

TRIBUNALE DI BENEVENTO

□ □ □ □ □ □

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N.RI 187/04 -109/06 R.G.E.

□ □ □ □ □ □

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

RELAZIONE TECNICA ED ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO

ING. FRANCESCO BOZZI



CAPITOLO 1 AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Benevento, nominava il sottoscritto ing. Francesco Bozzi, con studio tecnico in Benevento alla via San Gaspere del Bufalo 3, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 971, consulente tecnico nell'ambito delle procedure esecutive riunite n.ri 187/04 -109/06 R.G.E.

In data 30 gennaio 2014, in occasione del giuramento di rito prestato dallo scrivente, il G.E. disponeva il seguente quesito:

“Previo controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 cpc, la cui mancanza od idoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice provveda il tecnico (con riferimento all’immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente:

<i>UBICAZIONE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>
<i>Reino</i>	<i>18</i>	<i>150-224-114</i>
<i>San Marco dei Cavoti</i>	<i>42</i>	<i>218 Catasto U e T</i>
	<i>57</i>	<i>18-126-151</i>
	<i>42</i>	<i>206-384-272</i>
	<i>38</i>	<i>228-227-327</i>

	32	1104
	35	288 sub 2

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

al loro adeguamento;

- c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero 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 euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;*
- e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della*

causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

- ☐ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
- ☐ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*
- ☐ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
- ☐ *eventuali cause in corso*
- ☐ *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

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

condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- i. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali necessarie alla stesura della presente relazione sono state espletate attraverso quattro direttrici fondamentali.

La prima fase, ha visto il consulente tecnico impegnato nella lettura della documentazione agli atti e nell'acquisizione di visure, atti e planimetrie catastali degli immobili eseguiti al fine di individuarne la reale consistenza; la seconda, è stata articolata attraverso l'acquisizione di progetti, certificati ed informazioni urbanistiche delle unità immobiliari da stimare; la terza è stata condotta effettuando dei sopralluoghi in sito per visionare le caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive degli immobili, la presenza di eventuali anomalie rispetto alla documentazione di riferimento (planimetrie catastali, visure catastali, documenti urbanistici ecc.) ed ogni altro aspetto utile per avere un inquadramento generale dei beni pignorati.

Infine, l'ultima fase delle operazioni peritali ha visto il consulente tecnico reperire informazioni da varie fonti quali: agenzie immobiliari, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, operatori economici, in merito all'andamento del mercato immobiliare vigente nei territori dove sono ubicati gli immobili da valutare, allo scopo di acquisire degli elementi significativi per la

redazione della stima.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRESENTATA DAL CREDITORE

Nel fascicolo di ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritta presso la Conservatorie dei RR. II. di Benevento in data 10.12.2004 al n. 17768 del registro generale e n. 10686 del registro particolare.
- 2) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritta presso la Conservatorie dei RR. II. di Benevento in data 25.09.2006 al n. 13657 del registro generale e n. 8021 del registro particolare.
- 3) Certificazioni notarili redatte dal notaio dott. Tommaso Caruso notaio in Benevento;
- 4) Certificazioni notarili redatte dal notaio dott. Claudio Cusani con studio in Solopaca (Bn)

I documenti integrativi sono allegati alla presente relazione tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 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.

Dall'esame della documentazione agli atti si è appurato che i pignoramenti in esame gravano per la quota di 750/1000 della piena proprietà relativamente a tutti i beni immobili oggetto di incarico di seguito riportati:

San Marco dei Cavoti NCT fl. 42 particelle n.ri 206, 384, 272;

San Marco dei Cavoti NCEU fl.42 particella 218-Ctg.D7;

San Marco dei Cavoti NCT fl 42 particella 218

San Marco dei Cavoti NCT fl.57 particelle n.ri 18, 126; 151

Reino NCT fl.18 particelle n.ri 150, 224, 114;

San Marco dei Cavoti NCT fl.38 particelle n.ri 228, 227; 327;

San Marco dei Cavoti NCT fl.32 particella 1104

San Marco dei Cavoti NCEU fl.35 particella 288 sub. 2

A seguito degli accertamenti ipocatastali eseguiti dallo scrivente sui suddetti beni immobili pignorati, si è rilevato quanto segue:

1) La procedura n.187/04 verte solo sui seguenti beni :

San Marco dei Cavoti NCEU fl.42 particella 218-Ctg.D7;

San Marco dei Cavoti NCT fl 42 particella 218

San Marco dei Cavoti NCT fl.57 particelle n.ri 18, 126;

Reino NCT fl.18 particelle n.ri 150, 224, 114;

2) La procedura 109/06 oltre ad interessare gli stessi beni della procedura 187/04 grava anche su altri beni immobili:

San Marco dei Cavoti NCT fl. 42 particelle n.ri 206, 384, 272;

San Marco dei Cavoti NCEU fl.42 particella 218-Ctg.D7;

San Marco dei Cavoti NCT fl.42 particella 218

San Marco dei Cavoti NCT fl.57 particelle n.ri 18, 126; 151

Reino NCT fl.18 particelle n.ri 150, 224, 114;

San marco dei Cavoti NCT fl.38 particelle n.ri 228, 227; 327;

San marco dei Cavoti NCT fl.32 particella 1104

San Marco dei Cavoti NCEU fl.35 particella 288 sub. 2

3) Alcuni dei beni eseguiti nella procedura 109/06 all'attualità non risultano di proprietà dei debitori eseguiti, in particolare:

- l'unità immobiliare censita al foglio 38 particella **227** non è mai stata intestata ai debitori eseguiti,
- le unità immobiliari censite in catasto terreni al foglio 38 particella **228**, **327** e foglio 42 particella **272**, successivamente alla data di trascrizione dei pignoramenti sono state oggetto di un decreto di trasferimento giudiziario ad opera del Tribunale di Benevento trascritto in data 7 marzo 2007 registro generale n. 3246, registro particolare n. 1961;
- l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di San Marco dei Cavoti al fl.35 particella **288 sub. 2** è stata soppressa dal 29/06/2005 ed ha generato il sub 3, il sub 4 ed il sub 5, dove il sub 3 è un bene comune non censibile e comune ai sub 4 e sub 6, il sub 5 è stato soppresso, mentre il sub 4 è stato oggetto di un decreto di trasferimento giudiziario ad opera del Tribunale di Benevento in data successiva alla trascrizione dei pignoramenti.
- l'unità immobiliare censita in catasto terreni al foglio 32 particella **1104** non è mai stata intestata ai debitori eseguiti.

A tal uopo è necessario evidenziare che la particella 523 del foglio 32 indicata nella nota di trascrizione del pignoramento come precedente

identificazione della 1104 è stata alienata con decreto di trasferimento giudiziario ad opera del Tribunale di Benevento in data successiva alla trascrizione dei pignoramenti

- l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 42 particella **206** di mq. 3110 è stata soppressa generando la particella 557 di 788 mq oggetto di esproprio da parte dell'ANAS SPA e la particella **558** di mq. 2322 mq in quota parte di proprietà dei debitori esecutati.

Ciò premesso, in conformità a quanto disposto dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione in seguito alla comunicazione trasmessa dallo scrivente in cancelleria in data 31 marzo 2014, si è proceduto a stimare tutti i beni immobili della procedura 187/04 così come su riportati al punto 1), con l'aggiunta di alcune unità immobiliari eseguite in più nella procedura 109/06 e per comodità riportate di seguito in grassetto.

San Marco dei Cavoti NCEU fl.42 particella 218-Ctg.D7;

San Marco dei Cavoti NCT fl 42 particella 218

San Marco dei Cavoti NCT fl.57 particelle n.ri 18, 126;

Reino NCT fl.18 particelle n.ri 150, 224, 114;

San Marco dei Cavoti NCT fl.57 particelle n. 151

San Marco dei Cavoti NCT fl. 42 particelle n.ri 558, 384

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO DAL PUNTO B AL

PUNTO I:

Per la procedura esecutiva in esame, considerata la tipologia del cespite da stimare, si è ritenuto opportuno proporre alla vendita quattro distinti lotti come di seguito indicati.

LOTTO 1

TIPOLOGIA IMMOBILI: Trattasi di due corpi di fabbrica: un capannone ed una tettoia –deposito ubicati su due appezzamenti di terreno limitrofi, pianeggianti aventi diverse quote altimetriche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO.

- **A)** Il capannone è censito in catasto fabbricati del Comune di San Marco dei Cavoti al foglio 42 particella 218, categoria D/7, rendita euro 2061,59, contrada Fonte dei Cavi piano T; intestata in ugual misura (250/1000) a ciascuno dei debitori esecutati: sig.ri [redacted]
[redacted] e per la restante quota di 250/1000 al sig. [redacted]
[redacted] estraneo alla procedura.

La particella confina a nord con strada comunale vicinale Casino Brizio mentre a sud, est ed ovest con la particella 384 (anch'essa esecutata e facente parte del presente lotto come di seguito riportato).

La planimetria catastale del capannone archiviata presso l'Agenzia del Territorio risulta conforme allo stato dei luoghi.

- **B)** La tettoia-deposito è censita in catasto fabbricati del Comune di San Marco dei Cavoti al foglio 42 particella 693 sub 2, categoria D/7, rendita euro 1786,00, contrada Fonte dei Cavi piano T; intestata in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori esecutati: sig.ri [redacted]
[redacted] la rimanete quota alla sig.ra [redacted] estranea alla

procedura de quo.

La particella confina nord con strada comunale vicinale Casino Brizio, a sud con la particella 481, ad est con particelle n.ri 219, 200, ad ovest con particella 228 del foglio 38.

A tal uopo, è necessario evidenziare che la suddetta identificazione catastale è stata generata a seguito dell'inserimento in mappa catastale del manufatto all'interno della particella esecutata censita al catasto terreni del San Marco dei Cavoti (Bn) al foglio 42 particella 384, qualità seminativo, classe 2, superficie are 46 e ca 70 (4670,00 mq) , reddito dominicale euro 13,27, reddito agrario euro 18,09, intestata in ugual misura (250/1000) a ciascuno dei debitori esecutati: sig.ri e a alla sig.ra

La suddetta modificazione catastale è stata operata dallo scrivente mediante la redazione di un nuovo tipo mappale e di una planimetria con sistema DOCFA, previa formale autorizzazione dell'ill.mo GE,

QUOTA ESECUTATA: 750/1000;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il cespite costituente il lotto è costituito da un capannone e da una tettoia – deposito ubicati in località contrada Fonte dei Cavi del Comune di San Marco dei Cavoti (Bn).

Gli immobili sono dotati di una buona accessibilità in quanto confinanti con la strada vicinale Casino Brizio che si immette sulla strada Beneventana n.1, arteria di collegamento tra Benevento e San Marco dei Cavoti e distante circa due chilometri dallo svincolo della Strada statale Fortorina.

I due manufatti sono posizionati su due giaciture pianeggianti posizionate a diverse quote altimetriche e sono comunicanti tra loro per mezzo di una scala in

ferro ubicata a confine fra le due particelle.

Gli immobili hanno due distinti ingressi:

- il capannone ha un accesso diretto dalla strada vicinale Casino Brizio attraverso la quale si arriva direttamente al piazzale antistante la struttura per la sosta e la movimentazione dei mezzi.
- alla tettoia-deposito si accede percorrendo la strada vicinale Casino Brizio ed un tratto delle particelle 450 e 499 del foglio 38 (non oggetto delle procedure in esame), quest'ultima antistante l'ingresso della struttura delimitato da una sbarra metallica attraverso la quale si accede al piazzale per la sosta e la movimentazione dei mezzi.

Della suddetta problematica che andrà a gravare sull'acquirente del lotto in esame (il quale dovrà attivare e formalizzare un diritto reale sulle suddette particelle), se ne terrà conto apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il contesto territoriale in cui sono ubicate le strutture è caratterizzato da costruzioni prevalentemente rurali.

La zona è provvista delle seguenti infrastrutture:

- Rete idrica, viabilità principale, rete elettrica, rete telefonica.

Per quanto riguarda la zonizzazione urbanistica , secondo quanto disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di San Marco dei Cavoti si ha che la particella 384 ricade in zona a destinazione urbanistica "zona D/7 e zona D/8 – Zona di servizio agglomerato A.S.I. di Benevento .

Prescrizioni: (Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti industriali e relative aree di servizio dell'agglomerato industriale del Consorzio A.S.I. di

Benevento e le aree di servizio dell'agglomerato industriale).

In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le modalità individuate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Benevento.

Allo stato attuale non è consentita alcuna edificazione in attesa della formazione del Piano Urbanistico Esecutivo da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento

Inoltre, la medesima particella secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.M. n. 94 del 09.12.2013 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- In Ambito n. 4 del Paesaggio urbanizzato e semiurbanizzato (art. 38 commi 7-14 delle norme di attuazione del PUC);
- Con uso produttivo del suolo "Ambiti potenzialmente trasformabili per attività produttive" (art50/PS commi 3-8 delle norme di attuazione del PUC)
- Aree di nuovo impianto per attività produttive, attività industriali – artigianali ATD1 (art78/PO delle norme di attuazione del PUC)

Ricade in:

1 . Componenti di interesse storico-culturale

b) Aree di interesse archeologico, siti di interesse archeologico potenziale (art. 40/PS commi 5-12 delle norme di attuazione del PUC.)

2 Infrastrutture per la mobilità:

a) Strade esistenti locali e di quartieri (art. 53/PS commi 5-12 delle norme di attuazione del PUC.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Capannone

Il capannone ha una pianta a forma rettangolare con due portoni di ingresso in telaio metallico ubicati sui due lati corti; il manufatto ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato ed una pavimentazione del tipo industriale in conglomerato cementizio.

Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di cemento e mattoni forati, le finestre sono in telaio metallico.

La copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura portante in acciaio e rivestita con tegole.

L'area pertinenziale esterna è trattata con terra battuta e ghiaia ed è priva di recinzione.

Per quanto concerne i parametri plano-volumetrici del complesso immobiliare, si ha:

Superficie complessiva della particella : capannone + area esterna pertinenziale (come da visura catastale)	1600,00 mq.
lunghezza filo esterno tamponatura	30,40 mt.
larghezza filo esterno tamponatura	16,00 mt.
Superficie coperta capannone	486,40 mq.
Superficie utile	465,00 mt.
Altezza utile sotto trave di cop.	7,00 mt.

Tettoia-deposito

Il manufatto presente all'interno della particella 384 è costituito da una struttura portante realizzata in elementi di acciaio in parte aperta ed in parte delimitata da una muratura costituita da blocchetti di cemento.

La copertura è realizzata in lamiera grecata.

Il manufatto ha un'ampia area pertinenziale esterna che è trattata con terra battuta e ghiaia che non è recintata.

Per quanto concerne i parametri plano-volumetrici dell'immobile, si ha:

Superficie complessiva della particella: tettoia- deposito + area esterna pertinenziale (come da visura catastale)	4670,00 mq.
Superficie coperta	532,00 mq.
Superficie utile	470,00 mq.
Altezza utile	Variabile da 4,05 mt. a 5,85 mt.
Superficie area di pertinenza	4138,00 mq.

IMPIANTI PRESENTI: Il capannone è dotato di impianto elettrico mentre la tettoia-deposito è priva di impianti.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE Il capannone si presenta in condizioni mediocri mentre le condizioni del manufatto metallico sono di tipo ordinario.

ULTERIORI OSSERVAZIONI:

Il capannone è privo dell'APE (attestazione di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Il capannone è stato costruito con concessione edilizia n. 1228 del 12/01/1979, ma è privo del certificato di agibilità.

Per quanto concerne la tettoia-deposito realizzata all'interno della particella 384, si ha che essa è stata costruita in assenza di titoli abilitativi urbanistici.

Un tale stato di fatto si ritiene possa essere sanato facendo ricorso al condono edilizio in conformità a quanto disposto dal comma 5 dell'art. 46 del DPR n.380/01 – art 40 delle legge 47/85 il cui onere economico è quantificabile in euro 88.360,00.

Ciò premesso, considerato il rilevante onere economico del condono rispetto al valore di mercato del manufatto, si è ritenuto ragionevole procedere alla stima della tettoia-deposito considerando i costi necessari per eliminare l'abuso mediante la demolizione della struttura esistente e quindi valutare il terreno riportato nella sua condizione originaria senza la struttura al netto delle spese della sua demolizione.

POSSESSO DEGLI IMMOBILI: Entrambi le unità immobiliari sono in possesso del sig. comproprietario della particella 218 del foglio 42 pro indiviso per la quota non eseguita pari ad 250/1000 e marito della sig.ra sig.ra comproprietaria della particella 693 sub 2 del foglio 42 per la quota pro indiviso non eseguita pari ad 1/4.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA

RELATIVAMENTE ALLE QUOTE DI PROPRIETÀ ESECUTATE :

FORMALITA' A CARICO DELLA PARTICELLA 218

1 – Ipoteca volontaria n. 330 del 10.10.1980 a favore di Banco di Santo Spirito Spa

2 – Iscrizione volontaria in data 14 marzo 1986 al n. 116 R.P. a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

3 – Ipoteca giudiziale n. 482 del 08.10.1986 a favore di Banco di Napoli Spa

4 – Ipoteca giudiziale n. 483 del 08.10.1986 a favore del Banco di Santo Spirito Spa

5- Verbale di pignoramento Immobiliare n. 2009 del 13.03.1987- Tribunale di Benevento 16.02.1987 - a favore della Banca Popolare di Napoli

6- Ipoteca giudiziale n. 194 del 18.03.1988- Tribunale di Benevento- a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti Scarl per la sola quota di 1/4 della piena proprietà contro – San Marco dei Cavoti 02/06/1933

7- Iscrizione giudiziale n. 485 del 18.07.1988 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

8- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 6085 del 20.07.1989 - Tribunale di Benevento - a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

9- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 10686 del 10.12.2004 . Ufficiale Giudiziario 19/08/2004 – a favore di BCC SECURIS SRL

10- Ipoteca Giudiziale in Rinnovazione n. 1511 del 21.04.2006 in rinnovazione di quella iscritta al n. 482 del 08.10.1986 a favore di S.G.A. Spa

11- Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino

FORMALITA' A CARICO DELLA PARTICELLA 384

1 – Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE RELATIVAMENTE ALLE QUOTE ESECUTATE :

Per la sola particella 218 si è riscontrata la Costituzione di una servitù n. 4096 del 17.05.1983 a favore dell'Enel contro il solo **el**

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come si evince dalle certificazioni notarili agli atti di causa, di cui se ne riporta di seguito uno stralcio, le unità immobiliari costituenti il presente lotto de quo sono per la quota di 3/4 di proprietà dei debitori eseguiti in base all'atto di compravendita notaio Covone Luigi del 16.04.1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento: al n. 4428 del 03.05.1974 da

CRITERIO E METODO DI STIMA

Lo scopo della stima, e cioè la “ragione pratica” per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del complesso immobiliare de quo ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne l'aspetto economico sotto il quale è stato valutato il cespite

immobiliare, considerata la peculiarità dei beni in esame, non essendovi un vero e proprio mercato di riferimento a causa della bassa presenza di domanda ed offerta di beni simili non è stato possibile per lo scrivente determinare il valore di stima per confronto diretto, ma, si è ritenuto logico ed obiettivo quantificarlo mediante la determinazione dell'aspetto economico: "valore di riproduzione deprezzato", opportunamente rivisitato in virtù delle problematiche riscontrate per la struttura tettoia-deposito come su evidenziate nel paragrafo "informazioni urbanistiche"

Nel caso specifico, il valore di riproduzione deprezzato, è stato calcolato adoperando un procedimento comparativo indiretto mediante l'equazione:

$$V_{mb} = V_{su} + [K_{cap} \times (1 - D_{cap})] - D_{tet}$$

In cui :

V_{mb} = valore di mercato del lotto oggetto di valutazione;

V_{su} = valore di mercato del sedime nel suo complesso (somma delle superfici catastali delle particelle n.ri 218, 384)

K_{cap} = costo di produzione a nuovo del solo capannone, con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti al momento di stima al netto del fattore terra;

D_{cap} = deprezzamento del capannone dovuto alla sua vetustà ed obsolescenza dalla data di costruzione, ai costi per la sua regolarizzazione urbanistica e alla presenza di gravami a carico dell'acquirente.

D_{tet} = ai costi di demolizione della struttura tettoia-deposito compreso dei gravami a carico dell'acquirente.

Il valore di V_{su} è stato quantificato determinando, l'aspetto economico "valore di mercato" mediante un procedimento di tipo comparativo diretto, che in generale si basa sul confronto tra l'area da stimare con altre aree aventi caratteristiche simili.

Nel caso in specie, sulla base delle indagini effettuate dallo scrivente in merito a compravendite di terreni limitrofi ed aventi caratteristiche simili rispetto a quello in esame, considerata l'attuale congiuntura economica, considerando come parametro unitario il costo a metro quadro di superficie, parametro che viene normalmente usato nella compravendita degli immobili, si è determinato un valore di mercato dello stesso pari a 8,00 euro/mq., da cui considerando l'intera superficie di terreno di 6270 mq (come da visure catastali), si ha:

$$V_{su} = 8,00 \text{ €/mq} \times 6270,00 \text{ mq.} = \text{€ } 50160,00;$$

Ktc è il costo tecnico di costruzione, nel caso in esame il costo unitario di costruzione a nuovo per un capannone avente caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, comprensivo di tutti gli oneri necessari alla sua realizzazione (oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari, sistemazione esterna) ecc.)

Dalla disamina della struttura in esame e dal confronto con interventi simili si è stimato un valore di ktc nella misura di 350,00 euro per mq. di superficie lorda; da cui:

$$K_{tc} \text{ capannone} = 350,00 \times 486,40 = 170240,00 \text{ euro}$$

Per quanto attiene alla determinazione dei deprezzamenti così come su definiti, si sono determinati i seguenti valori:

$$D_{cap} = 30\%$$

$$D_{tet} = 30000,00 \text{ euro}$$

A tal punto, sostituendo i valori precedentemente calcolati nell'equazione alla base del procedimento estimativo, si ha :

$$V_{mb} = V_{su} + [K_{cap} \times (1 - D_{cap})] - D_{tet}$$

$$V_{mb} = 50160,00 + [170240,00 \times (1 - 0,30)] - 30000,00 = \textbf{139328,00 euro}$$

Ciò premesso è necessario evidenziare che nel caso in esame il pignoramento grava sulla quota di proprietà in ragione di 750 millesimi pro indiviso dei su

stimati beni immobili.

Un tale stato di fatto, ovviamente, rende meno appetibile la vendita coatta della quota disponibile e per tener conto di tali problematiche che gravano sul potenziale acquirente, si ritiene doveroso valutare la quota indivisa eseguita apportando una detrazione del 15% sul suo valore di mercato calcolato in condizioni ordinarie.

Dal che ne consegue che il valore di mercato della quota indivisa eseguita è pari a :

$V_m = 0,75 \times 0,85 \times 139328,00 = 88821,60 \equiv 88822,00$ euro
(ottantottomilaottocentoventidue).

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONI CATASTALI:

- Terreno in Reino (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 18 particella **150**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 87 are e 00 ca (8700,00 mq), reddito dominicale euro 20,22; reddito agrario 29,21 euro, intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori eseguiti sig.ri:

La particella confina con i mappali n.ri: 224 a nord, 114 a sud, strada comunale Carrara ad est, 190 ad ovest.

- Terreno in Reino (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 18 particella **224**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 16 are e 40 ca (1640,00 mq), reddito dominicale euro 3,81; reddito agrario 5,51 euro, , intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori eseguiti sig.ri:

per la restante

[redacted]

La particella confina con i mappali n.ri: 149 a nord, 150 a sud, strada comunale Carrara ad est, 190 ad ovest.

- Terreno in Reino (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 18 particella **114**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 2 ha, 15 are e 40 ca (21540,00 mq), reddito dominicale euro 50,06; reddito agrario 72,31 euro, , intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori eseguiti sig.ri: .ri [redacted]

[redacted] per la restante quota di 1/4 al sig. [redacted]

[redacted]

La particella confina con i mappali n.ri: 150 a nord, 142,115,116 a sud, strada comunale Carrara ad est, 190, 99 ad ovest.

QUOTA ESECUTATA: 750/1000;

TIPOLOGIA IMMOBILI: Trattasi nel complesso di un unico appezzamento di terreno pianeggiante, dotato di una buona fertilità ed accessibilità.

Il contesto territoriale in cui è ubicato il sedime è caratterizzato da costruzioni prevalentemente rurali, la zona è provvista delle seguenti infrastrutture:

Rete idrica, viabilità principale, rete elettrica, rete telefonica

POSSESSO IMMOBILE: Il terreno è in possesso del sig. [redacted]

comproprietario pro indiviso del terreno per la quota non eseguita pari ad 250/1000; il sedime non è recintato ed è coltivato a seminativo.

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Per quanto concerne la zonizzazione urbanistica del suolo , secondo quanto disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Reino si ha che le particelle del presente lotto ricadono in “Zona Agricola” le cui norme di utilizzo sono riportate nell’allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

FORMALITA' A CARICO DI TUTTE LE PARTICELLE

1 – Iscrizione volontaria in data 14 marzo 1986 al n. 116 R.P. a favore della della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

2 – Ipoteca giudiziale n. 482 del 08.10.1986 a favore di Banco di Napoli Spa

3 – Ipoteca giudiziale n. 483 del 08.10.1986 a favore del Banco di Santo Spirito Spa

4- Verbale di pignoramento Immobiliare n. 2009 del 13.03.1987- Tribunale di Benevento 16.02.1987 - a favore della Banca Popolare di Napoli

5- Ipoteca giudiziale n. 194 del 18.03.1988- Tribunale di Benevento- a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti Scarl per la sola quota di 1/4 della piena proprietà contro [REDACTED] [REDACTED] i

6- Iscrizione giudiziale n. 485 del 18.07.1988 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

7- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 6085 del 20.07.1989 - Tribunale di Benevento - a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti

8 - Verbale di Pignoramento immobiliare n. 10686 del 10.12.2004 . Ufficiale Giudiziario 19/08/2004 – a favore di BCC SECURIS SRL

9 - Ipoteca Giudiziale in Rinnovazione n. 1511 del 21.04.2006 in rinnovazione di quella iscritta al n. 482 del 08.10.1986 a favore di S.G.A. Spa

10- Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino

FORMALITA' A CARICO DELLA SOLA PARTICELLA 114

1 – Ipoteca volontaria in data 5 agosto 1958 al n. 283 R.P. a favore della
Banca Sannitica spa.

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come si evince dalle certificazioni notarili agli atti di causa, di cui se ne riporta di seguito uno stralcio, le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono pervenute ai debitori eseguiti per le relative quote con i seguenti atti:

- La quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà per quanto attiene la particella 150 e 224 NCT del fl. 18, con atto di compravendita notaio Nappi 21/08/1972 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento al N.8751 del 19/09/1972 da

- La quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà per quanto attiene la particella 114 del fl. 18, con atto di compravendita notaio Jelardi del 20/09/1949 trascritto al N.2368 del 25/03/1949 da

CRITERIO E METODO DI STIMA

Lo scopo della stima, e, cioè, la “ragione pratica” per la quale è stata richiesta la valutazione complessiva dei beni eseguiti è quella di determinare il loro attuale valore di mercato ovvero il più probabile prezzo che per essi potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per tutti i beni immobili da valutare, un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia, i beni costituenti il presente lotto, sono stati stimati per confronto con altre aree aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento il valore di mercato a metro quadro di superficie di terreno, che usualmente viene utilizzato nella compravendita degli immobili.

Sulla base delle indagini effettuate, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei terreni in esame è di 3,70 euro.

Ciò premesso, per le particelle di terreno in esame si sono determinati i seguenti valori di mercato:

- a) foglio 18 particella 150, qualità seminativo, classe 2, consistenza 87 are e 00 ca (8700,00 mq), $= 3,70 \times 8700,00 = 32190,00$ euro
- b) foglio 18 particella 224, qualità seminativo, classe 2, consistenza 16 are e 40 ca (1640,00 mq), $= 3,70 \times 1640,00 = 6068,00$ euro
- c) foglio 18 particella 114, qualità seminativo, classe 2, consistenza 2 ha, 15 are e 40 ca (21540,00 mq), $= 3,70 \times 21540,00 = 79698,00$ euro

Per un totale del valore di mercato di 117956,00 euro

Ciò premesso è necessario evidenziare che nel caso in esame il pignoramento grava sulla quota di proprietà in ragione di 750 millesimi pro indiviso dei su stimati beni immobili.

Un tale stato di fatto, ovviamente, rende meno appetibile la vendita coatta della quota disponibile e per tener conto di tali problematiche che gravano sul potenziale acquirente, si ritiene doveroso valutare la quota indivisa esecutata

apportando una detrazione del 15% sul suo valore di mercato calcolato in condizioni ordinarie.

Dal che ne consegue che il valori di mercato delle quota indivisa esegutata è pari a :

$$V_m = 0,75 \times 0,85 \times 117956,00 = 75196,95 \equiv 75197,00 \text{ euro}$$

(settantacinquemilacentonovantasette).

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONI CATASTALI:

- Terreno in San Marco dei Cavoti (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 42 particella 558, qualità seminativo, classe 3, consistenza 23 are e 22 ca (2322,00 mq), reddito dominicale euro 4,20; reddito agrario 8,39 euro, intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori esegutati sig.ri:

La particella confina con i mappali n.ri: 557, 214, 560, con strada comunale Carrara e con particella 630 del foglio 38.

QUOTA ESECUTATA: 750/1000;

TIPOLOGIA IMMOBILI: Trattasi di un appezzamento di terreno leggermente acclive, dotato di una buona fertilità ed accessibilità.

Il contesto territoriale in cui è ubicato il sedime è caratterizzato da costruzioni prevalentemente rurali, la zona è provvista delle seguenti infrastrutture:

Rete idrica, viabilità principale, rete elettrica, rete telefonica

POSSESSO IMMOBILE: Il terreno è in possesso del sig

comproprietario pro indiviso del terreno per la quota non esegutata pari ad 250/1000; il sedime non è recintato ed è coltivato a seminativo.

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Per quanto concerne la zonizzazione urbanistica del suolo, secondo quanto disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di San Marco dei Cavoti si ha che la particelle del presente lotto ricade in “Zona Agricola E/1” le cui norme di utilizzo sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Inoltre, la medesima particella secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.M. n. 94 del 09.12.2013 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- In Ambito n. 4 del Paesaggio urbanizzato e semiurbanizzato (art. 38 commi 7-14 delle norme di attuazione del PUC);
- Con uso produttivo del suolo “Aree agricole ordinarie” (art 43/PS commi 3-8 delle norme di attuazione del PUC)

Ricade in:

1 . Componenti di interesse storico-culturale

b) Aree di interesse archeologico, siti di interesse archeologico potenziale (art. 40/PS commi 5-12 delle norme di attuazione del PUC.)

2 Infrastrutture per la mobilità:

a) in parte strada extraurbana principale – Fortorina – classe B in corso di realizzazione (art. 79/PO delle norme di attuazione del PUC.)

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

1 – Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino.

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come si evince dalle certificazioni notarili agli atti di causa, l'unità immobiliare costituente il presente lotto è pervenuta ai debitori eseguiti per le relative quote di 1/4 ciascuno con atto di compravendita notaio Covone del 22/04/1976 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento al n. 3720 del 18/05/1976 da

CRITERIO E METODO DI STIMA

La metodologia estimativa utilizzata è la stessa del lotto 2.

Sulla base delle indagini effettuate, avendo il terreno caratteristiche simili a quelli costituenti il lotto 2 si ha che il suo più probabile valore di mercato unitario è pari a 3,70 euro; conseguentemente il valore di mercato della particella eseguita è pari al prodotto $3,70 \times 2322,00 = 8591,40$ euro

Ciò premesso è necessario evidenziare che nel caso in esame il pignoramento grava sulla quota di proprietà in ragione di 750 millesimi pro indiviso dei su stimati beni immobili.

Un tale stato di fatto, ovviamente, rende meno appetibile la vendita coatta della quota disponibile e per tener conto di tali problematiche che gravano sul potenziale acquirente, si ritiene doveroso valutare la quota indivisa eseguita apportando una detrazione del 15% sul suo valore di mercato calcolato in condizioni ordinarie.

Dal che ne consegue che il valori di mercato delle quota indivisa eseguita è pari a :

$$V_m = 0,75 \times 0,85 \times 8591,40 = 5477,00 \text{ euro}$$

(cinquemilaquattrocentosettantasette).

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONI CATASTALI:

- Terreno in San Marco dei Cavoti (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 57 particella 126, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 5 are e 60 ca (560,00 mq), reddito dominicale euro 0,23; reddito agrario 0,12 euro, intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori esecutati sig.ri:

La particella confina con i mappali n.ri: 125,143, 128,127,120

- Terreno in San Marco dei Cavoti (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 57 particella 18, qualità seminativo, classe 3, superficie 5 are e 20 ca (520,00 mq), reddito dominicale euro 0,94; reddito agrario 1,88 euro, intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori esecutati sig.ri:

La particella confina con strada comunale Cancelloni ,ed i mappali n.ri:
17,19,21

- Terreno in San Marco dei Cavoti (Bn) censito in catasto terreni, al foglio 57 particella 151, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 2 are e 40 ca (240,00 mq), reddito dominicale euro 0,10; reddito agrario 0,05 euro intestato in ugual misura (1/4) a ciascuno dei debitori esecutati sig.ri:

La particella confina con i mappali n.ri: 150,152,229 e particelle 85 e 87 del

foglio 60.

QUOTA ESECUTATA: 750/1000;

TIPOLOGIA IMMOBILI: Trattasi di tre distinti appezzamenti di terreno a carattere boschivo situati in località S. Barbara di non facile accessibilità ad esclusione della sola particella 18 che confina per un tratto con la strada comunale.

POSSESSO IMMOBILE: I terreni sono in disuso e privi di recinzione.

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Per quanto concerne la zonizzazione urbanistica del suolo, secondo quanto disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di San Marco dei Cavoti si ha che le particelle del presente lotto ricadono in “Zona Agricola di Salvaguardia” le cui norme di utilizzo sono riportate nell’allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Inoltre, le medesime particelle secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.M. n. 94 del 09.12.2013 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.57 – p.lla 18

- In Ambito n.3 del Paesaggio naturale ed agrario di bassa collina e pianura (art.38 commi 6-13 delle norme tecniche di attuazione del PUC);
- Con uso produttivo del suolo “AREE BOScate DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE” (Art. 34/PS commi 6 – 19 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

Ricade in

1.Componenti naturalistiche ed ecologiche

a) Parco territoriale del Tammarecchia (Art.34/PS commi 5-14-15-16-17-18-

delle norme tecniche di attuazione del PUC).

2. Componenti di interesse storico-culturale

a) Aree di interesse archeologico, siti di interesse archeologico potenziale (art. 40/PS commi 5-12 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

3. Infrastrutture per la mobilità

a) Strade esistenti locali e di quartieri (art. 53/PS delle norme tecniche di attuazione del PUC).

Foglio n.57 – p.lla 126;

- In ambito n.3 del Paesaggio naturale ed agrario di bassa collina e pianura (art.38 commi 6-13 delle norme tecniche di attuazione del PUC);
- Con uso produttivo del suolo “AREE BOScate DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE” (Art. 34/PS commi 6-19 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

Ricade in

1. Componenti naturalistiche ed ecologiche

a) Parco Territoriale del Tammarecchia (Art.34 P/S commi 5-14-15-16-17-18 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

2. Componenti di interesse storico-culturale

a) Aree di interesse archeologico, siti di interesse archeologico potenziale (art.40/PS commi 5-12 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

3. Infrastrutture per la mobilità:

a) Strade esistenti locali e di quartieri (Art. 53 /PS delle norme tecniche di attuazione del PUC).

4. Componenti idrogeomorfologiche:

a) Aree sottoposte a tutela idrogeologica generale (art.35/PS commi 3 -9 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

Foglio n.57 – p.lla 151;

- In Ambito n.3 del paesaggio naturale ed agrario di bassa collina e pianura (art.38 commi 6-13 delle norme tecniche di attuazione del PUC);
- Con uso produttivo del suolo “AREE BOSCASTE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE” (Art.34/PS commi 6-19 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

Ricade in

1 Componenti naturalistiche ed ecologiche

a) Parco Territoriale del Tammarecchia (Art.34/PS commi 5-14-15-16-17-18 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

2. Componenti di interesse storico-culturale

a) Aree di interesse archeologico, siti di interesse archeologico potenziale (art.40/PS commi 5-12 delle norme tecniche di attuazione del PUC).

1. Componenti idrogeomorfologiche:

a) Aree sottoposte a tutela idrogeologica generale (Art. 35/PS commi 3 -9 delle norme tecniche di attuazione del PUC);

b) in parte aree di media criticità geomorfologica (Art. 35/PS commi 3 -9 delle norme tecniche di attuazione del PUC);

Inoltre le tutte le particelle sono assoggettate al “Vincolo idrogeologico” di cui alla Legge Reg.le n. 11 del 07.05.96 e s.m.i.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

FORMALITA' A CARICO DELLE PARTICELLE 18-126

- 1 – Iscrizione volontaria in data 14 marzo 1986 al n. 116 R.P. a favore della**
della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti
- 2 – Ipoteca giudiziale n. 482 del 08.10.1986 a favore di Banco di Napoli Spa**
- 3 – Ipoteca giudiziale n. 483 del 08.10.1986 a favore del Banco di Santo Spirito**
Spa
- 4- Verbale di pignoramento Immobiliare n. 2009 del 13.03.1987- Tribunale di**
Benevento 16.02.1987 - a favore della Banca Popolare di Napoli
- 5- Ipoteca giudiziale n. 194 del 18.03.1988- Tribunale di Benevento-** a favore
della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti Scarl per la sola quota
di 1/4 della piena proprietà contro San Marco dei Cavoti
02/06/1933
- 6- Iscrizione giudiziale n. 485 del 18.07.1988 a favore della Cassa Rurale ed**
Artigiana di San Marco dei Cavoti
- 7- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 6085 del 20.07.1989 - Tribunale**
di Benevento - a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco dei Cavoti
- 8 - Verbale di Pignoramento immobiliare n. 10686 del 10.12.2004 . Ufficiale**

Giudiziario 19/08/2004 – a favore di BCC SECURIS SRL

9 - Ipoteca Giudiziale in Rinnovazione n. 1511 del 21.04.2006 in rinnovazione di quella iscritta al n. 482 del 08.10.1986 a favore di S.G.A. Spa

10- Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino

FORMALITA' A CARICO DELLA PARTICELLA 151

1 – Verbale di pignoramento immobiliare n. 13657/8021 del 25.09.2006 a favore di San Paolo Imi Spa sede di Torino.

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto de quo sono per la quota di 3/4 di proprietà dei debitori eseguiti in base all'atto di compravendita notaio Covone 16.04.1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento: al n. 4428 del 03.05.1974



CRITERIO E METODO DI STIMA

La metodologia estimativa utilizzata è la stessa del lotto 2.

Sulla base delle indagini effettuate, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei terreni in esame è di 1,50 euro relativamente alle particelle 126 e 151 e di 2,00 euro per la particella 18.

Conseguentemente, per le particelle di terreno in esame si sono determinati i seguenti valori di mercato:

a) foglio 57 particella 126, cons. 560 mq = $1,50 \times 560,00 = 840,00$ euro

b) foglio 57 particella 18, cons. 520,00 mq = $2,00 \times 520,00 = 1040,00$ euro

c) foglio 57 particella 151, cons. 240,00 = $1,50 \times 240,00 = 360,00$ euro

Per un totale del valore di mercato di 2240,00 euro

Ciò premesso è necessario evidenziare che nel caso in esame il pignoramento grava sulla quota di proprietà in ragione di 750 millesimi pro indiviso dei su stimati beni immobili.

Un tale stato di fatto, ovviamente, rende meno appetibile la vendita coatta della quota disponibile e per tener conto di tali problematiche che gravano sul potenziale acquirente, si ritiene doveroso valutare la quota indivisa esegutata apportando una detrazione del 15% sul suo valore di mercato calcolato in condizioni ordinarie.

Dal che ne consegue che il valori di mercato delle quota indivisa esegutata è pari a :

$V_m = 0,75 \times 0,85 \times 2240,00 = 1428,00$ euro

(millequattrocentoventotto).

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, nella tabella alla pagina seguente, le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto, dove, nella prima colonna è riportata la descrizione sintetica degli immobili stimati costituenti il lotto di vendita, nella successiva la loro identificazione catastale, nella terza colonna l'intero valore stimato del lotto, nella quarta la quota di proprietà esegutata, nella quinta ed ultima colonna il valore della quota indivisa disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di

mercato degli immobili eseguiti, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo per ciascun immobile nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

il consulente tecnico

ing. Francesco Bozzi

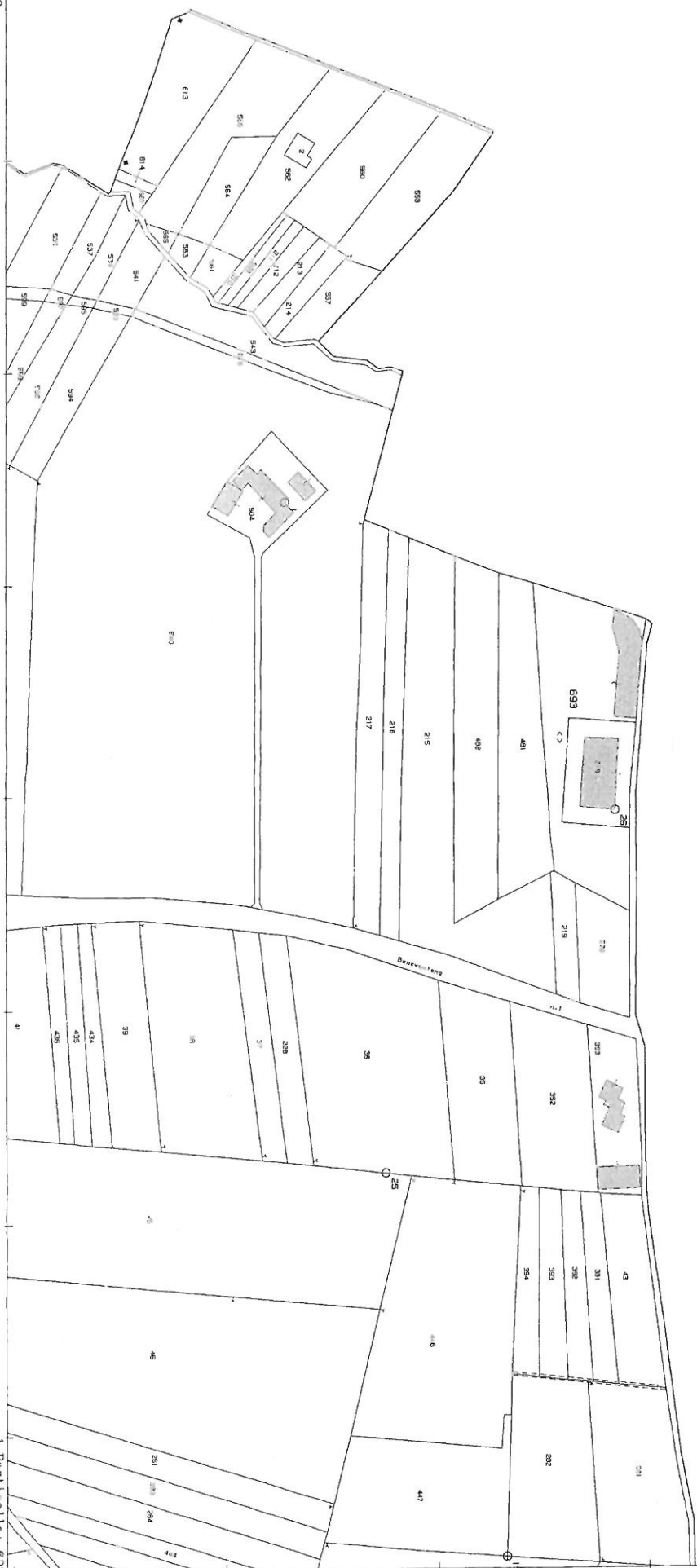






N=40600

E=48300



N=-40500

E=48600

UFFICIO PROVINCIALE DI PENEVENTO - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI - DIRETTORE FUNZIONARIO ALBERTO



VISURE ORDINARIATL.VU EURO



1 Particella: 16

