

# **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. DOTT. M. CUOCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 194/06**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Relazione tecnica**

**Allegati:**

**Verbale di sopralluogo**

- **Rilievo fotografico**
- **Calcolo superfici commerciali**
- **Stima**
- **Documentazione rinvenuta**
  - **Richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 171649/86;**
  - **Richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 52864/86;**
  - **Richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 131/95;**
  - **Planimetrie catastali, visure storiche per immobile e visure per soggetto;**
- **Specifica professionale**
- **Documentazione di spesa.**

## **1. Premessa**

Il sottoscritto architetto Guglielmo Lombardi, nato a Benevento il 06/12/1967 ed ivi residente alla via G. dalla Chiesa, 2, in data 05/03/2010 riceveva incarico dal G.E. dott. M. Cuoco quale esperto nel procedimento del Tribunale di Benevento - Sezione Esecuzioni immobiliari R.G. E. 194/06.

## **2. Incarico**

All'atto del giuramento il giudice poneva i seguenti quesiti:

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- Identificazione catastale;
- Stato di possesso;
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
- Informazioni concernenti:
  - Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
  - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
  - Eventuali cause in corso;
  - Individuazione dei precedenti proprietari;
- Valutazione complessiva dei beni;
- Possibilità di divisione del bene.

## **3. Documentazione ed accertamenti espletati**

La documentazione visionata al fine di espletare l'incarico conferitomi, oltre quella reperita presso il Tribunale di Benevento, consiste in:

- a) Planimetrie e visure catastali reperite presso il Ministero delle Finanze-Direzione del catasto e dei servizi tecnici erariali-Nuovo catasto edilizio urbano di Benevento;
- b) Documentazione richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 171649/86 reperita presso il Comune di Benevento;
- c) Documentazione richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 52864/86 reperita presso il comune di Benevento;
- d) Documentazione richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. Gen. 131/95 reperita presso i cousufruttuari generali;

## **4. Oggetto della perizia**

Il pignoramento riguarda terreni e fabbricati nel comune di Benevento identificati catastalmente come segue:

foglio 103 p.lla 117 soppressa ha generato:

- Foglio 103 p.lla 122 sem. irr. arb. 2 mq 1943;

- Foglio 103 p.lla 123 sub. 1 cat. A/2 ;
- Foglio 103 p.lla 123 sub. 2 cat. C/3;

foglio 103 p.lla 104 sub. 1 cat. C/3;

foglio 103 p.lla 105 inglobata nella 104 sub.1 ;

foglio 103 p.lla 106 inglobata nella 104 sub.1;

foglio 103 p.lla 104 sub. 6 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 7 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 8 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 9 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 10 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 11 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 12 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 13 cat. A/4;

#### **4.1 foglio 103 p.lla 122 seminativo arborato 2;**

##### 4.1.1 Ubicazione

Il bene è ubicato nel territorio comunale di Benevento alla via Avellola a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

##### 4.1.2 Caratteri generali e tipologiche

Il terreno in realtà è un piazzale a servizio dell'attività commerciale svolta dalla famiglia dei proprietari. Presenta una parte a tettoia ed una parte, sempre a ricovero auto, non pavimentata.

##### 4.1.3 struttura e finiture

Il piazzale è asfaltato mentre la parte non asfaltata è stata compattata con misto di cava

##### 4.1.4 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 122 cat. Seminativo irriguo arborato 2 e deriva da parte della particella 117 che risulta soppressa.

##### 4.1.5 Proprietà

Il piazzale risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS ( del XXXXXXXX) mentre risultano cousufruttuari generali OMISSIS (del XXXXXXXX) e OMISSIS come risulta dalla documentazione catastale.

##### 4.1.6 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche il piazzale risulta in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

##### 4.1.7 Stato di possesso

Attualmente il piazzale è utilizzato dagli cousufruttuari OMISSIS e OMISSIS.

#### **4.2 foglio 103 p.lla 123 sub. 1 cat. A/2;**

#### 4.2.1 Ubicazione

L'unità immobiliare è ubicata nel territorio comunale di Benevento alla via Avellola a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.2.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è composto da un appartamento al piano primo di un edificio posto all'interno di un'area privata avente la stessa proprietà e da un locale posto al piano seminterrato. La struttura portante risulta essere in muratura.

#### 4.2.3 struttura e finiture

L'edificio è stato realizzato in muratura portante con copertura in laterocemento. Le finiture risultano medie anche se l'appartamento è ben mantenuto.

#### 4.2.4 descrizione sintetica

L'appartamento è composto da un primo disimpegno che ci consente l'accesso alla prima zona della casa composta da una cucina, tre camere ed un bagno. Proseguendo troviamo un secondo disimpegno che ci consente l'accesso al secondo bagno e ad una camera da letto. Tutte le stanze esposte al lato nord dell'edificio sono dotate di balcone.

Il bene è dotato di una cantina posta al piano seminterrato.

#### 4.2.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 123 sub. 1 cat. A/4 e deriva da parte della particella 117 che risulta soppressa.

#### 4.2.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS ( del XXXXXX) mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS (del XXXXXX) e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.2.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata richiesta in sanatoria (comma 1° art. 39 L. 724/94). A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e la parte richiedente, OMISSIS (moglie di OMISSIS, con documentazione varia tra cui copia dell'oblazione versata dal richiedente. Ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.2.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire dei cusufruttuari, in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

#### **4.3 foglio 103 p.lla 123 sub. 2 cat. C/3;**

##### 4.3.1 Ubicazione

L'unità immobiliare è ubicata nel territorio comunale di Benevento alla via Avellola a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

##### 4.3.2 Caratteri generali e tipologiche

Il locale commerciale si trova al piano terra di un edificio posto all'interno di un'area privata cui si accede attraverso un cancello carraio. Il bene si trova la piano terra di un edificio composto da due piani fuori terra.

##### 4.3.3 struttura e finiture

L'edificio è stato realizzato in muratura portante con copertura in laterocemento. Attualmente il bene è in fase di ristrutturazione.

##### 4.3.4 descrizione sintetica

Il bene è composto un ampia sala per attività commerciale e da un locale destinato ai servizi.

##### 4.3.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 123 sub. 2 cat. C/3 e deriva da parte della particella 117 che risulta soppressa.

##### 4.3.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS ( del XXXXXX) mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS (del XXXXXX) e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

##### 4.3.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata richiesta in sanatoria (comma 1° art. 39 L. 724/94). A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e la parte richiedente, OMISSIS (moglie di OMISSIS, con documentazione varia tra cui copia dell'oblazione versata dal richiedente. Ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

##### 4.3.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è in possesso dei cusufruttuari generali.

#### **4.4 foglio 103 p.lla 104 sub. 1 cat. C/3;**

##### 4.4.1 Ubicazione

Il deposito si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.4.2 Caratteri generali e tipologiche

Il deposito consiste in una costruzione di modeste dimensioni ad un piano posto all'interno di un'area privata cui si accede attraverso un cancello carraio. La struttura portante risulta essere in muratura con copertura in lamiera grecata coibentata.

#### 4.4.3 descrizione sintetica

Si tratta di un deposito con ingresso sulla zona condominiale. All'interno attraverso un piccolo disimpegno si accede ad un ampio deposito e ad un locale adibito a servizi igienici.

#### 4.4.4 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 1 cat. C/3.

#### 4.4.5 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.4.6 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS, madre del OMISSIS, ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.4.7 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS.

### **4.5 foglio 103 p.lla 105 ;**

#### 4.5.1 Ubicazione

Il locale per lavaggio si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.5.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è all'interno del piazzale della stessa proprietà ed è funzionale all'attività svolta. La struttura portante risulta essere in muratura per la parte verticale, chiusa con pannelli coibentanti, mentre per la parte orizzontale abbiamo travi in legno che sostengono la copertura in lamiera grecata.

#### 4.5.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura per la parte verticale, chiusa con pannelli coibentanti, mentre per la parte orizzontale abbiamo travi in legno che sostengono la copertura in lamiera grecata.

#### 4.5.4 descrizione sintetica

L'unità immobiliare consiste in un unico locale con due rampe per la sopraelevazione delle vetture.

#### 4.5.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 105 e risulta unita alla particella censita al foglio 103 n. 104 sub. 1 cat. C/3.

#### 4.5.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.5.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS, madre del OMISSIS, ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.5.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli usufruttuari OMISSIS e OMISSIS.

### **4.6 foglio 103 p.lla 106;**

#### 4.6.1 Ubicazione

Il locale per lavaggio automatico si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.6.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è all'interno del piazzale della stessa proprietà ed è funzionale all'attività svolta.

#### 4.6.3 descrizione sintetica

L'unità immobiliare consiste in un unico locale che ospita macchinari per il lavaggio meccanico di automezzi.

#### 4.6.4 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 106 e risulta unita alla particella censita al foglio 103 n. 104 sub. 1 cat. C/3.

#### 4.6.5 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.6.6 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS, madre del OMISSIS, ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.6.7 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli usufruttuari OMISSIS e OMISSIS.

### **4.7 foglio 103 p.lla 104 sub. 6 cat. A/4 ;**

#### 4.7.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.7.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano terra di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà. L'edificio è del tipo a ballatoio con ingresso sul balcone comune con affaccio sul cortile interno.

#### 4.7.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.7.4 descrizione sintetica

All'interno di un cortile comune dopo aver superato i tre gradini che lo rialzano dal piano di campagna, abbiamo accesso al bene. Superato il portone di ingresso ci troviamo in un unico disimpegno che ci consente l'ingresso alle varie camere di cui è composto l'appartamento. In particolare i locali che compongono l'appartamento sono una cucina-pranzo, un bagno ed una camera da letto.

#### 4.7.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 6 cat. A/4.

#### 4.7.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.7.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.7.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire delle parti in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

### **4.7 foglio 103 p.lla 104 sub. 7 cat. A/4 ;**

#### 4.7.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.7.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano terra di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà.

#### 4.7.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.7.4 descrizione sintetica

L'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria depositata presso il catasto. Nella realtà le sole due stanze di cui è composto l'appartamento (tre nella planimetria reperita presso il catasto) sono un bagno ed una cucina usati come deposito. L'appartamento non presenta accessi verso l'esterno ma l'ingresso ai due locali è consentito da una porta posta all'interno dell'appartamento sopra descritto ed individuato catastalmente al foglio 103 p.lla 104 sub 6 cat. A/4.

#### 4.7.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 7 cat. A/4.

All'interno della stessa particella oltre all'appartamento è inserito anche un garage posto all'interno del cortile comune.

#### 4.7.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.7.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.7.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile ed il garage sono utilizzati come deposito dai cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS.

### **4.8 foglio 103 p.lla 104 sub. 8 cat. A/4 ;**

#### 4.8.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.8.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano terra di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà.

#### 4.8.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.8.4 descrizione sintetica

L'unità immobiliare è difforme rispetto a alla planimetria catastale reperita. Nella realtà il bene in esame comprende oltre al bene riportato al catasto l'intera planimetria catastale individuata al foglio 103 p.lla 104 sub. 9.

Il bene presenta due ingressi entrambi posti al piano terra all'interno del cortile comune. Entrando dal primo ingresso, evidenziato nella planimetria catastale, si ha un ampio ingresso-salone unito ad un'altra ampia sala destinata a soggiorno-pranzo. Continuando verso destra si trova un ampio disimpegno che unisce le i due subalterni (8-9) e che ci consente l'accesso ad un bagno, una cucina e ad un ulteriore disimpegno con due camere da letto ed un porticato con il secondo ingresso. All'esterno troviamo un locale a deposito.

Risulta parte integrante della particella in esame anche un garage posto al piano terra.

#### 4.8.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 9 cat. A/4.

#### 4.8.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.8.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.8.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è utilizzato come abitazione della famiglia OMISSIS.

### **4.9 foglio 103 p.lla 104 sub. 9 cat. A/4 ;**

#### 4.9.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.9.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano terra di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà.

#### 4.9.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.9.4 descrizione sintetica

L'unità immobiliare risulta ad oggi unita al subalterno 8 appena descritto.

#### 4.9.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 9 cat. A/4.

#### 4.9.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.9.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.9.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è utilizzato come abitazione dalla famiglia OMISSIS.

### **4.10 foglio 103 p.lla 104 sub. 10 cat. A/4 ;**

#### 4.10.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.10.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano primo di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà. L'ingresso è posto su un ballatoio cui si accede tramite una scala posta nel cortile interno.

#### 4.10.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.10.4 descrizione sintetica

L'unità immobiliare consiste in un appartamento composto da una cucina pranzo, un bagno ed una camera da letto. L'accesso alle camere menzionate è consentito da un disimpegno.

#### 4.10.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 10 cat. A/4.

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cossufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.10.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.10.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire delle parti in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

### **4.11 foglio 103 p.lla 104 sub. 11 cat. A/4 ;**

#### 4.11.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.11.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano primo di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà. L'ingresso è posto su un ballatoio cui si accede tramite una scala posta nel cortile interno.

#### 4.11.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.11.4 descrizione sintetica

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale avendo subito modifiche nella distribuzione interna che hanno determinato cambiamenti all'interno dei subalterni che non sono mai stati modificati presso il catasto. Per semplicità si procederà a descrivere le sole parti facenti parte del subalterno in questione unendo poi in fase di suddivisione in lotti i vari subalterni che compongono un'unica unità abitativa. Il subalterno in questione è composto da un bagno una cucina-pranzo ed una camera da letto che vengono servite da un unico disimpegno.

#### 4.11.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 11 cat. A/4.

#### 4.11.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

#### 4.11.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.11.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire delle parti in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

### **4.12 foglio 103 p.lla 104 sub. 12 cat. A/4 ;**

#### 4.12.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

#### 4.12.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è composto da un appartamento al piano primo di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà e da un garage ricavato all'interno dello stesso stabile al piano terra

#### 4.12.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

#### 4.12.4 descrizione sintetica

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale avendo subito modifiche nella distribuzione interna che hanno determinato cambiamenti all'interno dei subalterni che non sono mai stati modificati presso il catasto. Per semplicità si procederà a descrivere le sole parti facenti parte del subalterno in questione unendo poi in fase di suddivisione in lotti i vari subalterni che compongono un'unica unità abitativa. Il subalterno in questione è composto da un ingresso con all'interno una sala destinata a cucina-pranzo. Proseguendo attraverso un disimpegno si accede al bagno ed alla camera da letto.

#### 4.12.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 12 cat. A/4.

#### 4.12.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS ( del XXXXXXXXX) mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS (del XXXXXXXXX) e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

#### 4.12.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.12.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire delle parti in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

#### **4.13 foglio 103 p.lla 104 sub. 13 cat. A/4 ;**

##### 4.13.1 Ubicazione

L'appartamento si trova nel territorio comunale di Benevento alla via Fontanelle a poca distanza dagli svincoli per i raccordi autostradali e per le principali strade urbane.

##### 4.13.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è posto al piano primo di un edificio su due livelli posto all'interno di un'area della stessa proprietà. L'ingresso è posto su un ballatoio cui si accede tramite una scala posta nel cortile interno.

##### 4.13.3 struttura e finiture

La struttura portante risulta essere in muratura. Le finiture interne del tipo economico.

##### 4.13.4 descrizione sintetica

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale avendo subito modifiche nella distribuzione interna che hanno determinato cambiamenti all'interno dei subalterni che non sono mai stati modificati presso il catasto. Per semplicità si procederà a descrivere le sole parti facenti parte del subalterno in questione unendo poi in fase di suddivisione in lotti i vari subalterni che compongono un'unica unità abitativa. Il subalterno in questione è composto da un ingresso pranzo attraverso il quale si giunge ad un disimpegno che ci consente l'accesso alle altre camere che compongono l'appartamento. Si tratta in particolare di una cucina, un ripostiglio un bagno ed una camera da letto.

##### 4.13.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Benevento al foglio 103 particella 104 sub. 13 cat. A/4.

##### 4.13.6 Proprietà

Il bene risulta di proprietà del defunto sig. OMISSIS mentre risultano cusufruttuari generali OMISSIS e OMISSIS come si evince sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile rinvenuta presso il Tribunale di Benevento.

##### 4.13.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta realizzato abusivamente e successivamente sono state presentate due richieste di condono edilizio una dalla sig.ra OMISSIS ed una dal Sig. OMISSIS. A seguito della richiesta vi è stata corrispondenza tra il Comune e le parti richiedenti. Dalla documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso il comune di Benevento, la domanda di condono a firma del sig. OMISSIS risulta rigettata mentre quella presentata dalla sig.ra OMISSIS presenta una serie di richieste da parte del comune con invio di documentazione, tra cui copia delle oblazioni pagate, dalla richiedente ma ad oggi in ogni caso non risulta rilasciata dal Comune di Benevento alcuna concessione in sanatoria per

cui l'opera, nonostante il pagamento dell'oblazione, risulta abusiva. Va detto che essendo stata visionata ed avendo il tecnico incaricato determinato l'obolo da pagare, l'opera, anche se abusiva, è sanabile anche se risulta impossibile determinare la spesa necessaria per renderla tale data la documentazione in nostro possesso.

#### 4.13.8 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è dato in locazione, a dire delle parti in comodato d'uso gratuito a parenti, senza alcun contratto registrato.

## 5 Stima

La stima degli immobili pignorati tende a determinare il valore della nuda proprietà dei beni in quanto come dagli atti in Ns possesso, solo la nuda proprietà risulta essere di OMISSIS mentre ne sono cusufruttari generali i due figli OMISSIS e OMISSIS.

Per determinare il valore della nuda proprietà si è proceduto con il determinare il valore dei beni e sulla base della tabella allegata ridurre tale secondo la percentuale riportata.

| <b>Età Usufruttuario</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Usufrutto %</b> | <b>Nuda proprietà %</b> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| da 0 a 20                | 95,00               | 95,00              | 5,00                    |
| da 21 a 30               | 90,00               | 90,00              | 10,00                   |
| da 31 a 40               | 85,00               | 85,00              | 15,00                   |
| da 41 a 45               | 80,00               | 80,00              | 20,00                   |
| da 46 a 50               | 75,00               | 75,00              | 25,00                   |
| da 51 a 53               | 70,00               | 70,00              | 30,00                   |
| da 54 a 56               | 65,00               | 65,00              | 35,00                   |
| da 57 a 60               | 60,00               | 60,00              | 40,00                   |
| da 61 a 63               | 55,00               | 55,00              | 45,00                   |
| da 64 a 66               | 50,00               | 50,00              | 50,00                   |
| da 67 a 69               | 45,00               | 45,00              | 55,00                   |
| da 70 a 72               | 40,00               | 40,00              | 60,00                   |
| da 73 a 75               | 35,00               | 35,00              | 65,00                   |
| da 76 a 78               | 30,00               | 30,00              | 70,00                   |
| da 79 a 82               | 25,00               | 25,00              | 75,00                   |
| da 83 a 86               | 20,00               | 20,00              | 80,00                   |
| da 87 a 92               | 15,00               | 15,00              | 85,00                   |
| da 93 a 99               | 10,00               | 10,00              | 90,00                   |

Per la determinazione della superficie da stimare, nel caso di immobili, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. Tali valori saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

Cm = coefficiente di manutenzione. Tiene conto dello stato di conservazione del bene.

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (secondo semestre 2009).

Vu (€/mq) = valore venale unitario del bene in esame = Vm x Cs x Cu x Cf x Cr x Cm.

Vc= Valore commerciale

Sc= Superficie catastale

Vc= Vu x Sc

Vnp= valore nuda proprietà

Vnp= Vc X 10%

Poiché i coefficienti appena descritti sono stabiliti in funzione del bene esaminato si procede alla determinazione dei coefficienti in funzione dei beni pignorati.

**5.1 Foglio 103 p.lla 122 Sem. Arb. 2 mq 1943;**

Vm (€/mq) = 25,00 €/mq

Vu (€/mq) = 25,00 €/mq

**5.2 foglio 103 p.lla 123 sub. 1 cat. A/4;**

Cs = 1

Cu = 1

Cf = 1

Cr = 1

Cm = 1

Vm (€/mq) = 1700,00 €/mq

Vu (€/mq) = 1000,00 €/mq

**5.3 foglio 103 p.lla 123 sub. 2 cat. C/3;**

Vm (€/mq) = 1350,00 €/mq

Vu (€/mq) = 1350,00 €/mq

**5.4 foglio 103 p.lla 104 sub. 1 cat. C/3 e p.lla 105 e 106**

Vm (€/mq) = 600,00 €/mq

Vu (€/mq) = 600,00 €/mq

**5.5 foglio 103 p.lla 104 sub. 6 cat. A/4**

Cs = 1

Cu = 1

Cf = 1

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

**5.6 foglio 103 p.lla 104 sub. 7 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

All'interno della particella è presente un locale a garage per il quale sono stati adottati i seguenti valori:

$$Vm (\text{€/mq}) = 1350,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1350,00 \text{ €/mq}$$

**5.7 foglio 103 p.lla 104 sub. 8 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

All'interno della particella è presente un locale a garage per il quale sono stati adottati i seguenti valori:

$$Vm (\text{€/mq}) = 1350,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1350,00 \text{ €/mq}$$

**5.8 foglio 103 p.lla 104 sub. 9 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 1700,00 \text{ €/mq}$$

**5.9 foglio 103 p.lla 104 sub. 10 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

$$Vu (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

**5.10 foglio 103 p.lla 104 sub. 11 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

$$Vu (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

**5.11 foglio 103 p.lla 104 sub. 12 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

$$Vu (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

All'interno della particella è presente un locale a garage per il quale sono stati adottati i seguenti valori:

$$Vm (\text{€}/mq) = 1350,00 \text{ €}/mq$$

$$Vu (\text{€}/mq) = 1350,00 \text{ €}/mq$$

**5.12 foglio 103 p.lla 104 sub. 13 cat. A/4**

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 1$$

$$Cm = 1$$

$$Vm (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

$$Vu (\text{€}/mq) = 1700,00 \text{ €}/mq$$

**6 CONCLUSIONI**

I beni in oggetto, ubicati nel territorio comunale di Benevento, sono i seguenti:

Foglio 103 p.lla 122 Sem. Arb. 2 mq 1943;

Foglio 103 p.lla 123 sub. 1 cat. A/2 ;

Foglio 103 p.lla 123 sub. 2 cat. C/3;

foglio 103 p.lla 104 sub. 1 p.lla 105 e 106 cat. C/3;

foglio 103 p.lla 104 sub. 6 cat. A/4;

foglio 103 p.lla 104 sub. 7 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 8 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 9 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 10 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 11 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 12 cat. A/4;  
foglio 103 p.lla 104 sub. 13 cat. A/4;

I beni risultano essere ad oggi di proprietà del Sig. OMISSIS (ancora non risultano atti di successione)

Il più probabile valore commerciale è di € **1.721.025,00 (euro unmilionesettecentoventunomilazeroventicinque/00);**

Il più probabile valore commerciale è di € **172.102,50 (euro centosettantaduemilacentodie/50);**

- Sono state riscontrate difformità edilizie per tutti fabbricati e non risulta rispondenza tra lo stato dei fatti e quanto riportato al catasto.
- Stato dei beni
  - Tutti i beni sono utilizzati dai cousufruttari generali i due figli OMISSIS e OMISSIS fatta eccezione per i beni individuati catastalmente al foglio 103 p.lla 123 sub. 1 e p.lla 104 subb. 6, 10, 11, 12 e 13;
- I beni possono facilmente essere divisi, in cinque lotti corrispondenti così disitinti:
  - piano terra, cantina e metà piazzale individuato come particella 122 e 123 sub.1;
  - piano terra e metà piazzale individuato alla particella 122 e 123 sub. 2
  - l'area comprendete il deposito ed i lavaggi individuata alle p.lle 104 sub.1 105 e 106
  - piano primo della particella 104 comprendente i sub.6,7,8 e 9.
  - piano secondo della particella 104 comprendente i sub. 10, 11, 12 e 13.

La determinazione di tale suddivisione in lotti è scaturita dalla necessità di rendere appetibili i lotti senza eventuali ulteriori spese per il ripristino dello stato dei luoghi in funzione delle planimetrie depositate presso il Catasto.

- **lotto 1:** appartamento piano primo, cantina e 971,50 mq del piazzale antistante individuato al foglio 103 p.lla 122 (1/2) e 123 sub. 1 cat. A/4 per un valore commerciale pari ad € 289.487,50 (euro duecentottantanovemilaquattrocentottantasette/50) corrispondente ad un valore della nuda proprietà pari ad € 28.948,75 (euro ventottomilanovecentoquarantotto/75);
- **lotto 2:** laboratorio artigianale e 971,50 mq del piazzale antistante individuato al foglio 103 p.lla 122 (1/2) e 123 sub. 2 cat. C/3 per un valore commerciale pari ad € 194.387,50 (euro centonovantaquattromilatrecentottantasette/50) corrispondente ad un

valore della nuda proprietà pari ad € 19.438,75 (euro dicainnovemilaquattrocentotrentotto/75);

- **lotto 3:** deposito piazzale e lavaggi individuati al foglio 103 p.lla 104 sub. 1 105 e 106 sub. 5 cat. C/3 per un valore commerciale pari ad € 107.400,00 (euro centosettemilaquattrocento/00) corrispondente ad un valore della nuda proprietà pari ad € 10.740,00 (euro diecimilasettecentoquaranta/00);
- **lotto 4:** appartamenti individuati al foglio 103 p.lla 104 sub. 6, 7, 8 e 9 cat. A/4 per un valore commerciale pari ad € 666.700,00 (euro quarantamilacinquecentoseicentosessantaseimilasettecento/00) corrispondente ad un valore della nuda proprietà pari ad € 66.670,00 (euro sessantaseimilasettecento/00);
- **lotto 5:** appartamenti individuati al foglio 103 p.lla 104 sub. 10, 11, 12 e 13 cat. A/4 per un valore commerciale pari ad € 463.050,00 (euro quattrocentosessantatremilazerocinquanta/00) corrispondente ad un valore della nuda proprietà pari ad € 46.305,00 (euro quarantaseimilatrecentocinque/00);

Benevento, li 06/07/2010

L'esperto  
arch. Guglielmo Lombardi