

**C.T.U.
ARCH. STEFANIA COCCHIARELLA**

Via Botticella n.16 82020 Fragneto l'Abate (Bn)
tel. /Fax 0824/996251 cell. 3392198621
e-mail : cocchiarella.s@gmail.com
PEC_stefania.cocchiarella@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
SERVIZIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare
n. 236/2013.G.Es.

Giudice dell'esecuzione
Dott. Michele Cuoco

Promosso da :

Creditore procedente:

[REDACTED]

Nei confronti di :

Debitori esecutati:

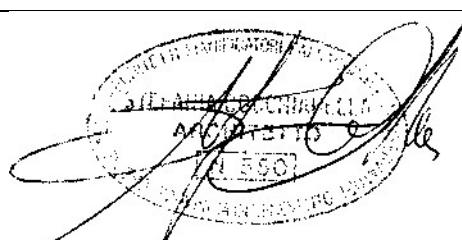
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

Data incarico 08.05.2014

Data consegna 24.07.2014



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be "STEFANIA COCCHIARELLA", written over a circular official stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE DI BENEVENTO", "SERVIZIO ESECUZIONI IMMOBILIARI", "STEFANIA COCCHIARELLA", and "PEC". The signature is written in a cursive style, and the stamp is a standard metal or plastic official seal.

ILL.mo dott. Michele Cuoco, Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale Ordinario di Benevento.

PREMESSA E INCARICO

In data 08.05.2014, l'ILL.mo G.E. del Tribunale di Benevento, Dott. Michele Cuoco, nominava la sottoscritta arch. Stefania Cocchiarella, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n. 550 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva **n.236/13 R.G.E.**, promossa da [REDACTED]
contro la [REDACTED], relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in :

- [REDACTED] identificati catastalmente al foglio 2 p.lle 131-142; al foglio 12 p.lle 302 - 306 - 532 - 533 - 534 sub 2 e sub 3.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei seguenti quesiti, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc. :

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai

fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero 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; Qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di € 1000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;
- e) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;
- f) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g) ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
 - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**
- i) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.**

Il C.T.U., dopo il giuramento di rito effettuato il 08.05.2014, ha dato avvio alle operazioni peritali fissandone l'inizio nel giorno 28.05.2014, presso i luoghi di causa in [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 14.05.2014, mi recai presso l’Ufficio del Territorio di Benevento per effettuare le indagini necessarie, procurandomi, oltre alle visure storiche delle particelle oggetto di pignoramento, anche una copia delle planimetrie catastali. (*vedasi allegato n.1*)

In data 22 maggio 2014 mi recai all’Ufficio Tecnico del [REDACTED] per acquisire informazioni relative ai beni oggetto di pignoramento, chiedendo che mi venisse rilasciata copia degli atti autorizzativi e progetti relativi alle costruzioni oggetto del pignoramento.

In data 17 giugno 2014 ricevetti dal [REDACTED], le copie degli atti richiesti, (*vedasi allegato n.2*) quali:

- Progetto di Variante, Licenza edilizia n. 1132 del 28.08.1971 e Abitabilità del 18.01.1985 ;
- Progetto del 15.06.2004, Decreto di assegnazione contributo e Autorizzazione lavori del 15.10.2004 n. 5864, verbale inizio lavori del 04.04.2005, Certificato di Deposito al genio civile del 04.01.2005, verbale fine lavori del 01.03.2007, certificato di regolare esecuzione del 18.03.2007 e collaudo statico del 12.04.2007.
- Progetto del 15.10.1987, Licenza edilizia del 20.11.1987 n. 4994, Progetto di Variante con rilascio di Autorizzazione del 18.10.1989 n. 3955, Relazione Conto Finale del 10.12.1989 e Certificato Regolare Esecuzione del 10.12.1989.

Il 28.05.2014, diedi inizio alle operazioni di sopralluogo alle ore 09.30, previa regolare convocazione delle parti sia telefonicamente che attraverso posta certificata (*vedasi allegato n.3*). Presso i beni oggetto di stima furono presenti, oltre alla sottoscritta, gli esecutati [REDACTED]. Dopo aver eseguito un rilievo fotografico e metrico generale, annotavo le finiture e lo stato di fatto dei luoghi. Da un confronto iniziale con i dati planimetrici si evinceva che alcuni fabbricati non erano presenti in mappa.

Dopo il secondo e ultimo sollecito del 16.06.2014 il Creditore precedente ha provveduto a versare l’anticipo di € 500,00 solo il 26.06.2014. (*vedasi allegato n.4*)

Il giorno 30.06.2014 mi recai, con il mio ausiliario geom. Daniele Tufo, sui luoghi oggetto del pignoramento, per eseguire un rilievo topografico dettagliato della particella 532 e delle costruzioni non presenti in mappa. (*vedasi allegato n. 5*)

CREDITORE E DEBITORE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Benevento presentato in data 23.10.2013, al n. 11305 R.G. e 8650 R.P., venivano pignorati i seguenti beni, poi riportati nell’incarico affidatomi,
contro [REDACTED]

- 1) **Terreno sito in** [REDACTED] località [REDACTED], identificato al N.C.T.
al foglio 2, p.la 131 confinante con [REDACTED]
[REDACTED] **Proprietaria per 1000/1000.**
- 2) **Terreno sito in** [REDACTED] località [REDACTED] identificato al N.C.T.
al foglio 2, p.la 142 confinante con [REDACTED]
[REDACTED] **Proprietaria per 1000/1000.**

contro [REDACTED]

- 3) **Terreno sito in [REDACTED] alla località [REDACTED], identificato al N.C.T. al foglio 12, p.la 302 confinante con strada comunale del [REDACTED] [REDACTED]. Proprietario per 1000/1000.**
- 4) **Terreno sito in [REDACTED] alla località [REDACTED], identificato al N.C.T. al foglio 12, p.la 306 confinante con [REDACTED] [REDACTED]. Proprietario per 1000/1000.**
- 5) **Terreno sito in [REDACTED] su cui insistono fabbricati, alla località [REDACTED] identificato al N.C.T. al foglio 12, p.la 532 confinante con strada comunale, [REDACTED] [REDACTED]. Proprietario per 1000/1000.**
- 6) **Fabbricato sito in [REDACTED] in contrada [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 12, p.la 533 collocato all'interno della particella 532 . Proprietario per 1000/1000.**
- 7) **Fabbricato in costruzione sito in [REDACTED] in contrada [REDACTED] snc, identificato al N.C.E.U. al foglio 12, p.la 534 sub 2 collocato all'interno della particella 532. Proprietario per 1000/1000.**
- 8) **Fabbricato (stalla) sito in [REDACTED]), in contrada [REDACTED] snc, identificato al N.C.E.U. al foglio 12, p.la 534 sub 3 anch'esso collocato all'interno della particella 532. Proprietario per 1000/1000.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in questione venivano visionati dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo, durante i quali venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici. Tutti i beni ricadono in E - Zona Agricola Semplice del Piano Regolatore Generale vigente e in aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico, site in contrada [REDACTED], area a vocazione agricola, a pochi chilometri dal centro abitato di [REDACTED] e dal paese vicino di Pietrelcina.

■ Terreno sito in Pago Veiano (BN), in contrada [REDACTED], censito al N.C.T. al foglio 2, p.la 131 confinante con [REDACTED]
[REDACTED]

Si tratta di un appezzamento di terreno coltivato a fieno e accessibile da un sentiero in terra battuta. Il debitore esecutato [REDACTED] risulta proprietaria per 1000/1000.

■ Terreno sito [REDACTED] in contrada [REDACTED] censito al N.C.T. al foglio 2, p.la 142 confinante con [REDACTED]
[REDACTED]

Si tratta di un appezzamento di terreno coltivato a fieno e accessibile da un sentiero in terra battuta. Il debitore esecutato [REDACTED] risulta proprietaria per 1000/1000.

3) Terreno sito in [REDACTED], in contrada [REDACTED], censito al N.C.T. al foglio 12, p.la 302 confinante con strada comunale del [REDACTED]
[REDACTED] Si tratta di un appezzamento di terreno coltivato a fieno e grano, accessibile dalla strada comunale. Il debitore esecutato [REDACTED] risulta proprietario per 1000/1000.

4) Terreno sito in [REDACTED], alla località [REDACTED] censito al N.C.T. al foglio 12, p.la 306 confinante con [REDACTED]
[REDACTED]. Si tratta di una striscia di terreno coltivato a grano, adiacente alla particella 302 ed è accessibile da un sentiero in terra battuta. Il debitore esecutato [REDACTED] risulta proprietario per 1000/1000.

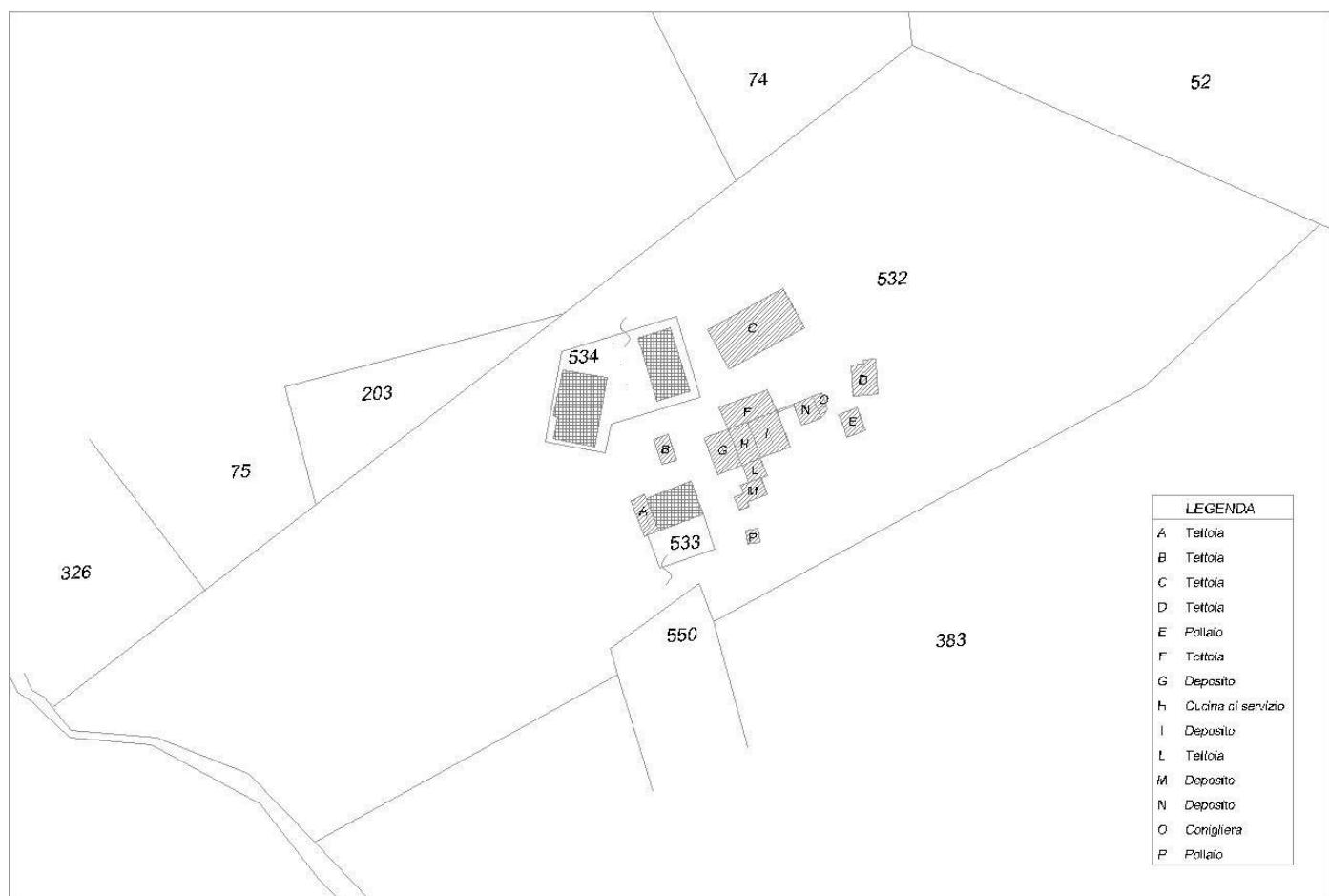
5) Terreno sito in [REDACTED], in contrada [REDACTED], censito al N.C.T. al foglio 12, p.la 532 confinante con strada comunale, [REDACTED]
[REDACTED] Si tratta di un appezzamento di terreno accessibile da un sentiero in terra battuta che si ricollega alla strada comunale. Il terreno è destinato a vigneto, uliveto e bosco, ma su esso insistono

vecchie costruzioni precarie in tufo e pietra e costruzioni temporanee quali baracche realizzate disordinatamente in tempi recenti con materiali di recupero, che andrebbero auspicabilmente eliminate, attualmente utilizzate come depositi e ricovero per i mezzi agricoli.

Il processo di accertamento sui fabbricati rurali mai dichiarati è stato concluso senza aggiornamento dall’Ufficio Provinciale dell’Agenzia delle Entrate, che ha verificato l’insussistenza delle condizioni per procedervi, in quanto gli immobili non hanno caratteristiche per le quali la normativa prevede l’accatastamento, infatti tali costruzioni non sono presenti in mappa.

Pertanto, non essendo necessario eseguire l’aggiornamento catastale per i motivi su esposti, si è ritenuto eseguire un rilievo topografico dettagliato al fine di riportare in planimetria lo stato attuale dei luoghi (*vedasi allegato n.6*).

Il debitore esecutato [REDACTED] risulta **proprietario per 1000/1000**.



I corpi di fabbrica indicati nello stralcio planimetrico precedente, sono manufatti precari, privi di fondazione non stabilmente infissi al suolo, essi sono :

A Tettoia

In adiacenza all'immobile della particella 533 è stata realizzata una tettoia di lamiera ondulata di alluminio e travi di legno, poggiate su un muretto di tufo di contenimento per la scarpata perimetrale. Esso è utilizzato come copertura per le attrezzature agricole, l'altezza media è di $(2,70+1,80)/2=$ m 2,25 , con superficie coperta di 32,50 mq.

B Tettoia

Si tratta di una tettoia di lamiera ondulata di alluminio e travetti di legno poggiati su pilastri IPE di acciaio infissi nel terreno, priva di fondazioni. Essa è utilizzata come copertura per le attrezzature agricole, l'altezza media è di $(3,00+2,50)/2=$ m 2,75 , con superficie coperta di 24,20 mq.

C Tettoia

Realizzata con travi e pilastri di legno, poggiati sul terreno, con copertura di lamiera ondulata di alluminio. Essa è utilizzata per il ricovero di attrezzature agricole e per l'essiccazione dei raccolti, l'altezza media è di $(5,10+3,85)/2=$ m 4,47 , con superficie coperta di 239,70 mq.

D Tettoia

Realizzata con travi e pilastri di legno, poggiati sul terreno, con copertura di lamiera ondulata di alluminio. Essa è utilizzata per il ricovero di attrezzature agricole, l'altezza media è di $(3,00+2,00)/2=$ m 2,50 , con superficie coperta di 50,40 mq.

E Pollaio

Il corpo di fabbrica è realizzato in pietra e tufo, il solaio di copertura di legno con tegole e lamiera ondulata di alluminio. Essa è costituito da un seminterrato e un piano terra, l'altezza media del seminterrato è di $(2,20+1,80)/2=$ m 2,00 , l'altezza media del piano terra è di $(2,30+1,80)/2=$ m 2,05 con superficie calpestabile di 30,12 mq.

F Tettoia

Realizzata con travi e pilastri di legno, poggiati sul terreno, con copertura di lamiera ondulata di alluminio. Essa è utilizzata per il ricovero di attrezzature agricole, l'altezza media è di $(3,40+2,40)/2=$ m 2,90 , con superficie coperta di 72,53 mq.

G Deposito

Il corpo di fabbrica è realizzato con muratura di tufo, il solaio di copertura a doppia falda con lamiera ondulata di alluminio e privo di finiture sia di intonaci che pavimenti. L'ambiente si collega attraverso una porta con il corpo **H**, il soffitto è rivestito da una controsoffittatura in cartone pressato fissato a supporti lignei. Gli infissi di alluminio e di legno. L'altezza media del locale è di $(3,30+2,70)/2=$ m 3,00 , con superficie netta di 54,15 mq.

H Cucina di servizio

Trattasi di un vecchio corpo di fabbrica realizzato originariamente in muratura di pietra ma presenta opere di sarcitura di lesioni e completamento con tufo. Il solaio di copertura a due falde è in legno con manto di tegole. Il fabbricato costituito da due ambienti, di cui un deposito e una cucina di servizio collegata al deposito **G**, è dotato di un impianto elettrico datato e di uno scaldino elettrico per l'acqua calda. Le due stanze sono pavimentate con mattonelle di graniglia di marmo 25x25cm , intonacate e tinte con colori chiari, gli infissi sono di legno. L'altezza interna è di 2,90 m, la superficie netta pari a 37,00mq .

I Deposito

Esso fa parte strutturalmente del vecchio corpo di fabbrica **H**, anch'esso realizzato originariamente in muratura di pietra ma presenta opere di sarcitura di lesioni e completamento con tufo e manca di una parete di chiusura e di infissi. Il solaio di copertura a due falde è in legno con manto di tegole. Costituito da un unico ambiente, privo di impianti e finiture, è utilizzato come deposito. L'altezza media del locale è di $(4,60+2,90)/2=$ m 3,75 , con superficie netta di 59,60 mq.

L Tettoia

E' una tettoia che collega il fabbricato **H** ed **M**, realizzata con travetti di metallo agganciati alla muratura dei due fabbricati, con copertura di lamiera ondulata di plastica. Non ha che la funzione di coprire il passaggio tra i due fabbricati, l'altezza media è di $(3,20+3,00)/2=$ m 3,10 , con superficie coperta di 22,70 mq.

M Deposito

Il corpo di fabbrica è realizzato con muratura di tufo mista a blocchetti di cemento, il solaio di copertura latero-cemento è a doppia falda con manto di tegole. Costituito da due locali di cui un deposito e un bagno di servizio. I pavimenti del deposito sono realizzati con mattonelle di graniglia di marmo, mentre il rivestimento e il pavimento del bagno con maioliche 20x30 cm. Esiste un impianto elettrico proveniente dal fabbricato **H** non a norma, gli infissi sono di alluminio. L'altezza dei locali è di 2,40 m e 2,30 m , con superficie netta di 23,15 mq.

N Deposito

Il fabbricato è realizzato con muratura di tufo mista a pietra, il solaio di copertura a doppia falda di legno con manto di tegole. Si presenta privo di finiture sia di intonaci che pavimenti, con una porta di ingresso di metallo, esso è usato come deposito per alimenti. L'altezza media del locale è di m 2,40 , con superficie netta di 19,00 mq.

O Conigliera

Costruzione precaria di blocchetti di cemento, tufo e rete metallica, con copertura di lamiera ondulata e tegole. Si presenta priva di ogni finitura ed è usata come conigliera. L'altezza media del locale è di m 2,20 , con superficie netta di 10,60 mq.

P Pollaio

Realizzato con muratura di tufo, coperto con lamiera ondulata di alluminio e privo di ogni finitura, utilizzato per l'allevamento di polli. L'altezza media del locale è di $(1,80+1,20)/2=$ m 1,50 , con superficie netta di 7,15 mq.

**6) Fabbricato sito in [REDACTED] in contrada [REDACTED] al civico n. 110,
identificato al N.C.E.U. al **foglio 12, p.lla 533**.**

L'edificio è situato all'interno della particella 532, ed è delimitato in parte da una recinzione metallica e pilastrini di mattoni che lo separano dalla strada in terra battuta, da cui si ha accesso. Le strutture portanti sono di muratura di tufo, con solai di copertura a falde in latero-cemento, mentre le rifiniture sono di tipo civile e tinteggiature chiare. Dalla corte esterna, pavimentata con un getto di cemento e in parte riservata a giardino, si accede indistintamente ai due livelli del fabbricato attraverso una scala interna. Risulta composto al piano terra da un ingresso, una sala da pranzo con camino a legna, un angolo cottura e un salone, mentre dalla scala si accede al primo piano dove si trovano tre camere da letto, di cui una matrimoniale ed un bagno. A ridosso del fabbricato è stata realizzata una tettoia in lamiera ondulata su travi di legno poggiante su un vecchio muro di tufo.

Buono è lo stato di manutenzione ed ottimale l'esposizione a sud che rende tutti gli ambienti ben illuminati e soleggiati.

Gli impianti esistenti, di tipo tradizionale ed indipendenti, sono: impianto elettrico, idrico – sanitario e telefonico. L'impianto elettrico è datato e non è a norma.

Le rifiniture sono:

- Tinteggiature a calce di colore chiaro per le pareti e per il soffitto, tranne i parati di colore chiaro per le camere da letto e il salone;
- Pavimentazioni con mattonelle di graniglia di marmo e cemento per entrambi i piani;
- Rivestimento del bagno, per l'altezza di 1,80 m, di monocottura 25x20 di colore chiaro, per l'angolo cottura e sala da pranzo, per un'altezza di 1,50 m , monocottura 20x20 di colore chiaro;
- Zoccoletto battiscopa di marmo chiaro;
- Porte in legno tamburate ;
- Porte finestre e finestre di legno con tapparelle avvolgibili in PVC ;
- Ringhiera con profili di ferro verniciati;
- Altezza ambienti : 3,00 m

La superficie totale dell'appartamento si compone come di seguito:

Superficie utile = mq 119,62

Balconi = mq 13,12

Il debitore esecutato [REDACTED] risulta **proprietario per 1000/1000**.

7) **Fabbricato in costruzione sito in [REDACTED], in contrada [REDACTED]**
snc, identificato al N.C.E.U. al **foglio 12, p.la 534 sub 2** collocato all'interno della particella 532 .

L'edificio, ancora in fase di costruzione, è situato all'interno della particella 532 e accessibile da una strada in terra battuta. Le strutture portanti sono di muratura di tufo, con solai di copertura a falde in latero-cemento, mentre le rifiniture sono di tipo civile e tinteggiature chiare. Il fabbricato si sviluppa su di un piano terra collegato al sottotetto da una scala in ferro, non ancora rifinita. Il piano terra, concepito come un open-space, si compone di un ingresso con loggia, salone, cucina, due camere da letto, un bagno ed un garage non comunicante. Dalla scala in ferro si accede al sottotetto, ancora allo stato grezzo e privo di infissi, composto da quattro ambienti e un terrazzo posizionato al di sopra del garage.

Ottimale è l'esposizione a sud che rende tutti gli ambienti ben illuminati e soleggiati.

Gli impianti esistenti, di tipo tradizionale ed indipendenti, sono: impianto elettrico, idrico – sanitario, termico e citofonico, ma nessuno di questi è ancora funzionante.

Le rifiniture sono:

-Tinteggiature a calce di colore arancio per l'esterno, invece gli interni ne sono privi.

-Pavimentazioni con mattonelle di gres porcellanato 30x30 color cotto;

-Rivestimento del bagno di monocottura 25x25 di colore chiaro, per l'altezza di 1,80 m; per l'angolo cottura rivestimento di monocottura 10x10 di colore chiaro per un'altezza di 1,80 m;

-Zoccoletto battiscopa di monocottura;

-Porte interne assenti;

-Portone di ingresso di legno, finestre con tapparelle avvolgibili in PVC ;

-Altezza ambienti : 2,90 m;

-Altezza media sottotetto 2,00 m;

La superficie totale dell'appartamento si compone come di seguito:

Superficie utile = mq 91,60

Box auto = 22,50 mq;

Loggia = mq 6,70

Terrazzo = mq 31,75

Il debitore esecutato Pezzuto risulta **proprietario per 1000/1000**.

8) Fabbricato sito in [REDACTED] in contrada [REDACTED] nc, identificato al N.C.E.U. al foglio 12, p.la 534 sub 3 anch'esso collocato all'interno della particella 532.

L'immobile in questione è una stalla per l'allevamento di bovini, realizzata con struttura in acciaio profilato prefabbricato, con colonne con profilati doppi, ancorate alle travi rovesce mediante tirafondi costituiti da ferri angolari e tondi.

Le capriate sono del tipo a portale a falda dritta, e gli arcarecci in acciaio stampati a freddo. La copertura è stata eseguita con apposizione di controsoffittature isolanti in lastre di cemento pressato con interposto materassino di lana di roccia. La tompagnatura è realizzata con blocchetti di cemento presso-vibrati da 25 cm. La pavimentazione è realizzata con un getto di cemento, mentre esiste un rivestimento con maioliche bianche 25cm x 25cm sulla parete retrostante gli animali. Nella parte posteriore della stalla è stata realizzata una concimaia, con muri in c.l.s. armato, per la raccolta del letame e per lo scolo dei liquami, di dimensioni 6,80m x 6,30m. L'edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico a norma.

La superficie utile della stalla è di 122,46 mq.

Il debitore esecutato [REDACTED] risulta **proprietario per 1000/1000**.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Fabbricato part.la 533 : le opere sono state autorizzate con Licenza Edilizia n. 1132 del 28.08.1971, esiste autorizzazione di Abitabilità n. 234 del 18.01.1985.

Tra i lavori realizzati e quelli di progetto non sussistono difformità edilizie, e catastalmente le opere corrispondono planimetricamente.

Fabbricato part.la 534 sub 2 : realizzato con il contributo della legge 219/81 con progetto completo del 15.06.2004, corredata di parere favorevole con Verbale n. 311 del 05.10.2004, con avvenuto deposito al Genio Civile n. 5611 del 04.01.2005, le opere sono state autorizzate con Decreto e Autorizzazione per i lavori n. 5864 del 15.10.2004. Il Collaudo Statico è stato redatto il 12.04.2007, mentre il certificato di Regolare Esecuzione del 18.03.2007. Da un esame della documentazione in atti presso l'U.T.C. del Comune di Pago Veiano, non risulta essere mai stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità o Abitabilità.

Risulta accatastato come fabbricato in costruzione, poiché non ancora funzionanti gli impianti e sono da eseguire opere di finitura, pertanto non ancora abitabile.

Tra i lavori realizzati e quelli di progetto sussistono difformità edilizie dovute ad una diversa disposizione delle partizioni interne, per cui sarà necessario presentare una Variante in Sanatoria.

I costi per eseguire tali pratiche saranno pari a € 2.000,00 , più Oneri da versare al Comune pari a € 1.416,00 , atto di aggiornamento catastale per € 1.000,00, per un totale complessivo di € 4.416,00.

Fabbricato part.la 534 sub 3: realizzato con il contributo della legge 219/81, con Progetto completo presentato il 15.10.1987 le cui opere furono autorizzate con Licenza Edilizia n. 4994 del 20.11.1987. Fu poi presentato Progetto di Variante le cui opere furono autorizzate con Decreto sindacale n. 3955 del 18.10.1989.

Tra i lavori realizzati e quelli di progetto non sussistono difformità edilizie, e catastalmente le opere corrispondono planimetricamente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia del Territorio al 15.04.2014 l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene.

1)

(BN) Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie mq	Reddito (€)	
[REDACTED]	2	131		Seminativo 3	2480	7,68	6,40
Intestazione		[REDACTED]					
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1000/1000					

2)

Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie mq	Reddito (€)	
[REDACTED]	2	142		Seminativo 3	1250	3,87	3,23
Intestazione		[REDACTED]					
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1000/1000					

3)

Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie mq	Reddito (€)	
[REDACTED]	12	302		Seminativo 3	12510	38,77	32,30
Intestazione		[REDACTED]					
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1000/1000					

4)

Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie mq	Reddito (€)	
[REDACTED]	12	306		Seminativo 3	535	1,66	1,38
Intestazione	[REDACTED]						
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1000/1000						

5)

Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie mq	Reddito (€)	
[REDACTED]	12	532		Seminativo 3	23026	71,35	59,46
Intestazione	[REDACTED]						
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1/1 bene personale						

6)

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
[REDACTED]	12	533		A/3	1	6,5 vani	352,48
Intestazione	[REDACTED]						
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1000/1000 bene personale						

7)

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
[REDACTED]	12	534	2	In corso di costruzione			
Intestazione	[REDACTED]						
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1000/1000 bene personale						

8)

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
[REDACTED]	12	534	3	C/6	1	123 mq	190,57
Intestazione	[REDACTED]						
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1000/1000 bene personale						

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli esecutati e coniugi [REDACTED], abitano e regolarmente risiedono, insieme ai loro figli e i genitori di [REDACTED], nel fabbricato indentificato al foglio 12 p.la 533. Le costruzioni che insistono sulla particella 532 e 534 sub 2 sono utilizzate pressoché come deposito e ricovero per i mezzi agricoli e per gli animali da cortile e di allevamento. Il fabbricato in costruzione part.la 534 sub 2 è in via di completamento e non ancora abitabile. I terreni sono tutti coltivati dalla stessa famiglia degli esecutati.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli e oneri giuridici, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

■ per i terreni al Foglio 2 Part.lle 131 e 142, è stata stipulata costituzione di vincolo con atto a rogito Notaio Caruso Giorgio del 27 giugno 1984, Rep.25744, trascritta il 19 luglio 1984 ai numeri 6835 R.G. e 6189 R.P. a favore di COMUNE DI PAGO VEIANO e contro MORGANELLA ROSA nata a Pago Veiano l'11 maggio 1932;

■ per il terreno al Foglio 12 Part.la 93 (da una maggiore estensione deriva la Particella 302), è stata stipulata costituzione di vincolo di destinazione con atto a rogito Notaio Iannella Mario del 15 settembre 1994, Rep.238059, trascritta il 3 ottobre 1994 ai numeri 9231 R.G. e 7859 R.P. a favore di COMUNE DI PAGO VEIANO e contro MORGANELLA GIORGINA nata a Pesco Sannita l'11 agosto 1940;

■ per il terreno al Foglio 12 Part.la 53 - fondo servente, è stata stipulata costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto a rogito Notaio Caruso Tommaso del 22 gennaio 1997, Rep.41838, trascritta il 13 febbraio 1997 ai numeri 1381 R.G. e 1246 R.P. a favore di ENEL SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, e contro PEZZUTO DONATO nato a Pago Veiano il 27 febbraio 1966 e PEZZUTO COSIMO nato a Pago Veiano il 16 agosto 1965;

- per i terreni al Foglio 2 Part.lle 131, 142 e Foglio 12 Part.la 53, è stata stipulata costituzione di vincolo di destinazione con atto a rogito Notaio Iannella Mario del 2 giugno 2000 Rep.268053, trascritta il 15 giugno 2000 ai numeri 6277 R.G. e 5421 R.P. a favore di COMUNE DI PAGO VEIANO e contro PEZZUTO DONATO nato a Pago Veiano il 27 febbraio 1966 per la piena proprietà relativamente al terreno al Foglio 12 Part.la 53 e TORRILLO MARIA ROSARIA nata a Pago Veiano il 18 gennaio 1969 per la piena proprietà relativamente ai terreni al Foglio 2 Part.lle 131, 142;
- in favore del terreno al Foglio 12 Part.la 384 (fondo dominante) e a carico del terreno al Foglio 12 Part.la 383 (fondo servente), è stata stipulata costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto a rogito Notaio Lazeolla Francesco del 6 agosto

2003, Rep.59483, trascritta il 29 agosto 2003 ai numeri R.G. e 7891 R.P. a favore di **PEZZUTO DONATO** nato a Pago Veiano il 27 febbrajo 1966 e contro **PEZZUTO COSIMO** nato a Pago Veiano il 16 agosto 1965 (servitù di passaggio pedonale e carraio).

- Oneri per la Sanatoria urbanistica per la part.la 534 sub 2, per un totale complessivo stimato di € 4.416,00.

Vincoli e oneri giuridici, gravanti sui beni, da cancellarsi o regolarizzarsi al momento della vendita a cura e spese della procedura.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 09.08.1994 ai nn. 7699 RG e 6561 RP , che colpisce la particella **15/c foglio 12** da cui deriva la particella **302** oggetto di pignoramento.

Soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED].

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 25 settembre 2008 ai nn. 11541 R.G., 1558 R.P.; derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO che colpisce le seguenti particelle oggetto di pignoramento:

foglio 2 p.lle 131e 142

foglio 12 p.lle 302, 306, 532, 533, 534 sub 2 e sub 3.

Soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

- IPOTECA LEGALE iscritta il 25.03.2010 ai nn. 3562 RG e 548 RP, che colpisce le particelle **131e 142 foglio 2** oggetto di pignoramento.

Soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 23.10.2013 ai nn. 11305 R.G., 8650 R.P.; che colpisce le seguenti particelle oggetto di pignoramento:

foglio 2 p.lle 131e 142

foglio 12 p.lle 302, 306, 532, 533, 534 sub 2 e sub 3.

Soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 12 dicembre 2013 ai nn. 13894 R.G., 10102 R.P.; che colpisce le seguenti particelle oggetto di pignoramento:

foglio 12 p.lle 302, 306, 532, 533, 534 sub 2 e sub 3.

Soggetti a favore:

[REDACTED]

Sede in Benevento

Soggetti contro:

[REDACTED]

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti si è riscontrato che:

- 1) **Nel ventennio**, gli immobili di cui al punto A) oggetto del pignoramento erano di proprietà di:
[REDACTED] l'11 maggio 1932 per esserne pervenuti anteriormente al 24 luglio 1957 (impianto di Conservatoria);
- 2) [REDACTED] con atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 3 novembre 1997, Rep.20020, trascritto l'1 dicembre 1997 ai numeri 11032 R.G. e 9641, li ha trasferiti a [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà.
- 3) **Nel ventennio**, il terreno censito in Catasto al Foglio 12 Particella 53 di Ha. 4.81.00, da cui deriva la Particella 384 di Ha.2.40.50 del foglio 12 dal quale derivano gli enti urbani su cui insistono i cespiti censiti in Catasto al Foglio 12 Particelle 534 sub 2, 534 sub 3 e 533 e il terreno censito in Catasto al Foglio 12 Particella 532 di Ha.2.30.26, oggetto del pignoramento, era di proprietà di:
[REDACTED]
[REDACTED], che con atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20 marzo 1984, Rep.81388, trascritto il 19 aprile 1984 ai numeri 3883 R.G. e 3483 R.P., lo hanno trasferito a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 3) a [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di divisione rogato dal Notaio [REDACTED] del 6 agosto 2003, Rep.59483, trascritto il 29 agosto 2003 ai numeri 11092 R.G. e 7890 R.P., è stato attribuito il bene di che trattasi.
- 4) Nel ventennio, il terreno censito in catasto al foglio 12 particella 302 oggetto del pignoramento, era di proprietà di:

[REDACTED] nato a [REDACTED], che, con atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 21 aprile 1960, trascritto il 10 maggio 1960 al numero 3903 R.P., lo ha trasferito a [REDACTED]

5) [REDACTED], con atto di donazione per Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 24 luglio 1997, Rep.15811, trascritto il 24 maggio 1997 ai numeri 734 R.G. e 4149 R.P., lo ha trasferito a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà; si precisa che con detto atto [REDACTED] ha donato altresì a [REDACTED] il terreno censito in catasto con la particella 306 del foglio 12, pervenutole a titolo originario e cioè per usucapione non dichiarata giudizialmente, avendolo posseduto legittimamente - uti domino per oltre venti anni.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Prima di illustrare il criterio di stima da me adottato, mi sembra opportuno evidenziare che, in un'ipotesi di alienazione, sarebbe opportuna, a mio avviso, la creazione di quattro lotti di vendita, trattandosi di unità immobiliari nettamente separate tra loro e che hanno una diversa appetibilità sul mercato.

Con il **I° Lotto** si individua il terreno sito in [REDACTED], identificato in Catasto al foglio **2 part.lla 142**.

Con il **II° Lotto** si individua il terreno sito in [REDACTED], identificato in Catasto al foglio **2 part.lla 131**.

Con il **III° Lotto** si individuano i terreni siti in [REDACTED], identificati in Catasto al foglio **12 part.lle 302 e 306**.

Con il **IV° Lotto** si individuano il terreno e i fabbricati siti in [REDACTED], identificati in Catasto al foglio **12 part.lle 532, 533, 534 sub 2e 3**.

Metodologia estimativa: il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato, con il metodo sintetico-comparativo, adottando come riferimento il parametro “superficie” per i fondi agricoli e il parametro “superficie convenzionale” per i fabbricati e cioè lo stesso che, nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di stima. Pertanto, la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte presso privati, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona. Il tutto sempre tenendo presente l’ubicazione dell’immobile, la distanza dal centro della città, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

I° LOTTO

Stima del terreno sito in [REDACTED] foglio 2 particella 131

Il fondo è coltivato a fieno e facilmente raggiungibile con mezzi agricoli da un sentiero in terra battuta.

Avendo rilevato a seguito di approfondite indagini di mercato, il prezzo medio del valore di mercato che viene praticato nel comprensorio del Comune di [REDACTED] e nei comuni limitrofi, esso varia per terreni a destinazione agricola fra le € 1,00 e € 3,00 a metro quadrato.

Per ciò che concerne il terreno oggetto della perizia, si può assumere un valore di **€ 1,60/mq** tenuto conto della posizione del lotto, degli accessi, della morfologia del terreno, dei vincoli esistenti e della capacità di approvvigionamento di acqua per l’irrigazione.

I metri quadrati totali risultano essere 2.480,00 mq, dunque il valore del terreno è pari a 2.480 mq. x 1,60 € /mq = **€ 3.968,00**

Si definisce così il valore del I° LOTTO tenuto conto della quota di proprietà di 1000/1000 dell’esecutato.

VALORE DEL I° LOTTO = € 3.968,00 (tremilanovecentosessantotto/00)

II° LOTTO

Stima del terreno sito in [REDACTED] foglio 2 particella 142

Il fondo è coltivato a fieno e facilmente raggiungibile con mezzi agricoli da un sentiero in terra battuta.

Avendo rilevato a seguito di approfondite indagini di mercato, il prezzo medio del valore di mercato che viene praticato nel comprensorio del Comune di [REDACTED]
[REDACTED] e nei comuni limitrofi, esso varia per terreni a destinazione agricola fra le € 1,00 e € 3,00 a metro quadrato.

Per ciò che concerne il terreno oggetto della perizia, si può assumere un valore di **€ 1,60/mq**, tenuto conto della posizione del lotto, degli accessi, della morfologia del terreno, dei vincoli esistenti e della capacità di approvvigionamento di acqua per l’irrigazione.

I metri quadrati totali risultano essere 1.250,00 mq, pertanto il valore del terreno è pari a 1.250,00 mq. x 1,60 € /mq = **€ 2.000,00**

Si definisce così il valore del II° LOTTO tenuto conto della quota di proprietà di 1000/1000 dell’esecutato.

VALORE DEL II° LOTTO = € 2.000,00 (duemila/00)

III° LOTTO

Stima dei terreni siti in [REDACTED] foglio 12 particelle 302 e 306.

I fondi sono confinanti ed entrambi coltivati a grano e facilmente raggiungibili con mezzi agricoli dalla strada comunale e da un sentiero di terra battuta. Si è scelto di accorpate alla part.la 302 la part.la 306 poiché ha una superficie minima, distribuita su una stretta striscia di terra, quindi di difficile alienazione.

Avendo rilevato a seguito di approfondite indagini di mercato, il prezzo medio del valore di mercato che viene praticato nel comprensorio del Comune di [REDACTED]

([REDACTED]), e nei comuni limitrofi, esso varia per terreni a destinazione agricola fra le € 1,00 e € 3,00 a metro quadrato.

Per ciò che concerne il terreno oggetto della perizia, si può assumere un valore di € 2,70/mq tenuto conto della posizione del lotto, degli accessi, della morfologia del terreno, dei vincoli esistenti e della capacità di approvvigionamento di acqua per l'irrigazione.

Particella 302 del foglio 12.

La superficie del fondo risulta essere di 12.510,00 mq che moltiplicato per il valore di € 2,70 / mq si ha il valore del terreno :

$$12.510,00 \text{ mq} \times 2,70/\text{mq} = \text{€ } 33.777,00$$

Particella 306 del foglio 12.

La superficie del fondo risulta essere di 535,00 mq che moltiplicato per il valore di € 2,70 / mq si ha il valore del terreno :

$$535,00 \text{ mq} \times 2,70/\text{mq} = \text{€ } 1.444,50$$

Si definisce così il valore del III° LOTTO tenuto conto della quota di proprietà di 1000/1000 dell'esecutato così calcolato : **€ 33.777,00 + € 1.444,50 = 35.221,50**

VALORE DEL III° LOTTO = € 35.221,50 (trentacinquemila duecentoventuno/50)

IV° LOTTO

Stima dei terreni siti in [REDACTED] foglio 12 particelle 532-533-534.

Si è scelto di considerare un unico lotto di vendita l'insieme degli immobili che insistono sulla part.la 532 , tenuto conto del potenziale che ha per l'ordinario esercizio dell'attività agricola e dell'estensione del terreno che supera il lotto minimo di 2.000,00 mq stabilito dal Comune di [REDACTED]. Inoltre, la possibilità di avere un'abitazione per l'imprenditore, una stalla e altri ricoveri per il bestiame, magazzini per la custodia

dei prodotti e i locali per la lavorazione, tettoie adibite a riparo per le attrezzature meccaniche rafforzerebbe la naturale vocazione del bene, rendendolo appetibile sul mercato. Il valore totale del lotto sarà quindi determinato dalla somma dei valori delle singole particelle.

Come anzidetto per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio, si utilizzerà la stima sintetica-comparativa, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e aggiunte del caso, che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Il parametro scelto è la “*superficie convenzionale*” per i fabbricati censiti in Catasto.

Per il terreno (part.lla 532), sarà applicato il criterio del più probabile valore di trasformazione. Nella pratica estimativa esso si identifica con il valore che la trasformazione conferisce al bene "grezzo" e si ricava per differenza tra il valore di mercato del bene considerato già trasformato e le spese da sostenere per attuare la trasformazione. Per le opere da demolire si verifica un particolare valore di trasformazione detto valore di demolizione. Tale valore si ottiene detraendo dal valore dell'area che resterà libera dopo la demolizione, le spese di abbattimento ed aggiungendo il valore dei materiali eventualmente recuperabili.

Particella 532 del foglio 12

Si tratta di un appezzamento di terreno accessibile da un sentiero in terra battuta che si ricollega alla strada comunale. Il terreno è destinato a vigneto, uliveto e bosco, ma su esso insistono costruzioni temporanee quali baracche e vecchie costruzioni in tufo e pietra, attualmente utilizzate fondamentalmente come depositi e ricovero dei mezzi agricoli.

Il più probabile valore di trasformazione sarà stabilito con le seguenti operazioni:

$$V_t = V_o - V_k$$

valore “grezzo” del terreno (**V_o**) – valore di demolizione delle costruzioni (**V_k**).

Si calcolerà in primis il (**V_o**) valore del terreno “grezzo” e cioè privo di ogni costruzione presente. Il prezzo medio del valore di mercato che viene praticato nel comprensorio del Comune di [REDACTED] e nei comuni limitrofi, varia per terreni a destinazione agricola fra le € 1,00 e € 3,00 a metro quadrato. Per ciò che

concerne il terreno oggetto della perizia, si può assumere un valore di € 1,70/ mq tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene.

La superficie totale del terreno è pari a 23.026,00 mq.

Il valore del terreno al “grezzo” è quindi così calcolato :

$$\text{V}_0 = 23.026,00 \text{ mq.} \times 1,70 \text{ € /mq} = \text{€ 39.144,20}$$

Si procede al calcolo del valore di demolizione (**V_k**) delle opere presenti sul fondo.

Al fine di individuare un prezzo a mc per le demolizioni, si fa riferimento al “Prezzario Regione Campania delle Opere Pubbliche 2013” attualmente in vigore, in particolare alla voce :

R.02.20.05 : *Demolizione parziale o totale di fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Misurato vuoto per pieno. € 12,75/mc*

Il valore di demolizione delle opere che insistono sulla part.la 532, (vedasi allegato n. 6) sono riportate nel seguente computo metrico, il cui calcolo della consistenza è stato desunto dalla misura grafica di planimetria derivante dal rilievo topografico e metrico eseguito in sede di sopralluogo.

Tribunale ordinario di Benevento
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. - N. 236/2013 R.G. E.

Num.Org. TARIFFE	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
LAVORI A MISURA								
1 R.02.20.05 17/07/2014	Demolizione parziale o totale di fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, sia per la parte intonacata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tra ... incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Misurato vuoto per pieno. € 12,75/mc A-TETTOIA copertura	32,50			0,200	6,50		
	B- TETTOIA copertura pareti *(lung.=3,75+3,75+6,65)	24,20	14,15	0,200	0,200 2,750	4,84 7,78		
	C- TETTOIA copertura pali	239,70 21,00	0,40	0,200	0,200 4,470	47,94 7,51		
	D- TETTOIA copertura pareti *(par.ug.=3,97+3,01+1,03+3,01+5,24+6,26) pali	50,40 22,52 17,00	0,20	0,200 0,200	0,200 2,500 2,500	10,08 11,26 1,70		
	E- POLLAIOLA copertura pareti *(lung.=4,90*2+3,35*2) (lung.=4,90+2,65*2) solaio di calpestio		4,90 16,50 10,20 4,90	6,000 0,400 0,400 3,350	4,500 1,800 0,200	29,40 29,70 7,34 3,28		
	F- TETTOIA copertura pali	72,53 8,00	0,20	0,200	0,200 2,900	14,51 0,93		
	G- DEPOSITO copertura pareti *(lung.=6,4*2+9,65) solaio di calpestio		6,40 22,45 6,40	9,650 0,400 9,650	0,200 3,000 0,200	12,35 26,94 12,35		
	H-CUCINA DI SERVIZIO copertura pareti *(lung.=5,05*3+9,65*2) solaio di calpestio		5,05 34,45 5,05	9,650 0,400 9,650	0,200 2,900 0,200	9,75 39,96 9,75		
	I-DEPOSITO copertura pareti *(lung.=7,85*2+9,65*2) solaio di calpestio		7,85 35,00 7,85	9,650 0,400 9,650	0,200 3,750 0,200	15,15 52,50 15,15		
	L- TETTOIA copertura	22,70			0,200	4,54		
	M- DEPOSITO copertura copertura pareti *(lung.=4,4*2+5,45*2) pareti *(lung.=3,4*2+2,55*2) solaio di calpestio solaio di calpestio		4,40 3,40 19,70 11,90 4,40 3,40	5,450 2,550 0,400 0,400 5,450 2,550	0,200 0,200 2,300 2,400 0,200 0,200	4,80 1,73 18,12 11,42 4,80 1,73		
	N- DEPOSITO copertura pareti *(lung.=5,75*2+5,15*2) solaio di calpestio		5,75 21,80 5,75	5,150 0,400 5,150	0,200 2,400 0,200	5,92 20,93 5,92		
	O- CONIGLIERA copertura pareti *(lung.=2,35*2+3,35)		2,35 8,05	3,350 0,300	0,200 2,200	1,57 5,31		
	A R I P O R T A R E					463,46		

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					463,46		
	P-POLLAIO copertura pareti *(lung.=3,35*2+3*2)		3,35 12,70	3,000 0,400	0,200 1,600	2,01 8,13		
	SOMMANO m3					473,60		
	Parziale LAVORI A MISURA euro						12,75	6'038,40
	T O T A L E euro							6'038,40
								6'038,40

Il V_k ammonta a complessivi € 6.038,40

Il più probabile valore di trasformazione del bene **part.la 532** sarà :

$$V_t = V_o - V_k = € 39.144,20 - € 6.038,40 = € 33.105,80$$

Particella 533 del foglio 12

Per quanto riguarda la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che, tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui fabbricati edilizi realizzati nelle zone circostanti o zone equivalenti. Si è così tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili simili e del costo dell'area, delle caratteristiche e delle condizioni del terreno sul quale l'edificio si trova, nonché della zona circostante, delle caratteristiche costruttive e della specifica destinazione d'uso e urbanistica. Tenuto conto delle condizioni d'uso, di manutenzione attuali del bene e dell'epoca di costruzione, si ritiene assumere un valore pari a € 750,00/mq. Il parametro scelto è la “superficie convenzionale”.

La superficie del fabbricato si compone come di seguito:

Superficie Totale = mq 189,44

Superficie utile netta = mq 119,62

Balconi = mq 13,12

La superficie convenzionale è così calcolata:

superficie netta dell'unità immobiliare	119,62 mq
+ 25% della superficie di balconi,	
(13,12 mq) x 25%	<u>3,28 mq</u>
	122,90 mq

Il valore relativo all'abitazione è pari a € 750,00/mq x 122,90 mq = **€ 92.175,00**

Particella 534 sub 2 del foglio 12

Anche per la presente valutazione, tenuto conto del fabbricato di nuova costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui fabbricati edilizi realizzati nelle zone circostanti o zone equivalenti. Si è così tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili simili e del costo dell'area, delle caratteristiche e delle condizioni del terreno sul quale l'edificio si trova, nonché della zona circostante, delle caratteristiche costruttive e della specifica destinazione d'uso e urbanistica. Viste le condizioni d'uso e di manutenzione attuali del bene, si ritiene assumere un valore pari a **€ 1.100,00/mq**. Il parametro scelto è la “*superficie convenzionale*”.

La superficie del fabbricato si compone come di seguito:

Superficie utile = mq 91,60

Box auto = mq 22,50

Loggia = mq 6,70

Terrazzo = mq 31,75

La superficie convenzionale è così calcolata:

l'intera superficie utile dell'unità immobiliare	91,20 mq
+ 25% della superficie di loggia e terrazzo	
(6,70+31,75) mq x 25%	9,61 mq
+ 50% box auto 22,50 mq x 25%	<u>5,62 mq</u>
	106,43 mq

Il valore relativo all'abitazione è pari a € 1.200,00/mq x 106,43 mq = **€ 127.716,00**

Considerato che esistono delle difformità edilizie, sanabili, e che la costruzione manca di opere di finitura, il valore così calcolato sarà decurtato delle spese per l'iter di sanabilità e del valore delle opere di completamento.

Per la sanabilità delle opere in difformità, la spesa prevista per la Variante in Sanatoria sarà pari a € 2.000,00 , più Oneri da versare al Comune pari a € 1.416,00 e atto di aggiornamento catastale per € 1.000,00, per un totale complessivo di € 4.416,00.

Per le opere da eseguire per completare il fabbricato e renderlo abitabile sono verosimilmente necessarie € 25.000,00.

Quindi il valore finale sarà:

Valore di mercato della costruzione – spese per iter sanabilità – valore delle opere di completamento.

Il valore finale del bene pignorato sarà:

€ 127.716,00 - € 4.416,00 - € 25.000,00 = **€ 98.300,00**

Particella 534 sub 3 del foglio 12

Per la determinazione del valore della stalla, si è dovuto fare un'indagine di mercato sui fabbricati edilizi realizzati nelle zone circostanti o zone equivalenti, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova ed avendo presente la situazione del mercato per beni aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto delle condizioni del terreno sul quale l'edificio si trova, nonché della zona circostante, delle caratteristiche costruttive e della specifica destinazione d'uso e urbanistica, in base ad indagini esperite della sottoscritta, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si ritiene assumere un valore pari a **€ 450/mq**.

La superficie utile della stalla è di mq 122,46.

Il valore relativo alla stalla inteso come il più probabile valore di mercato che esso può assumere se collocato sul libero mercato ammonta a:

€ 450,00/mq x 122,46 mq = **€ 55.107,00**

Si può così desumere il valore del IV° lotto, tenuto conto della quota di proprietà di 1000/1000 dell'esecutato, che sarà :

Valore part.la 532 + valore part.la 533 + valore part.lla 534 sub 2 +valore part.la 534 sub 3 = € 33.105,80 + € 92.175,00 + € 98.300,00 + € 55.107,00 = **€ 278.687,80**

VALORE DEL VI° LOTTO = € 278.687,80 (duecentosettantottomilaseicentottantasette/80)

CONCLUSIONI

Da quanto detto, i lotti di vendita possono essere quattro, come sinteticamente riportato di seguito:

I° LOTTO	Terreno sito [REDACTED] [REDACTED] identificato in Catasto al foglio 2 part.lla n. 142.	€ 3.968,00 <i>(tremilanovecentosessantotto/00)</i>
II° LOTTO	Terreno sito in [REDACTED] [REDACTED] identificato in Catasto al foglio 2 part.lla n. 131.	€ 2.000,00 <i>(duemila/00)</i>
III° LOTTO	Terreni siti in [REDACTED] [REDACTED] identificati in Catasto al foglio 12 part.lle n. 302 e 306.	€ 35.221,50 <i>(trentacinquemiladuecentoventuno/50)</i>
IV° LOTTO	Terreno e fabbricati siti in [REDACTED] identificati in Catasto al foglio 12 part.lle n. 532, 533, 534 sub 2 e 534 sub 3 .	€ 278.687,80 <i>(duecentosettantottomilaseicentottantasette/80)</i>

Rassegno, pertanto, la presente relazione in Cancelleria e alle parti in causa, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Benevento, 24.07.2014

Il C.T.U.

arch. Stefania Cocchiarella

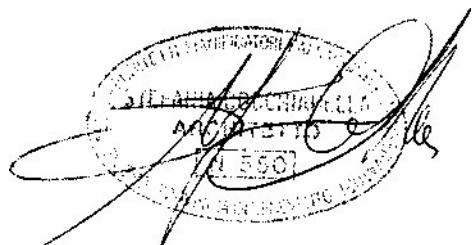


FOTO IMMOBILE

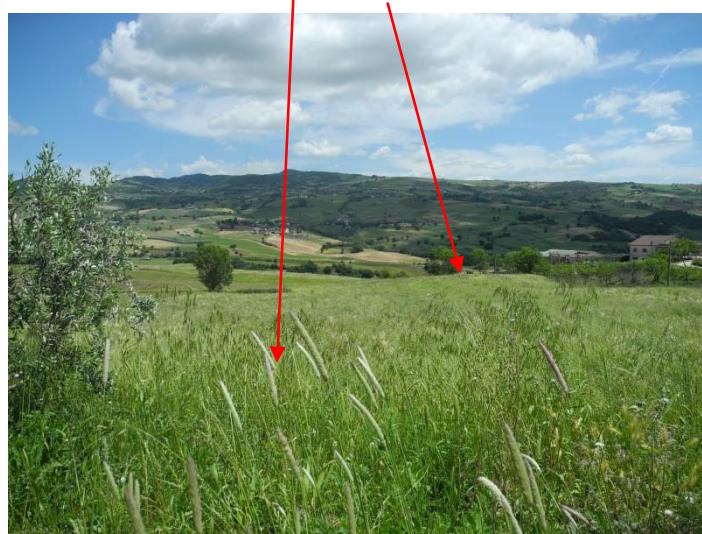
part.la 142 foglio 2



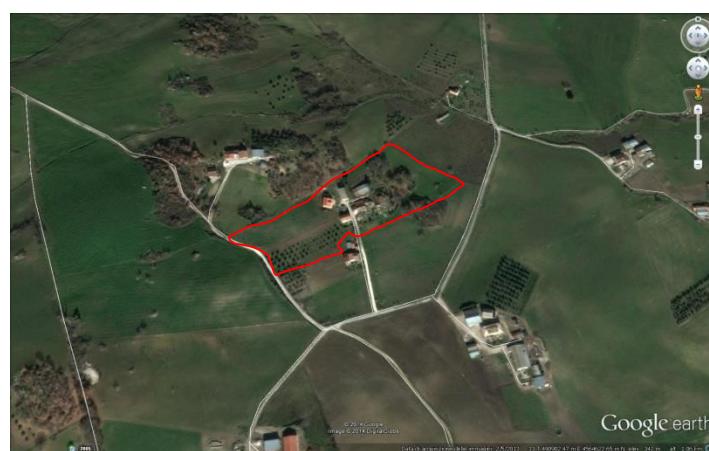
part.la 131 foglio 2

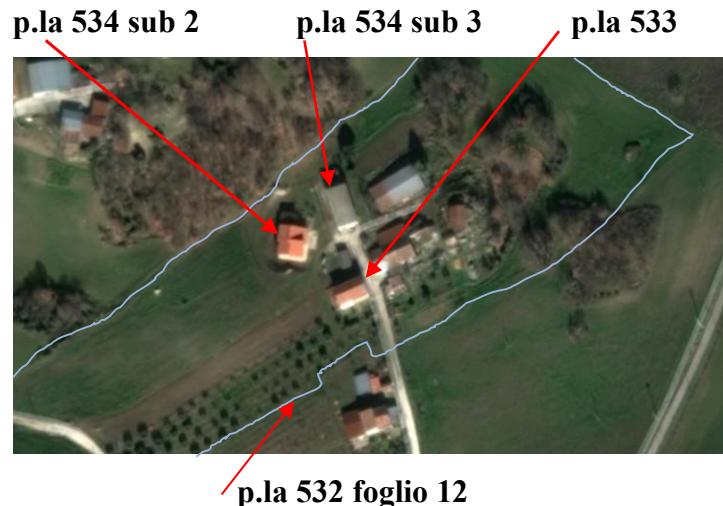


part.la 302 - 306 foglio 12



part.la 532 foglio 12





p.la 533 foglio 12



p.la 534 sub 2 foglio 12

p.la 534 sub 3



p.la 534 sub 3 foglio 12



ELENCO ALLEGATI

1. Visure storiche e planimetrie catastali
2. Atti al Comune di [REDACTED]
3. I° Verbale di sopralluogo
4. Sollecito Creditore Procedente
5. II° Verbale di sopralluogo
6. Rilievo e planimetrie
7. Documentazione fotografica
8. Specifica tecnica

Benevento, 24.07.2014

Il C.T.U.

arch. Stefania Cocchiarella

