

TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n. 21/07 promossa dalla Banca Popolare/.....

Il G.e pone all'esperto il seguente quesito: provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento in Morcone identificati catastalmente al Fl.80, p.lle 38 e 554)

- a) **Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- b) **All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi , dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento;**
- c) **Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio,**

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.

47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d) All'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

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

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

g) ad acquisire ogni informazione concernente :

– l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale ordinarie)

- eventuale spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ;**
- eventuale spese condominiale scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- eventuale cause in corso;**
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile;**

h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri

giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

Risposte ai quesiti del mandato

Provveda il C.T.U:

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

I beni oggetto del presente pignoramento sono costituiti da un fabbricato rurale e annesso fondo di terreno, ubicati in Morcone alla c/da Piana n.300.

Il fabbricato è identificato al catasto terreni del comune di Morcone al Fl.80, particella 38, ha 500 e risulta intestato a (all.1 visura catastale). Il bene confina su tutti e quattro i lati, con beni di proprietà

Il fondo di terreno è invece identificato al catasto terreni del comune di Morcone al Fl.80, particella 554, è classificato come seminativo arboreto, presenta una superficie di ha 5.000, ha un reddito dominicale pari a €.19,37 e un reddito agrario pari a €.21,95

(all.2 visura catastale).

Il bene confina con particella di terreno 38 di proprietà, con rigolo di acqua, e con le particelle di terreno 553, 45 e 425, intestate ad altri proprietari.

La scrivente non ha ritenuto di procedere alla suddivisione dei beni pignorati in due singoli lotti, in quanto il fabbricato rurale risulta completamente intercluso dalla particella 554. La scrivente ritiene poco appetibile la vendita del solo fabbricato rurale, in quanto un eventuale aggiudicatario all'asta per accedere al bene in questione deve chiedere il diritto di passaggio sulla particella 554. Il C.T.U ritiene pertanto conveniente considerare le caratteristiche dei beni, procedere alla vendita come un unico lotto.

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

Il fabbricato rurale e l'annesso fondo di terreno, sono ubicati in Morcone alla contrada Piana n. 300. Venendo dalla strada provinciale 87, si accede direttamente al fondo di

terreno di proprietà Su detto fondo (identificato al catasto come particella 554), il debitore, ha realizzato una stradina in terra battuta, per poter accedere alla propria abitazione, le foto n.1,2 documentano i luoghi.

La zona dove sono ubicati i beni in questione, è di natura agricola sia legalmente come attesta il certificato di destinazione urbanistica (all.4.) che di fatto. Si rilevano sul posto soltanto fondi a conduzione agricola con annesse abitazioni.

La zona non è dotata di servizi pubblici che consentono di raggiungere il centro abitato di Morcone, non è fornita di infrastrutture secondarie, ma sul posto si rilevano soltanto alcune delle infrastrutture primarie (energia elettrica, telefono)

Detto ciò, passerà a descrivere singolarmente i beni oggetto, della presente procedura.

Fabbricato rurale (Fl.80, p.lla 38)

Il fabbricato realizzato in tempi remoti, conserva in parte la tipologia costruttiva in muratura di pietra, (foto n.5 ne visualizza il prospetto anteriore). Al fabbricato si accede direttamente dall'area cortilizia circostante, che conduce ad un piccolo porticato e dallo stesso, è possibile accedere al piano terra. Al piano terra, è ubicata la zona giorno, costituita da un ampio soggiorno, sala pranzo, cucinotto, cucina e bagno (foto n. 9,10,11 e 12). Dal soggiorno mediante una scala interna realizzata in cotto, si accede al primo piano in cui sono situate due camere letto, studiolo e bagno.

Dal porticato si entra direttamente in un ampio soggiorno di mq.61,83, dallo stesso è possibile andare nel vano angolo cottura che si sviluppa su di una superficie di mq.4,00, al bagno che si sviluppa su di una superficie di mq.2.80, e infine alla cucina, che si sviluppa su di una superficie di mq.8.24. Nel soggiorno è stato realizzato a fianco della scala un piccolo ripostiglio di mq.0.72. Tutti gli ambienti del piano terra si estendono su di un'altezza di m. 2.40. Sempre al piano terra, a fianco del cespite è stata realizzato una piccola centrale termica di mq.4.40 (foto n. 13). La planimetria sviluppata dalla scrivente (all.5) documenta i luoghi

Il porticato è stato realizzato con pilastri in ferro opportunamente ancorati al solaio di calpestio del terrazzo (foto n.5). Il porticato si sviluppa su di una superficie di mq. 24,40, ed è pavimento con mattonelle in cotto.

Nel soggiorno del piano terra è situata una graziosa scala in cotto (foto n.11 e 12) che conduce al primo piano, dal disimpegno è possibile accedere alle due camere da letto, di mq.13,23 e 12,39 e infine ad un piccolo studio di mq.9.95. Il primo piano è contornato di

un panoramico terrazzo di mq.28.43 (foto n.17). La planimetria sviluppata dalla scrivente all.6), documenta i luoghi.

Anche per detto piano l'altezza utile è di m.2.40.

Il piano terra e il primo piano, sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, i solai sebbene consolidati, conservano la vecchia tipologia a volta (foto n.18), i pavimenti sono in cotto, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il bene si presenta discretamente rifinito in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno situato al piano terra che presenta esiti infiltrativi, dovuti ad una cattiva posa in opera della copertura sovrastante a tegole.

Il fabbricato è dotato di un impianto di riscaldamento.

Il fabbricato realizzato con struttura mista in pietra e tufo si presenta vetusto con chiari segni di ammaloramento strutturale. L'intonaco delle facciate esterne presenta una cattiva posa in opera, ovunque si notano lesioni e ampi tratti di distacco dalla struttura muraria dovuti anche al cattivo posizionamento o assenza di opere idrauliche per lo smaltimento delle acque piovane come le foto allegate (4,6,13 e 19) ben documentano.

Il fabbricato nella parte antistante è dotato di un grazioso giardino con vialetto che conducono al porticato d'ingresso (foto n.5.).

Gli impianti sono di recente fattura, tutti regolarmente funzionanti. Alla richiesta della scrivente di esibire una dichiarazione di conformità per accertarsi se gli impianti siano stati realizzati nel rispetto delle normative della L. 46/90, il sig..... dichiarava che essi sono stati posti in opera dalla propria ditta la quale però non è abilitata al rilascio di dichiarazione di conformità secondo la legge 46/90.

La scrivente non può contabilizzare i costi occorrenti per l'adeguamento degli impianti alla legge 46/90, in quanto tale adeguamento richiede l'elaborazione dettagliata di un progetto per posa in opera degli impianti, una approfondita conoscenza sulle caratteristiche del materiale. In sintesi, tale adeguamento necessita dell'intervento di un tecnico abilitato all'esercizio della legge 46/90, cosa di cui la scrivente non è in possesso.

Fondo di terreno (Fl. 80, p.lla 554).

Il fondo di terreno di terreno in argomento è di natura agricola, presenta una conformazione planimetrica abbastanza irregolare, altimetricamente, si presenta in pendenza, sia per quanto riguarda la superficie a ridosso del fabbricato che quella ubicata di fronte allo stesso a ridosso di un rigolo d'acqua, le foto n.4 e 7, illustrano il bene in questione. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla strada provinciale 87 (foto n.1,2).

Il fondo è di natura agricola, al momento dell'accesso del C.T.U si presentava incolto, e coperto solo di vegetazione spontanea.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilevato dalla scrivente presso gli Uffici del comune (all.4.), si rileva che le particelle di terreno 554 insieme alla 38, secondo il Piano Regolatore Generale, ricadono in zona "E" area territoriale omogenea agricola.

Le norme di attuazione prescrivono un indice di fabbricabilità di 0,03 per le abitazioni, 0,07 per le pertinenze e 0,10 per stalle e simili.

La scrivente rilevava che sulla particella di terreno 554, più precisamente l'area situata a fianco del fabbricato, è stato realizzato un manufatto adibito a deposito-legnaia per utensili vari (la foto n.20, insieme alla planimetria all. 6 illustrano il bene in questione).

Il sig..... durante gli accessi mi riferiva che il bene in questione è stato realizzato a proprie spese senza richiesta di autorizzazione comunale e senza presentare denuncia presso i competenti uffici del catasto. Il manufatto è stato realizzato con struttura mista in murature e elementi metallici, e stato pavimentato con getto di cemento, come le foto (21 e 22, ben documentano).

Il manufatto si sviluppa su di una superficie commerciale di mq.72,00, è costituito da tre ampi vani, di cui uno, è completamente chiuso con una porta in ferro. Il bene si sviluppa su di un'altezza media di m.3.45.

c)Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Il bene in argomento è un vecchissimo fabbricato rurale che il sig..... ha ricevuto in donazione dai propri genitori, insieme al circostante fondo di terreno identificato al catasto al Fl. 80, p.lla 554, con atto per notar Sandra Sabatelli del 6.12.2001.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza Licenza Edilizia data l'epoca remota delle sua costruzione, che è antecedente al 1967.

Agli atti del comune è presente un permesso a costruire n. 44 del 2004, protocollo n. 10493, del 10.2.2005 (all.8) rilasciato al sig..... per eseguire interventi di manutenzione e realizzazione di nuove volumetrie, come si evince dalla relazione tecnica (all..9), con grafici a firma dell'Architetto Santucci (all. 10).

I lavori di finitura e di sistemazione degli impianti sono stati eseguiti, mentre quelli relativi gli ampliamenti non sono stati realizzati. Al piano terra gli ampliamenti richiesti riguardavano la realizzazione di un deposito agricolo e di un autorimessa. Per quanto riguarda il primo piano gli ampliamenti consistevano nella realizzazione di una nuova camera da letto con annesso bagno e infine l' ampliamento del terrazzo esistente , i grafici all.9) documentano quanto richiesto.

La scrivente in merito ad eventuali lavori di consolidamento strutturale non può riferire nulla in quanto non conosce lo stato dei luoghi originari, può solo presumere considerato l'epoca remota della costruzione del cespite, che essi siano stati eseguiti sia alle strutture orizzontali e verticali, anche se non ha rilevato autorizzazione presso i competenti uffici. Il C.T.U può solo riferire che lo stato dei luoghi rappresentato nei grafici (stato di fatto all..11) coincide con quanto rilevato dalla scrivente al momento degli accessi.

In merito al nuovo manufatto legnaia-deposito, la scrivente accertava presso gli Uffici Comunali che non era stata richiesta e né rilasciata alcuna autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

Per sanare tale abuso un eventuale aggiudicatario all'asta potrà presentare entro 120 gg. dall'aggiudicazione, permesso in sanatoria. La scrivente ritiene che il comune esprimerà parere favorevole in quanto la particella di terreno (554) su cui è stato realizzato il locale deposito, è classificata secondo lo strumento urbanistico vigente , come zona “ E” Territoriale omogenea agricola, non si rilevano vincoli ostativi al rilascio del permesso in sanatoria. Da informazioni assunte al comune risulta che i costi che un eventuale aggiudicatario dovrà sopportare per sanare il bene in questione, sono quelli relativi al pagamento di una sanzione pari a €. 516,00, più un importo di €. 516,00 dovuto, per il rilascio del permesso in sanatoria.

I

d) All'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

La scrivente ha accertato che che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli rilevati presso i competenti uffici del Catasto. .

Il fabbricato rurale è identificato al catasto terreno del comune di Morcone al Fl 80, particella 38, presenta una superficie pari a are 0.500, e risulta intestato a.....
.....

Il fondo di terreno è invece identificato al catasto terreno del comune di Morcone al Fl 80, particella 554, è classificato come seminativo, presenta un'estensione di are 5000, reddito dominicale di €.19,37 e un reddito agrario di €.21,95.

Da ricerche effettuate dalla scrivente presso gli Uffici del Catasto e dalla visura storica per immobile, risulta che la particella 554 deriva dall'originaria particella 311 del fl.80 di mq. 26.310 (all. 12).

In origine il fondo di terreno di proprietàe, era costituito da più particelle di terreno identificate al catasto terreno al Fl. 80, più precisamente, la 312 di mq. 1,330; la 313 di mq.3730; la 37 di mq. 8180; e la 311 di mq. 3070, come la vecchia planimetria catastale ben documentata (all.13). A seguito di variazione del 24.03.2001 a firma del geometra per conto del sig..... si è proceduti alla fusione delle particelle di terreno 312, 313 e 37 con la particella 311, come la vecchia planimetria catastale (all.11), ben documentata. Tale fusione ha portato la particella 311 ad una superficie di mq. 26.310. Successivamente, in data 24.03.2001 è stato eseguito il frazionamento n. 85171.1/2001 sulla particella 311, che ha dato origine alla particella 553, di mq. 21.310, e la 554 (**oggetto di esecuzione**) di mq. 5.000.

In merito al locale deposito- legnaia, la scrivente ha già riferito che non risulta denunciato presso i competenti Uffici, per cui su autorizzazione del G.E DOTT. CUOCO, la scrivente ha provveduto a presentare accatastare il bene in questione.

Il C.T.U ha provveduto preliminarmente a redigere un tipo mappale che ha presentato al catasto di Benevento il 21.09.2010 ed è stato registrato agli atti con il n.

228293.1/2010. A seguito di tale elaborato l'originaria particella di terreno 554 è stata soppressa, e ha originato alla 582 di are 4.928, (all. 13 visura catastale) e alla particella 583 su cui è stata realizzata il deposito-legnaia (all..14, visura).

La planimetria catastale all.15, illustra graficamente il frazionamento catastale eseguito dalla scrivente.

Il C.T.U riferisce che per redigere il tipo mappale ha provveduto in compagnia di un topografo ad effettuare un dettagliato rilievo topografico con apparecchiatura – stazione totale- . Ha provveduto a posizionare cartograficamente l'immobile (locale deposito-legnaia) mediante l'appoggio su punti fiduciari esistenti in zona (foto n. 23,24,25 e 26), sulla cui scorta è stato redatto apposito tipo mappale regolarmente approvato dagli Uffici del Catasto di Benevento (all.16). Ha altresì provveduto all'elaborazione DOCFA, per l'attribuzione della categoria, classe e reddito dell'immobile, così come riportato nella allegata visura (all.14).

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

I beni pignorati sono occupati dal sig.

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

g)ad acquisire ogni informazione concernente :

– **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale ordinarie)**

- **eventuale spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ;**
- **eventuale spese condominiale scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- **eventuale cause in corso;**
- **l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile;**

- alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Gli oneri che resteranno a carico di un eventuale aggiudicatario all'asta, sono quelli dovuti alla richiesta, di sanatoria per la realizzazione del locale legnaia. Da informazioni assunte presso il comune l'importo da pagare ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, è pari a a €.1.032,00.

La scrivente nel corso degli accessi effettuati, rilevava sul fondo di terreno di proprietà la presenza di condutture elettriche sia a mezzo di vecchi pali in legno che con traliccio ad alta tensione. Sul fondo è altresì presente anche una conduttura della Telecom. La presenza di tali condutture impone comunque una servitù di passaggio sul fondo da parte dell'Enel e della Telecom per le normali operazioni di manutenzione e sostituzione cavi. Inoltre su dette aree di passaggio e sulle rispettive fasce di rispetto, non è consentito porre in essere alcuna coltivazione o realizzazione di manufatti di qualsivoglia specie.

Dall'ispezione ipotecaria (all.17) non si rinvencono altri oneri oltre a quelli riportati nel fascicolo d'ufficio. che saranno cancellati con l'estinzione della procedura.

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

Per i beni in argomento non è possibile contabilizzare eventuali spese di gestione o manutenzione, in quanto essi sono gestiti e mantenuti direttamente dal sig.....

Il fabbricato è a destinazione unifamiliare per cui non esistono spese condominiali.

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

Non vi sono spese straordinarie e già deliberate.

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

Non vi sono spese condominiali.

- *eventuale cause in corso;*

Da indagini presso la Conservatoria di Benevento (all.17), il C.T.U non rilevava la presenza di iscrizioni che possano far presumere la presenza di altre cause in corso, oltre quelle già riportate nel fascicolo d'ufficio.

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

Dalla relazione notarile riportata agli atti e dalla visura storica delle particelle 38 e 554, risulta che il sig..... è divenuto proprietario dei beni in questione (con esso per comunione legale dei beni, anche la sig.ra), con atto pubblico per notar Sabatelli del 06.12.2001 - Repertorio n. 12039, registrazione n. 5838 del 14.12.2001, nota di trascrizione del Registro Generale n. 13389, registro particolare n. 11320 del 14.12.200- , per trasferimento dai propri genitori

Il sig. e la sig.ra sono diventati proprietari dei beni in questione con atto pubblico per notar Barricelli del 18.09.1985 - Repertorio n. 147148/21911, registrazione n. 6099 del 07.10.185, trascrizione del 21 settembre 1985 al numero 6798 r.p e n. 7578 R.G per aver acquistato dalla sig.ra un

fondo di terreno sito in Morcone alla c/da Monti di ha 04.18.60, identificato al Catasto al Fl.80, Partita 10991, particelle 37,38,150,154,164,165,309,319,311,312,313,314 e 313, con entro un fabbricato colonico di vani 5

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

Per la valutazione dei beni oggetto di procedura, la scrivente ha ritenuto di applicare il metodo di stima della comparazione diretta.

Al fine di descrivere meglio il suddetto metodo di comparazione, la scrivente chiarisce preliminarmente che ha condotto delle indagini di mercato in loco per quei beni che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Le caratteristiche che il C.T.U ha preso in considerazione sono le seguenti: **caratteristiche di localizzazione** (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente), **caratteristiche di posizione** (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano), **caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, **caratteristiche di tipo produttive** (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

Il vantaggio del metodo della comparazione diretta è quello dell'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti che determinano il valore di mercato del bene in un unico giudizio globale, derivante dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento.

La zona dove sono situati i beni in argomento è di natura agricola, sia legalmente come

attesta il certificato di destinazione urbanistica (all.4.), che di fatto, come le foto allegate ben documentano Sul posto sono infatti presenti soltanto fondi di terreno a conduzione agricola con annessa abitazioni. La zona è dotata di rete elettrica, ovunque si rilava la presenza di condutture elettriche sia a mezzo tralicci che con vecchi pali di legno.

Contrada Piana sebbene agricola è dotata di buoni collegamenti viari che consentono di raggiungere facilmente sia il centro di Morcone, che le principali reti autostrade che collegano il nord con il sud. La scrivente darà un valore di stima al fondo di terreno e al fabbricato rurale, anche se i due beni andranno dovranno essere venduti come un unico lotto, in quanto come detto precedentemente dalla scrivente, il fabbricato rurale è completamente intercluso dalla particella 554, come a planimetria catastale (all. 3), ben documentata.

Nella valutazione del terreno (particella 554) la scrivente ha tenuto conto anche della limitazione imposta al godimento del fondo per via delle servitù imposta e dall'Enel e dalla Telecom, (è giurisprudenza consolidata che nell'area sottostante i cavi e nella relativa fascia di rispetto, non è consentito alcuna coltivazione e né tantomeno la realizzazione di manufatti). Da indagini effettuate sul posto presso gli Uffici Comunali risulta che per la zona in argomento vi è uno scarso mercato immobiliare, dovuto sia alla natura agricola della stessa, che alla mancanza di infrastrutture secondarie (chiese, attività commerciali e ricreative). A rendere ancora meno appetibile la zona, è anche l' assenza di servizi pubblici che consentono il collegamento con il centro di Morcone.

Da indagini di mercato effettuate dalla scrivente sul posto, presso intermediari, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morcone e agenzie immobiliare, è emerso per i beni in questione le stime che seguono.

La scrivente attribuisce al fondo in questione un valore di €/mq. 5,00

detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie totale del fondo che è pari a mq. 4928, per cui il valore del fondo e quindi della particella 582 è pari a :

€/mq. 5,00 x mq. 4.928 = €. 24.640,00

In merito al cespite in oggetto, la scrivente, tenuto conto del contesto in cui è inserito, e di quelle che sono le caratteristiche del bene in oggetto, stima un valore di €/mq . 500,00.

Nel computo della superficie commerciale la scrivente ha tenuto conto anche di quella occupata dalla legnaia- deposito, ovviamente in percentuale in quanto la stessa rappresenta una pertinenza del fabbricato.

Detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie complessiva del bene che è pari a mq. 235,00.

La superficie commerciale è ottenuta sommando alla superfici coperte calpestabile (comprensiva delle quote occupate dai muri interni e perimetrali), le superficie ponderate ad uso esclusivo della terrazze, e la superficie percentuale di quella destinata alle pertinenze (centrale termica e locale legnaia).

La superficie commerciale è così ottenuta:

mq. 180,00 (superficie del piano terra e primo piano) + 8.54 (35% della superficie occupata dal patio) + 7.10 (25% della superficie occupata dal terrazzo + 3.30 (75% della superficie occupata dalla centrale termica) + 36 (50% della superficie occupata dalla legnaia- deposito
= mq. 230,58

superficie commerciale = mq. 180,00 + mq. 8.54 + mq. 7.10 + mq. 3.30 = mq. 235,00

Nel valore unitario stimato, la scrivente ha tenuto conto anche della presenza dell'area cortilizia che circonda il fabbricato.

Il valore del fabbricato è pari a €/mq. 500,00 x mq. 235,00 = €. 117.500,00

In detta valutazione ha tenuto conto anche degli oneri che un eventuale aggiudicatario all'asta dovrà sostenere per sanare il locale legnaia

Il valore dei beni pignorati è pari al valore del fondo di terreno (particella 554), più quella del fabbricato.

€. 24.640,00 + €. 117.500,00 = €. 142.140,00

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi

infine se il bene risulti comodamente divisibile, indicando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

I beni oggetto della seguente procedura sono stati pignorati per l'intera quota, per cui non vi sono quota indivise.

La scrivente Rassegna la presente Relazione Ringraziando la S.V. Per la fiducia accordatela e resta a disposizione per qualunque chiarimento necessitasse.

Benevento 25.10.2010

Il C.T.U