1/2 veniva devoluta in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al figlio [REDACTED] (09.05.1974).In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare [REDACTED] accettava espressamente l'eredità [REDACTED] , relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 399 categoria D/10

Per gli immobili sopra indicati tra i documenti reperiti e quelli presenti nel fascicolo è stato rilevato:

➤ un contratto di locazione di immobili rustici, (**allegato n 9**) regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3293 di cui si parlerà più dettagliatamente nel quesito F

➤ Domanda di concessione in sanatoria presentata dal [REDACTED] presentata in data 7.10.1991 e registrata al protocollo generale del Comune di Calvi in data 7.10.1991 al numero 3512 relativa a "ristrutturazione di un cortile retrostante il proprio fabbricato rurale , a seguito di ordinanza di demolizione del Sindaco di Calvi (Bn) n 19 del 30.09.1991 relativa al recinto di detto cortilefoglio n 8 particella n 203 Via Fabbricata con relativa concessione in sanatoria prot N3766 rilasciata dal Comune di Calvi (Bn) del novembre 1991 (**allegato n 10**).

Questa documentazione è stata reperita tra gli allegati ritirati dal Geom Berardino Genito in data 30 settembre 2024 (allegato n 7) e successivamente in data 2 ottobre 2024 si è inoltrata pec al Comune di Calvi (Bn) per verificare l'ordinanza di demolizione del Sindaco di Calvi (Bn) n 19 del 30.09.1991 e la concessione in sanatoria prot N3766 rilasciata dal Comune di Calvi (Bn) del novembre 1991. In data 4 ottobre 2024 con il tecnico comunale si procedeva alla ricerca di quanto richiesto con pec senza alcun riscontro e dopo nuovo sollecito telefonico non avendo avuto alcuna comunicazione ufficiale si provvedeva al deposito della presente relazione peritale con la successiva appendice che si provvederà ad inoltrare a comunicazione ufficiale avvenuta da parte del Comune di Calvi (Bn)

➤ In data 02.12.2019 (**allegato n 11**) veniva effettuato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) accompagnato da personale della Stazione dei Carabinieri Forestale del Comune di S. Giorgio del Sannio sopralluogo presso l'azienda suinicola maiali danesi [REDACTED] che riscontrava:

a) " presso il fabbricato di vecchia costruzione sulla particella in prossimità della tettoia in cemento armato la realizzazione di una tamponatura in mattoni tra pilastri trasformando il manufatto da tettoia aperta a ambiente chiuso per il ricovero degli animali (**foglio 8 particella 399**)



b) Presso il fabbricato porcilaia , particella n 401 del foglio 8, autorizzato con permesso a costruire n 23792 e successivo permesso in variante n 3/93, la realizzazione di una tettoia in ferro delle dimensioni m 11,58x 5,60 distribuita ad angolo su manufatto esistente

La realizzazione delle opere descritte risultava priva di titolo autorizzativo.

➤ In data 22.01.2020 veniva emessa dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) ordinanza n 2 /22.01.2020 di cui si si riportano per comodità gli aspetti che ci interessano:

*"...**ORDINA**al sig. [redacted] attuale titolare (erede del defunto [redacted] titolare del permesso n 23/92) delle particelle 399-401 del foglio 8 sui cui insistono i manufatti realizzati senza titolo autorizzativo; [redacted] gestore dell'azienda suinicola di maiali danesi nella qualità di committente delle opere abusive, di demolire , entro il termine di 90 gg , a propria cura e spese le opere abusive descritte.....**AVVISA** ai sensi dell'art 27 del D.P.R. 6 giugno 2011 n 380 come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002 n 301, che in difetto l'Ufficio provvederà alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi con addebito delle spese sostenute..."*

L'ordinanza emanata dal Comune di Calvi (Bn) non ha avuto alcun seguito infatti nei sopralluoghi effettuati non ultimo quello del 13.08.2024 si sono potuti constatare ancora esistenti gli abusi sopraindicati.

Sulla particella è presente anche un capannone adibito a deposito come già sopra riportato



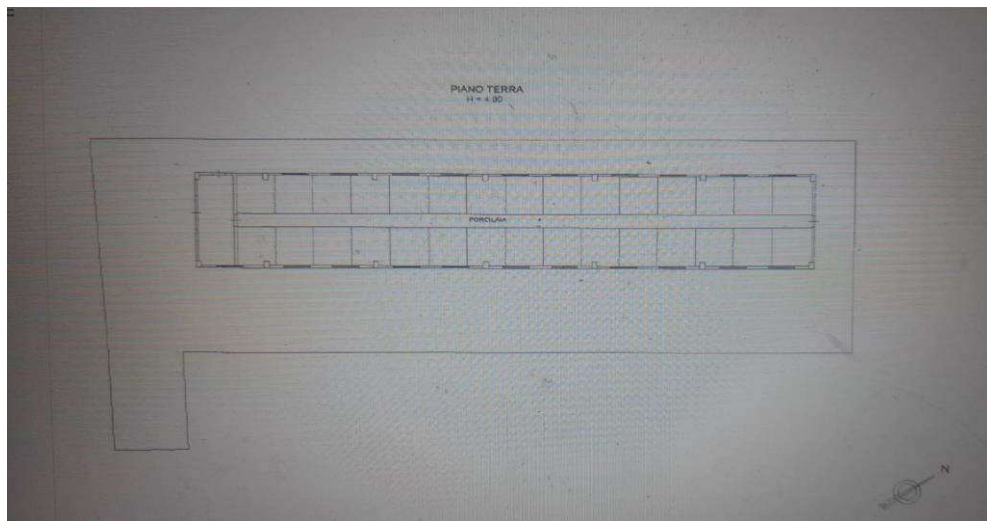
per il quale non si è rilevato alcun titolo relativo alla sua costruzione. Si ricorda che questo manufatto fa parte della particella 399 che come sopra riportato è stata censita solo nel 2009.

Per quanto riguarda l'immobile sopra indicato ed il capannone non essendo stati rilevati titoli abitativi non si può dichiarare la regolarità urbanistica anche a causa degli abusi sopra descritti

Si riportano i dati catastali e la planimetria dell'altra unità immobiliare pignorata:

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00





Lo studio della documentazione presente nel fascicolo e quella ritirata presso i vari enti ha evidenziato come dalla variazione di frazionamento n 325 del 1994 dalla particella 84 scaturivano le particelle 332-333, successivamente con variazione di tipo mappale del 2008 veniva soppressa la particella 333 ed unita alla particella 332. Dalla particella 332 di ha 3.11.50 scaturivano la particella 400 seminativo arboreo di ha 3.05.05 e la **particella 401 ente urbano di are 11,45**

Per quanto riguarda l'immobile sopra indicato ed individuato catastalmente, dopo richiesta agli enti preposti (Comune di Calvi (Bn) – Genio Civile di Benevento) con successiva consegna di documentazione (**allegato n 4-5**) si può affermare che l'immobile è stato edificato con

- **Concessione edilizia n 23 del 1992** relativa alla domanda presentata in data 05/05/1992 [REDACTED] (San Giorgio del Sannio – Bn 18.09.1935) per i lavori di costruzione di una porcilaia con annessa macellazione con produzione di salumi sull'area identificata a catasto Foglio 8 particella 84 della superficie di ha 31.11.50 posta in Calvi (Bn) via Fabbricata;
- **Concessione edilizia n 3 del 1993** relativa alla domanda presentata in data 03/02/1993 [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di una strada privata e la nuova ubicazione della porcilaia sull'area identificata a catasto Foglio 8 particella 84 della superficie di ha 31.11.50 posta in Calvi (Bn) via Fabbricata;
- **Certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Calvi (Bn) in data 10 aprile 1995 prot 1988 con il quale veniva certificato che “i locali ed annessi impianti previsti dalla concessione edilizia n 23 del 17/06/1992 e n 3 del 4/3/1993 realizzati nel comune di Calvi (Bn) e adibiti a allevamento di suini (porcilaia) di proprietà del sig. De Spirito Rocco sono “ agibili ad ogni effetto di legge ”;
- **Relazione a strutture ultimate** redatta dall'Ing. Vincenzo De Pasquale relativa alla costruzione di una porcilaia sita nel ubicato nel comune di Calvi (Bn) via Fabbricata depositata in data 4 ottobre 1993 n 12057/92;
- **Certificato di collaudo** redatto dall'Arch. Vittorio E. Iuliano relativo ai lavori di costruzione di una porcilaia in c.a ubicato nel comune di Calvi (Bn) via Fabbricata e depositato in data 14 febbraio 1994 n 12057/92

Per l'immobile sopra indicato tra i documenti reperiti e quelli presenti nel fascicolo è stato rilevato:

- La particella 401 è stata censita solo il 30.04.2009 con atti redatti dal Geom. Genito Berardino (**allegato n 7**) con costituzione n 1766.1/2009 prot.n. BN0100331 in atti dal 04.05.2009 veniva denunciato all'UTE l'unità immobiliare riportata nel NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) la particella 401 categoria D/7 in ditta [REDACTED]



(18.09.1935) per 1000/1000 i cui dati di classamento venivano validati con nota di variazione di classamento n 3988.1/2010 del 22.04.2010 prot.n. BN0083521 in atti dal 22.04.2010;

➤ un contratto di locazione di immobili rustici, (allegato n 9) regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3293 di cui si parlerà più dettagliatamente nel quesito F

➤ In data 02.12.2019 (allegato n 11) veniva effettuato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) accompagnato da personale della Stazione dei Carabinieri Forestale del Comune di S. Giorgio del Sannio sopralluogo presso l'azienda suinicola maiali danesi [REDACTED] che riscontrava:

a) presso il fabbricato di vecchia costruzione sulla particella in prossimità della tettoia in cemento armato la realizzazione di una tamponatura in mattoni tra pilastri trasformando il manufatto da tettoia aperta a ambiente chiuso per il ricovero degli animali (foglio 8 particella 399)

b) Presso il fabbricato porcilaia, particella n 401 del foglio 8, autorizzato con permesso a costruire n 23792 e successivo permesso in variante n 3/93, la realizzazione di una tettoia in ferro delle dimensioni m 11,58x 5,60 distribuita ad angolo su manufatto esistente

La realizzazione delle opere descritte risultava priva di titolo autorizzativo.

➤ In data 22.01.2020 veniva emessa dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) ordinanza n 2 /22.01.2020 di cui si riportano per comodità gli aspetti che ci interessano:

"...**ORDINA**al sig. [REDACTED] attuale titolare (erede del defunto [REDACTED] titolare del permesso n 23/92) delle particelle 399-401 del foglio 8 sui cui insistono i manufatti realizzati senza titolo autorizzativo; [REDACTED] gestore dell'azienda suinicola di maiali danesi nella qualità di committente delle opere abusive, di demolire, entro il termine di 90 gg, a propria cura e spese le opere abusive descritte.....**AVVISA** ai sensi dell'art 27 del D.P.R. 6 giugno 2011 n 380 come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002 n 301, che in difetto l'Ufficio provvederà alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi con addebito delle spese sostenute..."

L'ordinanza emanata dal Comune di Calvi (Bn) non ha avuto alcun seguito infatti nei sopralluoghi effettuati non ultimo quello del 13.08.2024 si sono potuti constatare ancora esistenti gli abusi sopra indicati.

Per quanto riguarda l'immobile sopra indicato sono stati rilevati i titoli abitativi depositati presso gli Enti preposti ma non si può dichiarare la regolarità urbanistica a causa degli abusi sopra descritti

OPERE ABUSIVE RILEVATE

Durante i sopralluoghi sono state rilevate per le unità immobiliari pignorate (foglio 8 particelle 399 -401) alcune opere prive di titolo autorizzativo:

- Particella n 399 foglio 8 realizzazione di muratura di tamponatura in mattoni tra pilastri esistenti;
- Particella n 399 foglio 8 realizzazione di capannone di pilastri di calcestruzzo con chiusura perimetrale in blocchi di cemento, tetto di copertura in legno con copertura costituito da pilastri in calcestruzzo, muratura perimetrale esterna ed interna in blocchetti di cemento, tetto spiovente a falde inclinate costituita da reticolo in legno e copertura in tegole portoghesi;
- Particella n 401 foglio 8 presso porcilaia autorizzata con permesso a costruire n 23792 e successivo permesso in variante n 3/93 : realizzazione di tettoia in ferro delle dimensioni massime ml 11,58 x 5,60



Tali opere abusive erano già rilevate in data 02.12.2019 dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) accompagnato da personale della Stazione dei Carabinieri Forestale del Comune di S. Giorgio del Sannio e con l'ordinanza n 2 /22.01.2020 emessa in data 22.01.2020 dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Calvi (Bn) veniva ordinato, entro il termine di 90 gg, la demolizione delle opere abusive descritte.

Tuttavia il proprietario delle particelle sig. [REDACTED] ed il locatario [REDACTED] (committente delle opere abusive secondo l'ordinanza rilevata) non ottemperavano alla demolizione delle opere abusive.

Per le opere abusive rilevate non sono stati riscontrati agli atti titoli abilitativi che per la loro realizzazione avrebbero dovuto essere assoggettate :

- caso a) a segnalazione certificata di inizio attività (art 22 del DPR 380/01) nuovo accatastamento con cambio di destinazione poiché la chiusura della tettoia (essendo all'origine identificato come tetto pertinenziale all'unità immobiliare) con realizzazione di muratura di tamponatura in mattoni tra i pilastri esistenti ha determinato una volumetria e tale volume viene utilizzato come ricovero di suini (porcilaia);
- caso a-b) permesso a costruire (art 10 del DPR 380/01) e deposito presso il Genio Civile di Benevento quale nuova costruzione in cemento armato ed in metallo (normativa tecnica di costruzione (Ntc) 2018);

Per tale motivo bisogna valutare la possibilità di sanare le opere abusive o attraverso il ripristino delle condizioni iniziali o attraverso la pratica di sanatoria che è disciplinata dal Testo Unico in materia edilizia, il quale prevede che la stessa può essere concessa solo in caso di doppia conformità. Per ottenere la regolarizzazione dell'abuso, quindi, i lavori effettuati non devono violare le leggi urbanistiche ed edilizie:

- alla data di realizzazione degli stessi,
- a quella di richiesta della sanatoria.

Soltanto alla presenza di questi presupposti, si può richiedere la sanatoria in qualsiasi momento. Con un' accertamento effettuato in data 17.09.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvi (**allegato n 12**) si è rilevato che la classificazione di zona vigente dell'area in questione permette la possibilità di inoltrare una richiesta di permesso in sanatoria previo il pagamento degli oneri concessori in maniera doppia (ART 36 DPR 280 DEL 200 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024)

ART 36 DPR 280 DEL 2001 TESTO UNICO DELL'EDILIZIA (aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024) **Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità o variazioni essenziali** (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi ~~realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa,~~ in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ~~e con variazioni essenziali~~ nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa ~~e con variazioni essenziali~~ fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, ~~34, comma 4,~~ 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.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

~~Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.~~

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

CALCOLO COSTI PRATICA SANATORIA

Le opere senza titolo abilitativo sono

- a) Particella n 399 foglio 8 realizzazione di muratura di tamponatura in mattoni tra i pilastri esistenti;
- b) Particella n 399 foglio 8 realizzazione di capannone di pilastri di calcestruzzo con chiusura perimetrale in blocchi di cemento, tetto di copertura in legno con copertura costituito da pilastri in calcestruzzo, muratura perimetrale esterna ed interna in blocchetti di cemento, tetto spiovente a falde inclinate costituita da reticolo in legno e copertura in tegole portoghesi;
- c) Particella n 401 foglio 8 presso porcilaia autorizzata con permesso a costruire n 23792 e successivo permesso in variante n 3/93 : realizzazione di tettoia in ferro delle dimensioni massime ml 11,58 x 5,60

La pratica di sanatoria prevede costi dovuti a oneri di urbanizzazione e relative pratiche tecniche:

- 1) Oneri di urbanizzazione: la tabella comunale prevede per quanto riguarda le unità immobiliari da sanare con destinazione di zona edilizia terziaria direzionale o commerciale ricadenti in zona E oneri a mc pari a € 3,13/mc con un coefficiente ridotto del 0,05, costo di costruzione 18,98 €/mc con coefficiente di riduzione 0,65 Tabella E che sommariamente ammontano ad circa € 1.000,00;
- 2) Oneri del professionista incaricato che prevedono: Autorizzazione sismica a sanatoria, variazione catastale con esatta distribuzione degli ambienti , permesso a costruire, collaudo deposito pratica presso il Genio Civile di Benevento, che si possono quantificare in via preventiva con un valore compreso 10.000 -13.000 € salvo costi aggiuntivi imprevisti e imprevedibili allo stato attuale

Vi è poi la possibilità di sanare le opere abusive attraverso il ripristino delle condizioni iniziali degli immobili ossia :

- a) Particella n 399 foglio 8 realizzazione di muratura di tamponatura in mattoni tra i pilastri esistenti;
- b) Particella n 399 foglio 8 realizzazione di capannone di pilastri di calcestruzzo con chiusura perimetrale in blocchi di cemento, tetto di copertura in legno con copertura costituito da pilastri in calcestruzzo, muratura perimetrale esterna ed interna in blocchetti di cemento, tetto spiovente a falde inclinate costituita da reticolo in legno e copertura in tegole portoghesi
- c) Particella n 401 foglio 8 presso porcilaia autorizzata con permesso a costruire n 23792 e successivo permesso in variante n 3/93 : realizzazione di tettoia in ferro delle dimensioni massime ml 11,58 x 5,60

Per la demolizione delle opere abusive presenti sulla particella 399 e la rimozione delle opere abusive presenti sulla particella 401 è stato stimato un costo complessivo (che prevede anche il trasporto a rifiuto di tutto il materiale



presso discariche autorizzate) variabile tra 22.000-25.000 € salvo costi aggiuntivi imprevisti ed imprevedibili allo stato attuale.

QUESITO D

d) lo stimatore indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

Tra gli atti depositati e quelli reperiti presso gli enti non risulta nessun attestato di prestazione energetica

QUESITO E

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

La Banca Popolare Pugliese Soc.Coop per Azioni risultante creditrice del sig. [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così censiti al catasto fabbricati (NCEU nuovo catasto edilizio urbano) e terreni (NCT nuovo catasto terreni) del comune di Calvi (Bn)

- 1) NCT foglio 8 particella 34 terreno are 11,00
- 2) NCT foglio 8 particella 169 terreno ha 1 are 31,00 ca 20
- 3) NCT foglio 8 particella 305 terreno are 11,00
- 4) NCT foglio 8 particella 306 terreno are 11,00
- 5) NCT foglio 8 particella 398 terreno ha 1 , are 38, ca 33
- 6) NCEU foglio 8 particella 399 categoria D10 Via Fabbricata
- 7) NCT foglio 8 particella 400 terreno ha 3, ca 50
- 8) NCEU foglio 8 particella 401 categoria D10 Via Fabbricata
- 9) NCT foglio 23 particella 997 terreno ca 50

IMMOBILE PIGNORATI

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà del [REDACTED] e così identificati (**allegato 1**)

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI



N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			domenicale	agrario
					ha	are	ca		
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	142,29 €	€ 74,54
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
5	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
			uliveto	2		7	21	24,92 €	€ 30,45
			vigneto	1		9	2	8,57 €	€ 8,57
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	325,42 €	€ 170,46
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	8,55 €	€ 10,52

Identificati catastalmente tutti gli immobili pignorati, si è rilevata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Bisogna però far presente che l'immobile a 2 piani della particella 399 presenta una distribuzione interna diversa da quella riportata nella planimetria deposita, come già indicato in precedenza.

QUESITO F

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

██████████ è proprietario degli immobili siti nell'agro di Calvi alla Via Fabbricata e riportati al NCEU

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

Adibito a deposito per mezzi agricoli e derrate agricole e ricovero di suini

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

Adibito a stalla per allevamento di suini

Per gli immobili sopra indicati tra i documenti reperiti si è rilevato:

➤ un contratto di locazione di immobili rustici (**allegato n 9**) regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3293 da cui si estrae:

“ In data 01.06.2017 tali immobili vengono concessi in fitto a corpo e non a misura per la superficie censuaria indicata , nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.. ██████████ a San Felice a Canello (Ce) ed ivi residente alla via Trotti n 10 per la durata di 15 anni ossia a partire dal 01.06.2017 fino al 30.06.2032. Le parti stabiliscono un canone di affitto:

- di € 1.000,00 mensile per il primo semestre dal 10.06.2017 al 31.12.2017;
- di € 10'000,00 annuale successivamente al 31.12.2017

i canoni stabiliti saranno aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi dei prodotti agricoli accertate e registrate dall'ISTAT nei dodici mesi precedenti l'adeguamento e così di anno in anno come previsto dalla legge 5 aprile 1985 n 118 che ha modificato la legge 27 luglio 1978 n 392, l'affittuario potrà recedere



dal contratto comunicando con un preavviso di soli 30 giorni per il solo primo semestre (dal 10.06.2017 al 31.12.2017) tramite racc. a/r. Per gli anni successivi, l'affittuario è tenuto a dare un preavviso di almeno 12 mesi tramite racc a/r.

██████████ è proprietario degli immobili siti nell'agro di Calvi alla Via Fabbricata e riportati al NCT

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			domenicale	agrario
					ha	are	ca		
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	142,29 €	€ 74,54
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
5	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
			uliveto	2		7	21	24,92 €	€ 30,45
			vigneto	1		9	2	8,57 €	€ 8,57
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	325,42 €	€ 170,46
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	8,55 €	€ 10,52

Per i terreni sopra indicati tra i documenti in fascicolo e reperiti si è rilevato:

➤ un contratto di locazione di fondi rustici (allegato n 9) regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3294 da cui si estrae:

In data 01.06.2017 i fondi rustici vengono concessi in fitto a corpo e non a misura per la superficie censuaria indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.. ██████████ a San

██████████ ed ivi residente alla via Trotti n 10 per la durata di 15 anni ossia a partire dal 01.06.2017 fino al 30.06.2032. Le parti stabiliscono un canone di affitto:

- di € 100,00 mensile per il primo semestre dal 10.06.2017 al 31.12.2017;
- di € 2'000,00 annuale successivamente al 31.12.2017

i canoni stabiliti saranno aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi dei prodotti agricoli accertate e registrate dall'ISTAT nei dodici mesi precedenti l'adeguamento e così di anno in anno come previsto dalla legge 5 aprile 1985 n 118 che ha modificato la legge 27 luglio 1978 n 392.

L'affittuario potrà recedere dal contratto comunicando con un preavviso di soli 30 giorni per il solo primo semestre (dal 10.06.2017 al 31.12.2017) tramite racc. a/r. Per gli anni successivi, l'affittuario è tenuto a dare un preavviso di almeno 12 mesi tramite racc a/r.

L'affittuario concede al proprietario di accedere al fondo coltivato ad uliveto (foglio 8 particella 398 per ha 01.38.33 su cui insiste un vigneto in stato di abbandono e circa 300 piante di ulivi in produzione) per il periodo della raccolta del prodotto della precedente annata agraria e tanto fino alla scadenza del contratto.

In base a quanto rilevato si può affermare che gli immobili pignorati sono occupati da terzi (persone diverse dal debitore) con regolare contratto con scadenza 31.06.2032

QUESITO G

G. lo stimatore provveda alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e



indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

In base a quanto rilevato si può affermare che sugli immobili pignorati gravano iscrizioni (ipoteca) e trascrizioni (pignoramento) che saranno cancellate contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento, in forza della espressa previsione dell'art. 586 cpc. (trasferimento del bene espropriato)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento si può affermare che il debitore [REDACTED] detiene la piena proprietà dei beni pignorati (terreni e fabbricati) come indicato in precedenza

G.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella documentazione acquisita sono stati rilevati due contratti tra il locatario [REDACTED] ed il locatore [REDACTED] attualmente occupante i beni pignorati):

- 1) un contratto di affitto di immobili rustici regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3293 con relativo canone di € 10'000,00 annuale che include i seguenti immobili foglio 8 particella 401 e 399
- 2) un contratto di affitto di fondi rustici regolarmente registrato il 9 giugno 2017 al numero 3294 con relativo canone € 2'000,00 annuale che include i terreni: foglio 8 particelle 34-169-305-306-398-400 – foglio 23 particella 997

G.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE/REGOLARIZZARE A CARICO DELLA PROCEDURA

Allo stato attuale gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà de [REDACTED] (debitore) e sono oggetto dei gravami (ipoteche volontarie, servitù, vincoli) o pregiudizievoli (ipoteche legali, ipoteche esattoriali, pignoramenti, decreti ingiuntivi) sotto elencati :

GRAVAMI-ISCRIZIONI

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	8	399				D/10				Euro 2.310,00
2	8	401				D/10				Euro 2.038,00

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			domenicale	agrario
					ha	are	ca		
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	142,29 €	€ 74,54
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
5	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
			uliveto	2		7	21	24,92 €	€ 30,45
			vigneto	1		9	2	8,57 €	€ 8,57
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	325,42 €	€ 170,46
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	8,55 €	€ 10,52

Dal certificato notarile (Avv. Roberto Vinci – Notaio) agli atti dal 20.09.2001 sino a tutto il 20.09.2021 si è rilevato per i beni sopra indicati gravano le seguenti formalità:



Ipoteca giudiziale: n 3305 d'ordine e n 229 di particolare del 01.04.2021 a favore Banca Popolare Pugliese soc. coop. Con sede in Parabita (Le) contro [redacted] decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 24.01.2021 per € 20.000,00 di cui € 13.625.11 s.c.

PREGIUDIZIEVOLI-TRASCRIPTIONI

Atto pignoramento immobili

Pignoramento immobiliare n 9742 d'ordine e n 7842 di particolare del 20.09.2021 a favore Banca Popolare Pugliese soc. coop. Con sede in Parabita (Le) contro [redacted] Uff. Giud Tribunale di Benevento 14.08.2021 fino alla concorrenza di € 14.585,95 oltre interessi e spese -

Si evidenzia che dal certificato notarile agli atti, dal 20.09.2001 sino a tutto il 20.09.2021 solo per la particella 997

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			domenicale	agrario
7	23	997		seminativo arboreo	2		0	50	€ 8,55	€ 10,52

Oltre alle formalità sopra indicate risulta

PREGIUDIZIEVOLI-TRASCRIPTIONI

Atto pignoramento immobili

Pignoramento immobiliare n 3346 d'ordine e n 2407 di particolare del 19.03.2010 a favore [redacted]
[redacted] - Bn - 20.01.19609 contro [redacted] - Tribunale di Benevento 10.03.2010 grava su 27/108 del terreno riportato nel N.C.T. al foglio 23 particella 109 ha 1.72.00 (divenuta poi nel tempo particella 997 ca 50)

Lo scrivente Ctu in data 18 settembre 2024 ha effettuato ispezione ipotecaria sui beni sopra indicati (fabbricati e terreni (**allegato n 13**) e si riporta quanto rilevato

Ipoteca giudiziale: n 3305 d'ordine e n 229 di particolare del 01.04.2021 a favore Banca Popolare Pugliese soc. coop. d [redacted] decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 24.01.2021 per € 20.000,00 di cui € 13.625.11 s.c.

PREGIUDIZIEVOLI-TRASCRIPTIONI

Atto pignoramento immobili

Pignoramento immobiliare n 9742 d'ordine e n 7842 di particolare del 20.09.2021 a favore Banca Popolare Pugliese soc. coop. [redacted] Uff. Giud Tribunale di Benevento 14.08.2021 fino alla concorrenza di € 14.585,95 oltre interessi e spese

Da quanto rilevato si evidenzia che su tutte le particelle grava la stessa ipoteca e pignoramento evidenziato nel certificato notarile presente agli atti e per quanto riguarda la sola particella 997 allo stato attuale non risulta essere più presente il pignoramento indicato nella relazione notarile del notaio Vinci come sopra riportato.

QUESITO H

H lo stimatore ad acquisire ogni informazione concernente:
➤ **1 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**



- **2 eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**
- **3 eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- **4 eventuali cause in corso;**
- **5 la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;**

H1) Le spese fisse che comprendono la TARSU, l'IMU e l'IRPEF e secondo quantodichiarato dal debitore sono pari a circa € 5.000,00 l'anno;

H2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non è stato rilevato nulla;

H3) non è un condominio;

H4) eventuali cause in corso: non è stato rilevato nulla se non la procedura esistente;

H5) Provenienza ventennale

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà [redacted] e così identificati (**allegato 1**)

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
1	8	34		seminativo arboreo	4		11	0	€ 3,41	€ 4,26

Origini della particella 34

La particella 34 (terreno di are 11.00- 1.100 mq) [redacted] alla quale pervenne [redacted] con atto di donazione (notaio De Nisco 9 del 01.09.1977 registrato a Benevento il 09.09.1977 al n 4298 e trascritto il 09.09.1977 al n 7522 di ordine e n 6953 di particolare.

➤ In virtù di atto di compravendita del 7 ottobre 2004 (Notaio Delli Veneri) trascritto il 15.10.2004 al n 14752 di ordine e n 9045 di particolare n 9045 veniva trasferita [redacted] in regime di comunione legale.

➤ In seguito alla morte [redacted] per la successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 al n 4506 d'ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 la particella veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T [redacted])

➤ In seguito alla morte [redacted] apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la particella veniva devoluta in forza di diritti pari a 750/1000 (testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T [redacted])

➤ Il virtù del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T veniva trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 particolare , [redacted] accettava espressamente l'eredità [redacted] deceduta in data 22.10.2015 relativamente a diritti pari a 750/1000 della predetta particella.

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI



N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
2	8	169		seminativo arboreo	1	1	31	20	€ 142,29	€ 74,54

Origini della particella 169

La particella 169 (seminativo arboreo di 13'120 mq) al 06.09.1979 apparteneva inizialmente [REDACTED] (01.01.1900) :

- in seguito alla morte (1976) per successione legittima veniva devoluto ai fig [REDACTED]
[REDACTED] che con atto di donazione-divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte [REDACTED].in dipendenza del predetto atto di donazione i germani [REDACTED] conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà [REDACTED]
- in seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della particella 169 veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al coniuge [REDACTED]
- In seguito alla morte [REDACTED] apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la particella per diritti pari a 1/2 veniva devoluta (testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T [REDACTED]
- In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità di [REDACTED] relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 169.

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
3	8	305		seminativo arboreo	4		11	0	€ 3,41	€ 4,26

Origini della particella 305

La particella 305 (terreno seminato arboreo di 1.100 mq) in data 28.03.1992 risultava intestato a [REDACTED] alla quale pervenne da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita (notaio Barricelli) del 28.03.1992 trascritto il 09.04.1992 n 3977 di ordine e n 3579 di particolare.

- In virtù di atto di compravendita del 7 ottobre 2004 (Notaio Delli Veneri) trascritto il 15.10.2004 al n 14752 di ordine e n 9045 di particolare veniva trasferita [REDACTED] in regime di comunione legale;
- In seguito alla morte [REDACTED] per la successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 al n 4506 d'ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 la particella veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T [REDACTED] per 500/2000 e al figlio [REDACTED] per 500/2000;
- In seguito alla morte [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016,diritti pari a 750/1000 della predetta particella 305,venivano devoluti in forza di diritti pari a 750/1000 (testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al



➤ Il virtù del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T veniva trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 particolare , [REDACTED] accettava espressamente l'eredità della mamma [REDACTED] deceduta in data 22.10.2015 relativamente a diritti pari a 750/1000 della particella 305

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
4	8	306		seminativo arboreo	4		11	0	€ 3,41	€ 4,26

Origini della particella 306

La particella 306 (terreno seminativo arboreo di 1.100 mq) in data 28.09.1979 risultava intestato [REDACTED] alla quale pervenne in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED] (21.01.1903).Testamento oleografico del 14.01.1978 Notaio Barricelli dove [REDACTED] premettendo di avere effettuato con atto per Notaio Nisco del 10.09.1977 donazione di una parte della propria proprietà in favore delle figlie [REDACTED] nominava erede universale di tutte le restanti sostanze, ivi compreso il terreno in oggetto, la figlia [REDACTED]

➤ In virtù di atto di compravendita (Notaio Delli Veneri) del 07.10.2004 trascritto il 15.10.2004 al n 14752 di ordine e n 9045 di particolare veniva trasferita la particella 306 [REDACTED] (il quale dichiarava di aver posseduto il bene da lui venduto per oltre 20 anni) a [REDACTED] (18.05.1995) in regime di comunione legale;

➤ In seguito alla morte di [REDACTED] per la successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 al n 4506 d'ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den 578 vol 9990/15 del 3/04/2015, diritti pari a 500/1000 della particella 306, venivano devoluti (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al coniuge [REDACTED] per 500/2000 e al figlio [REDACTED] per 500/2000;

➤ In seguito alla morte [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016,diritti pari a 750/1000 della predetta particella 306,venivano devoluti in forza di diritti pari a 750/1000 (testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al [REDACTED]

➤ In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità di [REDACTED] relativamente tra l'altro, a diritti pari a 750/1000 della particella 306.

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
5	8	398		seminativo	3		21	90	€ 10,74	€ 7,35
				uliveto	2	1	07	21	€ 24,92	€ 30,45
				vigneto	1		09	2	€ 8,57	€ 8,57

Origini della particella 398

Le particelle 233 (ha 1,45,40) e 203 (are 1,20) al 06.09.1979 appartenevano a [REDACTED] in virtù della successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 08.01.1976 e trascritta il 01.10.1976 al numero 7580 d'ordine e n 7039 di particolare , Uff. Reg. Benevento den. 48 vol 287 con la quale tale particella 233 veniva devoluta ai [REDACTED]

- La [REDACTED] con atto di donazione- divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte del suolo ai [REDACTED] quali conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà a [REDACTED]
- Con nota di variazione tipo mappale n 176149.1.72008 del 06.08.2008 prot. n bn0176149 in atti dal 06.08.2008 veniva soppressa la particella 203 ed unita alla particella 233 che aveva consistenza unica vigneto di ha 1, 46,60 e successivamente dalla particella 233 di ha 1,46,60 scaturivano **le particelle 398** di ha 1,38,33 vigneto e particella 399 ente urbano di are 8,27;
- In seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della particella 398 di ha 1,38,33 - veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al coniuge [REDACTED] per 1/2;
- In seguito alla morte di [REDACTED] e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la particella 398 per diritti pari a 1/2 veniva devoluta in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al figlio [REDACTED]
- In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, D [REDACTED] accettava espressamente l'eredità di [REDACTED] relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 398;
- Con nota di variazione n 3023.1/2016 del 14.06.2016 prot. n BN0095444 in atti dal 16.12.2016 per trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n 262 la particella 398 di ha 1,38,33 già vigneto veniva suddivisa nelle porzioni AA seminativo di are 21,90 – porzione BB uliveto di ha 1,07,21 – porzione AC vigneto are 9,22.

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

Origini della particella 399

Le particelle 233 (ha 1,45,40) e 203 (are 1,20) al 06.09.1979 appartenevano a [REDACTED] in virtù della successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 08.01.1976 e trascritta il 01.10.1976 al numero 7580 d'ordine e n 7039 di particolare , Uff. Reg. Benevento den. 48 vol 287 con la quale tale particella 233 veniva devoluta ai figli [REDACTED]

- La Signa Guarciandro Antonia (30.11.1907) vedova De Spirito Mario, con atto di donazione- divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte del suolo ai fig [REDACTED] quali conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà a [REDACTED]

➤ Con nota di variazione tipo mappale n 176149.1.72008 del 06.08.2008 prot. n bn0176149 in atti dal 06.08.2008 veniva soppressa la particella 203 ed unita alla particella 233 che aveva consistenza unica vigneto di ha 1, 46,60 e successivamente dalla particella 233 di ha 1,46,60 scaturivano le particelle 398 di ha 1,38,33 vigneto e **particella 399** ente urbano di are 8,27; (La classificazione di un mappale come "Ente urbano" comporta che il terreno ha subito modifiche tali da non essere più classificabile ai fini agricoli, ma è ora destinato a scopi urbani, inclusi usi commerciali, residenziali o industriali.);

➤ Con costituzione n 1767.1/2009 del 04.05.2009 prot. n. BN0100333 in atti del 04.05.2009 veniva denunciata all'UTE l'unità immobiliare riportata al N.C.U.E. (nuovo catasto edilizio urbano) la particella 399 categorie D7 in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000 i cui dati di classamento venivano validati con nota di variazione del classamento n 3862.1/2010 del 20.04.2010 prot.n. BN0081315 in atti dal 20.04.2010;

- In seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e



trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della particella 399 - veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al [REDACTED])

➤ Con nota di variazione per richiesta di ruralità N 72082 .1/2014 del 04.12.2014 prot.n. BN0168922 in atti dal 04.12.2014 all'unità urbana distinta con la particella 399 già categoria D/7 veniva attribuita la nuova categoria D/10 i cui dati venivano validati con nota di variazione classamento n 24196.1/2015 del 01.12.2015 prot.n. BN0107217;

➤ In seguito alla morte [REDACTED] e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la particella 399 per diritti pari a 1/2 veniva devoluta in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al figlio De Spirito Rocco (09.05.1974).

➤ In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità di [REDACTED] relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 399 categoria D/10

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
6	8	400		seminativo arboreo	1	3	0	5	€ 325,42	€ 170,46

Origini della particella 400

La particella 84 (ha 3,11,50) al 06.09.1979 apparteneva inizialmente a [REDACTED]

➤ in virtù della successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 08.01.1976 e trascritta il 01.10.1976 al numero 7580 d'ordine e n 7039 di particolare , Uff. Reg. Benevento den. 48 vol 287 con la quale tale suolo veniva devoluto [REDACTED]

[REDACTED] che con atto di donazione- divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte ai figli [REDACTED]

[REDACTED] in dipendenza del predetto atto di donazione i germani [REDACTED]

[REDACTED] conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà a [REDACTED]

➤ con nota di variazione per frazionamento n 3225/1994 dell'01.03.1994 in atti dal 01.03.1994, dalla particella 84 di ha 3,11,50, scaturivano le particelle 332 di 3,07,53 e particella 333 di are 3,97;

➤ con nota di variazione di tipo mappale n 176149..1/2008 del 06.08.2008 prot n BN0176149 in atti dal 06.08.2008 veniva soppressa la particella 333 di are 3,97 ed unita alla particella 332 seminativa arboreo di ha 3,07,53 nell'unica di consistenza ha 3,11,50;

➤ dalla particella 332 di ha 3,11,50 scaturivano **la particella 400** seminativa arboreo di ha 3,00,05 e particella 401 ente urbano di are 11,45;

➤ In seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della **particella 400** ha 3,00,05 - veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al coniuge [REDACTED])

➤ In seguito alla morte di [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 **la particella 400** per diritti pari a 1/2, veniva devoluta in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al figlio [REDACTED]



➤ In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità [REDACTED], relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 400;

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

Origini della particella 401

La particella 84 (ha 3,11,50) al 06.09.1979 apparteneva inizialmente a [REDACTED]

➤ in virtù della successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 08.01.1976 e trascritta il 01.10.1976 al numero 7580 d'ordine e n 7039 di particolare , Uff. Reg. Benevento den. 48 vol 287 con la quale tale suolo veniva devoluto ai figl [REDACTED]

[REDACTED] che con atto di donazione- divisione (06.09.1979 Notaio De Nisco) donava la propria terza parte ai figli [REDACTED] .in

dipendenza del predetto atto di donazione [REDACTED] conseguentemente, procedendo alla divisione ne assegnavano l'intera proprietà a [REDACTED]

➤ con nota di variazione per frazionamento n 3225/1994 dell'01.03.1994 in atti dal 01.03.1994, dalla particella 84 di ha 3,11,50, scaturivano le particelle 332 di 3,07,53 e particella 333 di are 3,97;

➤ con nota di variazione di tipo mappale n 176149..1/2008 del 06.08.2008 prot n BN0176149 in atti dal 06.08.2008 veniva soppressa la particella 333 di are 3,97 ed unita alla particella 332 seminativa arboreo di ha 3,07,53 nell'unica di consistenza ha 3,11,50;

➤ dalla particella 332 di ha 3,11,50 scaturivano la particella 400 seminativa arboreo di ha 3,00,05 e la **particella 401** ente urbano di are 11,45;

➤ con costituzione n 1766.1/2009 prot.n. BN0100331 in atti dal 04.05.2009 veniva denunziato all'UTE l'unità immobiliare riportata nel NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) la particella 401 categoria D/7 in ditta [REDACTED] per 1000/1000 i cui dati di classamento venivano validati con nota di variazione di classamento n 3988.1/2010 del 22.04.2010 prot.n. BN0083521 in atti dal 22.04.2010;

➤ In seguito alla morte [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 l'intera proprietà della **particella 401** cat D/7- veniva devoluta (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al [REDACTED] per 1/2;

➤ Con nota di variazione per richiesta di ruralità N 72082 .1/2014 del 04.12.2014 prot.n. BN0168922 in atti dal 04.12.2014 all'unità urbana distinta con la particella 401 già categoria D/7 veniva attribuita la nuova categoria D/10 i cui dati venivano validati con nota di variazione classamento n 24196.1/2015 del 01.12.2015 prot.n. BN0107217;

➤ In seguito alla morte [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare , atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 la **particella 401** categoria D/10 per diritti pari a 1/2, veniva devoluta in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al figlio [REDACTED] (09.05.1974);

➤ In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità [REDACTED], relativamente tra l'altro, a diritti pari a 1/2 della particella 401;



IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
						ha	are	ca	domenicale	agrario
1	23	997		seminativo arboreo	2		0	50	€ 0,44	€ 0,23

Origini della particella 997

La particella 109 (ha 1,72) al 06.09.1979 risultava intestata in catasto [redacted] per 24/36, [redacted] per 9/36, [redacted] per 1/36 [redacted] per 1/36, [redacted] per 1/36, [redacted] per 1/3, in virtù di successione di morte [redacted] apertasi in Venezuela il 06.06.1992 U.R.Roma 02.07.1993 den. 49 vol. 14837 del 02.07.1993 non trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Benevento.

➤ In virtù di successione testamentaria di [redacted] apertasi il 28.12.1996 e trascritta il 13.05.2005 n 7572 d'ordine e n 4408 di particolare, Uff Reg Benevento den 53 vol 733 del 23.05.2005 diritti pari a 27/108 della particella 109 di ha 1,72,00 venivano devoluti al nipote [redacted]

➤ In virtù di successione legittima in morte di [redacted] apertasi il 29.05.2002 e trascritta il 23.12.2003 al numero 17408 d'ordine e n 12220 di particolare Uff.Reg.Benevento den 89 vol 682 del 11.10.2002 la particella 109 di ha 1.72,00 veniva devoluta per 27.77/1000 al [redacted] per 27,77/3000 ciascuno

➤ In virtù di atto di compravendita per Notaio Sabatelli del 28.07.2005 trascritto il 19.08.2005 al n 13350 d'ordine e n 7967 di particolare [redacted] venivano trasferiti diritti pari a 72/108 della particella 109 a [redacted] in regime di comunione legale;

➤ In virtù di atto di compravendita per Notaio Sabatelli del 23.12.2009 trascritto il 30.12.2009 al n 17280 d'ordine e n 12087 di particolare [redacted] venivano trasferiti diritti pari a 1/12 della particella 109 a [redacted] in regime di comunione legale. In tale atto si precisava che come stabilito dalla sentenza del Tribunale di Benevento 1639/2006 pubblicata il 18.10.2006 i diritti indivisi sulla particella 109 vanno così assegnati :

- [redacted] la quota di 3/108;
- [redacted] la quota di 3/108;
- [redacted] la quota di 3/108;
- [redacted] la quota di 9/108;
- [redacted] la quota di 9/108 bene personale;
- [redacted] la quota di 81/108 in comunione di beni;

➤ Con nota di variazione per frazionamento n 71234.1/2010 del 8.04.2010 prot. BN0071234 in atti dal 08.04.2010 presentato il 07.04.2010 dalla particella 109 di ha 1,72,00 scaturiva la particella 886 di ha 1,00,23;

➤ In virtù di sentenza per divisione Tribunale di Benevento del 21.07.2010, trascritta il 28.02.2011 al n 2382 di ordine e n 1707 di particolare [redacted]
[redacted]
[redacted], l'intera particella 886 veniva assegnata ai predetti [redacted] per 1/2 ciascuno;

➤ In seguito alla morte di [redacted] per successione testamentaria apertasi il 15.06.2012 e trascritta il 18.05.2015 n 4506 di ordine e n 3821 di particolare , atto amministrativo Benevento den. 578 vol 9990/15 del 3/04/2015 , diritti pari a 500/1000 della particella 886 di ha 1,00,23 venivano devoluti (testamento Notaio Santomauro Rep 1661 del 28/06/2012 registrato a Benevento il 28/06/2012 numero 5013/1T al coniuge [redacted] per 1/2 ed a [redacted] per 1/2;

➤ con nota di variazione per frazionamento n 48611.1.2015 del 04.05.2015 prot. n. BN0048611 in atti dal 04.05.2015 presentato il 04.05.2015 dalla particella 886 di ha 1,00,23 scaturiva la particella 997 di ca 50;



➤ In seguito alla morte [REDACTED] per successione testamentaria apertasi il 22/10/2015 e trascritta il 03/03/2016 al n 2037 d'ordine e n 1646 di particolare, atto amministrativo Benevento den.166 vol 9990/16 del 28.01.2016 diritti pari a 750/1000 della **particella 997** di ca 50, venivano devoluti in forza del testamento Notaio Sabatelli Rep 23068 del 29/12/2015 registrato a Benevento il 07/01/2016 numero 165/1T al [REDACTED]

➤ In virtù di atto (Notaio Sabatelli) del 29.12.2015 trascritto il 08.01.2016 al n 137 d'ordine e n 123 di particolare, [REDACTED] accettava espressamente l'eredità [REDACTED] relativamente tra l'altro, a diritti pari a 750/1000 della particella 997 di ca 50.

Si sono quindi affermare che per tutti i beni pignorati sono stati rilevati i proprietari nel ventennio precedente.

QUESITO I

Lo stimatore provveda

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

VALUTAZIONE DEI BENI

La stima dell'immobile è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra il creditore ed i debitori. Per "valore di mercato" deve intendersi il più probabile prezzo, per il quale il bene è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati. Il risultato della perizia di un bene immobile è rappresentato dal giudizio soggettivo che si applica a parametri oggettivi. Conseguentemente il valore così ottenuto non potrà mai rappresentare in senso assoluto la realtà del valore economico dell'immobile bensì ne rappresenterà la deduzione analitica dell'indagine eseguita, che tanto più è approfondita, tanto più si ridurrà la possibilità di distaccarsi dal più probabile valore venale, e quindi dal prezzo che si potrà realizzare dalla vendita. La stima sarà determinata dalle caratteristiche della zona nel quale l'immobile è inserito, dalle sue caratteristiche, dai requisiti del quartiere, dal tipo di costruzione e dalle rifiniture dell'immobile. Tutto ciò porterà ad individuare il valore medio della zona che espresso in €/mq determinerà il valore venale dell'immobile.

CRITERI ADOTTATI NELL'ELABORARE LA PERIZIA PER VALUTARE L'IMMOBILE

La presente relazione tecnica è un'elaborazione estimativa per la cui redazione si è proceduto ad effettuare vari sopralluoghi per rilevare la consistenza immobiliare. Per esprimere al meglio il valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di utilizzare un metodo di valutazione definito come valore di mercato. Considerato il cespite è necessario



attuare un metodo rispondente a logiche di mercato che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale.

1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Calcolo della quotazione immobiliare al mq

Il primo approccio è quello di stabilire una valutazione attendibile del costo a mq di un'immobile con le caratteristiche e localizzazioni simili a quelle oggetto di stima. Si è proceduto a delle indagini di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista Attico e dalla rivista Tecnocasa oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quale www.casaonline.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti sul territorio di San Giorgio del Sannio (Bn) e Benevento a cui far riferimento per le operazioni di vendita-locazione degli immobili (Centro Immobiliare – Tecnocasa -Gabetti) che riferivano negli anni di aver condotto qualche operazione di compravendita per immobili di categoria D10 simili a quelli pignorati ed indicavano un valore a mq variabile: Centro Immobiliare (230 – 270) €/mq; Tecnocasa 240 €/mq, Gabetti 250 €/mq .

Quindi il valore di mercato rilevato dalla valutazione delle vendite tra soggetti privati per immobili di categoria D10 simili a quello oggetto di causa ed inserito in quel contesto, ha una valutazione compresa tra € 230,00 €/mq e € 270,00 €/mq

Si è poi passati alla valutazione immobiliare su siti ufficiali di immobili con caratteristiche simili a quello pignorato



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CALVI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA FONTANA, VIALE EUROPA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	normale	180,00	250,00	L	1,1	1,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato si riferisce a quello più frequente di ZONA

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



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

Considerate quindi le valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili e le valutazioni riportate dalle agenzie immobiliari di zona si è stabilito di porsi in una situazione di valore medio rispetto a quelli proposti per cui si $(230+240+250+270)/4 \text{ €/mq} = \text{valore dell'immobile } 248,00 \text{ €/mq}$

Vediamo ora il calcolo relativo alle varie particelle e tipologia di immobili pignorati

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	399				D/10				€ 2.038,00

Come abbiamo già relazionato su questa particella sono presenti due unità distinte l'unità immobiliare che ha una superficie commerciale di 321,00 mq ed il capannone adibito a deposito che ha una superficie commerciale di 158,00 mq

IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO IMMOBILI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	401				D/10				€ 2.310,00

Come abbiamo già relazionato su questa particella è presente un'unità immobiliare (porcilaia) che ha una superficie commerciale di 423,00 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI

- 1) Immobile di superficie 321,00 mq (particella 399)
- 2) Capannone di superficie 158,00 mq (particella 399)
- 3) Area esterna scoperta 331,00 mq (particella 399)
- 4) Immobile (porcilaia) di superficie 465,00 mq (particella 401)
- 5) Area esterna scoperta 730,00 mq (particella 401)

1) IMMOBILE DI SUPERFICIE 321,00 mq (particella 399)

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Ricordando che è stato già indicato in precedenza il coefficiente di merito che è pari a 1 si ha

VM1= Valore di mercato = mq 321,00 x 248,00 €/mq x 1 coefficiente di merito= € 79.608,00

VALORE DI MERCATO = VM1 = € 79.608,00

SECONDO METODO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI 2023

E' stato poi applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per la capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il testo di capitalizzazione.

Stima analitica del valore di mercato dell'immobile



Facendo riferimento ai dati riportati nelle tabelle precedenti possiamo considerare che per immobili del tipo di quello in oggetto, ossia di tipo produttivo nella zona extraurbana – agricola di Calvi (Bn), viene fornito:

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO E DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CALVI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA FONTANA, VIALE EUROPA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	normale	180,00	250,00	L	1,1	1,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

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

Quindi il valore di locazione proposto per un'immobile simile di tipo civile normale ha una variazione che va da un minimo di 1,1 €/mq ad un massimo 1,8 €/mq

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili è

$$Vm = RI/r$$

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

Considerando il valore di locazione min e max espresso dalla tabella sopra riportata relativa ad immobili simili

Locazione min. 1,1 €/mq/mese

Locazione max 1,8 €/mq/mese

$$RI \text{ min} = 1,10 \text{ €/mq} \times 321,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.237,20$$

$$RI \text{ max} = 1,80 \text{ €/mq} \times 321,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 6.933,60$$

$$RI \text{ medio} = (RI \text{ min} + RI \text{ max}) / 2 = (4.237,20 + 6.933,60) / 2 = \text{€ } 5.585,40$$

Il reddito annuale lordo RI = € 5.585,40

A questo punto calcoliamo il saggio r da impiegare per la capitalizzazione del reddito lordo $r = RI/Vm$

il valore di mercato medio per immobili simili come già desunto in precedenza è di 248,00 €/mq

$$r_{\text{min}} = RI \text{ min} / (Vm * mq) = \text{€ } 4.237,20 / (248,00 \text{ €/mq} * 321,00 \text{ mq}) = 0,053$$

$$r_{\text{max}} = RI \text{ max} / (Vm * mq) = \text{€ } 6.933,60 / (248,00 \text{ €/mq} * 321,00 \text{ mq}) = 0,087$$

$$r_{\text{medio}} = (r_{\text{min}} + r_{\text{max}}) / 2 = (0,053 + 0,087) / 2 = 0,070$$

da cui ricaviamo

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo



VM2=VALORE DI MERCATO m = REDDITO LORDO/ SAGGIO CAPITALIZZAZIONE= RI/r

$Vm = RI/r = € 5.585,40 / 0,070 € = € 79.791,42$

VALORE DI MERCATO=VM2 = € 79.791,42

Con l'applicazione dei due metodi abbiamo trovato due valori di mercato

VM1 = € 79.608,00 VM2 = € 79.791,43 il cui valore medio è VM= € 79.699,71

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, sulla scorta delle informazioni avute e delle indagini svolte per accertare l'immobile periziato, si ritiene che per le problematiche riscontrate il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia

VALORE DI MERCATO=VM = € 79.699,71

Abbiamo così trovato il valore di mercato ma considerando lo stato dell'immobile come si evince anche dal rilievo fotografico, si può considerare una decurtazione dal valore di mercato trovato pari al 30% da cui si ha :

$VM = € 79.699,71 * 0,30\% = € 23.909,91$ da cui $VM = (79.699,71 - 23.909,91) € = € 55.789,80$

VALORE DI MERCATO = VM1 = € 55.789,80

2) CAPANNONE DI SUPERFICIE 158,00mq (particella 399)

Ricordando che è stato già indicato in precedenza il coefficiente di merito che è pari a 1 si ha

$VM1 = \text{Valore di mercato} = mq \ 158,00 \times 248,00 \text{ €/mq} \times 1 \text{ coefficiente di merito} = € 39.184,00$

VALORE DI MERCATO = VM1 = € 39.184,00

SECONDO METODO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI ANNO 2023

E' stato poi applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per la capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il testo di capitalizzazione.

Stima analitica del valore di mercato dell'immobile

Facendo riferimento ai dati riportati nelle tabelle precedenti possiamo considerare che per immobili del tipo di quello in oggetto, ossia di tipo produttivo nella zona extraurbana – agricola di Calvi (Bn), viene fornito:

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO E DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CALVI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA FONTANA, VIALE EUROPA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	normale	180,00	250,00	L	1,1	1,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

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

Quindi il valore di locazione proposto per un'immobile simile di tipo civile normale ha una variazione che va da un minimo di 1,1 €/mq ad un massimo 1,8 €/mq

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili è

$$Vm = RI/r$$

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

Considerando il valore di locazione min e max espresso dalla tabella sopra riportata relativa ad immobili simili

Locazione min. 1,1 €/mq/mese

Locazione max 1,8 €/mq/mese

$$RI \text{ min} = 1,10 \text{ €/mq} \times 158,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.085,60$$

$$RI \text{ max} = 1,80 \text{ €/mq} \times 158,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.412,80$$

$$RI \text{ medio} = (RI_{\text{min}} + RI_{\text{max}}) / 2 = (2.085,60 + 3.412,80) / 2 = \text{€ } 2.749,20$$

Il reddito annuale lordo RI = € 2.749,20

A questo punto calcoliamo il saggio r da impiegare per la capitalizzazione del reddito lordo $r = RI/Vm$

il valore di mercato medio per immobili simili come già desunto in precedenza è di 248,00 €/mq

$$r_{\text{min}} = RI_{\text{min}} / (Vm * mq) = \text{€ } 2.085,60 / (248,00 \text{ €/mq} * 158,00 \text{ mq}) = 0,053$$

$$r_{\text{max}} = RI_{\text{max}} / (Vm * mq) = \text{€ } 3.412,80 / (248,00 \text{ €/mq} * 158,00 \text{ mq}) = 0,087$$

$$r_{\text{medio}} = (r_{\text{min}} + r_{\text{max}}) / 2 = (0,053 + 0,087) / 2 = 0,070$$

da cui ricaviamo

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo

$$VM2 = \text{VALORE DI MERCATO} = m = \text{REDDITO LORDO} / \text{SAGGIO CAPITALIZZAZIONE} = RI/r$$

$$VM2 = RI/r = \text{€ } 2.749,20 / 0,070 = \text{€ } 39.274,29$$

Con l'applicazione dei due metodi abbiamo trovato due valori di mercato

$$VM1 = \text{€ } 39.184,00 \text{ e } VM2 = \text{€ } 39.274,29 \text{ da cui facendo una media } VM = (VM1 + VM2) / 2 = \text{€ } 39.229,14$$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, sulla scorta delle informazioni avute e delle indagini svolte per accertare l'immobile periziato, si ritiene che per le problematiche riscontrate il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia

VALORE DI MERCATO = VM2 = € 39.229,14

Per completare la valutazione bisogna aggiungere che la particella 399 ha una superficie totale di circa 810,00 mq per cui considerando che le due unità coperte misurano una superficie pari a (321,00+158,00) mq = 479,00 mq ,



resta una superficie di circa 331,00 mq che viene utilizzata come passaggio e piazzale di manovra. Nella valutazione complessiva si ritiene di attribuire a questa superficie un valore pari al 5% del valore di mercato calcolato in precedenza che risulta essere pari a 248,00 € a mq da cui si ha $248,00 \text{ €/mq} \times 0,05 = 12,40 \text{ €/mq}$ e da qui ricaviamo

Valore mercato Superficie esterna = $331,00 \text{ mq} \times 12,40 \text{ €/mq} = 4.104,40 \text{ €}$

Abbiamo così trovato il valore di mercato della particella 399 che abbia visto si compone di due unità immobiliari che abbiamo calcolato separatamente e dell'area scoperta

N	FOGLIO	PARTICELLA	IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	VALORE MERCATO
1	8	399	immobile di superficie 321,00 mq	55.789,80 €
	8	399	caponnone di superficie 158,00 mq	39.229,14 €
	8	399	area scoperta	4.104,40 €
			TOTALE	99.123,34 €

PARTICELLA 399 VALORE DI MERCATO = VM = € 99.123,34

3) IMMOBILE (PORCILAIA) DI SUPERFICIE 465,00 mq (particella 401)

Ricordando che è stato già indicato in precedenza il coefficiente di merito che è pari a 1 si ha

VM1= Valore di mercato = $\text{mq } 465,00 \times 248,00 \text{ €/mq} \times 1 \text{ coefficiente di merito} = € 115.320,00$

VALORE DI MERCATO = VM1= € 115.394,40

SECONDO METODO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI ANNO 2023

E' stato poi applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per la capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il testo di capitalizzazione.

Stima analitica del valore di mercato dell'immobile

Facendo riferimento ai dati riportati nelle tabelle precedenti possiamo considerare che per immobili del tipo di quello in oggetto, ossia di tipo produttivo nella zona extraurbana – agricola di Calvi (Bn), viene fornito:

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO E DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CALVI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA FONTANA, VIALE EUROPA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/ MQ)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	normale	180,00	250,00	L	1,1	1,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

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

Quindi il valore di locazione proposto per un'immobile simile di tipo civile normale ha una variazione che va da un minimo di 1,1 €/mq ad un massimo 1,8 €/mq

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili è

$$Vm = RI/r$$

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

Considerando il valore di locazione min e max espresso dalla tabella sopra riportata relativa ad immobili simili

Locazione min. 1,1 €/mq/mese

Locazione max 1,8 €/mq/mese

$$RI \text{ min} = 1,10 \text{ €/mq} \times 465,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.138,00$$

$$RI \text{ max} = 1,80 \text{ €/mq} \times 465,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.044,00$$

$$RI \text{ medio} = (RI \text{ min} + RI \text{ max}) / 2 = (6.138,00 + 10.044,00) / 2 = \text{€ } 8.091,00$$

Il reddito annuale lordo RI = € 8.091,00

A questo punto calcoliamo il saggio r da impiegare per la capitalizzazione del reddito lordo $r = RI/Vm$

il valore di mercato medio per immobili simili come già desunto in precedenza è di 248,00 €/mq

$$r_{\text{min}} = RI \text{ min} / (Vm * mq) = \text{€ } 6.138,00 / (\text{€ } 248,00 / \text{mq} * 465,00 \text{ mq}) = 0,053$$

$$r_{\text{max}} = RI \text{ max} / (Vm * mq) = \text{€ } 10.044,00 / (\text{€ } 248,00 / \text{mq} * 465,00 \text{ mq}) = 0,087$$

$$r_{\text{medio}} = (r_{\text{min}} + r_{\text{max}}) / 2 = (0,053 + 0,087) / 2 = 0,070$$

da cui ricaviamo

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo

$$VM2 = \text{VALORE DI MERCATO} = \text{REDDITO LORDO} / \text{SAGGIO CAPITALIZZAZIONE} = RI/r$$

$$VM2 = RI/r = \text{€ } 8.091,00 / 0,070 = \text{€ } 115.585,71$$

Con l'applicazione dei due metodi abbiamo trovato due valori di mercato

$$VM1 = \text{€ } 115.320 \text{ e } VM2 = \text{€ } 115.585,71 \text{ da cui facendo una media } VM = (VM1 + VM2) / 2 = \text{€ } 115.452,86$$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, sulla scorta delle informazioni avute e delle indagini svolte per accertare l'immobile periziato, si ritiene che per le problematiche riscontrate il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia

VALORE DI MERCATO = VM = € 115.452,86

Per completare la valutazione bisogna aggiungere che la particella 401 ha una superficie scoperta utilizzata come passaggio e piazzale di manovra di circa 740 mq Nella valutazione complessiva si ritiene di attribuire a questa



superficie come area pertinenziale pari al 5% del valore di mercato calcolato per l'immobile porcilaia che risulta essere pari a 248,00 € a mq da cui si ha $248,00 \text{ €/mq} * 0,05 = 12,40 \text{ €/mq}$ e da qui ricaviamo

Valore mercato Superficie esterna = $740,00 \text{ mq} * 12,40 \text{ €/mq} = 9'176,00 \text{ €}$

A questo punto abbiamo calcolato il valore di mercato dell'intera particella 401 pari a

$VM = (115.452,86 + 9'0176,00) \text{ €} = 124.628,86 \text{ €}$

PARTICELLA 401 VALORE DI MERCATO = VM = € 124.628,86

CALCOLO VALORE DI MERCATO TERRENI

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà XXXXXXXXXX e così identificati al catasto terreni (**allegato 1**)

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO	
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			domenicale	agrario
					ha	are	ca		
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	142,29 €	€ 74,54
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
5	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	3,41 €	€ 4,26
			uliveto	2		7	21	24,92 €	€ 30,45
			vigneto	1		9	2	8,57 €	€ 8,57
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	325,42 €	€ 170,46
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	8,55 €	€ 10,52

STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI QUOTAZIONI TERRENI

Calcolo della quotazione terreni al mq

Il primo approccio è quello di stabilire una valutazione attendibile del costo a mq di terreno con la stessa destinazione di quelli oggetto di stima. Si è proceduto a delle indagini di mercato fra operatori specializzati del settore

Fonti di informazione: Catasto di Benevento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento; Uffici del registro di Benevento; Ufficio tecnico di Comune di Calvi; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti sul territorio di San Giorgio del Sannio (Bn) e Benevento (Centro Immobiliare – Tecnocasa -Gabetti).

Tali parametri si attestano in un intervallo che va da 2,00 per colture (seminativo arboreo – seminativo) €/mq sino a 2,60 €/mq per colture uliveto, 3,00 €/mq per colture vigneto. Considerati questi parametri dai valori riportati nelle visure catastali, vediamo ora la consistenza dei terreni riferiti al metro quadro

ca= centiara = 1 metro quadrato a=ara =100 metri quadrati ha= ettaro = 10'000 metri quadrati

da cui ricaviamo



Foglio	Particella	qualità	superficie			misura
			ha	are	ca	
8	34	seminativo arboreo		11		1.100
8	169	seminativo arboreo	1	31	20	13.120
8	305	seminativo arboreo		11	0	1.100
8	306	seminativo arboreo		11	0	1.100
8	398	seminativo		21	90	2.190
		uliveto	1	7	21	10.721
		vigneto		9	22	922
8	400	seminativo arboreo	3	0	5	3.005
23	997	seminativo arboreo		0	50	50
					TOTALE	33.308

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO					VALORI	
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			Quotazione	Valore in €
					ha	are	ca	mq	€/mq
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,00 €
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	13.120,00	2,00 €
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,00 €
4	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,00 €
5	8	398	seminativo	3	1	21	90	2.190,00	2,00 €
			uliveto	2		7	21	10.721,00	2,60 €
			vigneto	1		9	2	922,00	3,00 €
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	3.005,00	2,00 €
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	50,00	2,00 €
								TOTALE	€ 73.970,60

Abbiamo così trovato il Valore di mercato delle particelle pignorate

VALORE DI MERCATO = VM1 = € 73'970,60

SECONDO METODO STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI QUOTAZIONI TERRENI ANNO 2019



Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023, redatta dalla Giunta Regionale Regione Campania per la Regione Agraria N.3 della pianura di Benevento, comprendente i seguenti comuni: Apice, Apollosa, Arpaia, Buonalbergo, Calvi, Campoli Del Monte Taburno, Castelpoto, Ceppaloni, Foglianise, Paduli, Pietrelcina, San Giorgio Del Sannio, San Leucio Del Sannio, San Martino Sannita, San Nazario, San Nicola Manfredi, Sant'Angelo A Cupolo, Sant'Arcangelo Trimonte. Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. (**allegato n 14**)

VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA ANNUALITA' 2023	
REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI BENEVENTO	
Comuni di: BENEVENTO, APICE, APOLLOSA, ARPAISE, BUONALBERGO, CALVI, CAMPOLI D MONTE TABURNO, CASTELPOTO, CEPPALONI, FOGLIANISE, PADULI, PIETRELCINA, SAN GIORGIO DEL SANNIO, SAN LEUCIO DEL SANNIO, SAN MARTINO SANNITA, SAN NAZZARO, SAN NICOLA MANFREDI, SANT'ANGELO A CUPOLO, SANT'ARCANGELO TRIMONTE	
TIPO DI COLTURA	Valore Agricolo
	Euro /Ha
SEMINATIVO	18.871,33
SEMINATIVO ARBORATO	23.491,55
SEMINATIVO IRRIGUO	28.176,85
ULIVETO	18.871,33
VIGNETO	28.176,85
ORTO	56.028,34

Tenendo presente che 1 HA (ettaro) = 10'000 mq

VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA ANNUALITA' 2023	
REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI BENEVENTO	
Comuni di: BENEVENTO, APICE, APOLLOSA, ARPAISE, BUONALBERGO, CALVI, CAMPOLI D MONTE TABURNO, CASTELPOTO, CEPPALONI, FOGLIANISE, PADULI, PIETRELCINA, SAN GIORGIO DEL SANNIO, SAN LEUCIO DEL SANNIO, SAN MARTINO SANNITA, SAN NAZZARO, SAN	
TIPO DI COLTURA	Valore Agricolo
	Euro /mq
SEMINATIVO	1,88
SEMINATIVO ARBORATO	2,34
SEMINATIVO IRRIGUO	2,81
ULIVETO	1,88
VIGNETO	2,81
ORTO	5,60

VALORE DI STIMA DEI TERRENI

Stabilito quindi il valore agricolo a mq per i diversi tipi di coltura nella tabella sotto indicata sono state calcolate per ogni singolo terreno le quotazioni di mercato relative all'anno 2019

N	DATI		DATI DI CLASSAMENTO					VALORI		
	Foglio	Particella	qualità	Classe	Superficie			Superficie	Quotazione	Valore in €
					ha	are	ca	mq	€/ha	
1	8	34	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,34 €	€ 2.574,00
2	8	169	seminativo arboreo	1	1	31	20	13.120,00	2,34 €	€ 30.700,80
3	8	305	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,34 €	€ 2.574,00
4	8	306	seminativo arboreo	4		11	0	1.100,00	2,34 €	€ 2.574,00
5	8	398	seminativo	3	1	21	90	2.190,00	1,88 €	€ 4.117,20
			uliveto	2		7	21	10.721,00	1,88 €	€ 20.155,48
			vigneto	1		9	2	922,00	2,81 €	€ 2.590,82
6	8	400	seminativo arboreo	1	3	0	5	3.005,00	2,34 €	€ 7.031,70
7	23	997	seminativo arboreo	2		0	50	50,00	2,34 €	€ 117,00
									TOTALE	€ 72.435,00

Abbiamo così trovato il valore di mercato di ogni singola particella



VALORE DI MERCATO = VM2 = € 72'435,00

Riassumendo i valori di mercato trovati con il primo e secondo metodo abbiamo

Primo metodo valore mercato = VM1= € 73.970,60

Secondo metodo valore mercato = VM2= € 72.435,00

Nella tabella sottostante si riporta il valore di mercato per ogni singola particella calcolato come valore medio tra i due valori di mercato VM1 e VM2

N	DATI IDENTIFICATIVI		VALORE MERCATO VM1 - VM2		VALORE MERCATO
	Foglio	Particella	VALORE MERCATO VM1	VALORE MERCATO VM2	VALORE MERCATO
			VM1	VM2	VM=(VM1+VM2)/2
1	8	34	€ 2.574,00	€ 2.200,00	€ 2.387,00
2	8	169	€ 30.700,80	€ 26.240,00	€ 28.470,40
3	8	305	€ 2.574,00	€ 2.200,00	€ 2.387,00
4	8	306	€ 2.574,00	€ 2.200,00	€ 2.387,00
5	8	398	€ 4.117,20	€ 4.380,00	€ 4.248,60
			€ 20.155,48	€ 27.874,60	€ 24.015,04
			€ 2.590,82	€ 2.766,00	€ 2.678,41
6	8	400	€ 7.031,70	€ 6.010,00	€ 6.520,85
7	23	997	€ 117,00	€ 100,00	€ 108,50
			€ 72.435,00	€ 73.970,60	€ 73.202,80

Abbiamo così trovato il valore di mercato di ogni singola particella che riportiamo nella tabella sottostante

N	DATI IDENTIFICATIVI		VALORE MERCATO	
	Foglio	Particella	Superficie	VALORE MERCATO
1	8	34	mq	€ 2.387,00
2	8	169	1.100,00	€ 28.470,40
3	8	305	13.120,00	€ 2.387,00
4	8	306	1.100,00	€ 2.387,00
5	8	398	1.100,00	€ 4.248,60
			2.190,00	€ 24.015,04
			10.721,00	€ 2.678,41
6	8	400	922,00	€ 6.520,85
7	23	997	3.005,00	€ 108,50
			50,00	
			TOTALE	€ 73.202,80

Abbiamo così trovato utilizzando metodologie diverse il valore di mercato per le unità pignorate (immobili e terreni) che si riportano nella tabella sottostante



N	FOGLIO	PARTICELLA	BENI PIGNORATI	VALORE MERCATO
1	8	399	unità immobiliare	99.123,34 €
2	8	401	unità immobiliare	124.579,34 €
3	8	34	tereno	2.387,00 €
4	8	169	tereno	28.470,40 €
5	8	305	tereno	2.387,00 €
6	8	306	tereno	2.387,00 €
7	8	398	tereno	4.248,60 €
			tereno	24.015,04 €
			tereno	2.678,41 €
8	8	400	tereno	6.520,85 €
9	23	997	tereno	108,50 €
			TOTALE	296.905,48 €

QUESITO ii

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

Si esclude la possibile divisione in lotti dei beni pignorati

CONCLUSIONI

Per gli immobili pignorati (fabbricati e terreni) oggetto della procedura pendente presso il Tribunale di Benevento con R.G.E. N 113/2021 , ubicati nel Comune di Calvi (Bn), dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

- Si è provveduto all'esatta individuazione delle unità (fabbricati e terreni) pignorati;
- È stato formato un lotto unico per la vendita, fornendone una dettagliata descrizione;
- Non è stata verificata la regolarità urbanistica delle particelle 399 -401;
- È stato accertato che tutte le unità immobiliari pignorate sono occupate da soggetto diverso del debitore con regolare contratto di locazione valido fino al 2032;
- Sono stati specificati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- Non esistono problemi di natura condominiale;
- Sono stati individuati i proprietari nel ventennio precedente il pignoramento;



- È stato stimato in € 296'905,48 il prezzo da porre a base d'asta;
- Non esistono quote indivise.

Avendo così risposto in ogni suo punto al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Benevento 15 ottobre 2024

IL CTU
Ing. Adolfo Basile

In allegato

- elenco allegati.

