

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**Oggetto : -Procedura esecutiva R.G.E. N. 301 / 2011**

*PROMOSSA DA* : \*\*\*\*\*

*CONTRO* : \*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

Benevento,24.11.2012

Il C.T.U.  
Geom. Paolo Cagnale

## **ELENCO ALLEGATI**

**Allegato n.1** : Verbali di sopralluogo

**Allegato n.2** :1^ Richiesta di proroga –2/a-2^ richiesta di proroga

**Allegato n.3** : Estratto di Mappa vigente-Foglio n.9-Comune di Tocco Caudio

**Allegato n.4** : Documentazione catastale acquisita presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio - Visura storica per immobile, part.IIa n.991-f.n.9 di Tocco Caudio –Planimetria dell’U.I.U.(Part.IIa n.991)

**Allegato n.5** : Visura per Immobile ditte confinanti ( part.IIe N.382 e N.1069)

**Allegato N.6-** Documentazione fotografica esterna immobile

**Allegato N.7-**Grafici Rilievo stato di fatto ( p.IIa n.991 )

**Allegato N.8-**Copia Assegnazione Contributo ai sensi della legge n.,219/81.

**Allegato N.9-**Copia di Concessione Costruzione N.229/98

**Allegato N.10-**Copia Concessione Edilizia in Variante N.229/2000

**Allegato N.11-**Grafici di Progetto Concessione in Variante N.229/2000

**Allegato N.11a-**Planimetria Generale di Progetto

**Allegato N.12-**Copia Certificato di Collaudo

**Allegato N.13-** Certificato di Abitabilità

**Allegato N.14-** Copia stralcio planimetria con indicazione dei lotti assegnati ai sensi della legge n.1431/62 ( Lotto N.46 )

**Allegato N.15-** Planimetria Generale Stato di fatto Lotto n.46 ( assegnazione suoli )

**Allegato N.16-** Prospetto Laterale Sud-Stato di Fatto

**Allegato N.17-**Documentazione acquisita presso l’Ufficio Provinciale di Benevento-Servizio di Pubblicità immobiliare ( Ispezioni ipotecarie

**Allegato N.18-**Stralcio art.5 bis D.L. n.143 del 24/06/2003-

## PREMESSA

### 1 – INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto geom. Paolo Cagnale, libero professionista, con studio in Benevento alla via P.Saponaro civ.2, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Benevento col n.763, nominato esperto dalla S.V. Ill.ma con ordinanza del 14.04.2012, notificatagli a mezzo e-mail il 04.05.2012, che fissava il giuramento e la formulazione del quesito il primo giovedì successivo alla comunicazione.

Veniva, altresì, comunicata la fissazione della prima udienza di comparizione delle parti alla data del 17.10.2012.

Il giorno 10.05.2012, lo scrivente dopo aver dichiarato la sua disponibilità ad accettare l'incarico, ha prestato il giuramento di rito e la S.V. Ill.ma, gli ha posto il seguente quesito :

*-Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc, la cui mancanza ed idoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente :*

<b>UBICAZIONE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB</b>
Comune di Tocco Caudio ( prov. di Benevento )	9	991	C.F.
Comune di Tocco Caudio ( prov. di Benevento )	9	991	C.T.

*a.-Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*b.-All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essi 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;

c. – Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi 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 necessari per l'eliminazione dell'abuso ( ove non sanabile );

d. – **All'identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessario per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità 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 consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al G.E. l'eventuale omissione;

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

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

g. – **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.

*h. – Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici 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.*

*i. – Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura*

## **2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Esaminata la documentazione presente nel fascicolo, riguardante gli atti di causa ( Atto di Pignoramento Immobiliare, nota di trascrizione, certificazione notarile, istanza di vendita e titolo.), lo scrivente in data 04.05.12 ed in data 17.05.12, si è portato all'Agenzia del Territorio di Benevento per espletare le necessarie visure relative all'immobile pignorato, quali : estratto di mappa del foglio di mappa n.9-del Comune di Tocco Caudio, visura storica immobile e scheda planimetrica part.991-visura per immobili ditte confinanti.-

In data 15.05.2012, con accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio., ha inoltrato richiesta di rilascio di atti tecnici-amministrativi riguardanti la regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico.

I suddetti atti sono stati ritirati il 18.07.12, dopo che il Responsabile dell'U.T.C. del predetto Comune ha regolarmente notificato ai controinteressati, ai sensi dell'art.3-D.P.R. n.184/2006, la richiesta di accesso agli atti amministrativi di che trattasi.

In data 25.05.12, previo avviso alle parti interessate, ha dato inizio alle operazioni effettuando un primo sopralluogo, ma senza poter accedere all'immobile pignorato causa l'assenza dell'esecutato sig. \*\*\*\*\*.( Vedi Verbale di sopralluogo allegato n.1 )-

Poiché la comunicazione inviata dallo scrivente all'indirizzo del predetto sig. \*\*\*\*\* è stata rispedita al mittente il 30.05.12, con la nota “ **destinatario sconosciuto** “, il sottoscritto in data 31.05.12 ha inoltrato al Giudice dell'Esecuzione regolare richiesta di nomina del Custode

Giudiziario, al fine di poter accedere all'immobile in parola per svolgere le operazioni necessarie all'espletamento del mandato affidatogli.

In data 06.06.12, il Giudice dell'Esecuzione ha provveduto alla nomina dell'Avv. Stefania Del Gais quale Custode Giudiziario, depositata in Cancelleria il 22.06.12 e trasmessa allo scrivente a mezzo e-mail in pari data.

Successivamente il Custode Giudiziario, con nota del 02.07.12 comunicava sia all'esecutato, che al sottoscritto di aver accettato l'incarico.

In data 28.08.2012 il sottoscritto ha richiesto, con motivata istanza al Giudice dell'esecuzione, una proroga di gg. 60 per la consegna della relazione di C.T.U., provvedendo a notificare, a mezzo fax, copia delle richieste alle parti interessate. ( Allegato n.2 ).

In virtù della proroga richiesta ( di gg 60 ), il termine del 02.09.2012 ( 45 giorni prima dell'udienza del 17.10.2012 ), quale data entro la quale il sottoscritto si impegnava a depositare la presente perizia, inviandone contestualmente copia alle parti, veniva differito alla data del 01.11.2012.

Successivamente il Custode Giudiziario, con nota del 02.07.12 comunicava sia all'esecutato, che al sottoscritto di aver accettato l'incarico.

In data 03.10.2012 alle ore 9,30, alla presenza dell'avv. Stefania del Gais, nominata Custode Giudiziario dal Giudice dell'esecuzione e del sottoscritto C.T.U. con l'ausilio di un fabbro specializzato, si è proceduto all'apertura forzata del cancello di accesso al terreno sul quale insiste l'immobile e della porta di ingresso all'immobile stesso con sostituzione delle serrature e, quindi, è stato possibile accedere ai locali procedendo allo svolgimento delle operazioni peritali di mia competenza.

Nella circostanza sono stati effettuati rilievi metrici interni ed esterni dell'immobile, riscontri con i grafici di progetto, documentazione fotografica interna ed esterna, verifiche dello stato attuale dell'unità immobiliare, nonché accertamenti a vista delle caratteristiche di finitura sia interne, che esterne e lo stato di manutenzione dell'immobile stesso.

Successivamente in data 09.10.2012, ha espletato ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Benevento-Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-

In data 12.10.2012, ha effettuato un secondo accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio per inoltrare ulteriore richiesta di rilascio di atti tecnici/amministrativi inerenti l'assegnazione del lotto di suolo dove è stato ricostruito il fabbricato in questione.

In data 30.10.2012 il sottoscritto ha richiesto, con motivata istanza al Giudice dell'esecuzione, una 2<sup>a</sup> proroga di gg. 30 per la consegna della relazione di C.T.U., provvedendo a notificare, a mezzo posta certificata, copia della richiesta alle parti interessate. ( Allegato n.2/a ).

In virtù della 2<sup>a</sup> proroga richiesta ( di gg 30 ),il termine del 01.11.2012 per il deposito della perizia ,  
,veniva differito alla data del 01.12.2012.

Infine in data 06.11.2012,fa effettuato un ulteriore accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di  
Tocco Caudio per ritirare gli atti tecnici/amministrativi richiesti il 12.10.2012.

### **3 – RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **3.1-Contollo completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc**

**Risposta** : -La documentazione presente negli atti del fascicolo,di cui all'art.567 C.P.C.,depositata  
in cancelleria il 15.03.2012, è costituita da:

1)-“ **Certificazione notarile** “ redatta dal Notaio Giordano Massimo di Vincenzo, con riferimento  
al verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Benevento-Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 15.12.2011-Reg.Gen.n.13184-Reg.Part.n.10220.

In essa vengono attestate le risultanze delle visure catastali dei cespiti pignorati,cronistoria nel  
ventennio dei titoli di provenienza,nonchè dichiarate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel  
ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui sopra.

Pertanto è da ritenersi completa la documentazione prevista dall'art.567 C.P.C.

**4-QUESITO a)**- *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta  
indicazione di almeno tre confini ed alla formazione,ove opportuno,di uno o più lotti per la  
vendita,identificando i nuovi confini e provvedendo,previa autorizzazione del giudice,ove  
necessario,alla realizzazione del frazionamento,allegando alla relazione estimativa i tipi  
debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

#### **4-1 -RISPOSTA AL QUESITO a)**

Il bene oggetto di pignoramento,è ubicato nel Comune di Tocco Caudio ( Prov. di Benevento ) alla  
via Don Antonio Meoli –snc- ( ex c/da Friuni ),così come riportato nei sopralluoghi effettuati ed è  
costituito da un corpo di fabbrica realizzato tra il 1998 ed il 2000.

Esso è individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.9 del Comune di Tocco Caudio ( Prov. di  
Benevento ) –part.lla n.991 – Cat. A/3 –Classe 1<sup>a</sup>-Consistenza 6 vani - P.S1-T-1<sup>o</sup>- Rendita €  
303,68.

Allo stato detto immobile ( part.lla n.991),consiste in un manufatto adibito ad abitazione che si  
sviluppa in verticale su tre livelli ( piano seminterrato-piano terra e piano primo ) , con corte di  
pertinenza esclusiva ,**confinante** :

-**Ad Est** ,con via Don Antonio Meoli;

-**A Nord**,in adiacenza al fabbricato individuato con il mappale n.1069-foglio n.9 di Tocco Caudio;

-A Sud, con la part.lla n.382, terreno in testa alla ditta " Demanio dello Stato ".

Tanto si evince dall'estratto di mappa vigente ( Allegato N.3), nonché dalle visure per immobile relative alle part.lle n.382 e 1069 del foglio n.9 di Tocco Caudio ( Allegato N.5).

E' doveroso segnalare che il pignoramento individua il **mappale n.991** anche al Catasto Terreni, ma come si evince dalla visura storica ( Allegato N.4 ), esso è indicato come **Ente Urbano-Superficie di are 01-ca 01** ( Tipo Mappale del 12/11/1999 n.12131) e si riferisce al sedime su cui insiste il fabbricato.

*-Per quanto sopra, risulta evidente che l'immobile oggetto di pignoramento, così come è stato realizzato non si può suddividere in più unità immobiliari indipendenti tra loro, in quanto trattasi di abitazione unifamiliare.*

*Pertanto si ritiene opportuno la formazione di un unico lotto per la vendita e cioè :*

**P.LLA N.991-FOGLIO N.9 – COMUNE DI TOCCO CAUDIO ( Prov. di Benevento )**

**5-QUESITO b)**- *All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essi 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;*

**5-1 -RISPOSTA AL QUESITO b)-**

Il bene componente il lotto ( part.lla n.991-foglio n.9 di Tocco Caudio ), è ubicato nel Comune di Tocco Caudio ( Provincia di Benevento) alla via Don Antonio Meoli civ.103 ( ex via Friuni ).

Alla zona in questione, che dista circa 500 mt. dal centro del paese, dove è ubicato il Municipio, la Chiesa di S.Vincenzo e Biagio Martire, l'ufficio postale, nonché una struttura sportiva polifunzionale, vi si accede percorrendo la strada comunale via N.Sala.



Nelle immediate vicinanze del fabbricato in parola è situata una lunga e larga gradinata, denominata " Salita dei Fiori ", che collega via N. Sala a via Don Antonio Meoli.

Il Comune in parola, posto a mt. 550 s.l.m., è un comune montano in provincia di Benevento che sorge sul versante orientale del massiccio del Taburno, il quale dopo il terremoto del 1962 e del 1980, è stato ricostruito in toto in località Friuni.

Esso dista dal Capoluogo Sannita di circa km. 35 ed è collegato allo stesso unicamente con rete stradale ( S.S. n. 372 - via Appia - fondo valle Vitulanse - provinciale Foglianise/Cautano/Tocco Caudio ).

Il bene immobile in questione, è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente di tipo economico, ricostruito con i benefici della legge n. 1431/62 e legge n. 219/81.

La zona dove lo stesso è ubicato, è caratterizzata da un tessuto abitativo di tipo prevalentemente residenziale, tant'è che sono presenti diversi edifici di tipo economico/popolare realizzati dall'I.A.C.P. di Benevento.

Nella zona non sono presenti tutti i servizi complementari alla funzione della stessa, ad eccezione delle infrastrutture primarie, quale rete idrica, rete gas, rete fognaria ed illuminazione comunale.

Il bene in questione è così individuato catastalmente ( vedi visura all. n. 4 ) :

### **FABBRICATO**

*C.F. - Comune di Tocco Caudio ( Prov. di Benevento )*

*- Foglio N. 9 - part. IIa n. 991 - Categoria A/3 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 6 vani - Rendita € 303,68 -*

*- Indirizzo : via Don Antonio Meoli s.n.c.*

*- Piano S1 - T - 1<sup>o</sup>*

*- Intestati : - \*\*\*\*\**

*- Proprietà : per 1/1*

L'immobile nel suo insieme, come già detto, confina :

- A Nord, in adiacenza al lotto di fabbrica individuato catastalmente con il mappale n. 1069 ( F.n. 9 di Tocco Caudio ) ;

- Ad Est con via Don Antonio Meoli ( strada comunale ) -

- A Sud con beni Demanio dello Stato, individuati catastalmente part. IIa n. 382 ( f.n. 9 di Tocco Caudio ).

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Dal sopralluogo avvenuto a seguito di accesso forzoso in data 3 ottobre 2012, è stato possibile accertare e descrivere quanto segue :

#### **a) - Caratteristiche strutturali - finiture esterne**

L'immobile oggetto di pignoramento (part.lla n.991-f.n.9 di Tocco Caudio ),è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare,che si sviluppa in verticale su tre livelli e più precisamente :

-Un piano seminterrato e due piani fuori terra ( piano terra e primo ).

I tre livelli della costruzione sono collegati da una scala interna che,essendo posta centralmente al corpo di fabbrica lungo l'asse Nord-Sud,costituisce l'elemento distributivo di disimpegno delle stanze che si aprono a destra e a sinistra della stessa.

La struttura portante è in muratura di tufo squadrato dello spessore variabile da cm.70 a cm.55 al piano seminterrato,da cm.55 al piano terra e da cm.40 al piano primo.

I solai di interpiano e del tetto sono in latero-cemento e la copertura è con tetto a due falde inclinate,con manto di tegole di argilla e con canali di gronda e discese pluviali.

Gli aggetti dei balconi (al piano terra e primo ),nonché quelli del cornicione del tetto,sono costituiti da solette in calcestruzzo.

Le rampe della scala interna sono anch'esse con soletta e gradini riportati in calcestruzzo e le pedate e le alzate sono rivestite in marmo Trani.

Le tramezzature interne divisorie sono in mattoni forati da cm8/10.

Le facciate sui tre fronti,lato Sud,Est ed Ovest,sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

#### **b)-Accessi e destinazione d'uso**

Come si evince dalla documentazione fotografica ( Allegato N.6),l'ingresso principale al fabbricato avviene da via Don Antonio Meoli a mezzo di un cancelletto in ferro della recinzione del cortile ,antistante il fabbricato stesso.

Detta recinzione ,di altezza mt.1,20 (circa),è costituita da ringhiera in ferro su muretto in calcestruzzo .

Il cortile è collegato al balcone-ballatoio del piano terra , ove è ubicato l'ingresso principale dell'abitazione, posto sul fronte laterale Sud.

Allo stato il fabbricato in parola contiene una unica unità immobiliare con destinazione abitativa.

#### **c)-Caratteristiche distributive-Esposizione**

Come si evince dai grafici dello stato di fatto ( Allegato N.7 ),l'unità immobiliare in esame è così distribuita :

**-Al Piano Terra**,che come già detto vi si accede da via Don Antonio Meoli a mezzo del cortile-terrazzino collegato al balcone-ballatoio,sono ubicati un ingresso con adiacente cucina e w.c. di servizio ,oltre che una camera da pranzo dotata di caminetto rivestito con pietre di marmo lavorato con canna fumaria che fuoriesce dal tetto di copertura.

L'ingresso,la cucina ed il w.c.s.,sono disimpegnati dalla camera da pranzo a mezzo del pianerottolo del vano scala.

L'altezza utile interna dei suddetti vani è di mt.2,70.

**-Al Piano Primo** ,al quale si accede dalla predetta scala interna,sono ubicati altri due vani con funzione di camere da letto,oltre che un disimpegno ed un bagno.

I due vani letto ,con affaccio rispettivamente sul fronte posteriore Ovest e sul fronte anteriore Est prospiciente via Don Antonio Meoli,sono dotate entrambi di balconi di pertinenza di diversa superficie.

Anche l'altezza utile interna dei suddetti vani è di mt.2,70.

**-Al Piano Seminterrato** ,sono ubicate le pertinenze,costituite da una cantina e da un garage,collegate al piano terra soprastante dalla scala interna centrale.

La cantina è munita di finestra con grate esterne ,posta a mt.1,70 dal pavimento interno,mentre il locale garage è munito di due porte esterne,di cui una sul fronte posteriore Ovest verso la corte esclusiva del fabbricato in questione,l'altra sul fronte laterale Sud a confine con i beni del Demanio dello Stato ( part.IIa n.382).

L'altezza utile interna di detti vani risulta di mt.2,75.

La corte esclusiva di circa mq. 21,00,posta come già detto sul fronte posteriore Ovest,non è recintata e ne pavimentata ed allo stato risulta interclusa.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata,detta corte si presenta in uno stato di abbandono ,tant'è che il terreno di riporto è ricoperto da erbe infestanti.

Per quanto concerne l'esposizione,tenuto conto che il fabbricato è in adiacenza sul fronte Nord con altro immobile individuato catastalmente con la part.IIa n.1069 e,quindi ha solo tre affacci,l'esposizione prevalente dell'immobile in parola è sui fronti Est (anteriore ) ed Ovest ( posteriore ) e pertanto è da ritenersi discreta.

Infine per quanto concerne la funzionalità globale dell'unità abitativa avanti descritta,è da ritenersi anch'essa discreta,in considerazione che la distribuzione dei vari ambienti ( vani principali e pertinenze ),avviene in verticale sui tre livelli,collegato dalla scala interna centrale.

#### **d)-Caratteristiche di finiture interne-Impianti**

Dagli accertamenti a vista con relativa documentazione fotografica,i materiali impiegati ed il tipo di finiture dei vari ambienti sono caratteristici delle costruzioni economiche,che vengono descritte qui di seguito :

**-Intonaci** lisci su pareti e soffitti,tinteggiati con idropittura;

**-Pavimenti** in piastrelle di ceramica smaltata monocottura a tinta unita,negli ambienti al piano terra e primo,con zocchetto battiscopa in gres maiolicato,mentre nei vani al piano seminterrato ( cantina e garage),sono in gres colorato senza battiscopa

Lo stesso dicasi per i balconi di pertinenza e del terrazzino-cortile sono in gres colorato.

I Pianerottoli di riposo e di arrivo della scala interna sono anch'essi in piastrelle di ceramica monocottura.

-Rivestimenti alle pareti della cucina,bagno e w.c.s. sono con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pedate e le alzate delle rampe di scale,sono in marmo Trani.

-Porte interne ad un'anta in legno abete tamburato a struttura cellulare con rivestimento in compensato di legno mogano,provviste di maniglie e serrature.

-Infissi esterni : Il portoncino d'ingresso al piano terra è in alluminio elettrocolorato bianco,con riquadri a vetro opaco,munito di grate in ferro a due ante.

Gli infissi dei balconi e finestre,sono anch'essi in alluminio elettrocolorato bianco,con vetro-camera,muniti di avvolgibili in pvc con cassonetti in legno,ed inoltre le finestre della cucina e del w.c.s. al piano terra,sono dotate di grate in ferro.

Infine gli infissi delle due porte del vano garage al piano seminterrato, sono in acciaio zincato ed in particolare quella sul fronte posteriore Ovest ( verso la corte ) è a due ante,mentre l'altra del fronte laterale Sud ( verso i Beni Demaniali-part.IIa n.382 ) è del tipo a saracinesca con rullo avvolgibile.

-Impianto idrico e di scarico- L'impianto idrico è con allaccio alla rete comunale,mentre l'impianto di scarico delle acque nere e bianche è convogliato nella rete fognaria comunale ed inoltre su una parete laterale interna del terrazzino-cortile è sita una nicchia dove è alloggiato il contatore dell'acqua allacciato alla rete idrica.

-Impianto elettrico- Detto impianto risulta eseguito sottotraccia in ogni ambiente sia del piano seminterrato,che del piano terra e primo,completo di punti luce,punti presa e quadro elettrico generale con magnetotermici differenziali e salvavita. Lo stesso è da ritenersi a norma di legge,come risulta dalla certificazione di abitabilità ( Allegato N.13 )

-Impianto di riscaldamento- Esso risulta realizzato solo per la rete di distribuzione di alimentazione,ma è privo sia degli elementi radianti,che di caldaia termica murale.

-Apparecchi Igienico-sanitari- Risultano collegati all'impianto idrico e di scarico interno e sono in porcellana vetrificata bianca,completi di rubinetteria del tipo normale.

I pezzi igienici del w.c.s. e del bagno sono i seguenti : vasi igienici,bidet,lavabi,piatto doccia e vasca da bagno.

-Opere in ferro- I balconi al piano terra e primo,nonché le rampe della scala interna sono dotati di ringhiere in ferro verniciato.

#### **e)-Caratteristiche di finiture esterne**

Le tre facciate del fabbricato di che trattasi,fronte anteriore Est su via Don Antonio Meoli,fronte laterale Sud verso proprietà Demaniale ( part.IIa n.382) e fronte posteriore Ovest verso corte

esclusiva, da accertamenti a vista e relativa documentazione fotografica, risultano rifinite ad intonaco civile e tinteggiate .

#### **f)-Stato di manutenzione e conservazione**

Dagli accertamenti a vista eseguiti in fase di sopralluogo, sia per la parte strutturale, che per il grado di finiture interne ed esterne, all'immobile in parola non sono state riscontrate rilevanti carenze e/o difetti di sorta ,ad eccezione di quelle riguardanti le finiture esterne e quelle relative all'impianto di riscaldamento.

In particolare, per quanto concerne le finiture esterne, le solette dei balconi posteriori del piano terra e primo ,presentano piccole parti di distacco d'intonaco ai soffitti dovuto presumibilmente ad infiltrazioni di acque meteoriche, mentre alle solette posteriori del cornicione del tetto di copertura si rilevano segni di infiltrazioni di acque provenienti dalla grondaia ,presumibilmente dovute a depositi di terriccio nella stessa.

Inoltre la tinteggiatura esterna delle facciate si presenta scolorita ,in modo particolare sulla facciata posteriore ,e ciò è dovuto principalmente dall'aggressione degli agenti atmosferici.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, lo stesso è da completare sia con la fornitura e posa in opera degli elementi radianti, che della caldaia murale termica.

*In conclusione, l'immobile di che trattasi, allo stato disabitato dal proprietario esecutato ,tenuto conto che la sua ultimazione è avvenuta nell'anno 2000 ,per le carenze riscontrate ed avanti descritte, si presenta in uno stato di conservazione sostanzialmente buono per la parte interna, mentre in uno stato discreto per la parte esterna delle facciate.*

#### **g)-SUPERFICI DELL'IMMOBILE**

In occasione del sopralluogo, si è proceduto al confronto delle dimensioni indicate nelle grafici di progetto ( Allegato N.11 ) allegate alla Concessione Edilizia in variante n,229 /2000 ( Allegato N.10 ) con quelle rilevate sul posto e riportate nei grafici dello stato di fatto ( Allegato N.7), nonché con le planimetrie catastali ( Allegato N.4).

Al contempo non si è riscontrata alcuna difformità sia dagli elaborati progettuali in possesso, che dalle planimetrie catastali anzidette e, pertanto, è stata eseguita la misurazione delle superfici interne nette dei vari ambienti oltre che il calcolo della Superficie Commerciale.

***La Superficie Commerciale è stata così calcolata :***

##### **-Superficie Coperta-**

- 100% della superficie calpestabile ( Sr –compreso vano scala )
- 100% delle superfici dei divisori interni ( non portanti )
- 100% delle superfici pareti portanti ( per immobile autonomo)
- 50% della superficie calpestabile ( Snr –pertinenze piano seminterrato-compreso vano scala )

**--Superficie Scoperta--**

-25% dei balconi e cortile ingresso.

**a)-Calcolo della Superficie netta interna :**

**-PIANO SEMINTERRATO**

-Garage : ( 4,15 x 3,70 ) = mq.15,35

-Cantina : ( 4,20 x 3,65 ) = mq.15,33

-Scala interna ( 4,15 x 2,10 ) = mq. 8,72

**-PIANO TERRA**

-Ingresso ( 1,85 x 1,30 ) = mq. 2,40

-w.c.s. ( 1,85 x 1,30 ) = mq. 2,40

-Cucina ( 3,80 x 2,80 ) = mq.10,64

-Scala interna ( 4,45 x 2,10 ) = mq. 9,35

-Pranzo ( 4,45 x 3,85 ) = mq.17,13

**-PIANO PRIMO**

-Disimpegno ( 1,30 x 1,40 ) = mq. 1,82

-Bagno ( 2,70 x 1,70 ) = mq. 4,59

-Letto 1 ( 4,75 x 4,00 ) = mq.19,00

-Scala interna ( 4,75 x 2,10 ) = mq. 9,97

-Letto 2 (4,10x2,70)+(1,30x3,00)= mq.14,97

**Totale Superficie netta interna =.....Tot. Mq. 131,67**

**-Superficie non residenziale ( Snr )**

**a)-Piano Terra**

-Balcone (4,20 x 1,20 ) = mq. 5,04

-Balcone (4,35 x 1,20 ) = mq. 5,22

-Cortile (7,00\*1/2 (1,90+1,40)) = mq.11,55

a)-Sommano .....mq.21,81

**b)-Piano Primo**

-Balcone ( 4,20 x 1,20 ) = mq. 5,04

-Balcone ( 4,20 x 1,20 ) = mq. 5,04

-Balcone ( 5,85 x 1,20 ) = mq. 7,02

b)-Sommano .....mq.17,10

**Totale Superficie non residenziale ( Snr ) =.....Tot. Mq. 38,91**

**b)-CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE (SLv )**

-PIANO SEMINTERRATO ( Pertinenze Snr)

$$SI = ( 7,30 \times 5,55 ) + ( 5,30 \times 4,20 ) = \text{mq.} 62,77 \times 0,50 = \text{mq.} 31,38$$

-PIANO TERRA ( Sr )

$$SI = ( 7,15 \times 5,55 ) + ( 4,35 \times 5,30 ) = \text{mq.} 62,74 \times 1 \dots = \text{mq.} 62,74$$

-PIANO PRIMO ( Sr )

$$SI = ( 7,30 \times 3,55 ) + ( 4,20 \times 5,30 ) = \text{mq.} 62,78 \times 1 \dots = \text{mq.} 62,78$$

Superficie Balconi e cortile

-Piano Terra =  $\text{mq.} 21,81 \times 0,25 = \text{mq.} 5,25$

-Piano Primo =  $\text{mq.} 17,10 \times 0,25 = \text{mq.} 4,28$

**Totale Superficie Commerciale (SLv ) = ..... Tot. Mq. 166,63**

**6-QUESITO c)** *-Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi 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 necessari per l'eliminazione dell'abuso ( ove non sanabile );*

**6-1-RISPOSTA AL QUESITO c)-**

Per verificare la conformità urbanistica ed accertare l'esistenza del titolo abilitativo relativo al fabbricato identificato con la part.lla n.991, lo scrivente ha eseguito le opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio, richiedendo ogni documento tecnico/amministrativo necessario, che si allegano alla presente relazione .

Dalle predette ricerche, è scaturito che il cespite immobiliare di che trattasi è stato realizzato in forza di Concessione di Costruzione N.229 del 30.01.1998 ( All.n.9) ai sensi delle leggi n.1431/62 e n.219/81, nonché di Assegnazione di Contributo ai sensi della legge n.219/81 (All.n.8 ) rilasciati al Sig.  e successiva Variante in corso d'opera, approvata con Verbale n.89 del 09.07.1998., rilasciata in data 02.03.200 ( All.n.10) al predetto .

In particolare la suddetta Concessione Edilizia in Variante, è relativa ai lavori di ricostruzione di un fabbricato urbano alla c/da Friuni (oggi via Don Antonio Meoli ) ai sensi delle sopracitate leggi.

Detti lavori risultano regolarmente collaudati in data 20.09.1999-Deposito n.7047 / Variante dell'11.06.98.( Allegato n.12)-

L'ultimazione del fabbricato in parola, come risulta dalla relazione sul Conto Finale del Direttore dei Lavori, geom. Volpicelli Antonio, è avvenuta il 18.05.2000 ed in data 25.08.2000 è stata rilasciata dal Comune di Tocco Caudio la relativa autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del fabbricato stesso. (Allegato N.13).

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalla documentazione di cui sopra, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio, l'edificio in questione è stato realizzato, relativamente alle dimensioni della sagoma, dei prospetti e dei volumi in conformità della predetta Concessione Edilizia in variante N.229/2000; *mentre è risultata una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria generale di progetto posta a base della Concessione Edilizia anzidetta.*

Difatti dalla " *Planimetria Generale di Progetto* " ( Allegato n.11 ), si evince che la sagoma del fabbricato da realizzare è riportata graficamente ad una distanza di circa mt.2,00 dal confine Sud del lotto assegnato e, quindi, nel rispetto dei regolamenti edilizi vigenti.

Orbene, dal confronto eseguito tra il lotto assegnato per la realizzazione del fabbricato di che trattasi ( Allegato n.14-Planimetria assegnazione lotti) e la suddetta " *Planimetria Generale di Progetto* " ( Allegato n.11 ), è stato riscontrato una erronea rappresentazione grafica in riferimento alla linea di confine ( lato Sud ), che risulta graficamente rappresentato ad una distanza di circa mt.2,00 dal confine effettivo dello stesso lotto.

A supporto di quanto riscontrato graficamente, tale difformità si evince anche dal lotto riportato in Catasto con la part.lla n.991-foglio n.9 di Tocco Caudio ( Allegato N.3 –Estratto di Mappa vigente ), dal quale si rileva l'effettivo confine con la part.lla attigua n.382-foglio n.9 di Tocco Caudio.

Alla luce di tanto, la realizzazione dell'edificio in parola risulta essere conforme alla predetta Concessione Edilizia n.229/2000 in Variante, relativamente ai grafici di progetto, ma nello stato di fatto, per le difformità sopraccitate si rileva che i corpi aggettanti del piano terra e primo ( regolarmente assentiti), nonché porzione del cortile d'ingresso ( regolarmente assentito), posti lungo il confine già detto, *ricadono su altra proprietà e più precisamente sulla p.lla n.382 attigua di proprietà del Demanio dello Stato.*

Di conseguenza, le aperture esistenti sul Prospetto Laterale Sud, prospettano direttamente sullo stesso confine.

Tanto si evince dalla Planimetria Generale dello Stato di Fatto ( Allegato N.15) e dal Prospetto Laterale Sud –Stato di Fatto ( Allegato n.16).

*Per quanto sopra rilevato, lo scrivente, constatato lo stato di fatto ed il titolo autorizzato ( C.E.n.229/2000) per la realizzazione dell'opera di che trattasi, ritiene che per poter ovviare e/o sanare le difformità avanti descritte, si potrà fare riferimento all'art.5 bis del D-L- n.143 del*



*24.06.2003,convertito in legge N.212 del 01.08.2003 e legge n.331 del 30.12.2004,che nella fattispecie prevede “ l’ alienazione di aree appartenenti al patrimonio del Demanio dello Stato “.*  
( Vedi Allegato N.18 ).

Per maggiore chiarimento si riporta qui di seguito uno stralcio del contenuto del comma 1. del predetto art.5 bis-D.L. n.143/2003 - Alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato :

*1.Le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato,escluso il demanio marittimo,che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultano interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui,in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere,e comunque sia quelle divenute area di pertinenza,sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti,sono alienate a cura della filiale dell’Agenzia del demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta. L’estensione dell’area di cui si chiede l’alienazione oltre a quella oggetto di sconfinamento per l’esecuzione dei manufatti assentiti potrà comprendere,alle medesime condizioni,una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell’opera.*

Ai sensi della normativa suindicata la superficie catastale da acquistare e da frazionare dalla part.IIa n.382 ( foglio n.9-Comune di Tocco Caudio-in testa al Demanio dello Stato ) è pari a **mq.43,50 ( mt.3,00 x 14,50 circa )**-( Vedi Planimetria Generale Stato di fatto-Lettera “ c “-Allegato n.15 ).

**7-QUESITO d).**- *All’identificazione catastale dell’immobile,previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali,eseguendo le variazioni che fossero necessario per l’aggiornamento del catasto,acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità 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 consulente è autorizzato a richiedere l’anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente,segnalando al G.E. l’eventuale omissione;*

**7-1-RISPOSTA AL QUESITO d)-**

**Nell’atto di pignoramento** depositato nel fascicolo,e trascritto in data 15.12.2011-Reg.Part.10220-Reg. Gen.13184,a Favore della “ \*\*\*\*\* “ con sede in Roma e contro “ \*\*\*\*\*“,nato a \*\*\*\*\*;il bene in oggetto,da visure catastali effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Benevento ( Vedi All. n.4) è così identificato catastalmente :

**-C.F.-Comune di Tocco Caudio**

**-Foglio n.9-Part.lla n.991**

-Cat.A/3-Classe 1-Consistenza vani 6-Rendita = € 303,68

-Indirizzo : via Don Antonio Meoli snc.-PS1-T-1°

-Intestati : 1)-\*\*\*\*\*

-Proprietà : 1 / 1

Si fa rilevare,altresì,che nell'Atto di pignoramento si legge testualmente : “ *Tale casa insiste sull'area di pertinenza esclusiva,classata quale Ente Urbano,estesa mq. Centoeuno ( Ha 0.01.01),nella sua parte scoperta destinata a viabilità pedonale,individuata in Catasto Terreni al foglio n.9-part.lla 991,Ha 0.01.01,Ente Urbano senza redditi.* ”

Pertanto si chiarisce che i suddetti dati,come si evince dalla visura storica dell'immobile ( All.N.4),si riferiscono a quelli derivanti dal Tipo Mappale del 12.11.1999-N.12131.

In buona sostanza il suddetto Tipo Mappale è l'atto geometrico presentato al Catasto Terreni per l'inserimento in mappa del fabbricato in questione e la superficie indicata di Ha 0.01.01,non è altro che la superficie del lotto,costituita dall'area di sedime del fabbricato ( part.lla n.991) con la corte graffata.( vedi Estratto di Mappa-All.N. 3 ).

*Quindi il bene pignorato viene identificato in Catasto Fabbricati unicamente con la **part.lla n.991-foglio n.9 di Tocco Caudio**,così come già innanzi riportato.*

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

**8-1- RISPOSTA AL QUESITO e)-**

A seguito del sopralluogo del 03.10.2012,avvenuto alla presenza dell'avv.Stefania del Gais,nella qualità di Custode Giudiziario nominata dal Giudice dell'Esecuzione,ho proceduto alla verifica dello stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento che si indica qui di seguito :

*-Il fabbricato ubicato nel Comune di Tocco Caudio,con accesso da via Don Antonio Meoli civ.103,identificato catastalmente al foglio n.9-part.lla n.991,è costituito da una unica unità abitativa che si sviluppa su tre livelli ( piano seminterrato.piano terra e piano primo ),che allo stato non risulta abitata dal proprietario esecutato e né occupata da terzi ed inoltre la stessa risulta priva di ogni arredo ad eccezione di un piccolo scaffale con libri posto nel vano cantina del piano seminterrato.*

**9--QUESITO f-)** Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

**9-1-RISPOSTA AL QUESITO f )-**

Sugli immobili innanzi descritti, sulla scorta dei documenti in atti e dalle allegate visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Benevento-Servizio di Pubblicità immobiliare ( Allegato N.17 ) gravano i seguenti atti pregiudizievoli :

1)-**Iscrizione Contro** del 23.10.2008-Reg. part. N.1686-Reg. Gen. N.12646-Pubblico Ufficiale Pesiri Fabrizio Virginio-Rep.29584/4787 del 29.09.2008-**Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondario-Immobile sito in Tocco Caudio.

-**A favore** della \*\*\*\*\* con sede in Roma.

-**Contro** \*\*\*\*\*.

2)- **Trascrizione Contro** del 15.12.2011-Reg.Part.10220-Reg. Gen.13184-Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento-Rep.3182 del 26.10.2011-**Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento** Immobili siti in Tocco Caudio.

-**A favore** della \*\*\*\*\*.

-**Contro** \*\*\*\*\*.

**10-QUESITO g )**. – *Ad acquisire ogni informazione concernente :*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie ) ;*

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

- *eventuali cause in corso;*

- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione ), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.*

**10--1-RISPOSTA AL QUESITO g )-**

Trattandosi di un corpo di fabbrica contenente una unica unità immobiliare indipendente, allo stato non risultano spese di gestione o manutenzione, né tanto meno spese condominiali ed eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, dalle visure ipocatastali effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare ( All. N: 17 ) e dalla certificazione del Notaio Massimo Giordano, contenuta negli atti del fascicolo, si evince che il bene pignorato (

part.lla n.991-foglio n.9 del Comune di Tocco Caudio ,compreso area di sedime-E.U. di consistenza 1 are 1 centiare) appartiene a \*\*\*\*\* ,nato a \*\*\*\*\*.

Allo stesso sig. \*\*\*\*\* il suddetto bene è pervenuto per acquisto dalle germane :

-\*\*\*\*\* ,nata a \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* ,nata a \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\* ,nata a \*\*\*\*\* ; \*\*\*\*\* ,nata . \*\*\*\*\* ,per diritti  
pari ad 1 / 4 ciascuna,giusto atto di compravendita del Notaio Pesiri Fabrizio Virginio in data  
\*\*\*\*\* ,trascritto a Benevento il \*\*\*\*\* -Reg. Part. n. \*\*\*\*\*-Reg. Gen. \*\*\*\*\*.

Alle suddette germane “ \*\*\*\*\* ,l’immobile in  
parola era pervenuto in forza di Successione Legittima in morte del padre \*\*\*\*\* ,nato a  
il \*\*\*\*\* e deceduto ivi il \*\*\*\*\* ( dichiarazione di successione presentata  
all’Agenzia del Territorio di Benevento il \*\*\*\*\* ,classificata al n.\*\* del Vol.\*\*\*,trascritta in  
Benevento il \*\*\*\*\* ai NN.\*\*\*\* ),nonché in forza di Successione Legittima in morte della madre  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* € \*\*\*\*\* Dichiarazione di  
Successione presentata all’Agenzia del Territorio di Benevento il \*\*\*\*\* ,classificata al n.\*\* del  
vol.\*\*\*,trascritta in Benevento il \*\*\*\* ai NN.\*\*\*\*\* ).

A \*\*\*\*\* ,l’immobile innanzi descritto,quale vera e propria area ( **part.lla n.330-foglio n.9 di Tocco Caudio** ),era pervenuto in forza di atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Iannella di Vitulano in data \*\*\*\*\*registrato a Benevento il \*\*\*\*\* ed ivi trascritto il \*\*\*\*\*

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

### **11-1-RISPOSTA AL QUESITO h)**

#### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Ai fini della scelta del “ Criterio di valutazione del bene oggetto di pignoramento ( Part.lla 991-foglio n.9 di Tocco Caudio )”,lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima adottando due diversi metodi,per poi individuare il Valore Finale attraverso la media dei due risultati in precedenza ottenuti.

Dal valore finale stimato del bene di che trattasi, sono stati detratti i costi presumibili per l'acquisizione dell'area ai sensi dell'art.5 del D.L. n.143 del 24.06.2003, per le motivazioni già esposte al paragrafo 6.1 –( Risposta Quesito C ).

I due procedimenti di stima utilizzati sono:

“ Stima Sintetico Comparativa “ e “ Stima Analitica “.

#### **a)-STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Tale metodo si fonda sulla comparazione tra l'immobile in esame ed altri immobili con caratteristiche analoghe compravenduti nella stessa zona, assumendo quale parametro tecnico la superficie.

Per la determinazione del *Prezzo medio di mercato ( Pm )*, sono state svolte opportune indagini tendenti a ricercare i *valori medi* attraverso l'indagine diretta del mercato locale consultando Società Immobiliari presenti sul Territorio, mediati ulteriormente con i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2012, al fine di poter stabilire il *Valore a mq.*

Tale valore è stato individuato anche tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, che vengono descritte qui di seguito.

#### **-Caratteristiche estrinseche dell'unità abitativa**

Il bene è ubicato nella fascia centrale del Comune di Tocco Caudio ( Prov. Di Benevento ), comune montano di circa 1500 abitanti, che dopo il terremoto del 1962 e del 1980 è stato ricostruito in toto in località Friuni.

È collegato al Capoluogo sannita con rete stradale e più precisamente la S.S. n.372 e la via Appia.

E' un Comune prevalentemente a carattere residenziale, con scarsa presenza di zone verdi ed i fabbricati della zona sono essenzialmente ad uso civile e popolare e si presentano per lo più in un discreto stato di manutenzione.

I servizi complementari presenti sono alquanto limitati alla funzione della stessa ( Municipio, Ufficio Postale, Chiesa, Scuola Elementare ed alcune attività commerciali ).

Non ci sono insediamenti produttivi che possono causare inquinamento, traffico e rumori.

Le infrastrutture primarie sono complete di rete drica, fognaria, rete gas ed illuminazione comunale.

Si rileva, altresì, la presenza di due strutture sportive, una polifunzionale nei pressi del Comune, l'altra costituita da un campo di calcio, ubicato perifericamente all'ingresso del paese lungo la strada che conduce al Comune limitrofo di Campoli Monte Taburno.

#### **-Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa**



**b)- Superficie Scoperta**

-Balconi piano terra e 1° - Cortile

-	Totale b)- Superficie Scoperta	Slv = mq. 9,53
	<b>Totale a) + b)</b>	<b>Slv = mq. 166,43</b>

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO / MQ. ( Pm )**

Per la determinazione del Prezzo Medio di Mercato ( Pm ),come avanti detto,si è fatto riferimento al Prezzo di Mercato riferito ad immobili che si trovano in normale stato conservativo di beni immobili simili,per cui si ha :

$$-Pm/mq = \frac{1}{2} ( € 600 + 960 ) = € 780 /mq.$$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ( Vm )**

Il Valore di Mercato,come sopra specificato,è dato dal prodotto della Superficie lorda vendibile ( Slv) per il Prezzo medio di mercato ( Pm),pertanto si ha :

$$Vm = Slv \times Pm$$

$Vm = mq.166,43 \times € 780 = € 129.815,40 = \text{In c.t. } € 129.815,00$
---

**b)-STIMA ANALITICA**

La stima analitica è basata sul valore del reddito annuo lordo dell'immobile ed in particolare al fitto annuo dell'unità abitativa in questione.

Pertanto,in considerazione della sua ubicazione,della sua consistenza e funzionalità generale,delle sue pertinenze e dello stato di conservazione,il fitto più probabile di detto immobile,ricavata da accurata ricerca di mercato effettuato nella zona per una abitazione simile è pari ad € 300,00 mensili.

*In relazione a tale fitto,il canone annuale risulta di :*

$$-€ 300,00 \times \text{mesi } 12 = € 3.600,00$$

*-Capitalizzando tale reddito annuo al saggio del 3,50% ,si ottiene il Valore Capitale che risulta :*

$$-Valore Capitale = € 3.600,00 : 0,035 = € 102.857,14 - \text{In c.t. } € 102.857,00$$

**-A dedurre :**

*-Rimessa in pristino per lavori di fornitura in opera di*

*Elementi radianti e di caldaia murale termica .*

$$-Si calcola il 4% di € 102.857,00 = € 4.114,28 - \text{In c.t. } € 4.100,00$$

**-RESTA IL VALORE DELL'IMMOBILE NELLO**

$$\text{STATO ATTUALE} : ( € 102.857,00 - € 4.100,00 ) = € 98.757,00$$

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO**

Il Valore Medio è dato dalla media dei due valori dell'immobile ottenuti dalla " *Stima Sintetico Comparativa* " e dalla " *Stima Analitica* ", per cui si ha :

-Valore della *Stima Sintetico Comparativa* = € 129.815,00

-Valore della *Stima Analitica* = € 98.757,00

-VALORE MEDIO (  $V_m$  )

$V_m = \frac{1}{2} ( €129.815,00 + €98.757,00 ) = €114.286,00$

### DEDUZIONI

*Dal Valore Medio (  $V_m$  ) ottenuto, vanno detratti i costi presumibili per l'acquisizione dell'area necessaria per sanare le difformità dettagliatamente indicate nella risposta del quesito c)-paragrafo 6.1, che si stimano complessivamente in € 5000,00.*

*Valore Medio Finale dell'immobile Part.III n.991-foglio n.9 del Comune di Tocco Caudio è dato da :*

$V_{mf} = €114.286,00 - €5.000,00 = €109.286,00-$
---

### 12- QUESITO i)-

*– Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

### 12.1-RISPOSTA AL QUESITO i)

Dalla documentazione in atti, viene fuori che l'immobile di che trattasi, sito nel Comune di Tocco Caudio ( Prov. di Benevento ), individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.9-part.III n.991-Cat.A/3-Classe 1.Consistenza vani 6-Rendita € 303,68-P.S1-T-1°-via Don Antonio Meoli snc-proprietà 1/1, di proprietà " \*\*\*\*\* ", nato a \*\*\*\*\* è pervenuto allo stesso con Atto di Compravendita del Notaio Perisi Fabrizio Virginio del \*\*\*\*\* , trascritto il \*\*\*\*\*-Reg.Part.\*\*\*\*\*-Reg.Gen. \*\*\*\*\*.

*Per quanto sopra non vi sono quote indivise e pertanto trattandosi di quota unica non vi è difficoltà alla vendita.*

### 13-CONCLUSIONI

#### LOTTO UNICO

Fabbricato unifamiliare indipendente in muratura, ultimato nell'anno 2000, sito nel Comune di Tocco Caudio ( Prov.di Benevento) alla via Don Antonio Meoli, con accesso dal cortile recintato posto sul fronte anteriore del fabbricato stesso, che si sviluppa su tre livelli, collegati da scala centrale interna, così costituito :



- Piano Seminterrato,consistente da due vani pertinenziali ( cantina e garage ) ;
- Piano Terra,consistente da due vani ( cucina e pranzo ),oltre che da ingresso,w.c.s. e balconi ;
- Piano Primo,consistente da altri due vani ( letto 1 e letto 2 ),oltre che da un bagno e balconi.

L'immobile in parola è censito in C.F. del Comune di Tocco Caudio al foglio n.9-part.IIa n.991.

**TOTALE VALORE LOTTO**

( piena proprietà )

**€ 109.286,00**

Ritenendo con la presente relazione di aver espletato l'incarico conferitomi,ringraziando per la fiducia concessa,il sottoscritto resta a disposizione per quant'altro fosse ulteriormente richiesto dalla S.V. Ill.ma.

La presente relazione si compone di n.25 pagine e n.18 allegati su CD-ROM.

Benevento,24.11.2012

Il C.T.U.

( geom. Paolo Cagnale )