

Tribunale di Benevento

Provincia di Benevento

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n°235/11

Creditore procedente:	Unipol Banca S.p.a. - Bologna
----------------------------------	-------------------------------

Debitori:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
------------------	--

Il CTU:	Dott. Angelo DI LIBERO - ingegnere - via Elci n°38 - Telefono/Fax 0824.813224 - 82034 San Lorenzo Maggiore (BN)
----------------	--

Novembre 2012

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
3. RISPOSTE AI QUESITI	7
3.1. Primo quesito	7
3.2. Secondo quesito	9
3.3. Terzo quesito	15
3.4. Quarto quesito	17
3.5. Quinto quesito	19
3.6. Sesto quesito	20
3.7. Settimo quesito	21
3.8. Ottavo quesito	22
3.9. Nono quesito	26
4. CONCLUSIONI	26

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi del Tribunale di Benevento

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 10 luglio 2012, la S.V.I., nominava il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Di Libero, con studio in San Lorenzo Maggiore (BN) alla via Elci n. 38 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con il n. 1500 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Benevento, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 235/2011 promossa dalla Unipol Banca S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, invitandolo a comparire dinanzi alla S.V.I. in data 20 settembre 2012 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

«Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente nel comune di Venticano (AV) al foglio 15, mappali 443, 442 e 18:

- a) alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) all'esatta **elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori,*

degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino 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 economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- d) all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero 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 GE l'eventuale omissione;*
- e) *all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il 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 maggior 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.».*

La S.V.I. autorizzava il sottoscritto, nel contempo, a ritirare dalla Cancelleria copia del fascicolo di ufficio e ad avvalersi di un collaboratore per l'esecuzione delle operazioni materiali ed all'utilizzo del mezzo proprio; concedeva, inoltre, il termine di 45 giorni prima dell'udienza, fissata in data 09 gennaio 2013, per l'invio della consulenza al creditore procedente ed ai debitori.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio immediatamente dopo l'acquisizione dalla Cancelleria del fascicolo di ufficio mediante l'attenta disamina dei documenti contenuti nello stesso, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la presenza dell'istanza di vendita nonché la tempestività del deposito e la completezza della certificazione notarile allegata dal creditore procedente con riguardo agli immobili pignorati nel rispetto del termine di 120 giorni dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita (art. 567 comma 2 c.p.c.). Inoltre, è stata verificata la presenza agli atti dell'avviso al creditore ipotecario iscritto, ai sensi dell'art. 498 del c.p.c., mentre, data l'assenza di comproprietari degli immobili pignorati, non è risultato necessario verificare la presenza dell'avviso agli stessi ai sensi dell'art. 599 del c.p.c..

Come previamente comunicato alle parti a mezzo posta elettronica certificata ed a mezzo raccomandata A.R. spedite in data 25 settembre 2012, le operazioni di rilievo hanno avuto inizio in data 09 ottobre 2012.

Nei giorni antecedenti al primo accesso, il legale della Unipol Banca S.p.a aveva comunicato al sottoscritto C.T.U. che non avrebbe partecipato alle operazioni peritali. Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali, dunque, sono intervenuti esclusivamente i debitori esecutati, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, che, previa lettura del mandato conferito, si sono resi disponibili nel mostrare allo scrivente C.T.U. ed alla sua collaboratrice tutte le porzioni esterne ed interne dei beni pignorati siti nel comune di Venticano. Pertanto, dopo aver proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi si è iniziato e concluso un dettagliato rilievo fotografico e metrico (*cf.* all. 1: verbale di sopralluogo, all. 8: foto).

In occasione del sopralluogo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venticano, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione (esaminata nel testo della relazione), precedentemente richiesta a mezzo fax:

- Stralcio PRG e Norme di Attuazione
- Certificati di destinazione urbanistica
- Titoli abilitativi e grafici allegati
- Varianti e D.I.A.
- Dichiarazioni di agibilità

Il C.T.U. ha, inoltre, verificato quanto richiestogli nel mandato recandosi, in data 26 settembre 2012 e 12 ottobre 2012, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento (Uffici Catastali e Conservatoria dei RR. II.), dove si è provveduto ad acquisire:

- estratto di mappa catastale comprendente gli immobili in oggetto,
- visure catastali aggiornate,
- visure storiche catastali,
- ispezioni ipotecarie.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa alle notizie concernenti il mercato immobiliare, alle valutazioni attuali di mercato ed alle quotazioni riportate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Primo quesito

*«Provveda il tecnico 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;»*

I beni oggetto del pignoramento consistono in un fabbricato urbano e due porzioni di terreno ad esso adiacenti, ubicati nella contrada Santa Fosca del Comune di Venticano (AV), riportati rispettivamente nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443 e nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18 (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali).

Al fine di agevolare la vendita e di garantire un più corretto e proficuo utilizzo degli immobili, è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto** costituito dall'accorpamento dei tre beni pignorati.

Il lotto, composto, dunque, dal fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443 e dai due terreni censiti nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18, è delimitato a Sud-Est da una stradina sterrata interpodereale ed è confinante a Nord-Ovest con la particella 11, ad Ovest con le particelle 21 e 22 e ad Est con le particelle 15, 16 e 469, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venticano

(*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale). I confini del lotto sono individuabili esclusivamente sulla mappa catastale in quanto nella realtà non sussistono delimitazioni materiali dei beni che lo costituiscono, tranne per la corte del fabbricato che risulta delimitata da un muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali, all. 8: foto). In merito, il C.T.U. ritiene che il rilievo celerimetrico per la circoscrizione del lotto, ed in particolare dei terreni che lo costituiscono, in cui fa fede la superficie riportata sulla mappa catastale, potrà essere effettuato dall'aggiudicatario del bene.

Il fabbricato con annessa corte che lo circonda per tre lati (Nord-Ovest, Ovest e Sud), identificato nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443, si sviluppa su due livelli, ha una consistenza di 7,0 vani, è delimitato a Sud dalla strada interpoderale ed è confinante a Nord-Ovest con la particella di terreno 442, anch'essa oggetto di esecuzione ed appartenente al lotto formato, ad Ovest con la particella 22, e ad Est con le particelle 16 e 469, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali).

I fondi che costituiscono il lotto, censiti nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18, hanno rispettivamente un'estensione catastale di are 13 e centiare 70 (1.370,0 mq) ed are 04 e centiare 82 (482,0 mq) (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Come si può constatare dall'estratto di mappa catastale, il terreno individuato al foglio 15 con la particella 442 è confinante a Nord con la particella di terreno 18, anch'essa oggetto di esecuzione ed appartenente al lotto, ad Ovest con la particella 22, a Sud con la particella 443, anch'essa oggetto di esecuzione, e ad Est con la particella 16, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale). Come sopra illustrato, i confini del terreno sono individuabili esclusivamente sulla mappa catastale, così come per l'area censita al foglio 15 con la particella 18, la quale è confinante a Nord con la particella 11, ad Ovest con la particella 21, a Sud con la particella 442, prima descritta, e ad Est con la particella 15, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale).

3.2 Secondo quesito

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

Il lotto è composto dall'accorpamento dei beni immobili così censiti (cfr. all. 3: visure catastali):

- N.C.E.U. comune di Venticano (AV), Foglio 15, P.lla 443, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 3, vani catastali 7,0, rendita catastale € 198,84
- N.C.T. Comune di Venticano (AV), Foglio 15, P.lla 442, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 13 ca 70, reddito dominicale € 7,08, reddito agrario € 4,60;
- N.C.T. Comune di Venticano (AV), Foglio 15, P.lla 18, qualità seminativo, classe 3, superficie are 04 ca 82, reddito dominicale € 137, reddito agrario € 1,49.

Come illustrato nella risposta al primo quesito, il lotto così costituito è delimitato a Sud-Est da una stradina sterrata interpodereale ed è confinante a Nord-Ovest con la particella 11, ad Ovest con le particelle 21 e 22 e ad Est con le particelle 15, 16 e 469,

tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale). L'intero lotto, prevalentemente pianeggiante, si trova sullo stesso livello della strada pubblica, strada statale 7, dalla quale vi si accede in corrispondenza della corte del fabbricato (particella 443 del foglio 15) a mezzo di una stradina interpoderale sterrata, e gode di una esposizione molto favorevole, con buon soleggiamento. La contrada Santa Fosca dove sono situati gli immobili è abbastanza prossima alla zona centrale del comune di Venticano (2,0 chilometri) che è sufficientemente dotata di esercizi commerciali e negozi di generi alimentari, ed all'autostrada A16 (5,0 chilometri), importante tratto autostradale che collega Napoli alla zona adriatica. La zona, silenziosa e poco trafficata, nella quale ricade il lotto ha caratteristiche agricole e comprende, pertanto, un contesto rurale caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie sparse, sia di nuova che di vecchia realizzazione a più livelli e con coperture a doppia falda. I rari sistemi tipologici, infatti, sono definibili come edificazione di fabbricati rurali la cui caratteristica principale è quella dell'edificio isolato contenente più unità immobiliari; lo stato di conservazione e manutenzione degli edifici è molto vario e si relaziona in genere alla condizione di maggiore o minore vitalità di questi piccoli agglomerati.

Immobile censito nel N.C.E.U. del comune di Venticano al Fg. 15, P.la 443

Il bene pignorato riportato nel N.C.E.U. del comune di Venticano al foglio 15, particella 443 è rappresentato da un fabbricato per civile abitazione, composto da 7,0 vani disposti su tre piani (*cf.* all. 3: visure catastali, all. 4: planimetria catastale). La cantina seminterrata ha accesso dal lato Nord-Ovest della corte di pertinenza dell'immobile e non comunica con i restanti piani del fabbricato; il piano terra dell'unità immobiliare ha accesso dalla corte antistante il fabbricato mediante il portone ubicato sul prospetto Sud-Est dello stesso, mentre il primo piano è raggiungibile dal piano terra a mezzo di una scala interna (*cf.* all. 4: planimetria catastale, all. 8: foto).

Come illustrato nella risposta al primo quesito, l'edificio con annessa corte che lo circonda per tre lati (Nord-Ovest, Ovest e Sud) è delimitato a Sud dalla strada interpodereale ed è confinante a Nord-Ovest con la particella di terreno 442, anch'essa oggetto di esecuzione ed appartenente al lotto formato, ad Ovest con la particella 22, e ad Est con le particelle 16 e 469, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale).

Si tratta di una costruzione di categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) rappresentativa di un'unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello e con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. La struttura portante è in muratura, con pareti di spessore variabile da cm 45 a 60 e la copertura è caratterizzata da falde inclinate. I componenti edilizi quali gronde, pluviali, canali, gli infissi esterni (in pvc corredati di persiane rosse in alluminio ad alette orientabili a tutta altezza con fermo a parete) risultano tutti in mediocri condizioni di manutenzione (*cf.* all. 8: foto). Come si può constatare agevolmente dall'esame delle foto riprese dallo scrivente C.T.U., la facciata della porzione di fabbricato, rifinita ad intonaco con tinteggiatura di colore giallo e con zoccolatura di 80 cm circa, risulta in buone condizioni di manutenzione (*cf.* all. 8: foto). Attualmente le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio dell'immobile, e ad esso allacciate, sono le seguenti: rete idrica e linea elettrica.

L'immobile, che si compone di un locale cantina al piano seminterrato e di locali ad uso abitativo siti al piano terra e primo, non direttamente comunicanti con il cantinato, è costituito da (*cf.* all. 4: planimetria catastale, all. 8: foto):

➤ Piano seminterrato con:

- cantina, della superficie netta di 23,5 mq, alla quale si accede dal lato Nord-Ovest della corte del fabbricato a mezzo di una scala esterna.

➤ Piano terra caratterizzato da:

- ingresso, della superficie netta di 8,4 mq, al quale si accede direttamente dalla corte antistante il fabbricato a mezzo di un portone in legno;

- salone, della superficie netta di 16,0 mq, raggiungibile dall'ingresso a mezzo di un'apertura priva di porta;
- disimpegno con scala interna, della superficie netta di 4,8 mq, al quale si accede dall'ingresso;
- cucina, della superficie netta di 27,5 mq, raggiungibile dal disimpegno o dall'esterno a mezzo di una porta-finestra in alluminio prospiciente sul lato Nord-Ovest della corte di pertinenza.

➤ Piano primo con:

- disimpegno, della superficie netta di 11,0 mq con balcone di 2,5 mq, raggiungibile dalla scala che si diparte dal piano terra;
- bagno, della superficie netta di 6,5 mq, al quale si accede, a mezzo di una porta dal disimpegno;
- tre camere da letto, della superficie netta di 10,8 mq, 14,5 mq e 17,6 mq, quest'ultima con balcone di 7,0 mq, raggiungibili dal disimpegno.

La corte di pertinenza del fabbricato, della superficie di circa 180,0 mq, circonda l'edificio per tre lati e presenta pavimentazione in battuta di cemento.

La cantina, priva di rifiniture e di pavimentazione, è sprovvista di luci o vedute e di impianti; i restanti piani del fabbricato affacciano su tre lati a mezzo di finestre o balconi presenti in tutti i locali, escluso l'ingresso (*cf.* all. 4: planimetria catastale, all. 8: foto). L'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come buona e più che conforme alle esigenze abitative; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento. L'alloggio risulta, altresì, essere ben ventilato, garantendo, quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare. La dimensione dei vani risulta entro i canoni delle normali esigenze abitative. L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 2,70 m al piano seminterrato, 2,90 m al piano terra e 2,85 m al piano primo.

Le pareti interne, ricoperte di intonaco e tinteggiate con coloritura variabile di locale in locale, e le finiture interne sono in buono stato di conservazione (*cf.* all. 8: foto).

La pavimentazione, in gres porcellanato ed il rivestimento del bagno e della cucina,

in ceramica, sono anch'essi in buone condizioni, così come in discrete condizioni si presentano i serramenti interni in legno (*cf.* all. 8: foto).

L'impianto elettrico dei piani terra e primo, sottotraccia (tensione di 220 V), è vetusto e privo di rispondenza alla vigente normativa. L'impianto termico è provvisto di corpi radianti in ghisa alimentati da una stufa a legna installata nella cucina. Non è stato possibile ispezionare la rete di distribuzione dell'impianto idrico, con alimentazione diretta dalla rete comunale, perché interrata. I costi necessari per l'adeguamento dell'impianto elettrico, secondo una stima a corpo, ammontano approssimativamente a 4.000,00 €.

La superficie lorda complessiva del fabbricato (comprensiva di balconi) è di circa 225,0 mq; la consistenza dell'unità immobiliare in termini di superficie netta, invece, è pari a 140,6 mq, somma delle superfici calpestabili dei vani componenti il fabbricato, sopra indicate.

La superficie commerciale lorda, utilizzata ai fini della determinazione del valore del bene, è stata determinata considerando (in base ai criteri definiti nella Norma UNI 10750:2005):

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata, ad uso esclusivo, dei balconi, della cantina e della corte di pertinenza.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (tenendo conto che il computo di tali superfici non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b)).

Per il computo delle superfici scoperte è stato considerato il 10% della corte, il 25% dei balconi scoperti ed il 60% della cantina come criterio di ponderazione.

Pertanto la consistenza dell'immobile in termini di superficie commerciale è pari a circa **166,0 mq.**

Immobile censito nel N.C.T. del comune di Venticano al Fg. 15, P.lla 442

Il bene pignorato riportato nel N.C.T. del comune di Venticano al foglio 15, particella 442 è rappresentato da un terreno dell'estensione catastale di 1.370,0 mq, confinante a Nord con la particella di terreno 18, anch'essa oggetto di esecuzione, ad Ovest con la particella 22, a Sud con la particella 443, anch'essa oggetto di esecuzione, e ad Est con la particella 16, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Venticano (*cfr.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Dunque, il fondo non è costeggiato da strade che vi permettono l'accesso diretto e, pertanto, dipartendosi dalla stradina interpoderale, il terreno è raggiungibile attraversando la corte del fabbricato censito con la particella 443 del foglio 15, confinante con il terreno in questione ed anch'essa oggetto di esecuzione (*cfr.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 8: foto). Come illustrato nella risposta al primo quesito, i confini del fondo sono individuabili esclusivamente sulla mappa catastale in quanto nella realtà non sussistono delimitazioni materiali dell'area in questione. Pertanto, la superficie commerciale corrisponde all'area catastale del terreno che è pari a **1.370,0 mq**, come da visura e mappa catastale (*cfr.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Come si può constatare agevolmente dall'esame delle foto riprese dallo scrivente C.T.U., il fondo, di forma pressoché rettangolare, si presenta in una posizione pianeggiante e gode di una esposizione a Sud molto favorevole, con buon soleggiamento (*cfr.* all. 8: foto). Il terreno, che nella qualificazione catastale è indicato quale seminativo arborato, a differenza di quanto riportato nella visura catastale, risulta interamente piantumato ad oliveto (*cfr.* all. 8: foto). Sul fondo, inoltre, non risultano esistenti costruzioni di alcun genere.

Immobile censito nel N.C.T. del comune di Venticano al Fg. 15, P.lla 18

Il bene pignorato riportato nel N.C.T. del comune di Venticano al foglio 15, particella 18 è rappresentato da un terreno dell'estensione catastale di 482,0 mq, confinante a Nord con la particella 11, ad Ovest con la particella 21, a Sud con la particella 442, prima descritta, e ad Est con la particella 15, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Venticano (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Dunque, il fondo non è costeggiato da strade che vi permettono l'accesso diretto e, pertanto, dipartendosi dalla stradina interpoderale, il terreno è raggiungibile attraversando la corte del fabbricato censito con la particella 443 del foglio 15 ed il terreno sopra descritto censito con la particella 442 del foglio 15 (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 8: foto). Anche in questo caso vale quanto illustrato in merito ai confini per l'immobile censito al foglio 15, p.lla 442 e, pertanto, la superficie commerciale corrisponde all'area catastale del terreno che è pari a **482,0 mq**, come da visura e mappa catastale (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Come si può constatare agevolmente dall'esame delle foto riprese dallo scrivente, il fondo, di forma rettangolare, si presenta prevalentemente pianeggiante (*cf.* all. 8: foto). Il terreno gode di una esposizione a Sud molto favorevole e, anche in questo caso, a differenza di quanto riportato nella visura catastale, risulta coperto da oliveti (*cf.* all. 8: foto).

3.3 Terzo quesito

«Provveda il tecnico alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In

caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);»

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dallo stralcio del P.R.G. del Comune di Venticano, rilasciato al sottoscritto C.T.U. dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico dello stesso Comune in data 09 ottobre 2012, gli immobili, siti in Venticano (AV) e riportati in catasto al foglio di mappa n. 15 con le particelle nn. 443, 442 e 18 ricadono tutti integralmente in **Zona E2** (agricola comune) del P.R.G. (*cf.* all. 5: certificato di destinazione urbanistica con Norme di Attuazione e stralcio P.R.G.). Inoltre, le aree in questione non sono state percorse dal fuoco e quindi non sono soggette ai divieti ad alle prescrizioni previste dalla legge quadro in materia di incendi boschivi n°353/2000. Le prescrizioni vigenti nelle Norme di Attuazione del Piano in cui ricadono gli immobili, ed in particolare i due terreni oggetto di esecuzione, rendono l'area non idonea alla realizzazione di manufatti di alcun tipo. Difatti, come illustrato, attualmente sui fondi in questione non risultano esistenti costruzioni di alcun genere, né opere abusive.

In merito al fabbricato oggetto di esecuzione, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venticano è stata rinvenuta la concessione edilizia per la ricostruzione del fabbricato in muratura ad uso abitazione in luogo del fabbricato rurale da demolire, grazie ad i contributi previsti dalla legge 219 del 14.05.1981 e successive modifiche ed integrazioni, assegnati dal competente comune con decreto n. 211 del 21.06.1986 (*cf.* all. 6: concessione edilizia e progetti approvati). La concessione edilizia n. 134 del 25.09.1985 e la successiva concessione n. 822 del 19.01.1990 per la variante in corso d'opera venivano rilasciate alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di “ricostruzione di un fabbricato rurale sito alla località Santa Fosca del comune di Venticano, e riportato in catasto alla partita n. 130 foglio 15 particelle 19 e 20” sulla base degli elaborati di progetto a firma del perito agrario XXXXXXXXXXXXXXXX

(cfr. all. 6: concessione edilizia e progetti approvati). Per la costruzione, tuttavia, non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Non essendo stata reperita ulteriore documentazione riguardante l'unità immobiliare in oggetto, ai fini della verifica della legittimità urbanistica, è stato effettuato il confronto tra lo stato di fatto del fabbricato e gli elaborati grafici a corredo della perizia di variante e suppletiva assentita. Rispetto a tali elaborati non sono state riscontrate difformità sostanziali da segnalare ad eccezione dell'assenza della scala interna che collega il piano seminterrato alla cucina del piano terra. Detta modifica, non sostanziale ed ininfluente ai fini urbanistici in quanto interessante le porzioni interne del fabbricato, non necessita di regolarizzazioni urbanistiche.

3.4 Quarto quesito

*«Provveda il tecnico all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità 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 GE l'eventuale omissione;»*

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato urbano e due porzioni di terreno ad esso adiacenti, ubicati nella contrada Santa Fosca del Comune di Venticano (AV), così censiti (cfr. all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali):

➤ ***N.C.E.U.: foglio 15, particella 443, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 3, vani catastali 7, rendita catastale € 198,84,***

- *N.C.T.: foglio 15, particella 442, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 13 ca 70, reddito dominicale € 7,08, reddito agrario € 4,60;*
- *N.C.T.: foglio 15, particella 18, qualità seminativo, classe 3, superficie are 04 ca 82, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario €1,49.*

Gli immobili suddetti sono identificati catastalmente in modo coerente con quanto riportato nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva.

Come illustrato nella risposta al secondo quesito, a differenza di quanto emerge dalle risultanze catastali, in realtà i terreni identificati nel N.C.T. al foglio 15, p.lle 442 e 18 risultano interamente piantumati ad oliveto e, pertanto, andrebbe aggiornata la qualificazione catastale (*cfr.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali). Inoltre, su tali terreni non risultano esistenti costruzioni di alcun genere, né opere abusive.

In merito al fabbricato identificato nel N.C.E.U. al foglio 15, p.lla 443, confrontando i grafici di approvazione urbanistica con la documentazione catastale, datata 2005 e di cui si è verificata la corrispondenza con l'attualità, si è riscontrato quanto di seguito (*cfr.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 4: planimetria catastale, all. 6: concessione edilizia e progetti approvati).

Nella planimetria catastale, così come nel progetto assentito, è presente una scala interna che collega il piano seminterrato alla cucina del piano terra (*cfr.* all. 4: planimetria catastale, all. 6: concessione edilizia e progetti approvati). Allo stato attuale l'assenza di detta scala, oltre che ai fini urbanistici, non risulta influente ai fini catastali in quanto non modifica il numero di vani e non inficia il calcolo della rendita catastale. Tuttavia, la discrasia fra quanto ritrovato in loco e la planimetria catastale andrebbe comunque regolarizzata mediante la redazione e la presentazione, con procedura docfa, della planimetria corretta dell'edificio all'Agenzia del Territorio di Benevento.

Si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere effettuato dall'aggiudicatario del bene insieme all'aggiornamento della qualificazione catastale dei terreni, se interessato alla permanenza della piantumazione di questi ultimi ad

oliveto. L'onere valutato per tali regolarizzazioni è circa pari a 400,00 €, comprese Iva e spese per diritti di segreteria.

3.5 Quinto quesito

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

Dalle visure sugli immobili pignorati risulta che i beni sono tutti cointestati ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per 500/1000 ciascuno, i quali, con atto pubblico rogato in Somma Vesuviana (NA) dal Notaio Dott. Rossi Giustino, Repertorio n. 59931/21376 del 10.04.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10.05.2007, Registro Particolare n. 7305, Registro Generale n. 9864, acquisivano, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà degli immobili da XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. all. 3: visure catastali, all. 7: ispezioni ipotecarie). Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presente in atti (non risultando annotazioni a margine il regime patrimoniale tra i coniugi, art. 162 c.c., è quello di comunione legale dei beni), al momento dell'acquisto del suddetto bene, avvenuto in comunione legale, effettivamente i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione legale dei beni e tale è il loro stato anche all'attualità.

In occasione del sopralluogo è stato appurato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano utilizzati dai coniugi esecutati e dalla loro famiglia, così come dichiarato dagli stessi. Pertanto, i beni descritti nella presente consulenza tecnica

risultano nel naturale possesso e nella totale fruizione della famiglia dei debitori eseguiti.

3.6 Sesto quesito

*«Provveda il tecnico 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;»*

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni deve distinguere fra:

- vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- vincoli ed oneri che verranno cancellati con la procedura.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti svolti, non si ravvisa l'esistenza di vincoli artistici, storici, paesaggistici, diritti demaniali, domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali ed altre limitazioni d'uso sui beni oggetto di esecuzione (*cf.* all. 5: certificato di destinazione urbanistica con Norme di Attuazione e stralcio P.R.G.).

Vincoli ed oneri che verranno cancellati con la procedura

Dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. dell'Agenzia del Territorio di Benevento, risultano per gli immobili oggetto di accertamento le seguenti formalità contro i debitori eseguiti nel ventennio antecedente alla nomina dello scrivente consulente (*cf.* all. 7: ispezioni ipotecarie):

- a) ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2007 – Registro Particolare n. 1924, Registro Generale n. 9865 – Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Rossi Giustino, Rep. 59932/21377 del 10/04/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna per la piena proprietà degli immobili.
- b) ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 – Registro Particolare n. 2827, Registro Generale n. 22587 – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.a., Rep. 123948/71 del 30/10/2009 – IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 per la piena proprietà degli immobili, esclusivamente contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- c) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2011 – Registro Particolare n. 15861, Registro Generale n. 19353 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO, Rep. 2407/2011 del 18/08/2011 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna.

Alla presente relazione è stata allegata la sola ispezione ordinaria in Conservatoria dei Registri Immobiliari in quanto tutte le relative certificazioni utili sono già allegate all'atto di citazione, quando è stato trascritto l'ultimo verbale di pignoramento del 2011, non essendo di fatto sopraggiunte ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni.

3.7 Settimo quesito

«Provveda il tecnico 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;»*

Nella fattispecie non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Inoltre, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono presenti trascrizioni di eventuali domande giudiziali di qualsiasi natura.

Nel ventennio antecedente alla nomina dello scrivente consulente sussiste un unico atto di acquisto relativo agli immobili oggetto di pignoramento, censiti nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443 e nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18. Trattasi dell'atto di compravendita del 10.04.2007 rogato in Somma Vesuviana (NA) dal Notaio Dr. Rossi Giustino, Repertorio n. 59931/21376 del 10.04.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10.05.2007, Registro Particolare n. 7305, Registro Generale n. 9864, attraverso il quale i coniugi eseguiti XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquisito, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà (per 500/1000 ciascuno) degli immobili da XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. all. 3: visure catastali, all. 7: ispezioni ipotecarie).

3.8 Ottavo quesito

*«Provveda il tecnico 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;»

Il criterio di stima più idoneo per stabilire il prezzo di vendita dei beni in questione è rappresentato dal **criterio del più probabile valore di mercato** in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nell'ambito di tale **metodo comparativo**, il C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire il **procedimento di stima per confronto diretto** che rappresenta il processo estimativo di tipo sintetico che si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nella stima di un terreno è la superficie; quest'ultima rappresenta il parametro più frequentemente usato anche nella stima di un fabbricato o di una sua parte, essendo ormai caduto in disuso il vano.

Tanto premesso, si è proceduto alla determinazione del valore dei beni presi in esame col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale e prendendo in considerazione, per quanto concerne i terreni, l'accessibilità, l'esposizione, l'attitudine edificatoria, la pendenza, la posizione rispetto al centro abitato e ai servizi primari e secondari, la presenza di fabbricati e di colture, ecc..., mentre, per il fabbricato si è fatto riferimento a condizioni intrinseche, quali materiali di cui è costituito, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché condizioni estrinseche, quali anno di costruzione, posizione rispetto al centro abitato e ai servizi primari e secondari.

I beni oggetto del pignoramento consistono in un fabbricato urbano e due porzioni di terreno ad esso adiacenti, ubicati nella contrada Santa Fosca del Comune di Venticano (AV), riportati rispettivamente nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443 e nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18 (*cf.* all. 2: estratto di mappa catastale, all. 3: visure catastali).

Come illustrato nella risposta al primo quesito, al fine di agevolare la vendita, è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dall'accorpamento dei tre beni pignorati. Il fabbricato, ha una superficie commerciale di 166,0 mq ed i due terreni hanno un'estensione complessiva di 1.852,0 mq, somma delle estensioni catastali dei singoli terreni, che, pur essendo qualificati catastalmente come seminativo, risultano interamente piantumati ad oliveto e come tali sono stati valutati.

Per poter determinare il prezzo al metro quadro di superficie commerciale dei terreni, si è fatto riferimento alle seguenti banche dati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per l'anno 2010, riporta per terreni piantumati ad oliveto un valore agricolo medio pari a 1,12 €/mq.
- Agenzie immobiliari esercitanti nella zona che riferiscono di una quotazione media pari a 5,00 €/mq per terreni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia.

Considerando che i terreni oggetto di perizia sono pianeggianti, godono di buona esposizione solare, non hanno alcuna attitudine edificatoria ma sono adiacenti all'abitazione dalla quale vi si accede, è stato assunto un valore di stima di **5,50 €/mq**

Pertanto, il valore dei terreni è risultato pari a:

$$1.852,0 \text{ mq} \times 5,50 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \simeq \mathbf{10.000,00 \text{ €}} \text{ (diecimila/00 Euro).}$$

Per poter determinare il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda del fabbricato, si è fatto riferimento alle seguenti banche dati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio che, per il primo semestre 2012, riporta per abitazioni di tipo economico che si trovino in ottimo stato di conservazione e manutenzione e che siano ubicate nella zona rurale del comune di Venticano, un prezzo minimo per superficie commerciale lorda di 580,00 €/mq ed un prezzo massimo di 680,00 €/mq;
- Agenzie immobiliari esercitanti nella zona che riferiscono di una quotazione media pari a 900,00 €/mq per abitazioni ubicate nella zona agricola del comune di Venticano ed aventi caratteristiche similari a quella oggetto di perizia.

Considerate le caratteristiche del bene precedentemente descritte e che i valori forniti dalle agenzie immobiliari riguardano immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, è stato assunto un valore di stima di **900,00 €/mq**

Pertanto, il valore del fabbricato è risultato pari a:

$$166,0 \text{ mq} \times 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \simeq 149.400,00 \text{ €}$$

A tale valore sono stati, inoltre, sottratti:

- costo adeguamento impianto elettrico: 4.000,00 €,
- oneri aggiornamenti catastali: 400,00 €.

Pertanto, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni è risultato pari a:

145.000,00 € (centoquarantacinquemila/00 Euro).

Dunque, il valore complessivo degli immobili appartenenti al lotto risulta dalla somma dei valori dei singoli beni precedentemente determinati, ottenendo un valore complessivo pari a:

$$10.000,00 \text{ €} + 145.000,00 \text{ €} =$$

155.000,00 €

(centocinquantacinquemila/00 Euro)

3.9 Nono quesito

*«Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior 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.»*

Nella fattispecie che ci occupa, tutti i beni oggetto del pignoramento risultano in comproprietà tra i debitori eseguiti (per 500/1000 ciascuno).

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali è giunto in merito ai beni immobili inseriti nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 235/2011:

I beni oggetto del pignoramento consistono in un fabbricato urbano e due porzioni di terreno ad esso adiacenti, ubicati nella contrada Santa Fosca del Comune di Venticano (AV) e riportati rispettivamente nel N.C.E.U. al foglio 15, particella 443 e nel N.C.T. al foglio 15, particelle 442 e 18.

Al fine di agevolare la vendita e di garantire un più corretto e proficuo utilizzo degli immobili, è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto**

costituito dall'accorpamento dei tre beni pignorati ed avente le caratteristiche innanzi illustrate.

- Fabbricato di 7 vani per **civile abitazione** riportato nel **N.C.E.U.** al **foglio 15, particella 443**, dell'estensione di 166,0 mq (in termini di superficie commerciale lorda) e due porzioni di terreno ad esso adiacenti, riportate nel **N.C.T.** al **foglio 15, particelle 442 e 18** ed adibite ad **oliveto** dell'estensione complessiva di 1.852,0 mq. Lotto privo di delimitazioni materiali dei confini, tranne che per i lati delimitati dalla corte del fabbricato; il C.T.U. ritiene che il rilievo celerimetrico per la circoscrizione del lotto potrà essere effettuato dall'aggiudicatario del bene.
- **Confini:** a Nord-Ovest con la particella 11, ad Ovest con le particelle 21 e 22, a Sud-Est con una stradina sterrata interpodereale, ad Est con le particelle 15, 16 e 469, tutte riportate al foglio 15 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venticano.
- **Situazione urbanistica:** il lotto ricade integralmente in **Zona E2** (agricola comune) del P.R.G. del Comune di Venticano; i terreni che lo costituiscono non sono stati percorsi dal fuoco e non risultano idonei alla realizzazione di manufatti di alcun tipo. Il fabbricato presenta una scala di collegamento interna non risultante nel progetto assentito e nella planimetria catastale, difformità influente ai fini urbanistici e catastali, che richiede comunque l'aggiornamento della planimetria catastale, effettuabile dall'aggiudicatario del bene insieme all'aggiornamento della qualificazione catastale dei terreni (attualmente qualificati quali seminativo).
- **Impianti:** impianto elettrico del fabbricato vetusto e non rispettoso delle vigenti normative.
- **Provenienza:** i beni costituenti il lotto sono attualmente tutti intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per 500/1000 ciascuno, i quali, con atto pubblico rogato in Somma Vesuviana (NA) dal Notaio Dott. Rossi Giustino, Repertorio n. 59931/21376 del 10.04.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10.05.2007, Registro Particolare n. 7305,

Registro Generale n. 9864, hanno acquisito, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà degli immobili da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Fruizione:** tutti i beni costituenti il lotto risultano utilizzati dai coniugi eseguiti e dalla loro famiglia.
 - **Vincoli ed oneri giuridici:** nessuno.
 - **Prezzo stimato per la vendita:**
 - Terreni (N.C.T. Fg. 15, P.lle 442 e 18): $1.852,0 \text{ mq} \times 5,50 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \simeq 10.000,00 \text{ €}$
 - Fabbricato (N.C.E.U. Fg. 15, P.lla 443): $166,0 \text{ mq} \times 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 149.400,00 \text{ €}$ che al netto di oneri per aggiornamenti catastali (400,00 €) e costo adeguamento impianto elettrico (4.000,00 €) è risultato pari a 145.000,00 €.
- Valutazione complessiva lotto: $10.000,00 \text{ €} + 145.000,00 \text{ €} = \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$
(centocinquantacinquemila/00 Euro).

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

San Lorenzo Maggiore, 23 novembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Di Libero