

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE

CAUSA : ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO E
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RUOLO : n° 201/93 + 290/95

UDIENZA: 15/01/2008

GIUDICE : dott. Angelo NAPOLITANO

C.T.U. : arch. Angelo ZOTTI nominato nel corso
dell'udienza in data 20 LUGLIO 2007

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

A) - PREMESSA

Il sottoscritto arch. Angelo ZOTTI iscritto all'Ordine degli Architetti di Benevento e Provincia al n°352, nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) nel corso dell'udienza in data 20 luglio 2007, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente relazione allo scopo di far conoscere al sig. Giudice tutto quanto abbia rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Si premette che il sottoscritto C.T.U. ha effettuato n°2 accessi presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Amorosi (BN) e n° 8 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi (BN) allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni utili sia per lo svolgimento dei lavori peritali e sia per quelli per la redazione della perizia.

I relativi verbali degli accessi sono allegati alla presente.

B) - ESPOSIZIONE DEI QUESITI

Si riporta qui di seguito i quesiti posti allo scrivente dal sig. Giudice:

1. *Identificare il bene pignorato, avvalendosi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione;*
2. *descrivere sommariamente il bene;*
3. *descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
7. *verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza nonché sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;*
8. *indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;*
9. *controllare con accertamenti catastali la corrispondenza tra il bene pignorato e quanto fatto oggetto di precedenti trasferimenti.*

C) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U. per lo svolgimento del mandato affidatogli dal sig. Giudice ha svolto i sopralluoghi di cui innanzi sia per l'effettuazione dei rilievi del caso che per la possibilità di valutare lo stato dei luoghi.

Come da avviso mediante telefonata e fax di conferma alle parti, diedi inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 3 Agosto 2007 alle ore 09,00.

Dopo aver dato lettura del mandato conferitomi dal sig. Giudice, insieme al sig. ****, proprietario degli immobili e dei terreni oggetto di causa, ho proceduto ad una sommaria ricognizione dei luoghi eseguendo sia dei rilievi fotografici e sia quelli metrici dei beni oggetto di stima.

Da tale sopralluogo è emerso che alcuni immobili (fienile, stalla, garage, deposito attrezzi agricoli e porcile), non sono riportati in catasto. Le operazioni sono state ultimate alle ore 12,00 ed il sottoscritto si è riservato di effettuare, se necessario, un secondo accesso sui luoghi di causa, previo appuntamento con le parti.

Dopo avviso alle parti mediante telefonata e fax di conferma, effettuai, il giorno 17 Settembre 2007, un secondo accesso sui luoghi di causa. Insieme al sig. ****, proprietario degli immobili e dei terreni oggetto di causa, ho proceduto ad una verifica metrica di alcuni beni di cui non avevo riportato correttamente i dati metrici nel rilievo effettuato durante il primo accesso ed annotando inoltre caratteristiche peculiari e particolari dell'esistente.

Le operazioni sono state ultimate alle ore 12,00 ed il sottoscritto si è riservato di effettuare, se necessario, un terzo accesso sui luoghi di causa, previo appuntamento con le parti.

C1) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

I beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, così come da visure catastali effettuate e documentazione dagli atti processuali, sono i seguenti:

1. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 12 – seminativo cl. 2 di **mq. 840** – R.D. €8,03 – R.A. € 4,56;
2. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 369 – seminativo cl. 2 di **mq. 840** – R. D. €8,03 - R.A. € 4,56;
3. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 370 – seminativo cl. 2 di **mq. 840**- R.D. €8,03 - R.A. € 4,56;
4. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 371 – seminativo cl. 2 di **mq. 835** – R.D. €7,98 - R.A. € 4,53;
5. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 372 – seminativo cl. 2 di **mq. 835**– R.D. €7,98 - R.A. 4,53;

6. **Piena proprietà** del lotto di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 373 – seminativo cl. 2 di **mq. 835** – R.D. €7,98 - R.A. 4,53;
7. **Piena proprietà** della porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 - sub.1.;
8. **Piena proprietà** della porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F.4 p.lla 374 – sub.2.;
9. **Piena proprietà** della porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 – sub.3.;
10. **Piena proprietà** della porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 – sub.4.;

C2) - DESCRIZIONE DEL BENE E LORO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

Il rilievo grafico, completo di fotografie, è stato allegato alla presente e riproduce lo stato attuale dell'azienda agricola.

Il bene oggetto di pignoramento, sito alla strada provinciale Amorosi - San Salvatore, è un'azienda agricola la cui proprietà è del sig. XXXXX e della sig.ra XXXXXXX. Essa complessivamente ha una estensione di mq 5025,00 ed è costituita dai seguenti immobili:

fabbricato rurale, stalla, fienile, porcile, garage e deposito attrezzi agricoli, il tutto come da grafici allegati.

1. Il fabbricato rurale, prospiciente alla strada provinciale Amorosi – San Salvatore, è composto da un piano terra e un primo piano e censito in catasto al F. 4 p.lla 374/1- 374/2 -374/3 -374/4. La struttura portante è costituita da muratura di tufo con solai in latero-cementizio gettati in opera. In esso sono ubicati n°2 appartamenti:
 - a. il primo appartamento (posto sul lato DX guardando il fabbricato) si sviluppa su due livelli; al piano terra è ubicata la cucina e il w.c., mentre al piano primo, che si raggiunge con una scala interna in muratura e rivestita con marmo bianco, è ubicata la camera da letto con un ripostiglio. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in graniglia e tinteggiatura lavabile alle pareti ed ai soffitti, mentre nel w.c. sono presenti pavimenti in maiolica di colore chiaro e rivestimenti sempre in maiolica su fondo bianco, fino ad un'altezza di 2,10 ml. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi sono alcuni in alluminio anodizzato e alcuni in legno.
 - b. anche il secondo appartamento (posto sul lato SX guardando il fabbricato) si sviluppa su due livelli; al piano terra è ubicata la cucina, disimpegno e salone, mentre al piano primo, raggiungibile con una scala interna in c.a. gettato in opera e rivestita di marmo bianco, sono ubicate due camere da letto con relativo w.c.. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in graniglia e tinteggiatura lavabile di colore chiaro ai soffitti ed alle pareti del piano terra mentre quelle del piano primo sono state rivestite con parati. Nel

w.c. sono presenti pavimenti in maiolica di colore chiaro e rivestimenti sempre in maiolica su fondo bianco e rosa, fino ad un'altezza di 2,10 ml. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi sono alcuni in alluminio anodizzato e alcuni in legno.

La copertura dell'intero fabbricato è costituita da tetto inclinato e coperto da tegole mentre i prospetti sono privi di intonaco.

Per quanto riguarda invece lo smaltimento delle acque nere, si è riscontrato che esse vengono incanalate in n°2 pozzi posti agli estremi del fabbricato (vedi grafici allegati), mentre l'approvvigionamento idrico viene garantito dall'allaccio alla condotta comunale.

In merito agli impianti, si precisa che il fabbricato in oggetto è dotato sia di impianto elettrico e sia di quello idrico-sanitario. In definitiva si può affermare che il fabbricato rurale trovandosi in un mediocre stato di conservazione.

Attigui al fabbricato rurale, sono presenti due vani adibiti a deposito ed un ricovero per automezzi agricoli realizzato in lamiera e sorretto da struttura in legno.

2. Fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile, in c.a. gettato in opera con solaio inclinato in latero-cementizio e ricoperto con tegole, il tutto pari ad una superficie di mq 375,86. Esso sorge sulle particelle 370, 371, 372 e 373 ma non risulta essere accatastato.
3. Tettoia in lamiera gregata sorretta da una struttura metallica costituita da profilati in ferro HE e NP destinata a deposito per attrezzi agricoli, il tutto pari ad una superficie di mq 530,00. Essa sorge sulle particelle 370, 371 e 372 ma non risulta essere accatastata.

In azienda sono stati riscontrati anche due pozzi per la raccolta dei liquami della stalla ed un pozzo per l'irrigazione del terreno della azienda.

C3) – POSSESSO DEL BENE DA PARTE DI TERZI

Da colloquio avuto con il sig.***** è emerso che l'azienda agricola oggetto di perizia non è in possesso da parte di terzi.

C4) – INDICAZIONE VINCOLI O SERVITU' GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Amorosi (Bn) in data 17/09/2007, di cui si allega copia alla presente, risulta che le particelle n°12 – 369 – 370 – 371 – 372 – 373 - 374/1 – 374/2- 374/3- 374/4 del F.4 ricadono in zona E1 agricola con rispetto stradale pari ml. 20,00 lungo la strada provinciale Amorosi – San Salvatore. Su tali lotti di terreno non risulta apposto nessun tipo di vincolo e né servitù.

C5) – INDICAZIONE VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI

Dai certificati rilasciati dall'agenzia del territorio di Benevento e provincia in data 17/08/2007 risultano le seguenti note di trascrizione a nome di XXXXX per un totale di £. 675.000.000 (€348.608,41):

1. ipoteca convenzionale iscritta ai NN 629/9912 del 24/10/1988 di £. 200.000.000 (€ 103.291,38) a garanzia di mutuo di £. 80.000.000 (€ 41.316,55) a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Fondiario S.p.A. con sede in Roma;
2. ipoteca volontaria iscritta ai NN 287/3680 del 19/04/1990 di £. 200.000.000 (€103.291,38) a garanzia di finanziamento di £. 115.517.838 (€59.659,98) a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio S.p.A. con sede in Foglianise (BN);
3. iscrizione giudiziale NN 12/186 del 09/01/1993 di £. 150.000.000 (€ 77.468,53) derivante da decreto ingiuntivo di £. 60.000.000 (€30.987,41) a favore del SigXXXXX nato a XXXXXXXX XX) ilXXXXXXXXX;
4. ipoteca giudiziale iscritta al N 710 del 13/11/1993 di £. 125.000.000 (€ 64.557,11) nascente da decreto ingiuntivo del tribunale di Santa Maria Capua Vetere per £.74.689.594 (€38.573,96) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena.

C6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Da contatti presi con l'Ufficio Tecnico di Amorosi (BN) è emerso quanto segue:

- il fabbricato rurale abitativo è stato realizzato antecedentemente al 1942 ed è privo del certificato di agibilità;
- per il fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile, una porzione di essa risulta essere stata realizzata antecedentemente al 1967 ed è stata ampliata con concessione edilizia n°49 del 28/11/1978 (*la cui pratica edilizia non è stata rinvenuta nell'archivio comunale, come da dichiarazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che si allega*);
- per la tettoia in lamiera gregata sorretta da una struttura metallica costituita da profilati in ferro HE e NP, destinata a deposito per attrezzi agricoli, non risulta agli atti documentazione comprovante la sua legittimità. In ogni caso, per tali opere è possibile presentare D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia).

C7) – INFLUENZA SUL VALORE DI STIMA PER IMMOBILI DA SANARE

Oneri per la presentazione della D.I.A. in sanatoria della tettoia di cui al punto precedente.

Tali oneri sono pari alla somma dell'indennità + parcella per il tecnico incaricato.

L'indennità è pari alla somma del 5% di 27.654,20 (costo di costruzione determinato con computo metrico) + gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (2,50 €/mq x 530,00 mq).

Oneri = €1.382,71 + €1.325,00 = €2.707,71

Spese tecniche = €2.000,00

Costo Totale = €4.707,71

C8) – FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Per la conformazione dell'azienda agricola in oggetto, non è stato possibile la formazione di più lotti per la vendita.

C9) – CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E QUANTO FATTO OGGETTO DI PRECEDENTI TRASFERIMENTI

Dall'analisi delle visure catastali effettuate per i beni oggetto di pignoramento e dai sopralluoghi effettuati, emerge quanto segue:

1. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 12, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 26/03/1987;
2. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 369, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 26/03/1987;
3. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 370, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/03/1987;
4. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 371, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/03/1970;
5. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 372, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/03/1970;
6. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 373, risulta essere intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/03/1970;
7. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 374/1-374/3, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 26/03/1987;
8. il lotto di terreno identificato in catasto al F. 4 p.lla 374/2-374/4, risulta essere intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/03/1970;
9. il fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile, non risulta essere accatastato.

In definitiva per i lotti di terreno e per il fabbricato rurale abitativo, il fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile oggetto della presente perizia, non sono stati oggetto di precedenti trasferimenti.

D) - VALUTAZIONE DEI BENI

Criterio e metodo di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Del caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 del c.c. sancisce testualmente: "Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti".

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per la determinazione del valore venale degli immobili, si ritiene procedere con il metodo di stima sintetico-comparativo praticati nella stessa zona e per la stessa tipologia e destinazione d'uso, che si esplica attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente presso agenzie immobiliari. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato.

Calcolo superfici e Valutazione del lotto di vendita

Dalle informazioni raccolte presso alcune agenzie immobiliari, da intermediari e considerando che l'azienda agricola è per i $\frac{3}{4}$ circondata da strade comunali, ubicata in prossimità degli svincoli della SS. Benevento Caianello e a 5 minuti dal centro di Amorosi ed inoltre adiacente alla zona P.I.P. del comune di Amorosi, approvato con D.L. 33 del 07/05/1999 e variante D.C.R. n°274 del 2002, il valore dei terreni e degli immobili è il seguente:

700,00 €mq per il fabbricato rurale abitativo;

la quotazione delle superfici non residenziali e del sottotetto (S.n.R.) sarà pari al 40% dell'importo assegnato alle superfici utili (S.U.) **(280,00 €mq)**.

25,00 €mq per la superficie scoperta pertinenziale del fabbricato rurale e della stalla.

150,00 €mq per la superficie coperta pertinenziale.

18,00 €mq per il suolo agricolo delle particelle 12 – 369 – 370 – 371 – 372 – 373 -

del F.4, a destinazione agricola ma di pertinenza del fabbricato rurale.

Per il fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile, e per il deposito attrezzi agricoli ed il garage si è calcolato il costo di costruzione mediante computo metrico estimativo tenendo conto del deprezzamento attuale.

LOTTO Unico:

Per la conformazione dell'azienda agricola in oggetto, non è consigliabile la formazione di uno o più lotti per la vendita.

Fabbricato rurale adibito ad abitazione, identificato in catasto al F. 4 p.lla 374/1- 374/2 – 374/3 – 374/4 e costituito da due appartamenti (sviluppati su due livelli) e da due depositi + il ricovero per gli automezzi agricoli

L'appartamento "A" (posto sul lato DX guardando il fabbricato) è costituito da:

- a) Cucina = 23,80 mq;
- b) Antibagno = 2,55 mq;
- c) W.c. = 3,75 mq;
- d) Camera da letto = 26,00 mq;
- e) Ripostiglio = 2,60 mq;
- f) Vano scala = 6,68 mq.

Totale superficie utile (S.U.) = 65,38mq.

- a) Balcone = 2,00 mq;

Totale superficie non residenziale (S.n.R.) = 2,00 mq.

Valore dell'appartamento "A":

(mq 65,38 x €mq 700,00) + (mq 2,00 x €mq 280,00) = €45.766,00 + €560,00 = €46.326,40.

L'appartamento "B" (posto sul lato SX guardando il fabbricato) è costituito da:

- a) Cucina = 24,14 mq;
- b) Salone = 29,70 mq;
- c) Camera da letto = 25,60 mq;
- d) Camera da letto = 21,60 mq;
- e) W.c. = 6,91 mq;
- f) Vano scala = 12,42 mq.

Totale superficie utile (S.U.) = 120,37 mq.

- g) Balconi = 4,00 mq;

Totale superficie non residenziale (S.n.R.) = 4,00 mq.

Valore dell'appartamento "B":

**(mq 120,37 x €/mq 700,00) + (mq 4,00 x €/mq 280,00) = €84.259,00 + €1.120,00
= €85.379,00.**

Sottotetto non abitabile = 105,00 mq x 280,00 €/mq = €29.000,00

Depositi al piano terra e adiacenti al fabbricato rurale

- Deposito 1 = 10,56 mq;
- Deposito 2 = 38,50 mq;

Totale superficie coperta pertinenziale = 49,06 mq.

Valore dei depositi: mq 49,06 x €/mq 150,00 = €7.359,00.

Ricovero automezzi agricoli = 80,67 mq.

Valore del ricovero automezzi agricoli: mq 80,67 x €/mq 25,00 = €2.016,75.

Valore di mercato fabbricato rurale adibito a stalla, fienile e porcile = valore di mercato del suolo su cui sorge il fabbricato + costo costruzione x coefficiente di vetustà dell'immobile.

Valore di mercato suolo di pertinenza = 25,00 €/mq

Superficie d'ingombro immobile = 375,86 mq

Valore di mercato suolo = 375,86 mq x 25,00 €/mq = 9.396,50 €

Costo di costruzione immobile = come da computo allegato = 121.875,70 €

Coefficiente di vetustà = -25%

Valore di mercato = 9.396,50 € + (121.875,70 x (-25%)) = 100.803,27 €

Valore di mercato deposito attrezzi agricoli = valore di mercato del suolo su cui sorge il fabbricato + costo costruzione x coefficiente di vetustà dell'immobile.

Valore di mercato suolo di pertinenza = 25,00 €/mq

Superficie d'ingombro immobile = 530,00 mq

Valore di mercato suolo = 530,00 mq x 25,00 €/mq = 13.250,00 €

Costo di costruzione immobile = come da computo allegato = 27.654,20 €

Coefficiente di vetustà = -10%

Valore di mercato = 13.250,00 € + (27.654,20 x (-10%)) = 38.138,78 €

Porzione di area scoperta di pertinenza sia al fabbricato rurale e sia alla stalla pari ad una superficie di mq 432,00 x 25,00 €/mq = **€10.800,00;**

Terreni ricadenti in zona agricola costituiti dalle particelle 12 e 369 del F. 4 pari ad una superficie di mq 1.680,00 x 18,00 €/mq = **€30.240,00;**

Terreni ricadenti in zona agricola costituiti dalle particelle 370, 371, 372 e 373 del F. 4 pari ad una superficie di mq 3.345,00 – (superficie d'ingombro della stalla, del fienile e dell'area scoperta di pertinenza pari a mq 1.976,00 = mq 1.369,00 x 18,00 €/mq = **€24.642,00;**

TOTALE VALORE DI MERCATO = €46.326,40 + €85.379,00 + €29.000,00 + €7.359,00 + €2.016,75 + €100.803,27 + €38.138,78 + €10.800,00 + €30.240,00 + €24.642,00 = €374.705,20

Da tale cifra si dovranno detrarre gli oneri di cui al paragrafo C7) e cioè **€4.707,71.**

VALORE DI MERCATO DELL'INTERA AZIENDA AGRICOLA

TOTALE = €374.705,20 – €4.707,71 = €369.997,49 arrotondato per eccesso = €370.000,00

E) - ESAME DELLE NOTE DI PARTE.

Nessuna nota di parte è stata fatta pervenire al sottoscritto C.T.U.

F) - CONCLUSIONI.

Si ritiene opportuno e brevemente riassumere il risultato delle indagini:

I beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, così come da visure catastali effettuate e documentazione dagli atti processuali, sono i seguenti:

1. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 12 – seminativo cl. 2 di **mq. 840** – R.D. €8,03 – R.A. €4,56;
2. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 369 – seminativo cl. 2 di **mq. 840** – R. D. €8,03 - R.A. €4,56;
3. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 370 – seminativo cl. 2 di **mq. 840**- R.D. €8,03 - R.A. €4,56;
4. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 371 – seminativo cl. 2 di **mq. 835** – R.D. €7,98 - R.A. €4,53;
5. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 372 – seminativo cl. 2 di **mq. 835**– R.D. €7,98 - R.A. 4,53;
6. Appezzamento di terreno in Amorosi (BN) identificato in catasto terreni al F. 4 p.lla 373 – seminativo cl. 2 di **mq. 835** – R.D. €7,98 - R.A. 4,53;
7. Porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 – sub 1, sub 2, sub 3, sub 4;
8. Porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto

fabbricati al F.4 p.lla 374 – sub.2.;

9. Porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 – sub.3.;

10. Porzione di fabbricato rurale in Amorosi (BN) identificato in catasto fabbricati al F. 4 p.lla 374 – sub.4.;

In merito alla loro legittimità è emerso quanto segue:

- il fabbricato rurale, identificato in catasto al F. 4 - p.lla 374/1-374/2-374/3-374/4, è stato realizzato antecedentemente al 1942;
- la stalla, il fienile, il porcile, deposito attrezzi agricoli sono stati realizzati con regolare concessione edilizia n°49 del 28/11/1978 (*la cui pratica edilizia non è stata rinvenuta nell'archivio comunale, come da dichiarazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che si allega*);
- per la tettoia in lamiera gregata ad deposito per attrezzi agricoli, non risulta agli atti documentazione comprovante la sua legittimità. In ogni caso, per tali opere è possibile presentare D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia).
- **Si consiglia di non suddividere, per la vendita, l'azienda in più lotti di vendita.**
- **Tutti i beni oggetto di pignoramento non sono stati oggetto di precedenti trasferimenti;**

Il più probabile Valore di mercato dell'intera azienda agricola è pari a 370.000,00.

Nel rassegnare la presente relazione e ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

1. computo metrico-estimativo per l'immobile adibito a stalla;
2. computo metrico-estimativo per l'immobile adibito a fienile con struttura in acciaio;
3. verbale di accesso;
4. visure catastali;
5. visure ipotecarie;
6. certificati di destinazione urbanistica;
7. dichiarazione ufficio tecnico di Amorosi;
8. grafici dello stato dei luoghi.

Benevento lì, 26/11/2007

Il C.T.U.
arch. Angelo ZOTTI