

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuoco

PROCEDURA ESECUTIVA n° 82/09 e 232/10 r.g.e.

Creditore procedente: San Paolo Banco di Napoli s. p. a.

Molisannio s.p.a.

Creditore procedente: Banca Popolare di Novara s.p.a.

Debitori:



RELAZIONE CONSULENZA d'UFFICIO

**l'esperto
arch. Rosanna Lorusso**

INDICE

Incarico	pag. 5
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 5
RISPOSTE AL QUESITO “a”	
<u>Individuazione dei beni oggetto del pignoramento</u>	pag. 7
• Confini dei beni oggetto	pag. 8
• Formazione di uno o più lotti per la vendita	pag. 12
RISPOSTE AL QUESITO “b”	
<u>Individuazione dei beni componenti il lotto</u>	
• Tipologia ed ubicazione di ciascun immobile	pag. 13
• Accessi e confini di ciascun immobile	pag. 20
• Dati catastali	pag. 22
• Pertinenze ed accessori	pag. 24
• Contesto dei beni componenti il lotto, caratteristiche della zona dei servizi ad essa offerti e delle zone confinanti	pag. 27
• Tipologia ed altezza interna utili	pag. 28
• Composizione interna, esposizione, caratteristiche strutturali, caratteristiche interne ed attuale stato di manutenzione	pag. 30
• Superficie dei beni oggetto del pignoramento	pag. 38
• Rispondenza degli impianti alla vigente normativa	pag. 40
RISPOSTE AL QUESITO “c”	
<u>Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:</u>	pag. 40

- Epoca di realizzazione dell'immobile
Estremi del provvedimento autorizzatorio e rispondenza della
costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo pag. 42
- Opere abusive, eventuale sanabilità ed oneri pag. 43

RISPOSTE AL QUESITO “d”

- Identificazione catastale dell'immobile pag. 45
- Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati
nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali pag. 46
- Variazioni catastali necessarie pag. 46
- Scheda catastale pag. 48

RISPOSTE AL QUESITO “e”

- Stato di possesso degli immobili pag. 48

RISPOSTE AL QUESITO “f”

- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 49

RISPOSTE AL QUESITO “g”

- Informazioni per l'acquirente pag. 55
- Precedenti proprietari nel ventennio pag. 56

RISPOSTE AL QUESITO “h”

- Criteri di stima utilizzati pag. 58
- Fonti delle informazioni utilizzate per la stima pag. 60
- Calcolo delle superfici di ciascun immobile pag. 61
- Valore unitario del bene pag. 63
- Adeguamenti e correzioni della stima pag. 68
- Valore totale pag. 69

- Valore finale del bene pag. ----

RISPOSTE AL QUESITO “i

Valutazione della quota indivisa pag. 76

- Divisibilità del bene pag. 76

CONCLUSIONI pag. 77

ALLEGATI

- Estratto di mappa Pannarano pag. 78

- Fotografie pag. 81

1. Incarico

In data 21/02/2011 con COMUNICAZIONE DI ORDINANZA PRONUNCIATA FUORI UDIENZA in esecuzione all'art. 569 bis C.P.C., il Cancelliere comunica alla sottoscritta arch. **Rosanna Lorusso**, con studio al v.le Mellusi n° 51, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della provincia di Benevento al n° 268, che il Giudice dott. Michele Cuoco mi ha nominata quale Esperto nelle **Procedure Esecutive n° 82/2009 e 232/2010**.

Successivamente il 24/02/2011, alla presenza del Giudice dott. Michele Cuoco, mi dichiaro disposta ad accettare l'incarico suindicato, consistente nella risoluzione di diversi quesiti riportati nel mandato e presto giuramento con la formula di rito.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali si sono susseguite secondo quanto schematicamente riportato di seguito:

- Il giorno 29 del mese di giugno dell'anno 2011 alle ore 10:00, come anticipato e comunicato alle parti con nota trasmessa con raccomandata A/R ed e-mail, mi sono recata presso la sede del Municipio del comune di Pannarano, presso il quale avevo precedentemente trasmesso con comunicazione a mezzo fax, all'Ufficio Tecnico ed Ufficio Tributi, richiesta di documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. (ALLEGATO n°4/a)
- In detta sede sono stata ricevuta dal geom. [REDACTED] il quale ha provveduto a fornirmi quanto già richiesto.

- Per quanto, invece, attiene la documentazione relativa ai contributi ICI e Tarsu di competenza dell' Ufficio Tributi, ho dovuto attendere più giorni perchè la ricerca è risultata più complessa ed articolata. (ALLEGATO n° 04/b2)
- terminate le operazioni al comune mi sono recata, accompagnata da un mio collaboratore al fine di prendere visione ed eseguire i rilievi del caso, presso i beni pignorati;
- il sopralluogo è stato svolto alla presenza della parte debitrice rappresentata dal sig. [REDACTED].
- Successivamente, i giorni 28 e 29 del mese di ottobre dell'anno 2011, accompagnata dal mio collaboratore, avendo la necessità di proseguire con i rilievi dei fabbricati e dei capannoni sono ritornata sui luoghi oggetto della stima.
- Le operazioni di sopralluogo, svolte sempre con la presenza del sig. [REDACTED] hanno richiesto la necessità di recarmi sui luoghi numerose volte ed in tempi diversi.
- Per tanto, non riuscendo a rispettare i termini assegnatemi per il deposito della relazione di stima, presento presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento una richiesta di proroga dei termini.
- In data 02/12/2011 sono dovuta nuovamente tornare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pannarano per sostituire della documentazione, rilasciatami in uno dei precedenti accessi, che riportava dei dati errati;
- Contestualmente, tenuto conto che in fase di sopralluogo avevo rilevato la presenza di una tettoia realizzata senza titolo abilitativo, ho inoltrato presso l'ufficio tecnico anche formale richiesta (riportata nel verbale n° 4) per accertarmi che il bene avesse i requisiti per essere sanata. (ALLEGATO n°02)

- Ad oggi, nonostante solleciti di cui l'ultimo del 12/02/2102, non ho ricevuto nessun riscontro. (ALLEGATO n° 04/b6)

Nel contempo effettuate tutte le verifiche presso le sedi dei vari Uffici, quali Ufficio Tecnico ed Ufficio Tributi, Ufficio del Territorio, Conservatoria dei registri immobiliari, Agenzia delle Entrate, eseguiti i rilievi e tutti gli studi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di questa procedura, ritengo di aver recuperato tutti gli elementi necessari all'espletamento conferitomi.

3. Risposte ai quesiti

Quesito "A"

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati ai sigg. 

contenuti nell'atto relativo, oggetto della presente relazione di consulenza sono:

- **TERRENI in PANNARANO** le cui particelle sono identificate, nel modo di seguito riportato, al catasto terreni:

FOGLIO 1 part.IIe

- 203 - fabbricato diruto;
- 204 - uliveto, are 59,60;
- 244 - vigneto, are 27,85;
- 260 - vigneto, are 20,90;
- 279 - uliveto e seminativo arborato, are 112,18

- 556 - vigneto, are 04,30;
- 559 - uliveto e seminativo arborato, are 67,20;
- 807 -uliveto e vigneto, are 75,30

FOGLIO 6 part.lla

- 800 - seminativo, are 01,10
- **FABBRICATI in PANNARANO**, le cui particelle sono identificate, nel modo di seguito riportato, al catasto fabbricati:

FOGLIO 1 part.lle

- **564** piano terra in via Irpinia (adibito in catasto a deposito);
- **806 sub 3 e 4** piano terra in via San Nicola s.n.c., (adibito in catasto a deposito con annessa autorimessa);
- **806 sub 5** (unità in corso di costruzione ubicata al piano primo del fabbricato di cui sopra);

FOGLIO 6 part.lla

- **104 sub 1** piano seminterrato e piano terra alla via Piano (adibito in catasto ad abitazione di tipo popolare).

Confini dei beni oggetto del pignoramento

E' possibile individuare i confini dei beni pignorati dall'estratto di mappa rilasciato dall' Agenzia del territorio (N.C.E.T.), oltre che dalle visure effettuate presso detto Ente.

TERRENI in PANNARANO : **FOGLIO 1**

- **Particella 203**

In fase di sopralluogo ho riscontrato che la costruzione di cui alla **part. 203 non è più esistente.**

Secondo quanto riportato nella planimetria catastale, e così come anche dichiarato alla sottoscritta verbalmente dal sig. [REDACTED], il bene precedentemente era interamente racchiuso all'interno della particella individuata al catasto terreni al fg. 1 n°204, in piena proprietà, di [REDACTED] (salvo terzi);

- **Particella 204**

1. a sud / ovest con terreno di cui alla part. 202 di propr. [REDACTED] a [REDACTED] e part. 223 di propr. [REDACTED] (salvo terzi);

2. a sud con terreno di cui alla part. 224 di prop. [REDACTED] (nato a [REDACTED]) (salvo terzi);

3. a nord / est con strada vicinale San Nicola

- **Particella 244**

1. a est / sud est con strada San Nicola;

2. a ovest con strada vicinale San Nicola;

3. a nord con terreno di cui alla part. 279, in piena proprietà, di [REDACTED] [REDACTED] (salvo terzi).

- **Particella 260**

1. a ovest / sud ovest con strada via Irpinia;

2. a sud / sud est con terreno di cui alla part. 348 di prop. [REDACTED] (nato a [REDACTED]) (salvo terzi);

- **Particella 279**

1. a sud / ovest con strada vicinale San Nicola;

2. a nord / est con terreno di cui alla part. 206 di prop. [REDACTED] e [REDACTED] (salvo terzi);

3. a sud con terreno di cui alla part. 244, in piena proprietà, [REDACTED] (salvo terzi).

• **Particella 556**

1 a nord / ovest con strada San Nicola;

2 a sud / ovest con strada vicinale San Nicola;

3 a sud / est con terreno di cui alla part. 233 di prop. [REDACTED] (NATA A [REDACTED]

(nata a [REDACTED]) (proprietari in quota parte per 1/3) e con la part. 332 corte al fabb. di cui alla part. 232.

• **Particella 559**

1 è delimitata su tre lati interamente dalla strada San Nicola;

2. a sud, dalle part. 806 e 807, in piena proprietà, di [REDACTED] (nata a [REDACTED] (salvo terzi).

• **Particella 807**

1. a nord / ovest con la strada San Nicola;

2. a sud / sud ovest con strada vicinale San Nicola;

3. a nord con il terreno di cui alla part. 559, in piena proprietà, di [REDACTED] (salvo terzi).

4. a est / sud est superiormente con la part. 806, di [REDACTED], in piena proprietà (salvo terzi), centralmente con strada San Nicola, inferiormente con la part. 564 in piena proprietà, [REDACTED] (salvo terzi).

FOGLIO 6

- **Particella 800**

1. a sud / ovest con il terreno di cui alla part. 111 di prop. [REDACTED] (salvo terzi);

2. a sud / sud est con il terreno di cui alla part.690 di prop. dell [REDACTED]

3. a nord / nord est con il terreno di cui alla part.801 di prop. per 334/1000 di [REDACTED],

prop. per 167/1000 di [REDACTED],
prop. per 167/1000 di [REDACTED]),
prop. per 166/1000 di [REDACTED]
prop. per 166/1000 di [REDACTED]

➤ **FABBRICATI in PANNARANO,**

FOGLIO 1

- **Particella 564**

1. a nord / ovest con il terreno di cui alla part. 807, in piena proprietà, di [REDACTED] (salvo terzi).

2. a nord / est con il terreno di cui alla part. 807, in piena proprietà, di [REDACTED]
[REDACTED] (salvo terzi).

3. a sud / est con strada San Nicola;

4. a sud / sud ovest con strada vicinale san Nicola.

• **Particella 806**

1. a ovest / nord ovest con il terreno di cui alla part. 807, in piena proprietà, di
[REDACTED] (salvo terzi);

2. a sud / sud ovest con il terreno di cui alla part. 807, in piena proprietà, di
[REDACTED] (salvo terzi);

3. a sud / est con strada San Nicola;

4. a nord / est con strada San Nicola;

5. a nord con il terreno di cui alla part. 559 di proprietà [REDACTED]
(nata a [REDACTED]) (salvo terzi).

FOGLIO 6

• **Particella 104**

1. a ovest strada Comunale di Pannarano (via Piano);

2. a nord con fabbricato di cui alla part. 102 di prop. [REDACTED]
(nata a [REDACTED]) (salvo terzi);

3. a est con fabbricato di cui alla part. 105 di prop. [REDACTED] (nato a
[REDACTED]);

4. a sud con la part. 798 di prop. [REDACTED].

Formazione di uno o più lotti di vendita

In merito alla configurazione e all'ubicazione dei beni oggetto del procedimento in corso, e per quanto riportato nel punto precedente relativo all' "*Individuazione dei beni oggetto del pignoramento*", il patrimonio ivi indicato, può essere diviso in **n° 6 lotti** ai quali attribuire il relativo valore di mercato al fine della loro vendita.

Si precisa che, per i terreni tra loro adiacenti (part. Ile 807 e 559), (part. Ile 244 e 279) pur presentando una "vendita autonoma potenziale", tanto da rendere applicabile la concezione di più "lotti" di vendita, avendo morfologicamente le stesse caratteristiche e in parte la stessa tipologia di coltivazione, la sottoscritta consiglia la trattazione come "lotto unico" in sede di vendita.

In maniera analoga anche per i terreni come quelli di cui alle part. Ile 556 e 260, per i quali si è in presenza di un insieme talmente di scarsa valenza unitaria, consiglio la trattazione come "lotto unico" in sede di vendita e ciò con l'obbiettivo di addivenire ad una vendita complessiva, facilitata da una sostanziale modestia del valore di base, ed evitare più sperimenti d'asta al fine di vendere quei beni di minor valenze che per le loro condizioni o caratteristiche e condizioni oggettive nessuno penserebbe di acquistare, imponendo così altre spese di procedura a fronte di valenze economiche prossime allo zero.

Quesito "B"

Individuazione dei beni componenti il lotto

Come riportato al punto precedente, i beni oggetto del pignoramento possono essere divisi in lotti come di seguito indicati:

- 1° lotto** bene identificato in catasto al fg 1 particella **806 sub 3, 4, 5** (fabbricato);
- 2° lotto** beni identificati in catasto al fg 1 particella **564** (capannoni); e part. **556** (terreno);
- 3° lotto** beni identificati in catasto al fg 1 particelle **807, 559, 260** (terreni e tettoia);
- 4° lotto** beni identificati in catasto al fg 1 particelle **244, 279** (terreni),
- 5° lotto** bene identificato in catasto al fg 1 particella **204** (terreno) e **part. 203** (fabb. diruto);
- 6° lotto** beni identificati in catasto al fg 6 particella **104** (fabbricato); e part. **800** (terreno);

Tipologia ed ubicazione di ciascun immobile

➤ I beni quali le **COSTRUZIONI** sono:

- **Il fabbricato di cui alla particella 806 (sub 3, 4, 5) fg. 1**

è ubicato in un'area periferica all'ingresso del paese di Pannarano dal cui centro dista a circa 3 Km.

Prospetta sull'antistante piazzale dal quale si accede dalla via San Nicola.

L'edificio, in fase di costruzione anche se i lavori sono sospesi da tempo, è composto da due piani fuori terra.

Al piano terra sono il deposito con

l'annessa autorimessa ed il corpo scala per accedere ai livelli superiori .



Al piano primo, uso abitazione, è stata realizzata solo la parte strutturale quale i pilastri, solaio d'interpiano e il proseguimento della scala per il sottotetto, dove al momento dei sopralluoghi, erano presenti solo i ferri "d'attesa" dei pilastri (la struttura a detto piano è incompleta in quanto priva della copertura).



- **Il fabbricato di cui alla particella 564 fg. 1** è una struttura composta da due capannoni, tra loro in aderenza, con copertura in acciaio e tompagnature in lamiera, impiegati attualmente come deposito.



Adiacente a questi è un'ampia tettoia, realizzata sulla attigua part. 807, priva di tompagnatura delimitata del muretto di contenimento dell'appezzamento di terreno sovrastante (part. 807).

Nella parte posteriore posta sul confine della retrostante stradina mulattiera, oggi impraticabile perché priva di manutenzione, è una piccola



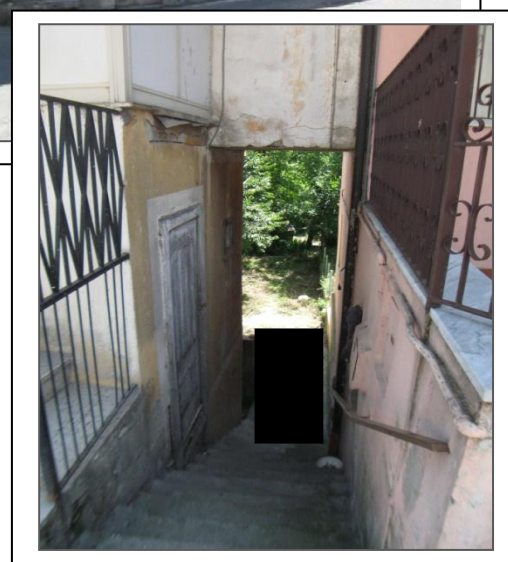
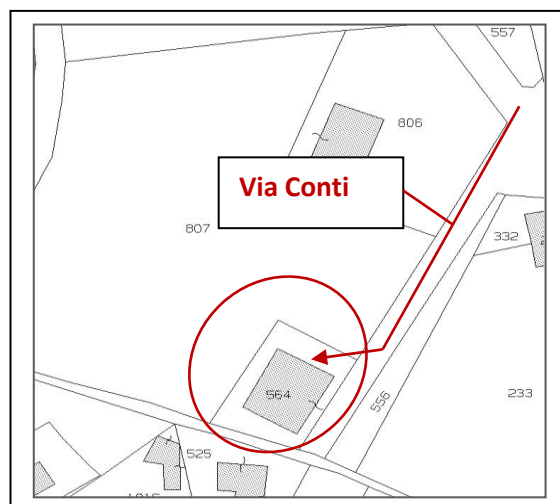
costruzione in muratura incompleta e senza rifiniture.

I capannoni, di cui sopra, prospettano su di un piazzale, in parte ricavato nell'attigua part. 807 (anch'essa come noto oggetto della procedura), il cui accesso è dalla strada comunale via Conti.

Il piazzale è lievemente sovrapposto rispetto alla strada.

- Prospettante sulla strada è anche la ridotta striscia di **terreno di cui alla part. 556** **fig 1**, la quale si presenta come una “lingua” di terreno che delimita il ciglio della strada stessa e la parte lievemente più ampia, attualmente, è adoperata per l'appoggio di materiale edile.

- **Il fabbricato di cui alla part. 104** **fig. 6**, per uso abitazione ma attualmente inutilizzabile, è ubicato nel paese ed è formato da un piano al livello strada (composto da 3 piccoli ambienti) il cui ingresso principale prospetta direttamente sulla strada comunale via Piano (n° 35).



Il secondo ingresso posto sul fronte laterale, prospetta sulla scala esterna, in pietra, di utilizzo comune ai proprietari di beni limitrofi. Dalla scalinata si accede al piano seminterrato dove sono altri due vani attigui, con ingressi separati, utilizzati come deposito.

➤ **TERRENI**

- Attraverso la scala di cui prima si accede anche alla stradina in terra battuta che conduce alla piccola zona di **terreno di cui**

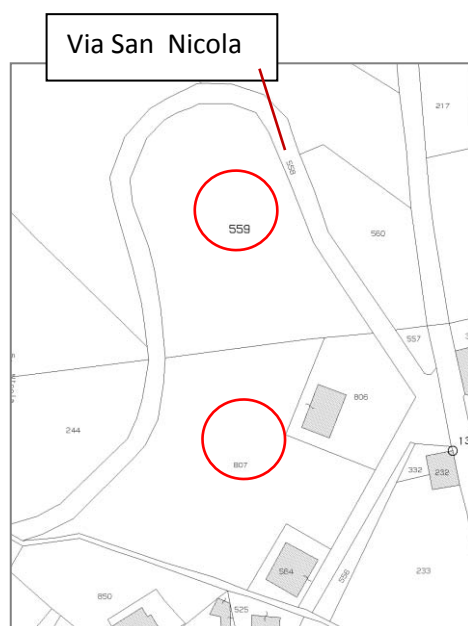
alla part. 800 fg. 6 della superficie di mq 110.

Detto fondo non ha una perimetrazione definita ed è incluso tra altri piccoli appezzamenti di terreno.

Allo stato attuale risulta incolto, con qualche albero da frutta e vegetazione spontanea.



Gli altri terreni, inclusi nella procedura, sono tutti al di fuori del centro urbano di Pannarano ed ubicati alla c. da San Nicola e Cave.



- **I terreni di cui alle part.ile 807 e 559** hanno una superficie complessiva di circa 14.250 mq, sono inseriti in un piacevole contesto paesaggistico e seguono la morfologia della collina. I fondi sono delimitati dalla strada comunale San Nicola, sulla quale prospettano.



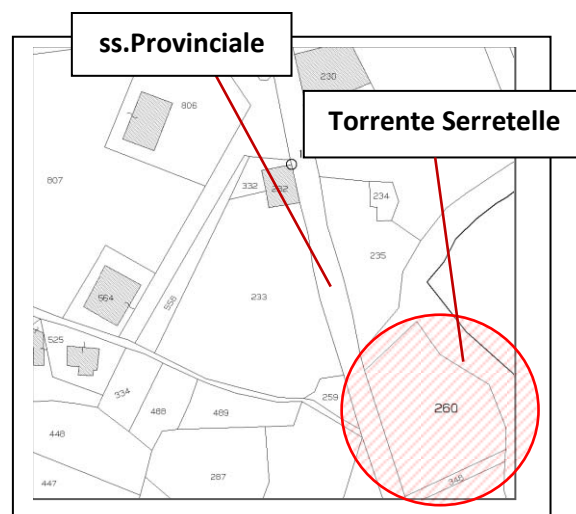
Sui terreni, detenuti dai proprietari che provvedono a coltivarli, sono presenti numerose piante di ulivo



L'accesso al fondo della 559 è dalla via San Nicola, o attraverso la part. 806; mentre quello al fondo della 807 è dalla via San Nicola e/o dalla via Conti.

Su questo terreno insiste una tettoia per il ricovero di macchinari, costruita in aderenza ai capannoni della part. 564.

- **Il terreno di cui alla part. 260**, della superficie di 20,90 are, anche se nell'immediata vicinanza dei terreni sopra descritti, è ubicato in un contesto decisamente differente e negativo, in quanto è sottoposto rispetto alla strada provinciale ex SS 374 ed ha un andamento

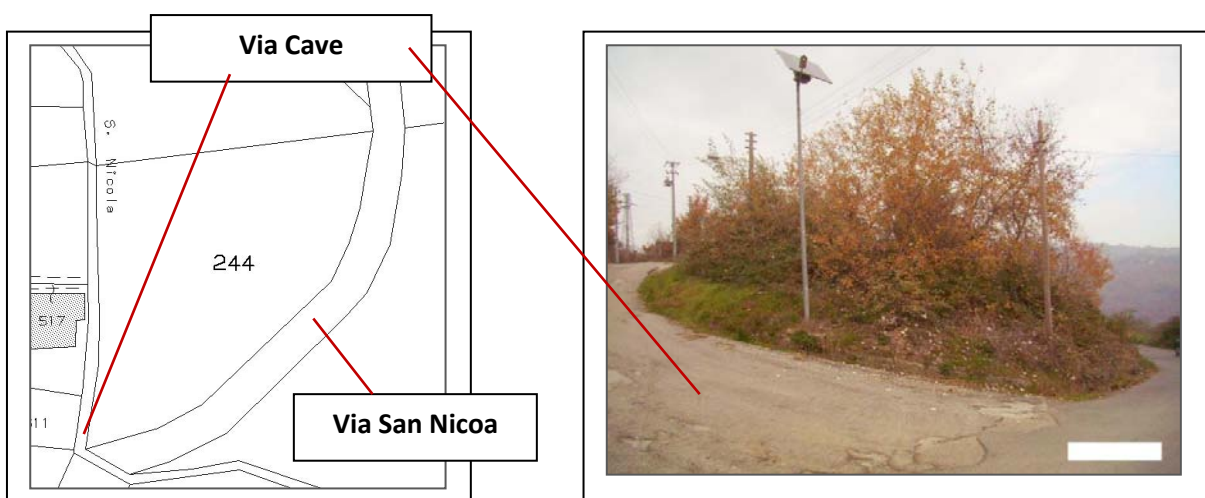


declive verso il sottostante vallone; è di difficile accesso, se non attraverso i fondi

limitrofi altrettanto impervi. Il terreno è incolto e con vegetazione spontanea arricchita dall'acqua del sottostante torrente Serretelle con il quale confina.

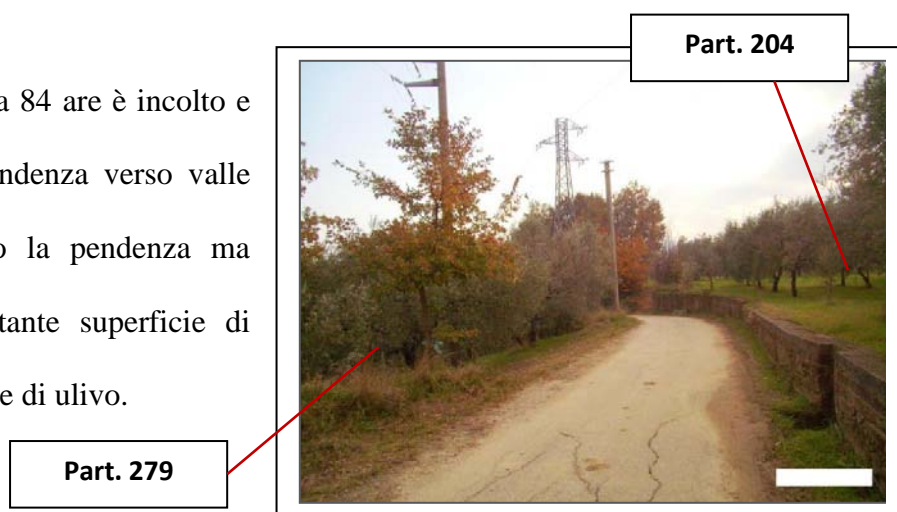
- Percorrendo la strada comunale San Nicola si arriva alla via Cave dalla quale si accede al **terreno di cui alla part. 244 fg. 1**, di circa 2.785 mq.

Il terreno, incolto, segue l'andamento della collina e dalla quota di via Cave declina verso la sottostante via San Nicola.



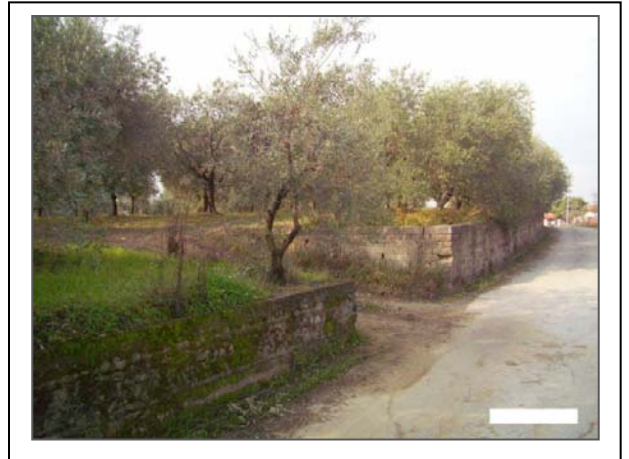
- Procedendo per via Cave, strada comunale senza uscita, si arriva al **terreno di cui alla part. 279 fg. 6**, il quale prospetta per tutta la lunghezza del fronte sulla strada.

Il terreno per circa 84 are è incolto e presenta una discreta pendenza verso valle mentre, pur mantenendo la pendenza ma meno acclive, sulla restante superficie di circa 2.7 are ci sono piante di ulivo.



- **Il terreno di cui alla part. 204** è a una quota superiore di circa 1 mt rispetto alla via Cave, sulla quale prospetta e dalla quale si accede da una stradina, di proprietà esclusiva, in terra battuta.

Detto terreno, mediamente pianeggiante, coltivato con numerose piante di ulivo è detenuto dai proprietari.



All'interno di questo terreno un tempo era una piccola costruzione rurale, **part. 203, che oggi non esiste più.**

Tutti i terreni sopra descritti non presentano una perimetrazione ben definita rispetto a quelli limitrofi e ad essi confinanti

Accessi e confini di ciascun immobile

Tenuto conto della divisione in lotti riportati nel paragrafo relativo alla “Individuazione dei beni componenti i lotti”, gli accessi ai beni quali:

1° lotto **fg. 1 particella 806 sub 3, 4,5;**

2° lotto **fg. 1 particella 564 e 556;**

3° lotto **fg. 1 particella 807, 559, 260;**

4° lotto **fg. 1 particella 244, 279;**

5° lotto **fg. 1 particella 204 (e part. 203);**

6° lotto **fg. 6 particella 104 e 800;**

sono stati indicati nel paragrafo precedente.

➤ I confini, di tutti i lotti prima indicati, sono di seguito esplicitati:

1° lotto **particella 806 (fg 1)**

Part.lla 806 lato a nord – ovest con la part. 807;
..... lato a sud – ovest con la part. 807;
..... lato a sud – est con via Conti;
..... lato a nord – est con via San Nicola.

2° lotto **particelle 564 e 556 (fg. 1)**

Part.lla 564 lato a nord – est con la part. 807;
..... lato a nord – ovest con la part. 807;
..... lato a sud – est con via Conti;
Part.lla 556 lato a nord – ovest con via Conti;
..... lato a sud – est con la part. 233.

3° lotto **particella 807, 559, 260 (fg. 1)**

Part.lla 807 / 559 (particelle tra loro in aderenza)
..... lato a nord – est, a nord e a ovest con via San Nicola;
..... lato a sud – est:
.... nella parte superiore con la part. 806;
.... nella parte centrale con via Conti;
.... nella parte inferiore con la part. 564.
Part.lla 260 lato a nord - est con torrente Serretelle;
..... lato a nord - ovest con torrente Serretelle;
..... lato a sud - ovest con strada provinciale ex SS 374.

4° lotto **particelle 244, 279 (fg. 1)**

Part.lla 244 / 279 (particelle tra loro in aderenza)
..... lato a sud - est con strada via San Nicola;

..... lato a ovest e sud – ovest con strada via Cave;

..... lato a nord – est con la part. 206;

5° lotto **particella 204** (fg. 1)

Part.lla 204 lato a nord – est con strada via Cave;

..... lato a sud – est con la part. 224;

..... lato a sud – ovest:

.... nella parte superiore con la part. 202;

.... nella parte centrale con la part. 223;

.... nella parte inferiore con la part. 224.

6° lotto **particelle 104 e 800** (fg. 6)

Part.lla 104 lato a ovest con la strada comunale;

..... lato a nord con la part. 102;

..... lato a est con la part. 105;

Part.lla 800 lato a sud - ovest con la part. 111;

..... lato a nord - est con la part. 801;

..... lato a nord – ovest con la part. 1487.

Dati catastali di ciascun immobile

I dati relativi al patrimonio immobiliare oggetto della procedura risultano essere i seguenti:

AGENZIA DEL TERRITORIO, provincia di Benevento

Catasto Fabbricati

foglio	particella	sub	categ.	consistenza	qualità	classe	rendita
1	806	3	C/2	114 mq	---	2	Euro 147,19

1	806	4	C/6	47 mq	----	2	Euro 67,97
1	806	5	In corso di costruzione	----	----	----	-----
1	564	----	C/2	281 mq	----	1	Euro 304,76

Indirizzo : via San Nicola snc – piano T / piano 1°
via Irpinia – piano T

Intestato	Diritti e oneri
	Proprietà per 1000/1000

Dati derivati da

Strumento (Atto pubblico) del 24/03/2003 Voltura n.100629 .1/2003 in atti dal 07/05/2003 Repertorio n°:287194 Rogante: Iannella Sede: BN Registrazione:UR sede BN n. 640 del 03/04/2003
DONAZIONE

foglio	particella	sub	categ.	consistenza	qualità	classe	rendita
6	104	1	A/4	vani 2,5	----	5	Euro 142,03

Indirizzo : via Piano – piano S1 - T

Intestato	Diritti e oneri
	Usufruttario parziale
	Proprietà per 500/1000
	Proprietà per 500/1000

Dati derivati da

Strumento (Atto pubblico) del 24/03/2003 Voltura n.100629 .1/2003 in atti dal 07/05/2003 Repertorio n°:287194 **Rogante: Iannella** Sede: BN Registrazione:UR sede BN n. 640 del 03/04/2003
DONAZIONE

Catasto Terreni

foglio	particella	porz	Qualità e classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	203	---	Fabb. diruto	01 50	----	----
1	204	---	Uliveto U	59 60	Euro 21,55	Euro 24,62
1	244	---	Vigneto 1	27 85	Euro 41,71	Euro 35,96
1	279	AA	Uliveto U	27 57	Euro 9,97	Euro 11,39
		AB	Semin. Arb. 2	84 61	Euro 80,84	Euro 67,73
1	556	---	Vigneto 1	04 30	Euro 6,44	Euro 5,55
1	559	AA	Uliveto U	31 00	Euro 11,21	Euro 12,81
		AB	Semin. Arb. 2	36 20	Euro 34,59	Euro 28,98
1	807	AA	Uliveto U	55 00	Euro 19,88	Euro 22,72
		AB	Vigneto 1	20 30	Euro 30,40	Euro 26,21

Intestato	Diritti e oneri
	Proprietà per 1000/1000

Dati derivati da

Strumento (Atto pubblico) del 24/03/2003 Voltura n.100632 .1/2003 in atti dal 05/05/2003 Repertorio n°:287194 **Rogante: Iannella** Sede: BN Registrazione:UR sede BN n. 640 del 03/04/2003 **DONAZIONE**

foglio	particella	porz	Qualità e classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	260	---	Vigneto 2	20 90	Euro 24,29	Euro 25,37
6	800	---	Seminativo 1	01 10	Euro 0,82	Euro 0,62

Intestato	Diritti e oneri
	Usufruttario parziale
	Proprietà per 1/2
	Proprietà per 1/2

Dati derivati da

Strumento (Atto pubblico) del 24/03/2003 Voltura n.100632 .1/2003 in atti dal 05/05/2003 Repertorio n°:287194 **Rogante: Iannella** Sede: BN Registrazione:UR sede BN n. 640 del 03/04/2003 **DONAZIONE**

Pertinenze ed accessori

• **1° lotto**

La particella 806 è attraversata dalla linea aerea elettrificata dell'alta tensione. Su detta particella insiste n° 1 palo di sostegno posizionato in prossimità dell'ingresso al piazzale;

Accessori e parte integrante della costruzione sono i beni comuni e non censibili ai sub 3, 4 e 5, quali:

- il piazzale antistante il fabbricato;
- il corpo scala realizzato per accedere ai piani superiori

(rispettivamente **sub 1 e 2** come indicati nell'elenco dei subalterni dell'estratto planimetrico).

• **2° lotto**

Le particelle 564 e 556 sono entrambe attraversate dalla linea aerea elettrificata dell'alta tensione, sostenuta da pali posizionati lungo il ciglio della strada via Conti.

Il capannone , ha come accessorio l'area circostante, sulla quale insiste.

- **3° lotto**

La particella 559 ha come accessorio un pozzo, ubicato in prossimità del ciglio



stradale, il quale fornisce (allo stato attuale) acqua sufficiente per l'irrigazione del campo. Il fondo è interessato dal passaggio della linea interrata del gas metano che l'attraversa trasversalmente (come si evince dalla posizione dei n° 2

sfiati in superficie).

Inoltre le particelle 559 e 806 sono entrambe attraversate dalla linea aerea elettrificata dell'alta tensione, sostenuta da n° 5 pali posizionati lungo il ciglio della strada via San Nicola.

L'intera capacità edificatoria del lotto di cui alla part. 559 è stata trasferita sul contiguo fondo (asservimento dei suoli) al fine di aumentarne la capacità edificatoria, per poter realizzare il fabbricato riportato in catasto con la part. 806, dando così luogo alla così detta "pertinenza urbanistica".

L'asservimento dell'area, consistente nella volontaria rinuncia alle possibilità edificatorie di un lotto in favore di un altro.

E' doveroso però sottolineare che l'atto di asservimento di un lotto non ne determina l' "inedificabilità" assoluta, ma la perdita della capacità edificatoria che può rivivere compatibilmente con le norme urbanistiche del territorio.

- **4° lotto**

Le particelle 244 e 279 sono entrambe attraversate dalla linea aerea elettrificata dell'alta tensione, sostenuta da n° 14 pali (di cui uno con cabina) e n° 3 tralicci posizionati per lo più lungo il ciglio della strada via Cave.



La superficie relativa alla part. 244 è stata asservita in favore di altro fondo, dando così origine alla già sopra citata "pertinenza urbanistica".

- **5° lotto**

La particella 204 è interessata dal passaggio della linea interrata del gas metano che l'attraversa longitudinalmente (come si evince dalla posizione dei n° 3 sfiati in superficie).

Il fondo è, inoltre, attraversato dalla linea aerea elettrificata dell'alta tensione e su di esso insiste n° 1 traliccio posizionato in un'area mediamente centrale;

- **6° lotto**

Il fabbricato di cui alla part. 104, ha come pertinenza i locali al piano seminterrato, con accessorio il disimpegno antistante gli ingressi ai locali stessi.



L'accesso alla part. 800 è attraverso una scala in pietra con ingresso sulla strada comunale di proprietà diversa dagli esecutati, o da un sentiero pedonale con ingresso sempre dalla strada comunale, ma distante dal precedente di circa 300 m.

Contesto dei beni componenti il lotto, caratteristiche della zona, dei servizi e delle zone confinanti

I beni oggetti della stima sono nel comune di Pannarano, comune appartenente alla provincia di Benevento con circa 2.000 abitanti.

Pannarano è un comune in favorevole posizione panoramica nell'ambito del Parco del Partenio, tra il Massiccio del Partenio e il Taburno.

Rientra nella Comunità Montana del Partenio, Regione Agraria n° 3 - Monti del Taburno e del Camposauro e, nonostante appartenente alla Provincia di Benevento, dal cui capoluogo dista circa Km 22, è un paese geograficamente incuneato nella Provincia di Avellino, dalla cui città dista circa Km 23.

Il paese è inserito in un piacevole contesto paesaggistico – ambientale, ed è circondato dai comuni di Sperone, San Martino Valle Caudina, Roccabascerana, Pietrastornina, Summonte e Avella, con i quali confina, ed è ha una escursione altimetrica di circa 1.377 metri s.l.m., con una altitudine minima di circa 220 a 1.600 m s.l.m.

Il suo territorio, si estende su una superficie di 11,73 kmq ed è immerso nel verde dei boschi circostanti, il cui patrimonio boschivo ne caratterizza il territorio ricoperto da castagni, faggi, tassi, ontani, carpini, aceri, roverelle e lecci.

Noti sono il Bosco di Pino in località Mafariello e l'Oasi del WWF "Montagna di Sopra", inoltre abbondanti sono le acque e la flora.

E' possibile giungere a Pannarano attraverso le strade comunali di collegamento, o utilizzando sia le corriere pubbliche della linea Avellino-Rotondi, che private della linea Pannarano-Benevento-Montesarchio-Napoli.

In alternativa è possibile utilizzare la strada ferrata Benevento-Napoli scendendo alla stazione di San Martino Valle Caudina-Montesarchio.

Pannarano è comunque una cittadina a vocazione prettamente agricola, nota anche per la produzione di vino ad alto livello qualitativo.

Il centro abitato, che si sviluppa seguendo l'andamento collinare, ospita le principali attività quali il Municipio, l'Ufficio postale, Farmacia, Scuola dell'infanzia, Primaria e Secondaria (di 1° grado), oltre una serie di piccole attività commerciali come bar, alimentari, parafarmacia ecc.

L'ubicazione degli immobili oggetto della presente relazione sono da ritenersi in un'area più periferica rispetto al centro urbano del paese ubicati a nord – nord / ovest dal paese stesso, eccetto due beni che sono nel paese, ma facilmente accessibili e raggiungibili dalle principali strade comunali, come meglio riportato nei precedenti paragrafi.

Tipologia ed altezza interna utile

Per la **tipologia del complesso di appartenenza** degli immobile e per la loro ubicazione, si rimanda al capitolo relativo *“Individuazione dei beni oggetto del pignoramento”* ;

per la **tipologia degli immobile** e per la loro ubicazione, si rimanda al capitolo relativo *“Individuazione dei beni componenti il lotto”*.

Con riferimento all' altezza interna utile, le misurazioni sono state eseguite con distanziometro laser e sono le seguenti:

- Per quanto attiene il FABBRICATO di cui al fig. 1 **part. 806**

sub 3 deposito: H = 2,90 m;

sub 4 autorimessa ... H = 2,90 m;

- porticato H = 3,10 m (quota al grezzo);

sub 5 (unità in costruzione con destinazione ad abitazione / quota al grezzo) H = 3,00 m;



- CAPANNONE di cui alla **part. 564** fig. 1



locale 1 H = 5,90 m (al colmo) --- H = 2,45 m in gronda

locale 2 H = 4,90 m --- H = 3,60 m

TETTOIA REALIZZATA SENZA TITOLO
(insistente sulla **part.lla 807** e costruita in
aderenza alla costruzione di cui alla **part. 564**)

Tettoia H = 5,00 m in gronda

- FABBRICATO di cui fg. al 6 **part.104**

Piano terra H = 2,65 m;

Piano seminterrato H = 2,35 m;



Composizione interna, esposizione, caratteristiche strutturali, caratteristiche interne ed attuale stato di manutenzione.

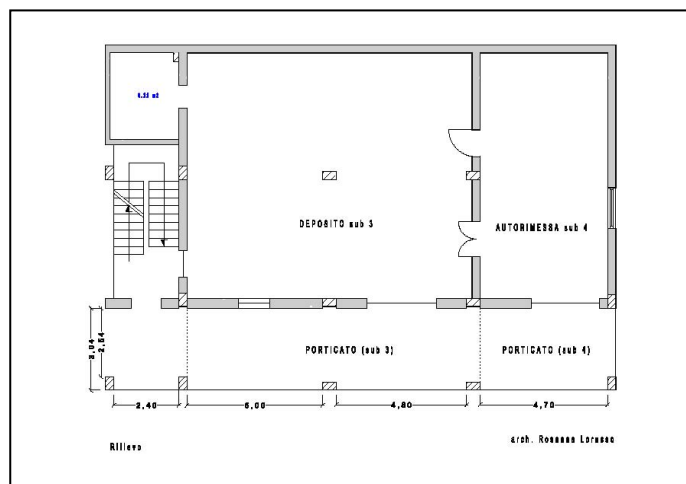
➤ **1° lotto:** **Part. 806**

- **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:** Il fabbricato è realizzato con struttura portante con pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, compagnatura esterna (al piano terra prospetto principale) con laterizi forati e pareti perimetrali in cls, divisori di mattoni. Il fabbricato è caratterizzato dall'antistante porticato, parte integrante della struttura.

- **COMPOSIZIONE INTERNA:**

PIANO TERRA sub 3 (deposito) / sub 4 (autorimessa)

Dall'ingresso principale posto sotto il porticato si accede ad un ambiente unico, della superficie circa mq 96,00, dove è anche un piccolo vano di circa mq 8,00. Il deposito è collegato da una porta interna all'adiacente vano scala (posto sul lato sx) e al garage (sul lato dx).



Il garage, della superficie di circa mq 44,00, ha accesso diretto dal porticato.

PIANO PRIMO sub 5 (unità in costruzione con destinazione ad abitazione)

La superficie è a grezzo poiché la costruzione non è stata completata.

- **ESPOSIZIONE:**

Fronte principale, dove sono ubicati gli ingressi, è esposto a sud / est.

Il vano scala a sud / ovest, l' autorimessa a nord / est. Il fronte posteriore con affaccio sulla retrostante collina è esposto a nord / ovest.

- **CARATTERISTICHE INTERNE:**

PIANO TERRA

Gli ambienti sono pavimentati, con intonaco al soffitto, e privi di rifiniture.

Gli ingressi sono protetti con porte in ferro ad apertura scorrevole.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, predisposizione per installazione termo camino con posa in opera di tubazione per termosifoni; predisposizione impianto idrico.

PIANO PRIMO

La superficie è a grezzo poiché non è stata completata.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE :**

La struttura in buono stato.

➤ **2° lotto: Part. 564 e 556**

Part. 564 (capannone)

- **CARATTERISTICHE**

STRUTTURALI

Capannone realizzato con struttura portante con telaio in acciaio e rompagnature in lamiera grecate.

- **COMPOSIZIONE INTERNA:**

Il capannone è composto da due locali

di cui uno delle dimensioni di m. (18,00 x 7,20) per una superficie di circa mq 130, con tetto a due falde;



e l'altro delle dimensioni di m (18,00 x 8,30) per una superficie di circa mq 150, con tetto inclinato ad unica falda.

I due ambienti sono dotati di ingressi indipendenti, posizionati sia sul fronte anteriore che quello posteriore.

- **ESPOSIZIONE:**

Il capannone ubicato a nord rispetto al centro abitato di Pannarano, ha il fronte principale esposto a nord / est.

- **CARATTERISTICHE INTERNE:**

I locali sono privi di rifiniture, lasciando la struttura a vista. Il pavimento del tipo industriale è realizzato in cemento.



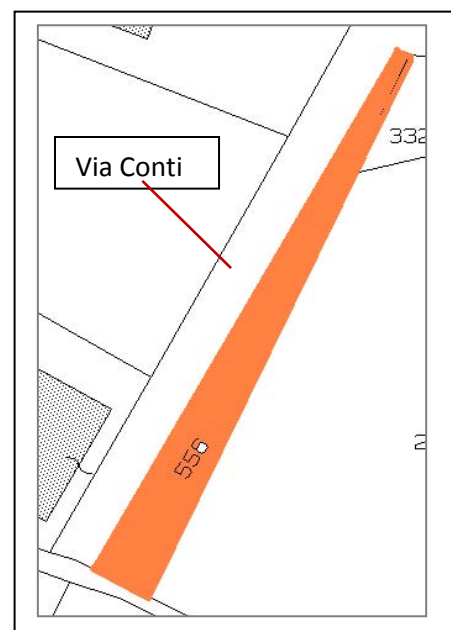
- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Lo stato complessivo di manutenzione è mediocre, confacente all'attuale utilizzo.

Part. 556 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

“Striscia” di terreno pianeggiante, con superficie catastale di mq 430, che definisce il ciglio stradale di via Conti.



- **ESPOSIZIONE:**

Il terreno è collocato a nord rispetto al centro urbano di Pannarano

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Incolto, in stato di complessivo abbandono e vegetazione spontanea.

- **3° lotto:** **Part. 807 – 559 – 260**

Part. 807 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Terreno, della superficie catastale di are 75,30 classificata in parte come ULIVETO ed in parte VIGNETO, segue la morfologia collinare del lotto: declive da via San Nicola (sulla quale prospetta a monte) verso la sottostante via Conti.



Il fondo, di forma irregolare si presenta senza confini ben definiti rispetto ai terreni limitrofi.

- All'interno dell'area è stata costruita senza titolo abilitativo una tettoia (in aderenza con il capannone di cui all'attigua particella 564).
- La tettoia è sorretta da pilastri in acciaio con copertura in lamiera e ricopre una superficie di circa mq 120, utilizzata attualmente come ricovero per automezzi, con pavimento in cemento.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Sul fondo, il quale si inserisce nel contesto paesaggistico e di coltura dei terreni adiacenti, ci sono circa n° 60 piante di ulivo, ed è in un discreto stato di manutenzione.

Part. 559 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Terreno, della superficie catastale di are 67,20 classificata in parte come ULIVETO ed in parte come SEMINATIVO ARBORATO, segue la morfologia collinare del lotto. Il fondo è delimitato e prospetta per tutto il suo sviluppo sulla via San Nicola .



Il terreno è attraversato trasversalmente dall'impianto del metano e lungo il perimetro sono posizionati n° 5 pali della luce.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Sul fondo, il quale si inserisce nel contesto paesaggistico e di coltura dei terreni adiacenti, ci sono numerose piante di ulivo, ed è in un discreto stato di manutenzione.

Part. 260 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Il fondo, della superficie catastale di are 20,90 classificata come VIGNETO, è un terreno che segue la morfologia declive del lotto verso il sottostante torrente Serretelle.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Pessimo stato di manutenzione dovuto alla presenza di vegetazione spontanea ed incolta generata dalla quasi impossibilità di accedere agevolmente al terreno, accessibile da valle attraversando i fondi limitrofi (i quali si trovano mediamente nelle stesse condizioni).

- **ESPOSIZIONE:**

I terreni sono collocati a nord rispetto al centro urbano di Pannarano.

- **4° lotto:** **Part. 244 e 279**

Part. 244 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Terreno, della superficie catastale di are 27,85 classificata VIGNETO, segue la morfologia collinare del lotto. Il fondo, dalla forma trapezoidale, è delimitato e prospetta con un lato sulla via San Nicola, con un lato su via Cave e con l'altro confina con la part. 279.

Non ha coltivazioni particolari e presenta un piccolo slargo privo di vegetazione con accesso da via Cave.



- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Il fondo, che s'inserisce nel contesto paesaggistico, non risulta coltivato ed è privo di manutenzione.

- **ESPOSIZIONE**

I terreni sono collocati a nord rispetto al centro urbano di Pannarano.

Part. 279 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Terreno, della superficie catastale di are 112,18 classificata in parte a ULIVETO ed in parte a SEMINATIVO ARBORATO, segue la morfologia collinare del lotto. Il fondo, prospetta per tutto il suo sviluppo su via Cave con andamento mediamente pianeggiante ed in pendenza a valle



(lato lungo) verso il terreno ad esso adiacente, rispetto al quale non ha confini definiti.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Sul terreno, nella parte a monte ci sono circa n° 60 piante di ulivo, ed è in un discreto stato di manutenzione. La restante parte è incolta con vegetazione spontanea, arbusti e alberi.

- **ESPOSIZIONE:**

I terreni sono collocati a nord rispetto al centro urbano di Pannarano.

- **5 °lotto: Part. 204**

- **CARATTERISTICHE**

Il terreno, della superficie catastale di are 59,60 classificata a ULIVETO, prospetta per tutto il suo sviluppo su via Cave con andamento mediamente pianeggiante ed in pendenza a valle (lato lungo) verso i terreni ad esso adiacenti, rispetto ai quale non ha confini definiti.



Il terreno, a quota più alta di circa mt 1,00 dalla strada, è attraversato longitudinalmente, (mediamente in posizione centrale) dall'impianto del metano.

E' presente, inoltre, un traliccio Enel

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Il fondo, sul quale ci sono circa 135 piante di ulivo, è coltivato ed in un discreto stato di manutenzione.

- **ESPOSIZIONE:**

Il terreno è collocato a nord rispetto al centro urbano di Pannarano.

- **6 °lotto: fg. 6 Part. 104 e 800**

Part. 104 (fabbricato)

- **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

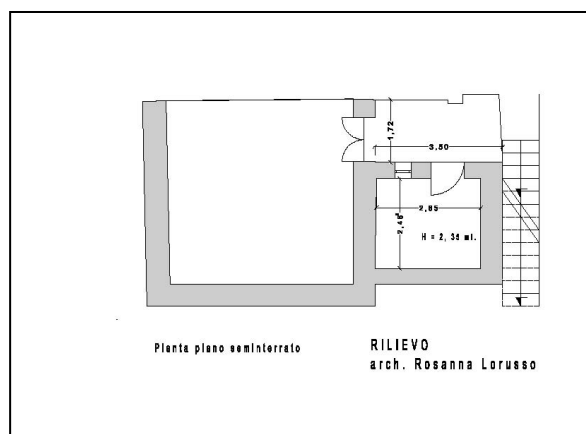
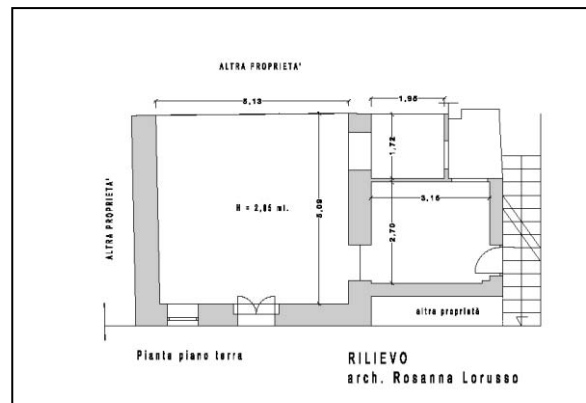
Fabbricato di due piani, oltre il seminterrato, con struttura portante in muratura di tufo, solai con putrelle di ferro e copertura con tetto a due falde.

- **COMPOSIZIONE INTERNA:**

Al **piano terra** ci sono n° 3 ambienti.

Vano di circa mq 26,00, con ingresso diretto dalla strada, dal quale si accede sia al wc che alla cucina di circa mq 9,00. Detto ambiente è dotato d'ingresso indipendente prospettante sul vicolo laterale.

Piano seminterrato composto da n° 2 ambienti con ingressi autonomi prospettanti su disimpegno esterno.



- **CARATTERISTICHE INTERNE:**

Piano terra

Pavimenti in graniglia di marmo, intonaco alle pareti (degradato da diffusi fenomeni di muffa). Contatore elettrico, con impianto parzialmente “a vista”.

Piano seminterrato

Ambienti privi di rifiniture.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Gli ambienti sono in disuso da tempo e pertanto fortemente degradati ed in pessimo stato manutentivo.



- **ESPOSIZIONE:**

Fronte d'ingresso esposto a ovest

Part. 800 (terreno)

- **CARATTERISTICHE**

Area di terreno pianeggiante, con superficie catastale di circa mq 110 classificata come SEMINATIVO 1, senza confini ben definiti rispetto ai terreni adiacenti.

Prospetta con un lato su stradina in terra comune a tutti i fondi serventi.

- **ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE**

Incolto, con stato di complessivo abbandono e vegetazione spontanea.

- **ESPOSIZIONE:**

Il terreno è esposto a nord/ovest.

Superficie dei beni oggetto del pignoramento

Ai fini del computo estimativo, riporto di seguito, le superfici utili netta, intendendo per superficie utile netta la superficie calpestabile, quella computata al netto dei muri di tomagno, delle tramezzature, e delle aree di pertinenza.

➤ **Fabbricato di cui alla part. 806 foglio 1**

- Piano terra

Deposito (sub 3) mq 96,50

Dep.₂ mq 8,22

Autorimessa (sub 5) mq 43,56

ToT. mq 148,28

- Pertinenza esclusiva di ornamento

Vano scala mq 14,00

porticato esterno mq 57,25

- Piano primo

Abitazione (sub 5 – in costruzione / abitazione)

(superficie calcolata lungo il perimetro esterno) mq 246,30

- Pertinenza esclusiva di ornamento

vano scala mq 14,00

➤ **Capannone di cui alla part. 564**

deposito n° 1 mq 130

deposito n° 2 mq 150

ToT. mq 280,00

➤ **Fabbricato di cui alla part. 104 foglio 6**

Piano terra -Abitazione -

Vano principale mq 26,35

Cucina mq 9,00

Wc mq 3,35

ToT. mq 38,7

Piano seminterrato -depositi -

Locale 1 mq 26,00

Locale 2 mq 7,50

ToT. mq 33,50

➤ **Tettoia di cui alla part. 807 fg. 1** mq 120

- Per quanto riguarda i terreni oggetto della valutazione essendo, in via generale, aree non facilmente distinguibili (in loco) dalle particelle confinanti in

quanto non è presente alcuna perimetrazione fisica, ancorché parziale, ai fini del computo estimativo saranno di seguito elencate le superfici desunte da ricerche dei dati parziali e verifiche (dove possibile).

Terreni riportati al foglio 1:

part. n° 556 mq 400
part. n° 807 mq 7.410 (superficie decurtata della superficie della tettoia)
part. n° 559 mq 6.720
part. n° 260 mq 2.090
part. n° 244 mq 2.785
part. n° 279 mq 11.200
part. n° 204 mq 5.960

Terreno riportato al foglio 6

part. n° 800 mq 110

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda gli impianti presenti, l'esperto ha fatto formale richiesta al debitore del certificato di conformità degli impianti alla vigente normativa, non ricevendo copia del medesimo.

Inoltre la sottoscritta considerando la tipologia e condizione dello stato dei luoghi non ha ritenuto dover procedere con ulteriori accertamenti.

Quesito “c”

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In seguito a regolare richiesta effettuata dalla sottoscritta, come da certificato allegato, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pannarano attesta che l'aree dei beni sottoposte a pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale (approvato con del. esec. della Giunta della Comunità Montana del Partenio n° 346/89);

- Destinazione:

le part. lle **556 – 260 – 244 – 559 – 204- - 279 e 807** del fg. 1 ricadono in “ *Zona E₂ Agricola del P.R.G. vigente*”;

la part. lla **800** del fg. 6 ricade “ *per circa mq 80,00 in zona B_{R 6} del Piano di Recupero e per circa mq 30,00 Area vincolata a fascia di rispetto dei corsi d'acqua*”;

- Vincoli specifici o prescrizioni

Aree vincolate a fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

“Fuori dal perimetro degli insediamenti del P.R.G., salvo per le opere pubbliche legate alla regimentazione delle acque del demanio lungo le sponde dei fiumi, è vietato ogni nuova edificazione per una fascia di profondità pari a mt 25 dal limite del demanio”. (ALLEGATO n°04/b3)

- L'immobile in via Piano (**fg 6 part. 104**) ricade in Zona B_{R 6} del P.R.G., le cui norme di attuazione sono sancite all'art. 13 “Zone di ristrutturazione BR” al punto b) “ *Gli interventi edilizi sono disciplinati dal Piano Particolareggiato di Recupero (...), senza previsione di nuovi volumi*”.

- Gli immobili alla via Conti / via San Nicola (**fg 1 part. 806 e 564**) ricadono “ *Zona E₂ Agricola del P.R.G. vigente*”.

Epoca di realizzazione dell'immobile

Provvedimento autorizzatorio e rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo

- Per quanto attiene il FABBRICATO in via Piano, riportato in Catasto Urbano al **fg 6 part. 104, fg 6 part. 104**, non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pannarano Concessioni Edilizie o altri documenti provante la data di costruzione dell'unità essendo la stessa, come da attestato rilasciato dal Sindaco del comune "*(...) di vecchia costruzione, realizzato antecedentemente al 1967 e che su detti immobili non esiste nessun tipo di vincoli di carattere storico ambientale.*" (ALLEGATO n° 4/b1)

- Per quanto attiene il FABBRICATO di cui al **fg. 1 part. 806** (sub 3, 4 e 5) lo stesso è stato costruito con Concessione Edilizia prot. n° 151 del 13/01/1999: "Progetto di completamento di un fabbricato rurale con deposito attrezzi agricoli località Cave S. Nicola". (ALLEGATO n° 04/b4)

L'opera realizzata, pur rispettando le dimensioni d'ingombro planimetrico e le altezze d'interpiano di cui al titolo abilitativo, non è stata ultimata e risulta completa solo nelle strutture portanti verticali (pilastri) e quelle orizzontali (solai).

Al piano terra il vano scala non ha la parete di chiusura laterale;

al piano primo non è stata realizzata la muratura esterna, le pareti divisorie e quant'altro alla definizione dell'abitazione;

inoltre la struttura è priva della copertura.

- CAPANNONE di cui al fg. 1 part. 564 (realizzati circa mq 280)

Secondo quanto riportato nella Domanda di Sanatoria prot. n° 4077 del 27/09/1986, la costruzione era stata realizzata nel 1977.

A fronte di una richiesta di condono edilizio n° 4077/86, alla quale è allegata la relazione del tecnico il quale dichiara che la superficie è di circa **mq 290,00**;

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il 28/12/2007 Permesso di costruire in sanatoria riferito alla pratica ed. n° 77/86 per l'esecuzione dei lavori di *“Realizzazione di una superficie di **mq 129,60** in acciaio e tondature in lamiera gregata per uso agricolo”*. (ALLEGATO n° 04/b5)

Alla luce di quanto sopra risulta una violazione del titolo per circa mq 160.

- **TETTOIA** (realizzata sulla part. 807 per una superficie di circa mq 120)

La sottoscritta ha appurato da verifiche effettuate che la struttura è stata realizzata mediamente nello stesso periodo di costruzione del capannone di cui sopra, ma senza titolo abilitativo edilizio.

Alle spalle della tettoia ho rilevato una piccola costruzione in muratura (al grezzo e priva di rifiniture) dalla pianta trapezoidale delle dimensioni (medie) di circa m (2,20 x 2,30) alta m 2.10, realizzata anch'essa senza titolo abilitativo edilizio.

Opere abusive, eventuale sanabilità ed oneri

- La **TETTOIA** costruita all'interno della part. 807, come già riportato nel paragrafo precedente, è stata realizzata senza titolo abilitativo, per tanto per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria si applicano le disposizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La violazione riscontrata è definita all'art. 3 lettera e):“**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**”, e rientra in tipologia 1, ALLEGATO 1, della legge n. 326 del 24 novembre 2003, così classificata:

“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.

- L'immobile, inoltre, rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al V° comma art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e, essendo oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

- La misura dell'oblazione prevista al fine di sanare il bene è la seguente:

1) Oneri concessori € 410,00 (al doppio per la sanzione da applicare)

2) Contr. Costruzione € 760,00 (al doppio per la sanzione da applicare)

Per cui:

€ 410,00 x 2 = € 820,00

€ 760,00 x.2 = € 1.520,00

IN UNO € 2.340,00

➤ Discorso analogo viene applicato per la parte di superficie del CAPANNONE, part. 564, realizzata senza titolo:

- La misura dell'oblazione prevista al fine di sanare il bene è la seguente:

1) Oneri concessori € 487,55 (al doppio per la sanzione da applicare)

2) Contr. Costruzione € 1.025,40 (al doppio per la sanzione da applicare)

Per cui:

€ 487,55 x 2 = € 975,11

€ 1.025,40 x.2 = € 2.05078

IN UNO € 3.025,89

- E', altresì, da rilevare che ai suddetti importi sarà necessario aggiungere, secondo la legge vigente, i diritti di segreteria, (€ 516,50 per ciascuna pratica di sanatoria), le spese di bollo e quant'altro necessario per il pagamento delle somme dovute, oltre le spettanze per il tecnico incaricato per lo svolgimento delle dovute progettazioni (da valutare secondo la normativa vigente).

La dichiarazione di agibilità potrà essere rilasciata dal Comune dietro presentazione di permesso a costruire in sanatoria, di censimento delle strutture edilizie presso il catasto urbano e di certificazione di conformità impiantistica (laddove presenti).

Nota

D.P.R.n° 380/2001:

➤ **art. 36 "Accertamento di Conformità" comma 1 e 2**

1. il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. (...) Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (...).

➤ **Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi , comma 1, lett. e.5)**

e) "interventi di nuova costruzione", (...)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

Quesito "d"

Identificazione catastale dell'immobile

L'identificazione catastale dei beni è già stata trattata dettagliatamente nel paragrafo relativo ai "*Dati catastali di ciascun immobile*".

Accertamento dell'esatta rispondenza dei beni specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

La descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento di cui alla procedura 232/10 corrispondono alla loro effettiva individuazione catastale riportata nei certificati rilasciati, quali visure, dall' Agenzia del Territorio.

- L'unica discordanza rilevata nella comparazione dei dati riguarda la superficie catastale della **part.lla 279 fg. 1:**

dalla visura risulta che la particella è divisa in porzione AA Uliveti mq are 27,57 e **porzione AB semin. arb. are 84.61;**

nell' atto di pignoramento è riportato che la particella è divisa in porzione AA Uliveti mq are 27,57 e **porzione AB semin. arb. are 36.20.**

- E' importante sottolineare, che la sig. [REDACTED] il [REDACTED] quale usufruttuaria dei beni di cui al fg.6 part. lle 104/1, 800, fg.1 part. 240, è deceduta a [REDACTED], come risulta dal registro degli atti di morte del comune di Pannarano.

Variazione catastale necessaria

In seguito ai sopralluoghi effettuati ho constatato che il fabbricato di cui al **fg. 1 part.lla 203**, indicato sulla visura catastale come FABBRICATO DIRUTO della superficie di mq 110, **nella realtà dei fatti è inesistente.**

Per tanto ho provveduto ad effettuare la dovuta segnalazione presso L'Agenzia del Territorio attraverso la compilazione del Mod. 26 chiedendo per la particella in oggetto la **VARIAZIONE** da FABBRICATO DIRUTO ad **AREA RURALE** (con

l'intento di conservare laddove possibile e compatibilmente agli strumenti urbanistici un Recupero di cubatura). (ALLEGATO n° 5/9)

➤ Dal rilievo effettuato sull'immobile di cui al **fig. 6 part. 104/1**, ho riscontrato delle discordanze con quanto riportato sulla planimetria catastale, redatta dal geom.

██████████, il quale **ha commesso errori nella rappresentazione grafica.**

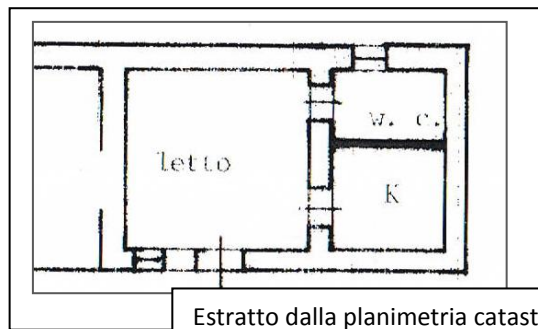
Sulla planimetria catastale è raffigurato che :

- al **PIANO TERRA** i vani sono allineati su di un unico fronte;
- al **PIANO SEMINTERRATO** è riportato un solo vano.

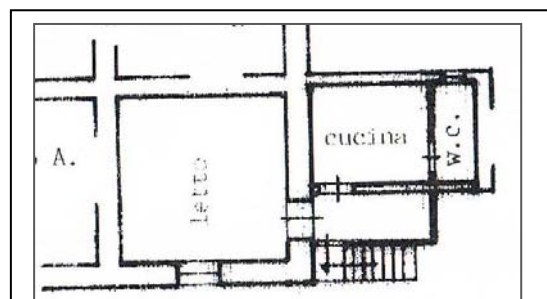
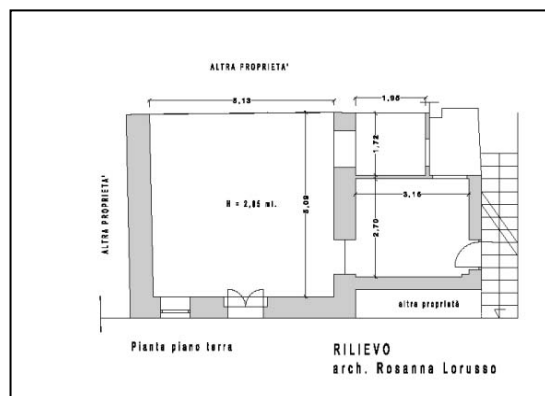
Premesso che il fabbricato per le sue intrinseche caratteristiche strutturali ha conservato la sua sagoma planimetrica originale, dalle misurazioni che ho eseguito dello stato di fatto si evince che:

- al **PIANO TERRA** il vano cucina è arretrato rispetto al fronte principale di circa 1 m, per lasciare lo spazio alla scala in pietra che conduce al piano primo (di proprietà diversa dall'esecutata, la cui planimetria catastale è stata redatta dallo stesso geom. ██████████).

- È da sottolineare che se pur non



Estratto dalla planimetria catastale Piano terra / prop. debitrice



Estratto dalla planimetria catastale Piano primo / prop. diversa

corrispondente la distribuzione planimetrica degli ambienti, le misure interne dei singoli vani corrispondono a quelle di cui alla planimetria catastale (differiscono di quantità minime che non incidono in maniera significativa sulla superficie del vano stesso).

- Il **PIANO SEMINTERRATO** nello stato di fatto, è composto da due locali (che “rimarcano” la sagoma del piano terra). (ALLEGATI n° 05/9 e 06/1)

➤ **Per tanto, tenuto conto della discordanze rilevate e delle difformità evidenziata, è doveroso effettuare la dovuta correzione della planimetria catastale.**

I costi da sostenere necessari per l’aggiornamento ammontano a € 1.350,00 (comprensivi di spese tecniche per il tecnico incaricato e i tributi dovuti all’Agenzia del Territorio per definizione DOCFA).

➤ Dagli studi condotti, come riportato nel paragrafo precedente, l’usufruttuaria dei beni di cui al fg. 6 part.lla 104/1 , 800 e fg. 1 part. 260 è deceduta, per tanto si deve presentare presso l’ufficio preposto la documentazione necessaria al fine di consentire la cancellazione dell’usufrutto stesso.

Scheda catastale

Le schede catastali acquisite, presso l’Agenzia del Territorio, sono riportate in allegato.

Quesito “e”

Stato di possesso degli immobili

I beni oggetto della procedura, almeno al momento degli accessi condotti su di essi, risultavano in possesso dei debitori.

Pannarano (Bn), Catasto Terreni. fog. 1 particelle **203,204,244,279,556,559,807**;

Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati. fog. 1 particella **564**.

Alla data della trascrizione del pignoramento emergono i seguenti altri atti pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** annotata il 11/09/2003 al n° 8172 reg. part.;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** annotata il 11/09/2003 cor. il n° 1055 reg. part. a margine della trascrizione del suindicato atto Notar Mario Iannella del 24/03/2003;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il 12/02/2004 al n° 1278 reg. part.;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** annotata il 12/02/2004 cor. il n° 223 reg. part. a margine della trascrizione del suindicato atto Notar Mario Iannella del 24/03/2003;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il 19/02/2004 al n° 1443 reg. part.;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il 20/02/2004 al n° 272 reg. part.;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da iscrizione del 22/04/1998 n° 300 reg part.
- Si segnala che il 17/03/2004 al n° 92 reg. part. è stata iscritta – contro [REDACTED] [REDACTED] – **IPOTECA GIUDIZIALE** che risulta essere di data successiva alla trascrizione del sopramenzionata atto del notar Mario Iannella del 24/03/2003, con cui lo stesso [REDACTED] i beni in oggetto.

➤ In base alla Certificazione Notarile a nome del **Notaio Tommaso Caruso** le formalità riscontrate, presso la Conservatoria dei RR.II nel ventennio (1°/08/1990 fino al 1° /10/2010) sono:

TRASCRIZIONE A FAVORE

A. Relativamente all'unità immobiliare in Pannarano al fg. 6 n° 104 sub 1, nonché ai terreni di cui al fg. 6 n° 800 e fg. 1 n° 260, risultano essere di proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ (altro ½ di [REDACTED] con usufrutto parziale di [REDACTED]);

- i beni sono ad essa pervenuti nella quota innanzi detta, giusta **ATTO DI DONAZIONE** a rogito notar Mario Iannella del 24.03.2003, **trascritto in data 11.04.2003 al n° 3339 R.P.** da [REDACTED] e [REDACTED];

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, annotata a margine, trascritta il 11/09/2003 al n° 1055 reg. part;

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, annotata a margine, trascritta il 12/02/2004 al n° 223 reg. part.;

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, annotata a margine, trascritta il 20/02/2004 al n° 272 reg. part.;

- **INEFFICACIA TOTALE**, annotata a margine, trascritta il 14/04/2010 al n° 584 reg. part..

TRASCRIZIONE A FAVORE

B. Relativamente ai terreni in Pannarano al fg. 1 n° 203, 204, 244, 279, 556,559, 807, nonché alle unità immobiliari di cui al fg. 1 n°564, 806 sub 3/4/5, risultano essere in piena proprietà (quale bene personale) di [REDACTED] – nata a [REDACTED];

- i beni sono ad essa pervenuti con **ATTO DI DONAZIONE** a rogito notar Mario Iannella del 24.03.2003, **trascritto in data 11.04.2003 al n° 3339 R.P.** da [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO

➤ Relativamente ai beni di cui ai precedenti punti **A.** e **B.:**

- **DOMANDA GIUDIZIALE del 11.09.2003 al n° 8172 R.P.,** per Tribunale di Airola del 06.09.2003

A **favore** della Banca Popolare di Novara spa **contro** [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto DICHIARAZIONE DI NULLITA' ATTI;

- **DOMANDA GIUDIZIALE del 12.02.2004 al n° 1278 R.P.,** per Tribunale di Airola del 07.02.2004

A **favore** San Paolo Banco di Napoli spa **contro** [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto: REVOCA ATTI SOGGETTI A

TRASCRIZIONE;

- **DOMANDA GIUDIZIALE del 19.02.2004 al n° 1443 R.P.,** per Tribunale di Benevento del 27.10.2003

A **favore** della [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] **contro** [REDACTED].

[REDACTED], avente ad oggetto DICHIARAZIONE DI NULLITA' ATTI

➤ Relativamente ai beni di cui al precedente punto **B** (fg. 1 part.lle 203, 204, 244, 279, 556, 559, 807 e 564)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23.04.2009 al n° 3858 r.p.**, per Tribunale di Benevento del 23.09.2009

A favore del Banco di Napoli spa contro [REDACTED].

- Relativamente ai beni di cui ai precedenti punti **A.** e **B.:**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.08.2010 al n° 7277 r.p.**, per Ufficiale Giudiziario di Benevento del 20.07.2010

A favore Molisannio spa contro [REDACTED] (per le quote indicate).

ISCRIZIONE CONTRO

- Relativamente ai beni di cui al precedente punto **B** (fg. 1 part. lle 203, 204, 244, 279, 556, 559, e 564)

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA del 22.4.1998 al n° 300 R.P.** a rogito notar Vito Antonio Sangiuolo del 21.04.1998, in virtù di concessione a garanzia di mutuo

A favore Banco di Napoli spa contro [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno; annotata a margine in data 28.05.1998 al n° 323 di erogazione a saldo.

-
- In base alla Certificazione Notarile a nome del **Notaio Stefania Donatiello** le formalità riscontrate sono

TRASCRIZIONE A FAVORE: NEGATIVE

ANNOTAZIONI A FAVORE:

- **TRASCRIZIONE DI INEFFICIENZA TOTALE del 14.04.2010 al n° 584 R.P** per Tribunale di Benevento il 07.09.2009, rep. n° 110

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO: NEGATIVE

TRASCRIZIONE CONTRO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09.12.2010 al n° 10.220 R.P.**
notificato dal Tribunale di Benevento il 23.03.2009

A **favore** di Banco di Napoli s.p.a. **contro** [REDACTED] (per 1000/1000 della piena proprietà unità negoziale)

UNITA' NEGOZIALE N.1

Pannarano (Bn), Catasto Terreni. fog. 1 particelle **203,204,244,279,556,559,807**;

Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati. fog. 1 particella **564**.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.08.2010 al n° 7277 R.P.** per
Ufficiale Giudiziario di Benevento del 20.07.2010

A **favore** Molisannio spa **contro** [REDACTED] (per 1000/1000 della piena proprietà unità negoziale)

UNITA' NEGOZIALE N.1

Pannarano (Bn), Catasto Terreni. fog. 1 particelle **203,204,244,279,556,559,807**;

Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati. fog. 1 particella **564**.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23.04.2009 al n° 3858 R.P.** per
Tribunale di Benevento del 23.03.2009

A **favore** Banco di Napoli spa **contro** [REDACTED] (per 1000/1000 della piena proprietà unità negoziale)

UNITA' NEGOZIALE N.1

Pannarano (Bn), Catasto Terreni. fog. 1 particelle **203,204,244,279,556,559,807**;

Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati. fog. 1 particella **564**.

Quesito “g”

Informazioni per l’acquirente

Come da dichiarazione e rilasciata dal comune di Pannarano il Responsabile d’Ufficio attesta che il contribuente:

‘**██████████** (...) in riferimento alle unità immobiliari di cui alla richiesta, per gli anni dal 2003 al 2011 non risulta in regola con i pagamenti dell’ICI, che per gli anni dal 2003 al 2006 non è più possibile procedere alla contestazione (...) che per gli anni dal 2007 al 2011 gli importi evasi sono (...) € 1.554,00; che all’importo evaso dovranno essere aggiunti gli interessi calcolati come per legge e le sanzioni applicabili ai sensi della normativa vigente”. (ALLEGATO 04/b2)

Per quanto sopra e nei paragrafi precedenti risulta:

COSTI PER SANARE

TETTOIA € 2.340,00, oltre diritti di segreteria (€ 516,50), bolli e quanto per legge;

CAPANNONE € 3.025,90 oltre diritti di segreteria (€ 516,50), bolli e quanto per legge;

COSTI per presentazione planimetria Agenzia del Territorio (relativa al fabbr. fg 6 part. 104) € 1350,00

I COSTI per la demolizione della piccola costruzione adiacente alla tettoia sono da determinarsi in € 700,00 (compreso il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta).

-
- La costruzione del fabbricato di cui alla part. 806, come riportato nei paragrafi precedenti, non è stata completata.

Premesso che la Concessione Edilizia, oggi Permesso a Costruire, viene rilasciato con la prescrizione che : *“il termine di ultimazione dei lavori è ANNI TRE”*, la C. E. n° 5 del 1999, rilasciata dal Sindaco del comune di Pannarano per la realizzazione del fabbricato di cui sopra, risulta scaduta.

Per tanto, al fine di completare i lavori è indispensabile munirsi di regolare autorizzazione, come precisato nel riferimento legislativo DPR 380/2001, art. 15 che al comma 3 recita:

“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione”.

La scrivente precisa che la D.I.A. in seguito al “Decreto Sviluppo” è stata sostituita dalla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata d’inizio attività).

Precedenti proprietari nel ventennio

Storicamente, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

❖ I dati resi di seguito sono stati riscontrati nel Certificato Notarile del dott. **Notaio Claudio Cusani**, allegato alla procedura.

TITOLO DI PROVENIENZA dei beni di seguito indicati

Pannarano (Bn), Catasto Terreni. fog. 1 particelle **203,204,244,279,556,559,807**;

Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati. fog. 1 particella **564**.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a [REDACTED] con ATTO DI DONAZIONE del Notar Mario Iannella del 24/03/2003, trascritto l'11/04/2003 al n° 3339 reg. part.-

Donanti erano i sigg.ri [REDACTED]

e [REDACTED]

in comunione dei beni tra loro.

Ai suindicati coniugi gli immobili in oggetto erano pervenuti, in regime di comunione legale, con atto di compravendita notar Luigi Solimene del 12/08/1988 trascritto il 29/08/1988 al n° 7174 reg. part.

Note: il fabbricato indicato con la part. 564 è stato accatastato il 21/11/1990 ed insiste su terreno già distinto in N.C.T. al fg. 1 con la part. 564 di ha 00.06.30 (ex 555 di ha 01.01.00, ex 244 di ha 01.35.15).

❖ I dati resi di seguito sono stati riscontrati nel Certificato Notarile del dott. **Notaio Tommaso Caruso**, allegato alla procedura.

TITOLO DI PROVENIENZA dei beni di seguito indicati

- Pannarano (Bn), Catasto Terreni. foglio 1 particelle **260**,
- Pannarano (Bn), Catasto Terreni. foglio 6 particella **800**;
- Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati foglio 6 particella **104 sub 1**;

Gli immobili in oggetto per ½ di proprietà [REDACTED] sono ad essa pervenuti con:

- ATTO DI DONAZIONE del Notar Mario Iannella del 24/03/2003, trascritto l'11/04/2003 al n° 3339 r. p., i cui donanti erano i sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] in comunione dei beni tra loro ;

- i beni erano pervenuti alla sola [REDACTED] per la quota di ½ gravata da usufrutto parziale di 1/3 in virtù della successione legittima del padre [REDACTED]

[REDACTED] **trascrizione n° 6312 R.P. del 03.07.1972;**

- i beni erano pervenuti a [REDACTED], per l'intero, con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notar Mario Giordano, **trascrizione n° 3318 R.P. del 26.04.1961**, da [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA dei beni di seguito indicati

- Pannarano (Bn), Catasto Terreni. foglio 1 particelle **203, 204, 244, 279, 556, 559, 807;**
- Pannarano (Bn), Catasto Fabbricati foglio 1 particelle **564 e 806 sub 3, 4, 5.**

Gli immobili in oggetto in piena proprietà di [REDACTED] sono ad essa pervenuti con:

- ATTO DI DONAZIONE del Notar Mario Iannella del 24/03/2003, trascritto l'11/04/2003 al n° 3339 r. p., i cui donanti erano i sigg.ri [REDACTED], nato a

[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

- i beni erano pervenuti alla sola [REDACTED] per l'intero in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con ATTO DI COMPREVENDITA a rogito notar Luigi Solimene del 12.08.1988, **trascrizione n° 7174 R.P. del 29.08.1988** da [REDACTED].

Quesito “h”

Criteria di stima utilizzati

Ai fini estimativi occorre, senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Nel caso specifico dei terreni tra le caratteristiche tenute in considerazione ho dato rilevanza alla posizione del terreno stesso, il contesto circostante, le dimensioni complessive, l'ubicazione rispetto al territorio circostante, l'esposizione, la panoramicità, le potenzialità edificatorie, l'attuale configurazione e soprattutto l'attuale utilizzo.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al **metodo della stima sintetica comparativa**, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, si parte dal **prezzo a metro quadro** del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei ***coefficienti di adeguamento e di correzione*** (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni

statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Le informazioni utilizzate per la stima sono state raccolte attingendo a fonti di vario genere.

Oltre alle agenzie immobiliari operanti sul territorio di nostra attenzione, che hanno comunque rappresentato come del resto si è sempre ritenuto, la fonte di primaria importanza per il reperimento dei dati attendibili circa il mercato immobiliare odierno, anche l'Agenzia del Territorio gestisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, quale l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono connessi all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, e non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

➤ Per la determinazione del più attendibile valore di mercato dei fondi agricoli ho, inoltre, tenuto conto anche dei:

- Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura dei terreni, validi per l'anno 2010 e determinati con riferimento all'anno 2010 = DPR 327/2001 e s.m.i. (pubblicati sul BURC n° 66 del 4 ottobre 2010).

- Valori medi fondiari 2010. Sul BURC n° 15 del 07/03/2011 è stato pubblicato il decreto dirigenziale n° 35 del 04/03/2011 inerente i valori fondiari medi unitari ai fini della concessione dei mutui agevolati per l'acquisto dei terreni rispondenti ai criteri ed alle finalità di cui alle leggi nn. 590/65 e 817/71.

➤ Per i terreni sulla cui superficie sono presenti le **piante di ulivo** si è voluto considerare il bene per la sua **vocazione**, ovvero quella **agricola produttiva**.

Si è deciso, quindi, di applicare una metodologia di stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero considerare secondo la teoria economica del Gramshy, il valore di un immobile in base a ciò che è capace di produrre.

Per tale metodologia sono indispensabili la determinazione del reddito di capitalizzazione ed il saggio di capitalizzazione.

Pertanto per quanto premesso, attraverso le informazioni e la comparazione dei dati assunti, la stima effettuata da un tecnico professionista è l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Calcolo delle superfici di ciascun immobile

Il calcolo della superficie ed i relativi criteri sono già stati trattati dettagliatamente nel paragrafo relativo al "Quesito lett. b" di seguito riepilogato:

➤ **1° lotto** fg. 1 part. 806 sub 3 e 4

piano terra depositi / autorimessa mq 148,28

piano terra vano scala mq 14,00

“ porticato mq 57,25

part. 806 sub 5

piano primo (in costruzione / abitazione)

(superficie calcolata lungo il perimetro esterno) mq 246,30

“ vano scala mq 14,00

Solaio di copertua mq 246,30

➤ **2° lotto (fg.1)**

Part. 564 (capannoni) mq 280,00

Part. 556 (terreno incolto) mq 400,00

➤ **3° lotto**

Part. 807 (terreno) mq 7.410,00

.....”..... (tettoia) mq 120,00

part. 559 (terreno) mq 6.720,00

part. 260 (terreno) mq 2.090,00

➤ **4° lotto**

Part. 244 (terreno) mq 2.785,00

part. 279 (terreno) mq 11.200,00

➤ **5° lotto**

Part. 204 (terreno) mq 5.960,00

➤ **6° lotto (fg.6)**

Part. 104 (fabbricato)

Piano terra (abitazione) mq 38,70

Piano seminterrato (depositi). mq 33,50

part. 800 (terreno)

mq 110,00

Valore unitario dei beni

➤ Dall'analisi di mercato è emerso che, per tipologie di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene in esame e ubicate in zone limitrofe,

- **FABBRICATO**, di cui alla part.806 (lotto 1) corrisponde un valore unitario medio compreso tra i due estremi **di 700 - 1.400 €/mq** per superficie utile (determinato pari ad € 800,00) ;

- **FABBRICATO**, di cui alla part.104 (lotto 6) corrisponde un valore unitario medio compreso tra i due estremi **di 600 - 1.100 €/mq** per superficie utile (determinato pari ad € 800,00);

- **CAPANNONE**, di cui alla part.564 (lotto 2) corrisponde un valore unitario medio compreso tra i due estremi **di 200 - 600 €/mq** per superficie utile (determinato pari ad € 300,00);

- **TETTOIA** di cui alla **part.807** (lotto 2) corrisponde un valore unitario medio compreso tra i due estremi **di 150 - 600 €/mq** per superficie utile (determinato pari ad € 200,00).

➤ In riferimento ai **TERRENI** si è tenuto conto delle superfici prima indicate e riportate nei certificati catastali (elencate nel capitolo relativo), in considerazione però dell'uso e delle coltivazioni presenti sugli stessi.

Per tanto seguendo la numerazione usata nei paragrafi precedenti è possibile affermare che

- Al terreno in catasto al fg. 1 **part. 556**, facente parte del lotto 2, di mq 400, accatastato come vigneto, ma nella realtà dei fatti incolto perché sullo stesso è

impossibile qualsiasi tipo di coltivazione per le sua ubicazione e caratteristiche, si è dato un **valore unitario pari a €/mq 2,00**;

LOTTO 3 - terreni

- **part. 807**, e **part. 559**, su detti lotti (per una superficie rispettiva di mq 5.500 e di mq 3.100) sono presenti complessivamente circa 120 piante, di media dimensione, di ulive.

Per quest'aree si è deciso di adoperare una metodologia di stima per capitalizzazione dei redditi.

Da una indagine svolta in loco, relativamente alla produttività, si è appurato che dette piante sono capaci, alla data odierne, di produrre un quantitativo di olive pari a circa 35 q.li.

Tale quantità di olive è capace di produrre olio per circa 23,4 q.li , dando un reddito lordo annuo, RL, pari a circa 11.700 €.

Al reddito lordo annuo vanno detratte opportunamente le spese inerenti a tale reddito, ottenendo così il reddito da capitalizzare:

$$\text{➤ } R = RI - (Q - \text{servizi} - \text{imposte} + \text{amministrazione} + \text{sf e Ins.} + I2)$$

R Reddito netto annuo

RI Reddito lordo annuo

Q Quote ammortamento

Servizi Servizio di manutenzione

Imp Imposte

Amministr Paga dei salari

azione

Sf Imprevisti per ridotta produttività

I2	Interessi per mancati redditi
T	Spese di trasformazione

Evitando le considerazioni di tipo analitiche, si afferma che le voci di spese attualmente si attestano intorno al 60% , di conseguenza il reddito netto annuo, R, da scriversi relativamente alla destinazione agricola, si attesta intorno a:

$$11.700 \text{ euro} - 60\% = 4.680 \text{ euro}$$

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione, C, attualmente si e' attestati tra il 5-7%.

Si valuta quindi che la superficie di terreno di cui alle part. 807 e 559 (mq 5.857) coltivata a oliveto, ha un equo valore di mercato pari a **€/mq 5,50**.

Per il restante terreno del lotto 3

- part. 807 con superficie di mq 1.910, decurtata della superficie della tettoia, classificata a VIGNETO classe 1;
- part. 559 con superficie catastale di mq 3.620 classificata a SEM. ARBORATO classe 2;

attualmente non coltivati, **si è dato un valore di €/mq 3,50**.

Il terreno è mediamente collinare, servito dalla strada comunale e nell'immediata vicinanza della strada provinciale, inserito in un gradevole contesto paesaggistico, in un area di terreni coltivati e case sparse.

- Part. 260, con superficie catastale di mq 2.090 classificata a VIGNETO classe 2; attualmente incolto e in stato di abbandono a causa della sua ubicazione sfavorevole (sottoposto alla strada provinciale, declive verso il sottostante torrente con il quale confina), **si è dato un valore unitario pari a €/mq 1,50**;

LOTTO 4 - terreni

- Al terreno, in catasto al fg. 1 **part.244**, con superficie catastale di mq 2.785 classificata a VIGNETO classe 1; attualmente incolto, **si è dato un valore di € 3,00.**

Il terreno è collinare, servito dalla strada comunale, inserito in un gradevole contesto paesaggistico, in un area di terreni mediamente coltivati e case sparse.

- Al terreno, in catasto al fg. 1 **part.279**, con superficie catastale complessiva di mq 11.218 di cui mq 8.461 classificata a SEM: ARBORATO classe 2; attualmente incolto / bosco , **si è dato un valore di € 2,50;**

Detta porzione di terreno in parte è fronte strada, la restante ha andamento declive verso i terreni sottostanti.

- Per la restante superficie catastale di mq 2.757 classificata a ULIVETO classe U, sono presenti complessivamente circa 65 piante, di media dimensione, di ulive.

Per quest'area si è deciso di adoperare una metodologia di stima per capitalizzazione dei redditi.

Seguendo la stessa metodologia applicativa esplicitata al passo precedente si è appurato che dette piante sono capaci, alla data odierna, di produrre un quantitativo di olive pari a circa 85 q.li.

Tale quantità di olive è capace di produrre olio per circa 13 q.li , dando un reddito lordo annuo, RL, pari a circa 6.500 €.

Le voci di spese attualmente si attestano intorno al 60% , di conseguenza il reddito netto annuo, R, da scriversi relativamente alla destinazione agricola, si attesta intorno a:

$$6.500 \text{ euro} - 60\% = 2.600 \text{ euro}$$

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione, C, attualmente si e' attestati tra il 5-7%.

Si valuta quindi che la superficie di terreno di cui alla part. 279 (mq 2.757) coltivata a oliveto, ha un equo valore di mercato pari a **€/mq 5,50**.

LOTTO 5 – terreni

- Al terreno, in catasto al fg. 1 **part.204**, con superficie catastale complessiva di mq 5.960 classificata a ULIVETO classe U; sono presenti complessivamente circa 135 piante, di media dimensione, di ulive.

Per quest'area si è deciso di adoperare una metodologia di stima per capitalizzazione dei redditi.

Dette piante sono capaci, alla data odierne, di produrre un quantitativo di olive pari a circa 175,5q.li.

Tale quantità di olive è capace di produrre olio per circa 263 q.li , dando un reddito lordo annuo, RL, pari a circa 13.150 €.

Le voci di spese attualmente si attestano intorno al 60% , di conseguenza il reddito netto annuo, R, da scriversi relativamente alla destinazione agricola, si attesta intorno a:

$$13.150 \text{ euro} - 60\% = 5260 \text{ euro}$$

Si valuta quindi che la superficie di terreno di cui alla part. 279(mq 2.757) coltivata a oliveto, ha un equo valore di mercato pari a **€/mq 6,00**.

- L'area di sedime della porzione di fabbricato, ha un equo valore di mercato di € 2,00.

LOTTO 6 – terreni

- Al terreno, in catasto al fg. 6 **part.800**, con superficie catastale complessiva di mq 110 classificata a SEM: INATIVO classe 1; attualmente incolto , **si è dato un valore di € 4,50.**

Terreno con accesso da stradina comune ad altri fondi, nell'immediate vicinanze del centro abitato.

Adeguamento e correzioni della stima

Come già introdotto nei “*Criteri di stima utilizzati*”, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzioni “K”, che sono correlati principalmente allo stato d’uso e allo stato di manutenzione generale degli ambienti.

Per il fabbricato di cui alla part. 806, considerato lo stato incompleto dell’opera ho ritenuto opportuno considerare i seguenti coefficienti correttivi da applicare sulle rispettive superfici:

- 1) porticato K = 0,40
- 2) depositi K = 0,80
- 3) scala interna K = 0,60
- 4) piano 1° K = 0,50
- 5) solaio di copertura K = 0,10

Mentre, per quanto attiene l’unità immobiliare di cui al fg. 6 part. 104/1, considerata l’età e la qualità dell’edificio, i parametri nella fattispecie sono quelli di seguito riportati:

Unità con destinazione abitazione di tipo popolare (piano terra)

- 3) Esposizione: poco luminoso 0,95
- 4) Manutenzione: stato pessimo 0,40
- 5) Riscaldamento: senza riscaldam, 0,95

6) Vetustà: oltre 40 anni 0,95

- **K = 0,34** (parametro in diminuzione definito dal prodotto dei coefficienti correttivi sopra considerati)

Per la cantine al piano seminterrato, a servizio esclusivo dell'abitazione, si è considerato il seguente correttivo:

1) Pertinenza 0,25

- **K = 0,25.**

Valore totale

L'analisi effettuata ha permesso di adeguare il prezzo di mercato al caso specifico, considerando alcuni fattori, sia essi positivi sia negativi, emersi dalle indagini e di seguito elencati:

- Ubicazione degli immobile
- Accesso agli immobili ed alle singole unità;
- Stato e condizioni di manutenzione delle costruzioni oggetto del pignoramento;
- stato e condizioni di manutenzione degli ambienti
- caratteristiche ambientali;
- caratteristiche infrastrutturali.

Per quanto esposto ed in base ai prospetti di calcolo di seguito riportato, il valore dei bene è il seguente:

LOTTO 1

Distinto in catasto al fg. 1
part.lla 806 sub 3 cat. C/2 cl 2 - Piano Terra
part.lla 806 sub 3 cat. C/6 cl 2 - Piano Terra
part.lla 806 sub 5 cat. In costruzione - Piano Primo

Fabbricato alla via San Nicola (incompleto) per abitazione unifamiliare realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero / cemento, formato da:

1. Piano terra composto da ampio locale deposito, box auto e corpo scala per accesso piano superiore, il tutto prospettante sull'antistante porticato;
2. Piano primo, in fase di costruzione, e corpo scala per accesso al solaio superiore

1. PIANO TERRA

Depositi /garage (148,25 mq x €/mq 800) x 0,80 = € 94.880,00

Porticato (57,25 mq x €/mq 800) x 0,40 = € 18.320,00

Vano scala (14,00 mq x €/mq 800) x 0.60 = € 6.720,00

2. PIANO PRIMO

(246,30 mq x €/mq 800) x 0,50 = € 98.520,00

Vano scala (14,00 mq x €/mq 800) x 0.60 = € 6.720,00

SOLAIO COPERTURA

(246,30 mq x €/mq 800) x 0,10 = € 19.704,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 = € 224.864,00

che si approssima a

VALORE LOTTO 1 = € 224.870,00

LOTTO 2

Distinto in catasto al fg. 1
part.lla 564 cat. C/2 classe 1
part.lla 556 - qualità VIGNETO classe 2

1. Capannone uso deposito, composto da due locali, con ingressi prospettanti antistante piazzale:
 - locale 1 = mq 130,00
 - locale 2 = mq 150,00
2. “Striscia” di terreno pianeggiante, della superficie di mq circa 400, che definisce il ciglio stradale di via Conti.

1. $(280 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 300) = \text{€ } 84.000,00$
2. $(400 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 200) = \text{€ } 800,00$

TOTALE VALORE LOTTO 2 = € 84.800,00

LOTTO 3

Distinto in catasto al fg. 1

part.lla 807 - porz. AA - qualità ULIVETO classe U;

porz. AB - qualità VIGNETO classe 1;

part.lla 559 - porz. AA - qualità ULIVETO classe U;

porz. AB - qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 1;

$\frac{1}{2}$ della part.lla 260 - qualità VIGNETO classe 2;

Fondi rustici collinari, in agro Pannarano, (Bn), alla c.da Conti / San Nicola

1. Terreno di forma irregolare, della superficie di circa mq 7.410, declive da via San Nicola (sulla quale prospetta a monte) verso la sottostante via Conti.

Sul fondo, su una superficie di circa mq 5.500, sono circa n° 60 piante di ulivo.

- All'interno dell'area è una tettoia di circa mq 120 (in aderenza con il capannone di cui all'attigua particella 564) sorretta da pilastrini in acciaio con copertura in lamiera (deposito).

2. Terreno prospettante su via San Nicola, della superficie di mq 6.720.

Sul fondo, su una superficie di circa mq 3.100, sono circa n° 60 piante di ulivo.

3. Terreno sottoposto rispetto alla strada provinciale, con superficie catastale di mq 2.090, ha accesso attraverso i fondi limitrofi e segue la morfologia declive del lotto verso il sottostante torrente Serretelle, con il quale confina.

1 (5.500 mq x €/mq 5,50) = € 30.250,00
(1.910 mq x €/mq 3,50) = € 6.685,00
(120 mq x €/mq 200,00) = € 24.000,00

2 (3.100 mq x €/mq 5,50) = € 17.050,00
(3.620 mq x €/mq 3,50) = € 12.670,00

3. (2.090 mq x €/mq 1,50) = € 3.135 x ($\frac{1}{2}$) = € 1.567,5

NOTA: Dal più probabile valore della proprietà, è stata considerata la quota di comproprietà, oggetto del pignoramento, in ragione di $\frac{1}{2}$.

TOTALE VALORE LOTTO 3 = € 92.222,5

che si approssima a

VALORE LOTTO 3 = € 92.250,00

LOTTO 4

Distinto in catasto al fg. 1
part.lla 244- qualità VIGNETO classe 1;
part.lla 279 - porz. AA - qualità ULIVETO classe U;
porz. AB - qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 2

Fondi rustici collinari, in agro Pannarano, (Bn), alla c.da Cave

1. Terreno dalla forma trapezoidale, con superficie catastale di circa mq 2.785 prospettante su via San Nicola e su via Cave e confinante con la part. 279, ha un piccolo slargo privo di vegetazione con accesso da via Cave.
2. Terreno prospettante su via Cave, con un boschetto che si estende per una superficie di circa mq 8.461, mentre sulla restante parte di circa mq 2.757 ci sono circa n° 65 piante di ulivo.

1. $(2.785 \text{ mq} \times \text{€/mq } 3,00) = \text{€ } 8.355,00$
2. $(8.461 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2,50) = \text{€ } 21.152,00$
 $(2.757 \text{ mq} \times \text{€/mq } 5,50) = \text{€ } 15.163,00$

TOTALE VALORE LOTTO 4 = € 44.670,00
che si approssima a

VALORE LOTTO 4 = € 44.700,00

LOTTO 5

Fondo rustico ,in agro Pannarano, (Bn), alla c.da Cave

1. Il terreno mediamente pianeggiante, con superficie catastale di circa mq 5.960 prospettante su via Cave a quota più alta di circa mt 1,00.

Sul fondo sono circa 135 piante di ulivo.

2. Sul terreno c'era un fabbricato diroccato, andato distrutto nel tempo, per il quale si recupera l'area di sedime della porzione di fabbricato (circa mq 150)

1. $(5.960 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 6,00) = \text{€ } 35.760,00$

2. $(150 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 2,00) = \text{€ } 300,00$

TOTALE VALORE LOTTO 5 = € 36.070,00

che si approssima a

VALORE LOTTO 5 = € 36.100,00

LOTTO 6

Distinto in catasto al fg. 6

$\frac{1}{2}$ della part.lla 104- sub 1 categoria A/5 classe 5 – consistenza 2,5 vani

$\frac{1}{2}$ della part.lla 800- qualità SEMINATIVO classe 1

1. Fabbricato alla via Piano, composto da piano terra e piano seminterrato.
 - Il piano terra, uso abitazione, con accesso diretto dalla prospettante via Piano è formato da 2 stanze e un bagno, della superficie complessiva di circa mq 38,70;
 - Piano seminterrato accessibile da scala esterna di proprietà ed uso comune a terzi, è formato da due ambienti con ingressi indipendenti, della superficie rispettivamente di circa mq 26,00 e mq 7,50.
2. Area di terreno pianeggiante, con superficie catastale di circa mq 110, in prossimità del fabbricato di cui alla part. 104, prospettante con un lato su stradina, in terra, comune a tutti i fondi serventi il cui accesso è dalla scala prima menzionata

1 (38,70mq x €/mq 800,00) x 0,34 = € 10.526,40 x ($\frac{1}{2}$) = € 5.263,20

(33,50 mq x €/mq 600,00) x 0,25 = € 5.025,00 x ($\frac{1}{2}$) = € 2.512,50

2. (110 mq x €/mq 4,50) = € 495,00 x ($\frac{1}{2}$) = € 247,50

NOTA: Dal più probabile valore della proprietà, è stata considerata la quota di comproprietà, oggetto del pignoramento, in ragione di $\frac{1}{2}$.

TOTALE VALORE LOTTO 6 = € 8.023,20

che si approssima a

VALORE LOTTO 6 = € 8.000,00

Quesito “i”

Valutazione della quota indivisa

I beni di cui al **fg. 6 part. lle 104, 800 e fg. 1 part. 260**, inseriti nei beni oggetto del pignoramento, **risultano attribuiti alla debitrice** [REDACTED] **per la quota di ½**, altro ½ a soggetto diverso dalla debitrice, così come risulta dal Certificato Notarile del Notaio dott. Caruso Tommaso :” (...) *relativamente agli immobili in Pannarano (...) risultano essere di proprietà della (...)* [REDACTED] [REDACTED] *per la quota di ½, altro ½. [REDACTED] (...)*”.

Per tanto il valore della quota dell'esecutata è pari ad ½.

Divisibilità del bene

Il fabbricato di cui al **fg. 6 part. 104 / 1**, come già ampiamente descritto, è composto da vani distribuiti su due livelli: piano terra e piano seminterrato.

Il piano terra, con destinazione ad abitazione, ha una superficie di circa mq 38,70; mentre il piano seminterrato ha due locali cantina, di pertinenza dell'abitazione, per una superficie complessiva di circa mq 33,50.

L'abitazione allo stato attuale soddisfa i “requisiti minimi di vivibilità” dettati dalle norme emanate a livello Nazionale per la progettazione delle abitazioni (alloggio per n° 2 persone minimo mq 38,00); di contro la superficie attuale dell'abitazione risulta già inferiore alla superficie utile minima considerata per gli alloggi secondo le prescrizioni regionali di cui al “Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata “ (min. mq 45).

➤ I terreni invece di cui al **fig. 6 part. 800 e fig. 1 part. 240**, hanno dimensioni ridotte e/o ubicazioni sfavorevoli e poco agevoli.

Considerate tutte le circostanze relative e connesse si può riferire che non è possibile e/o conveniente dividere in natura la massa patrimoniale che l'esecutata ha in comproprietà con i soggetti estranei all'esecuzione.

Conclusioni

I quesiti posti dalla S.V. sono stati analizzati dettagliatamente nei capitoli precedenti e le relative risposte risultano implicitamente fornite.

Nel ringraziarla per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, augurandomi di aver ottemperato al mandato conferitomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benevento 20/02/2012

L'ESPERTO

arch. Rosanna Lorusso

