

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Rito: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R. G. 34-2024

G.D. dr.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA

ASTE 
Liquidatore: Avv. Romina Amicolo
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
IN SAN SALVATORE TELESINO (BN)**

Tecnico Incaricato:

ing. Ruggero GALASSO

*iscritto all'Albo della Provincia di Avellino N. 1195
iscritto nell'elenco dei CTU presso il Ministero della Giustizia,
per il Circondario del Tribunale di Benevento N. 534*

STUDIO TECNICO

Via Condotta, 1 - 83035 Grottaminarda (AV)

C.F. GLSRGR64L21A509Q P.I. 02883320646

Cellulare: 3397590513

pec: galasso@studioctu.it

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Sommario

1. PREMESSA	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN SALVATORE TELESINO - PRESENTE STIMA	3
3. OPERAZIONI PERITALI	4
4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
5. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	8
6. DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	9
7. PROVENIENZA FABBRICATO E TERRENI	10
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO E TERRENI	11
9. SCHEDA SINTETICA DI RILIEVO IMMOBILE RESIDENZIALE	12
10. VALUTAZIONE DI STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	14
10.1 In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	14
10.2 In base alle quotazioni di agenzie immobiliari operanti in zona	15
11. VALUTAZIONE DI STIMA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO	15
12. VALORE DI STIMA PRO QUOTA DEBITORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	18
13. CONCLUSIONI	19
ELENCO ALLEGATI	20

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

L'avvocato Romina Amicolo, con studio in Benevento alla Via Torre della Catena n. 12, nominata Liquidatore con sentenza n. 34/2024 pubbl. il 07/05/2024 Rep. n. 54/2024 - Tribunale di Benevento, Giudice Delegato Dott.re Luigi Galasso, nella procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitato _____, previo "nulla osta" del G.D. Dott.ssa Vincenzina Andricciola, conferiva, con pec del 10 ottobre 2024, allo scrivente ing. Ruggero Galasso, con studio tecnico in Grottamiranda (AV) alla Via Condotto n. 1 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al numero 1195 ed all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Ministero di Grazia e Giustizia per l'ambito civile, circondario del Tribunale di Benevento al numero 534, l'incarico per la stima e gli accertamenti urbanistici e catastali dei beni immobili staggiati di proprietà del sovraindebitato, assegnando il termine di giorni 60 per la redazione di due distinte perizie dei suddetti beni immobili acquisiti alla massa passiva; la prima stima riguarda l'immobile di Amorosi (BN); la seconda relazione di stima riguarda, invece, la quota di comproprietà dei terreni e del fabbricato siti nel comune di San Salvatore Telesino (BN) (cfr All. lettera A – incarico)

2. COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN SALVATORE TELESINO - PRESENTE STIMA

Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Salvatore Telesino (BN) di cui il sovraindebitato _____ risulta comproprietario e le cui quote sono state acquisite alla massa passiva nella Procedura di Liquidazione Controllata, Atto Giudiziario del Tribunale di Benevento numero di repertorio 34/54 del 07/05/2024 (cfr All. 19 – nota di trascrizione, è costituito dai seguenti immobili:

- A. Un' unità immobiliare residenziale sita in San Salvatore Telesino (BN) via Selva Palladina, di cui è comproprietario, per una quota pari ad 1/9, in uno con i due germani (anche essi proprietari di 1/9 ciascuno) e la madre proprietaria per 6/9 (cfr All. 10 – compravendita 1/2), identificato nel catasto fabbricati di detto comune al Foglio 4, Particella 293, Categoria A/4, Classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale Euro 206,58 (cfr All. 2 – visura storica p.lla 293);
- B. N. 1 particella di "terreno" sita nel Comune di San Salvatore Telesino, alla via Selva Palladina, di cui il _____ debitore, è comproprietario, per una quota pari ad 1/4 in uno con i germani e la madre, contrassegnata al catasto terreni del Comune di San Salvatore Telesino al Foglio 4, Particella 715 (cfr All. 2 – visura storica p.lla 715);
- C. N. 6 particelle di terreno site nel Comune di San Salvatore Telesino, alla C/da Selva Palladina, di cui il _____ debitore, è comproprietario, per una quota pari ad 2/9 in uno con i germani e la madre, contrassegnate al catasto terreni del Comune di San Salvatore Telesino al Foglio 4, Particelle 277, 278, 462, 464, 929 e 938 (cfr All. 9 – compravendita).

D. N. 7 particelle di terreno site nel Comune di San Salvatore Telesino, alla C/da Selva Palladina, di cui il debitore, è comproprietario, per una quota pari ad 1/16 in uno con i germani, la madre ed altri, contrassegnate al catasto terreni del Comune di San Salvatore Telesino al Foglio Particelle 709, 711, 712, 719, 721, 723 e 725 (cfr All. 16 – divisione).

In totale il compendio immobiliare staggito in San Salvatore Telesino è, dunque, costituito da un fabbricato residenziale, che funge da abitazione e residenza della madre e di un germano del debitore e 14 particelle di terreno.

3. OPERAZIONI PERITALI

Come preannunciato alle parti tramite pec (cfr. All. lettera B – comunicazione alle parti), le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04/11/2024 con un sopralluogo eseguito presso gli immobili staggiti. Durante questo sopralluogo, insieme al mio collaboratore di studio con funzioni di mero ausilio materiale e da me impartito sull'osservanza della riservatezza dei dati personali di cui possa venire a conoscenza (Regolamento GDPR 679/16 UE - D. lgs. 101/2018), è stata eseguita un'accurata ispezione dei luoghi con rilievo ove necessario di misure metriche e riprese di immagini fotografiche. Il sopralluogo si è svolto anche alla presenza del sovraindebitato e dell' avv. Gaia Lavorgna suo difensore (cfr. All. lettera D - verbale di sopralluogo). Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, oltre all'esame dei documenti agli Atti ricevuti dal Liquidatore avv. Romina Amico, il sottoscritto ha eseguito accessi ai servizi, erogati anche in rete, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento per eseguire Visure Storiche Catastali, Fogli di Mappa e Planimetrie, presso la Conservatoria di Benevento per acquisire tutte le eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotazioni relativamente al suddetto immobile e presso l'Ufficio Tecnico – Urbanistica e Condoni del Comune San Salvatore Telesino (cfr All. lettera C – richiesta atti) per reperire titoli autorizzativi anche in sanatoria di detto immobile con relativi grafici e relazione di progetto, certificato di agibilità dell'immobile o delle singole parti; estratto della tavola di zonizzazione del vigente strumento urbanistico con attinenti norme tecniche di attuazione e certificato di destinazione urbanistica dei terreni e dell'area in cui insiste il fabbricato decritti al punto 2. (cfr All. 21 – documentazione UTC di San Salvatore Telesino).

4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come già specificato al punto 2. il compendio immobiliare staggito in San Salvatore Telesino è costituito da un fabbricato residenziale, che funge da abitazione e residenza della madre e di un germano del debitore e 14 particelle di terreno. Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle caratteristiche salienti di ciascun cespite per meglio poter descrivere il tutto in modo chiaro e sintetico. Tutti gli immobili con identificativo "ID" appartengono al Foglio Catastale n. 4 del Comune di San Salvatore Telesino rispettivamente Catasto Urbano per ID n. 1F (Fabbricato) e Catasto Terreni per tutti gli altri ID con nn. da 1 a 14 (Terreni). Per un maggiore riscontro nell'Allegato 8 sono riportate le coordinate geografiche (GIS) in gradi decimali che con un copia incolla nell'indirizzo di Google Maps o di Google Earth permettono di avere una visione in mappa dell'immobile.

Tabella riassuntiva degli immobili staggiati: Riferimento Foglio 4 - Comune di San Salvatore Telesino (BN)

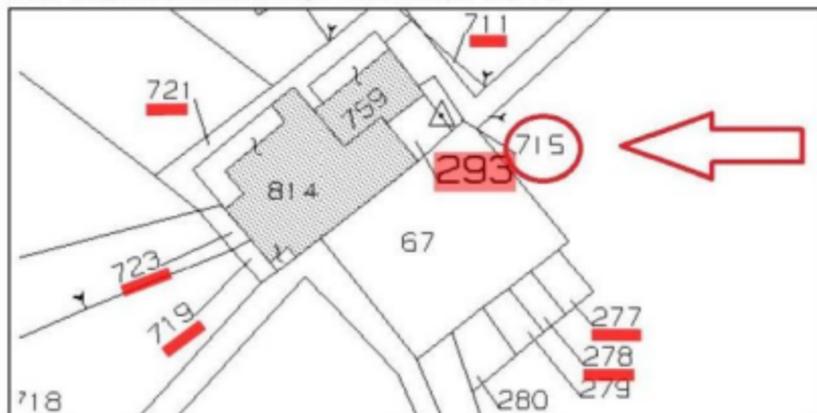
ID	Particella	Provenienza (vedi Allegati)	Riferimento documentale Allegati NN.	Consistenza Catastale	Rendita (x Fabbriato) Redd. Dom. (x Terreni)	Quota di Proprietà del debitore	Note del redattore
1F	293	SUCCESSIONE (cfr All 9;10)	1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8	106 mq (5 vani cat.)	Euro 206,58	1/9	Fabbricati residenziale
1	277	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8	30 mq	Euro 0,10	2/9	Pertinenza ID 1F
2	278	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8	30 mq	Euro 0,10	2/9	Pertinenza ID 1F
3	462	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8	1560 mq	Euro 4,89	2/9	
4	464	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8	2800 mq	Euro 8,76	2/9	
5	929 (ex 406)	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8;14	290 mq	Euro 0,97	2/9	In Atto successione part. 406
6	930 (ex 406)	SUCCESSIONE (cfr All 9)	6; 7; 8;15	430 mq	Euro 1,44	2/9	In Atto successione part. 406
7	709	DIVISIONE U.N. 5/3	6; 7; 8; 16	17 mq	Euro 0,06	1/16	Pertinenza ID 1F
8	711	DIVISIONE U.N. 5/2	6; 7; 8; 16	17 mq	Euro 0,06	1/16	Pertinenza ID 1F
9	712	DIVISIONE U.N. 5/7	6; 7; 8; 11; 16	982 mq	Euro 3,30	1/16	Stradina interpodereale privata
10	715	DIVISIONE U.N. 4/1	1; 5; 6; 7; 8; 16	13 mq	Euro 0,04	1/4	Occupata dal fabbriato ID 1F
11	719	DIVISIONE U.N. 5/6	6; 7; 8; 16	16 mq	Euro 0,05	1/16	Pertinenza ID 1F
12	721	DIVISIONE U.N. 5/1	6; 7; 8; 16	39 mq	Euro 0,13	1/16	Pertinenza ID 1F
13	723	DIVISIONE U.N. 5/5	6; 7; 8; 16	16 mq	Euro 0,05	1/16	Pertinenza ID 1F
14	725 (ex 268)	DIVISIONE U.N. 5/4	6; 7; 8; 12; 13; 16	14 mq	Euro 0,05	1/16	Non risulta individuabile in mappa

Si precisa, fin da subito, che ogni singolo cespite del compendio non risulta frazionabile per quote afferenti ai singoli proprietari e vista la frammentarietà e consistenza anche delle singole particelle terreni, per facilitare la vendita si propone un unico lotto per la quota parte del compendio riguardante il sorraimdebitato nella presente procedura di Liquidazione Controllata.

L'immobile "ID" 1F (p.lla 293 al C.F.) è costituito da una porzione di fabbricato nel contesto di un agglomerato edilizio in linea, composta, detta porzione di testata, da cinque vani catastali distribuiti tra il piano seminterrato terra e primo; in particolare, al piano seminterrato è ubicata una cantinola di circa 22 mq ed altezza 2,30 ml, al piano terra, con altezza utile interna di 2,42 ml, troviamo una cucina ed un vano soggiorno, al piano primo, con altezza utile interna di 2,92 ml, a cui si accede da scala interna, ci sono due camere da letto, un bagno ed un balcone con affaccio sul prospetto principale sud-est; il tutto per una superficie catastale di 108 mq e rendita pari a € 206,58 (cfr All. 2 - visura storica immobile al C. F. e All. 3 e 4 visura storica part. 293 al Catasto Terreni):

Catasto	Titolantà	Ubicazione	Foglio	Part.lla	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/9	C/DA SELVA PALLADINA Piano S1-T-1	4	293	3	Cat.A/4	04	5 vani	Euro: 206,58

Estratto di Mappa attuata 19/120/2024: Foglio 4 Particella 293 (cfr All. 6, 7 e 8)



Si precisa che la suddetta unità immobiliare identificata in C. F. alla part.lla 293 non risulta riportata in mappa (manca campitura della sagoma, benché al C.T. risulta come Ente Urbano) e la sua consistenza, di fatto, investe anche la particella contigua 715 che al C.T. risulta "terreno seminativo in classe 4" e come tale acquisita alla massa passiva del debitore (cfr All. 5 - visura p.lla 715). Un edificio di abitazione sito insistente sulla p.lla 293 è stata costruita Agte 1° settembre 1967, ovvero precedente all'estensione dell'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale (03/01/1968 - L. n. 1/5/68), per cui, l'opera

effettuata sulla piattaforma dell'Archivio Digitale della Cartografia e della Aerofotografia Storica della Regione Campania è stato possibile supportare tale dato, infatti detta porzione di immobile risulta in Mappa di impianto già in data 1937 come di seguito evidenziato. La stessa data di costruzione invece non è possibile affermarla per la porzione di fabbricato insistente sulla particella 715.

Mappa di impianto già in data 1937-1938 del Comune di San Salvatore Telesino



Mappa Catastale del 1955 acquisita agli Atti del Comune di San Salvatore Telesino e stato attuale



La particella 293 al Catasto Terreni risulta Ente Urbano e rappresenta la porzione di fabbricato preesistente al 1° settembre 1967; la particella limitrofa 715 su cui pure insiste il fabbricato staggito, (cfr All. 1 – planimetria catastale di prima costituzione del 14/02/2001 e All. 22 – rilievo dello stato di fatto del CTU) risulta censita come Terreno "seminativo 4". Sulla Mappa Catastale del 1955 il fabbricato esiste individuato dalla sola particella 293, la cui consistenza è una "Cantinola" e sovrastante "Piano Terra" come si rileva nell'Atto di Successione del 1971 (cfr All. 9) ed in quello di compravendita del 17 dicembre 1977 (cfr All. 10). La particella terreno 715, occupata dalla cucina a piano terra e di proprietà del sovrastante piano primo, non risulta censita quale fabbricato, ma come terreno e proviene dal frazionamento della 271 (oggi soppressa) d'atto 13/01/1957 (cfr Atto di compravendita n. 27). Tutto ciò

Publicazione
ripubblicazione o ripro

premessi si può, anche per tipologia e conformazione strutturale dello stato dei luoghi, non si può ritenere che il piano secondo e la cucina al piano terra siano stati costruiti Ante 1° settembre 1967; al piano primo (cfr Foto nn. 5-6-7-8 All. 20 – repertorio fotografico) si nota la continuità strutturale del balcone e del cornicione di copertura sulla porzione di fabbrica che investe la 715 realizzata questa con pilastri in cemento armato in contiguità con la preesistente cantinola e piano terra. Nella Dichiarazione di Successione del De Cuius (cfr All. 9) apertasi in data 16-01-1971 e nell'Atto di Compravendita del 17-12-1977 (cfr All. 10) si parla della sola cantinola seminterrata e sovrastante piano primo, che come rilevato, insistono sulla sola particella 293 e non sulla particella 715.



Vista aerea attuale da Google Earth

5. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente produceva istanza di accesso agli atti al Comune di San Salvatore Telesino (cfr All. lettera C richiesta formale), in evasione alla quale, il responsabile dell'UTC comunicava con propria nota (cfr All. 21 documentazione UTC) di non avere trovato alcuna Pratica Edilizia agli Atti del Comune relativa all'immobile residenziale staggiato e censito al Foglio 4 Particella 293. Premesso che la verifica urbanistica di un immobile non può prescindere da quanto risulta negli elaborati grafici accompagnatori delle Pratiche Edilizie rilasciate e/o depositate, per quanto argomentato nel punto precedente, si può verosimilmente ritenere che una porzione di superficie e di volume dell'immobile staggiato non risulta conforme né Urbanisticamente né Catastalmente. Lo stato dei luoghi è risultato non conforme con la planimetria depositata in Catasto Fabbricati in prima costituzione il 14/01/2001, (cfr All. 1 planimetria e All. 22 rilievo). Secondo il Piano Urbanistico Comunale "PS" di San Salvatore Telesino adottato in data 30 giugno 2022 la porzione di immobile edificata sulla particella 715 è assog. a Destinazione Agricola di Rispetto "E4" + Zona a destinazione viaria "G1" (cfr All. 21 documentazione UTC) le cui norme di salvaguardia vietano in tale area ogni nuova costruzione e ampliamento di opere esistenti.

Urbanisticamente la cucina a piano terra ed il piano secondo sono da ritenersi realizzati senza alcun titolo abilitativo costituendosi abusi non sanabili, per cui a rigore, si dovrebbe demolire la parte di abitazione non legittima ripristinando la consistenza originaria, ovvero la cantinola seminterrata ed il sovrastante piano terra. La demolizione della porzione di fabbricato non regolare, tuttavia, comprometterebbe la stabilità strutturale della parte conforme. In questo caso è possibile applicare la fiscalizzazione degli abusi edilizi, con una sanzione parametrata all'epoca dell'abuso e al costo di produzione L. 392/78. In sintesi, per meglio chiarire, la porzione di immobile realizzata post 1967 senza alcun titolo edilizio:

- non è sanabile perché non rispetta il regime di doppia conformità; né la difformità asincrona del Decreto Salva Casa;
- non è demolibile (remissione o riduzione in pristino) perché pregiudizievole della parte legittima (costruita in conformità).

Il calcolo della sanzione pecuniaria "fiscalizzazione" (art. 34 c.2 TUE) è commisurato al triplo del costo di produzione, riferito a quello indicato nella L. 392/78. La Sanzione pecuniaria fiscalizzazione art. 34 c.2 DPR 380/01 = $3 \times \text{Costo produzione unitario} \times \text{coefficienti correttivi} \times \text{mq superficie convenzionale}$ (cfr All. 23 - calcolo costo di fiscalizzazione). È, altresì, utile ricordare che la fiscalizzazione immobiliare ha sicuramente dei limiti. Infatti su un immobile 'fiscalizzato' è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria oppure straordinaria delle porzioni "in regola" dell'edificio. Inoltre eventuali interventi con incentivi fiscali, ed altre agevolazioni edilizie di cui alla L.R. 13/2022 Campania <<Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente>> non saranno possibili. Mentre una sanatoria permette di regolarizzare il proprio immobile pagando una oblazione/Sanzione ed acquisendo di fatto un titolo abilitativo per gli interventi abusivi, la fiscalizzazione non rimuove il carattere abusivo dell'opera; resta irregolare anche se non si deve demolire rendendo ovviamente il bene sul mercato non del tutto appetibile. È possibile, comunque, vendere in modo regolare l'immobile anche con delle difformità importanti al suo interno informando l'acquirente. Si evidenzia, inoltre che in planimetria catastale la direzione Nord indicata non è corretta (cfr All. 1 - planimetria catastale, e All. 22 rilievo dello stato di fatto).

6. DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Il mercato immobiliare presenta quotidianamente delle insidie, l'assenza del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di compravendita configura, sicuramente, un elemento pregiudizievole caratterizzante la compravendita nel mercato libero immobiliare, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo a soddisfare i propri bisogni che lo inducono all'acquisto, ma anche la commerciabilità futura del bene acquistato. Anche se l'agibilità non è documento indispensabile per la "compravendita", è però un documento opportuno e rassicurante a favore della stessa; in tale assenza, pertanto, occorre considerare l'aspetto legato al deprezzamento dell'immobile in un libero mercato immobiliare. In pratica nel caso specifico la fiscalizzazione non regolarizza la posizione amministrativa di "stato legittimo", ovvero di rispondenza alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, ma evita la demolizione; l'accatastamento non regolarizza il non esistente fiscale, ma non quello

amministrativa; l'agibilità dell'immobile fiscalizzato non è acquisibile, stante il chiaro enunciato dell'art. 24 DPR 380/01 circa la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il deprezzamento del bene per la sua diminuita commercialità è commisurabile almeno alle spese necessarie da sostenere dall'acquirente per il compimento degli atti amministrativi, tecnici ed eventuali opere edilizie strettamente necessarie ad ottenere un'ipotetica certificazione di agibilità, tale da garantire se non la conformità urbanistica almeno quella catastale, il rispetto degli standard minimi di sicurezza, salubrità e igiene, impianti in esso presenti rispondenti alle prescrizioni delle vigenti normative.

Di seguito si riporta una sintetica esplicitazione con una stima dei costi da sostenere comprensiva di opere edili ove necessarie, oneri tecnici, tributi di segreteria ed oblazioni e/o sanzioni anche in sanatoria e fiscalizzazione:

1. dichiarazione di accatastamento dell'immobile con variazione ed aggiornamento della planimetria catastale non conforme: costo stimato totale € 600,00;
2. "fiscalizzazione": si potrebbe evitare di demolire la parte dell'immobile non legittima e pagare una sanzione pari al triplo del costo di produzione della stessa (se edificio residenziale); la fiscalizzazione di un abuso edilizio si calcola in base alla data di completamento dei lavori, seguendo i criteri della legge 27 luglio 1978, n. 392. Si considera l'ultimo costo di produzione stabilito con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, che si presume essere l'anno 1978, ovvero successiva all'atto di acquisto del 17/12/1977 stipulato dalla _____ con il _____ per metà cantinola e metà piano terra della porzione di fabbricato legittimo; la sanzione pecuniaria, sostitutiva della demolizione per edifici parzialmente abusivi; viene stimata con coefficienti correttivi desunti da letteratura tecnica e per arrotondamento in € 7.000,00 (cfr All. 23 – calcolo fiscalizzazione) oltre oneri tecnici in € 1.000,00: costo stimato totale € 8.000,00
3. assicurazione delle condizioni statiche e di igiene e salubrità dei muri e quindi intervento di ripristino delle pareti ammalorate e degradate dell'immobile: costo stimato totale € 4.800,00
4. Certificato di collaudo statico o di idoneità statica dell'immobile in zona sismica 2: costo stimato € 1.000,00
5. Dichiarazioni di conformità degli impianti alle leggi vigenti, elettrico idrico fognario ed intervento di adeguamento dell'impianto di riscaldamento non funzionante: costo stimato € 3.600,00
6. Certificazione energetica APE aggiornata: costo stimato € 300,00
7. Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità art. 24 del TUE: costo stimato € 500,00

Deprezzamento alla vendita dell'immobile per acquisizione del certificato di agibilità: Euro 18.800,00

7. PROVENIENZA FABBRICATO E TERRENI

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite dallo scrivente C.T.U. è emerso che, come già riportato in tabella al punto 4.:

- l'unità immobiliare residenziale, in proprietà per la quota di 1/9 e le parti comuni tenenze 2/9, 2/9, 462, 464, 929 e 930, in proprietà per la quota di 2/9, sono pervenuti al sovraindebitato in forza di Atto di Successione apertasi in data 10/1/1977, del Sr. _____

, con nota di trascrizione all' Ufficio di Benevento RP n. 9174 del 15/12/1979 (cfr All. 9 - successione);

- Le particelle terreno 709, 711, 712, 719, 721, 723, 725, in proprietà per la quota di 1/16 e la particella terreno 715, in proprietà per la quota di ¼, sono pervenuti al sovraindebitato in forza di Atto di Divisione Nota Trascrizione 8586_1996 su Benevento (cfr All. 16 - divisione).

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO E TERRENI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Benevento - Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

Trascrizione Contro del 31/10/2022 - Registro Particolare 10597 Registro Generale 13297 ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI BENEVENTO Numero di repertorio 2089 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO relativamente ai seguenti beni pro quota del debitore ed oggetto di stima:

Tabella riassuntiva degli Immobili Pignorati - Riferimento Foglio 4 - Comune di San Salvatore Telesino (BN)

ID	Particella	Consistenza Catastale	Reddito Dominicale	Quota di Proprietà del debitore
7	709	17 mq	Euro 0,06	1/16
8	711	17 mq	Euro 0,06	1/16
9	712	982 mq	Euro 3,30	1/16
10	715	13 mq	Euro 0,04	1/4
11	719	16 mq	Euro 0,05	1/16
12	721	39 mq	Euro 0,13	1/16
13	723	16 mq	Euro 0,05	1/16
14	725 (ex 268)	14 mq	Euro 0,05	1/16

a favore di ELDIM SECURITY S.R.L.- Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) - Codice fiscale 06382580634 (cfr All. 17 - Nota di Trascrizione - Pignoramento immobili con ulteriori informazioni Sezione D).

Trascrizione Contro del 30/05/2024 - Registro Particolare 5310 Registro Generale 6731 ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI BENEVENTO Numero di repertorio 34/54 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA relativamente a tutti gli immobili oggetto della presente stima ed ubicati tutti nel Comune in San Salvatore Telesino a favore dei creditori ammessi alla procedura di liquidazione del patrimonio ; si precisa che la part. 723 nella nota di trascrizione è riportata erroneamente nel Comune di San Leucio (BN) (cfr All. 19 - nota di trascrizione atto di liquidazione controllata e All. 18 - visura storica terreno particella 723).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

9. SCHEDA SINTETICA DI RILIEVO IMMOBILE RESIDENZIALE

Unità immobiliare residenziale in un fabbricato condominiale ubicata al piano seminterrato terra e primo con accesso autonomo da vie pubbliche tramite area pertinenziale (cfr. All. 20 repertorio fotografico). L'abitazione è di tipo popolare con caratteristiche costruttive e finiture interne di modesto livello con efficienza limitata degli impianti tecnologici presenti, quantunque indispensabili, struttura in muratura e muratura mista con solai piani in latero cemento e copertura a falda e parte piana. Di seguito si riportano le caratteristiche geometrico-dimensionali riferite alla superficie utile e alla superficie commerciale come da rilievo dello stato di fatto eseguito dal CTU nel corso del sopralluogo (cfr All. 22 - rilievo) e da cui risulta computata una superficie utile di 67,34 mq, di cui mq 45,12 sono non legittimi, ed utilizzati per il calcolo degli oneri di fiscalizzazione (cfr All. 23 - calcolo) come descritto nel punto 5.

Ubicazione	Destinazione d'uso	Sup. utile (SU) mq	Sup. access. (SA) mq	Altezza interna ml	Sup. Complessiva (SC=SU+25%SA) mq
Piano S1	Cantina	-	22,10	2,30	5,52
Piano Terra	Soggiorno/Pranzo	12,90	-	2,42	12,90
Piano Terra	Cucina	11,30	-	2,42	11,30
Piano Terra	Scala	3,80	-	2,42	3,80
Piano Primo	Disimpegno	2,10	-	-	2,10
Piano Primo	Letto 1	16,60	-	2,93	16,60
Piano Primo	Letto 2	9,00	-	2,93	9,00
Piano Primo	Bagno	4,80	-	2,93	4,80
Piano Primo	Balcone	-	5,30	-	1,32
Superficie con stato legittimo		16,70	22,10	-	22,22
Superficie non assentita		43,80	5,30	-	45,12
Superficie totale		60,50	27,40	-	67,34

Caratteristiche geometrico-dimensionali riferite alla Superficie Lorda/Commerciale (cfr All. 22 rilievo):

Ubicazione	Destinazione d'uso	Sup. Lorda mq	Altezza interna ml	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale
Piano S1	Cantina	32,50	2,30	0,25	8,12
Piano Terra	Abitazione	48,15	2,43	1,00	48,15
Piano Primo	Abitazione	49,50	2,93	1,00	49,50
Piano Primo	Balcone	6,75	-	0,30	2,02
Sommano Superficie Commerciale					108,00

Unità immobiliare: residenziale di testata in agglomerato edilizio in linea isolato;

Comune: San Salvatore Telesino (BN) a 33 Km dal Capoluogo di provincia; popolazione 3.817 abitanti;

95,5 m s.l.m.; Zona climatica C; Zona sismica 2;

Anno di costruzione immobile: parte ante 1° settembre 1967 e parte abusiva stimata in data 1998

Caratteristiche zona: extraurbana, agricola a traffico limitato;

Area urbanistica: le particelle 277-278-709-719-721-723-725 del foglio 4 ricadono in zona agricola di rispetto stradale "E4";
le particelle 711, 715 del foglio 4 ricadono in zona agricola di rispetto stradale "E4" + zona a destinazione viaria "G1";
la particella 712 del foglio 4 ricade in zona agricola normale "E1n" + zona agricola di rispetto stradale "E4" + zona a destinazione viaria "G1";
le particelle 462, 464, 929, 930, ricadono in zona agricola normale "E1n";

Servizi offerti dalla zona: nessuno servizio rilevato;

Caratteristiche zone limitrofe: non specificato;

Importanti centri limitrofi: non specificato;

Attrazioni paesaggistiche: non specificato;

Attrazioni storiche: non specificato;

Principali collegamenti pubblici: non presenti nelle vicinanze;

Servizi scolastici e sanitari: non presenti nelle vicinanze;

Infrastrutture commerciali: non presenti nelle vicinanze;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificato;

Millesimi di proprietà: non specificato;

Regolamento condominiale: non presente;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato;

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno;

Dichiarazione rispondenza e di conformità degli impianti: non presente;

Attestazione di Conformità Catastale: da regolarizzare;

Conformità Urbanistica: da regolarizzare con fiscalizzazione;

Certificato di agibilità: non presente;

Attestazione Prestazione Energetica: non presente;

Classe Energetica presunta: G;

Indice di prestazione energetica (EPgl,nren): non presente;

Raccomandazioni su APE: non specificato;

Struttura, stratigrafia spessore medio: parte in muratura e parte in muratura mista;

Orizzontamenti: solaio piano in latero cemento;

Solaio-Terreno: appoggiato non aerato e senza vespaio, parte a porticato su part. 715;

Sottotetto: non praticabile;

Coperture: a falda con tegole in laterizio e parte terrazzato su 715;

Porte interne: bussole in legno;

Finestre: in legno con vetro singolo;

Impianto di riscaldamento: Termocamino con radiatori non funzionante;

Produzione di acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico;

Impianto di illuminazione contatore: presente;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

impianto idrico sanitario: presente;
 Scarico fognario: in fossa biologica privata;
 Solare Termico: non presente;
 Fotovoltaico: non presente;
 Accumulo fotovoltaico: non presente;
 Stato Conservativo e Manutentivo: Scadente, con presenza di muffa e scrostamenti di intonaco;
 Utilizzo attuale: Abitazione e residenza della madre e un germano del sig. ;
 Avvertenze ulteriori: rif. cap. 8 formalità pregiudizievoli.

10. VALUTAZIONE DI STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Per determinare il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare residenziale si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo con transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona con il solo fine di determinare il prezzo più probabile dell'asset che potrebbe essere scambiato sul libero mercato. Sono state, inoltre, considerate e ponderate rispetto ai valori medi sia le caratteristiche estrinseche come ubicazione (la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, verde pubblico attrezzato ecc.) e sia le caratteristiche intrinseche che invece riguardano la destinazione d'uso, l'accessibilità diretta ed indiretta, la superficie, la qualità, la consistenza dimensionale, l'età, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia costruttiva, in correlazione alle attuali norme edilizie, antisismiche, igienico sanitarie, energetiche ed impiantistiche. Si è poi tenuto conto anche di un decremento di valore dovuto alla presenza di numerosi annunci di aste immobiliari presenti nella zona e riscontrati in questo periodo anche nei bollettini delle agenzie immobiliari. A supporto della valutazione oltre alle stime effettuate, per beni similari, da rinomate agenzie immobiliari che operano in zona sono stati assunti come parametri di riferimento valori forniti dalle tabelle OMI dell'Agenzia Entrate, nonché altri parametri del tutto oggettivi come di seguito sinteticamente specificato (cfr. § 10.1, 10.2)

10.1 In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN SALVATORE TELESINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	649	750	L

Le quotazioni immobiliari OMI vengono utilizzate dall'Agenzia delle Entrate per compiere accertamenti sul valore del tipo di immobile in base alla zona in cui si trova. Tali quotazioni, se utilizzate da sole, non hanno valore probatorio e quindi non possono dimostrare l'effettivo valore di un immobile o terreno. Come precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate infatti, la quotazione media non rappresenta affatto un valore medio di mercato di zona, ma semplicemente il valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato dall'OMI. Tali quotazioni, utili come riferimento, devono essere necessariamente integrate ad altri elementi intrinseci ed estrinseci del bene oggetto della stima. In realtà, poi, non è possibile stabilire in misura fissa il valore in libero mercato di un immobile ipotecato, l'acquirente infatti si aspetta di ottenere un prezzo di gran lunga scontato, rispetto al un valore di mercato in ragione del peso economico che grava sull'immobile. Si ritiene giustificato per rendere il bene appetibile agli acquirenti applicare una riduzione nel caso specifico di almeno 25% sul valore dato dal prodotto della Superficie Commerciale Lorda per il valore OMI assunto pari a 640 €/mq ($108,00 \times 640,00 \times 0,75 =$) € 51.800,00. A tale valore va detratto il deprezzamento come valutato al punto 6 per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed acquisizione certificato di agibilità per la commercializzazione del bene sul libero mercato pari a € 18.800,00.

Valore di Mercato stimato in base a quotazioni OMI	€	33.000,00
--	---	-----------

10.2 In base alle quotazioni di agenzie immobiliari operanti in zona

Atro dato lo si ottiene dalle informazioni ricavabili anche in rete di rinomate agenzie immobiliari operanti nella zona. Si è potuto constatare, infatti, una costante flessione del mercato immobiliare residenziale nel comune di San Salvatore Telesino dal 2017 ad oggi, con un prezzo medio ad ottobre 2024 per gli immobili residenziali di € 850 al metro quadro, con un aumento del 9,11% rispetto a Ottobre 2023 (779 €/m²). La mappa dei prezzi mostra una forbice delle vendite registrate da 319 €/m² a 1.278 €/m². Nel caso specifico si ritiene opportuno cautelativamente di applicare il valore confrontato con immobili simili presenti sui bollettini delle Agenzie pari a 500 €/mq applicando un decremento di valore rispetto al mercato libero del 25% sopra descritto si ha un valore pari a ($108,00 \times 500,00 \times 0,75 =$) € 40.500,00. A tale valore va detratto il deprezzamento come valutato al punto 6 per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed acquisizione certificato di agibilità per la commercializzazione del bene sul libero mercato pari a € 18.800,00.

Valore di Mercato stimato in base alle quotazioni di Agenzie Immobiliari in zona	€	21.700,00
--	---	-----------

Pertanto, operando una semplice media aritmetica, il più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto è così determinato: $(33.000,00 + 21.700,00)/2 = 27.500,00$ euro

11. VALUTAZIONE DI STIMA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

Per effettuare la valutazione dei terreni agricoli, al fine di raggiungere il risultato più attendibile possibile, si è proceduto ad effettuare una stima basata su un unico esempio immobiliare, mediante la

Publicazione o riproduzione o ripo

comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili rilevati nella zona per quanto riguarda la vendita di terreni agricoli. Sono stati considerati l'ambito di mercato marginale e le caratteristiche di scarso pregio del terreno in relazione all'ubicazione e frammentazione, nonché alla difficile accessibilità di alcune particelle che risultano intercluse da altrui proprietà.

Dall'indagine svolta sul territorio presso agenzie immobiliari e siti specializzati sono stati reperiti valori oscillanti tra min 1,00 €/mq; max 6,00 €/mq per terreni in parte agricoli senza vocazione edificatoria.

Si è poi tenuto conto per verifica e confronto di stima anche del valore di un terreno agricolo in caso di esproprio per pubblica utilità. In sintesi:

Valori Agricoli Medi Annualità 2019 della provincia di Benevento - Regione Agraria N°: 4 Comune di San Salvatore Telesino:

COLTURA	Valore Agricolo medio(Euro/Ha)
SEMINATIVO	11.700,00
SEMINATIVO ARBORATO	16.800,00
ULIVETO	30.000,00

A questi valori è stata applicata una maggiorazione di 3 volte in equivalenza ad indennizzi di esproprio per pubblica utilità di terreni coltivati dal proprietario; è stata applicato un deprezzamento del 25% per immobili ipotecati per quanto già espresso nella disanima dei punti precedenti ed un ulteriore deprezzamento del 20% per tenere in conto sia la dislocazione frastagliata degli appezzamenti non contigui per formare unico lotto e sia per la multiproprietà e delle quote di possesso di ogni cespite; in pratica sicuramente il valore della quota di proprietà non coincide con la quota del valore di mercato dello stesso bene se fosse di un unico proprietario.

Tutto ciò premesso si determina il valore unitario per i terreni agricoli come di seguito indicato:

COLTURA	Valore Agricolo medio (Euro/Ha)	Valore di mercato ($V_{Am} \times 3 \times 0,75 \times 0,80$) (Euro/mq)
SEMINATIVO	11.700,00	2,10
SEMINATIVO ARBORATO	16.800,00	3,00
ULIVETO	30.000,00	5,40

Le particelle 277 – 278 – 709 – 711 – 719 – 721 – 723 (in tabella con ID 1, 2, 7, 8, 11, 12, 13) hanno una consistenza (in mq) ed un'ubicazione, adiacenti all'abitazione e corte comune (part.lla 67) dell'agglomerato edilizio, tali da poter sicuramente escludere per esse qualsiasi vocazione agricola (alcune di esse risultano pavimentate e/o edificatoria). Per questo motivo per potergli attribuire un minimo valore economico sono state assunte quali pertinenze esterne dell'unità residenziale ID 1F/P.lla 293 e per esse si è determinato il seguente valore unitario di mercato ($500,00 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,10 = 30 \text{ €/mq}$) applicando i coefficienti correttivi di prassi allo stesso valore unitario assunto per il fabbricato.

La part.lla 712 è utilizzata quale strada interpodereale privata.

La part.lla 715 è occupata dall'immobile residenziale.

La part.lla 725 benché proveniente da Atto di Divisione e Tipo di Frazionamento del 03/01/1995 (n. 4659.3/1995), non risulta ad oggi riportata in mappa catastale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tabella riassuntiva dei terreni staggiti al Foglio A4 nel Comune di San Salvatore Telesino (BN)

ID	Particella	Riferimento Allegati NN.	Coordinate Google Maps	Consistenza Catastale (mq)	Redd. Dom.le (Euro)	Qualità / classe catastale	Note (ndr)	Valore Unitario (E/mq)	Valore Globale (Euro)
1	277	6; 7; 8	41.250665, 14.516244	30	0,10	SEMIN ARB4OR/4	Pertinenza Fabbricato	30,00	900,00
2	278	6; 7; 8	41.250649, 14.516201	30	0,10	SEMIN ARBOR/4	Pertinenza Fabbricato	30,00	900,00
3	462	6; 7; 8	41.248993, 14.518003	1560	4,89	ULIVETO/02 mq 1344 SEMIN ARBOR/4 mq 216		5,40 3,00	7.905,60
4	464	6; 7; 8	41.250062, 14.514096	2800	8,76	ULIVETO/02 mq 2467 SEMIN ARBOR/4 mq 333		5,40 3,00	14.320,8
5	929 (ex 406)	6; 7; 8; 14	41.248802, 14.517631	290	0,97	SEMIN ARBOR/4	In Atto di successione da part. 406	3,00	870,00
6	930 (ex 406)	6; 7; 8; 15	41.248953, 14.517242	430	1,44	SEMIN ARBOR/4	In Atto di successione da part. 406	3,00	1.290,00
7	709	6; 7; 8; 16	41.250977, 14.515995	17	0,06	SEMIN./04	Pertinenza Fabbricato	30,00	510,00
8	711	6; 7; 8; 16	41.250891, 14.516099	17	0,06	SEMIN./04	Pertinenza Fabbricato	30,00	510,00
9	712	6; 7; 8; 11; 16	41.250166, 14.515060	982	3,30	SEMIN./04	Stradina interpodereale privata	2,10	2.062,20
10	715	1; 5; 6; 7; 8; 16	41.250848, 14.516078	43	0,04	SEMIN./04	Occupata dal fabbricato	0,00	0,00
11	719	6; 7; 8; 16	41.250701, 14.515808	16	0,05	SEMIN./04	Pertinenza Fabbricato	30,00	480,00
12	721	6; 7; 8; 16	41.250804, 14.515724	39	0,13	SEMIN./04	Pertinenza Fabbricato	30,00	1.170,00
13	723	6; 7; 8; 16	41.250735, 14.515766	16	0,05	SEMIN./04	Pertinenza Fabbricato	30,00	480,00
14	725 (ex 268)	6; 7; 8; 12; 13; 16	41.251342, 14.515401	14	0,05	SEMIN./04	Non risulta in Mappa	0,10	0,00
sommano				6.254				sommano	31.438,00

Pertanto, operando una semplice somma aritmetica, il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli come sopra descritti è = 31.500,00 euro

12. VALORE DI STIMA PRO QUOTA DEBITORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalle analisi sopra esposte risulta, dunque, che l'intero compendio immobiliare abitazione più terreni assume un valore di commercio in libero mercato pari a:

Valore di Mercato Abitazione	€	27.500,00
Valore di Mercato Terreni	€	31.500,00
Valore di mercato Abitazione più terreni	€	59.000,00

Per la quota di diritto per proprietà del sovraindebitato si perviene al seguente valore economico di mercato del compendio immobiliare in San Salvatore Telesino come acquisito alla massa passiva:

Tabella riassuntiva degli immobili staggiati al Foglio 4 nel Comune di San Salvatore Telesino (BN)

ID	Particella	Consistenza Catastale	Valore di stima per intero	Quota di Proprietà' del debitore	Valore di stima per quota
1F	293	106 mq (5 vani cat.)	27,500,00	1/9	3.055,00
1	277	30 mq	900,00	2/9	200,00
2	278	30 mq	900,00	2/9	200,00
3	462	1560 mq	7.905,60	2/9	1.757,00
4	464	2800 mq	14.320,8	2/9	3.182,00
5	929 (ex 406)	290 mq	870,00	2/9	193,00
6	930 (ex 406)	430 mq	1.290,00	2/9	287,00
7	709	17 mq	510,00	1/16	32,00
8	711	17 mq	510,00	1/16	32,00
9	712	982 mq	2.062,20	1/16	129,00
10	715	13 mq	0,00	1/4	0
11	719	16 mq	480,00	1/16	30,00
12	721	39 mq	1.170,00	1/16	73,00
13	723	16 mq	480,00	1/16	30,00
14	725 (ex 268)	14 mq	29,40	1/16	1,84
SOMMA					9.202,00

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

13. CONCLUSIONI

Relativamente all'unità immobiliare in San Salvatore Telesino (BN) il compendio immobiliare staggito nello stato di fatto in cui attualmente si trova e per la quota di diritto in comproprietà, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

**IL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO È DI EURO 9.202,00
(euro Novemiladuecentodue/00)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami

**ASTE
GIUDIZIARIE**



Firmato digitalmente da: RUGGERO GALASSO
Luogo: Grottamichia
Data: 26/11/2024 15:08:19

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ELENCO ALLEGATI

A	▪ INCARICO
B	▪ COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
C	▪ RICHIESTA FORMALE ACCESSO AGLI ATTI CTU
D	▪ VERBALE DI SOPRALLUOGO
1	▪ PLANIMETRIA FOGLIO 4 PART. 293 - FABBRICATO
2	▪ VISURA STORICA AL C.F. - FOGLIO 4 PART. 293 - FABBRICATO
3	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 293 - ENTE URBANO
4	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 293 SUB 1- PORZ. DI FR
5	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART 715 - "SEMINATIVO"
6	▪ MAPPALE TERRENI FOGLIO 4 SCALA 1:2000
7	▪ MAPPALE TERRENI FOGLIO 4 SCALA 1:200
8	▪ INDIVIDUAZIONE CESPITI - COORDINATE GEOGRAFICHE
9	▪ SUCCESSIONE DE CUIUS - E NOTA DI TRASCRIZIONE
10	▪ ATTO DI PROVENIENZA FABBRICATO 1/2 - COMPRAVENDITA E NOTA
11	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 712 - strada interpoderale
12	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 725 - non individuabile in mappa
13	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 515 - dalla 628 e formazione 725
14	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 929
15	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 930
16	▪ ATTO NOTARILE PUBBLICO PROVENIENZA TERRENI PER DIVISIONE
17	▪ NOTA DI TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI
18	▪ VISURA STORICA AL C.T. - FOGLIO 4 PART. 723
19	▪ NOTA DI TRASCRIZIONE - ATTO GIUDIZIARIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
20	▪ REPERTORIO FOTOGRAFICO
21	▪ DOCUMENTAZIONE UTC DI SAN SALVATORE TELESINO
22	▪ RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E DELLA SUPERFICIE
23	▪ CALCOLO FISCALIZZAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO RENDIBILE

Publicazione
ripubblicazione o ripro