

Tribunale di Benevento

Sezione Civile

COPIA

72/02/2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. dott.re Napolitano

PROCEDIMENTO N. 4080/2006 Reg.gen.aff.civ.

Curatela Fallimentare di Collarile Elvio (in persona del Curatore Fall. dott. Vincenzo Cavalluzo)
(procuratore e difensore Avv. Claudia Lignelli)

delia maria berruti architetto

OMISSIS

9.2. IMMOBILI IN BENEVENTO

Benevento: Foglio 33 – p.lle 1431 e 721

La descrizione delle suddette particelle merita una breve premessa dal momento che il mappale 721 non trova alcun riscontro in mappa, nonostante sia reperibile presso l'ufficio del Catasto la relativa visura.

Il mappale 1431 deriva dall'originaria particella 299, attualmente soppressa. Tale particella aveva al suo interno il mappale 721, deposito accatastato all'urbano in categoria C/2, avente una consistenza di mq 73,00.

Come detto in precedenza il mappale 721 non risulta rintracciabile in mappa; tale anomalia è riconducibile alla mancata registrazione del relativo tipo mappale.

La suddetta mancanza ha fatto sì che, nei numerosi frazionamenti che hanno interessato l'originaria particella n. 299, non si prendesse in considerazione il detto mappale 721.

Appare opportuno ricostruire la successione dei vari frazionamenti che hanno condotto al particellare attualmente rintracciabile in mappa. In particolare:

- con frazionamento del 19/05/1992 n. 7640 .8/1992 in atti da 08/04/1994, il Comune di Benevento procedeva ad eseguire il piano particellare di esproprio per il piano ASI. Dall'originario mappale n 299 venivano generate le particelle nn. 895, 896, 897 e 898;
- la particella 895, con frazionamento del 29/10/2002 n. 199348 .1/2002 in atti dal 29/10/2002, a sua volta veniva frazionata e generava i mappali 1431 e parte del mappale 1563;
- la particelle 897, con frazionamento del 22/04/2008 n. 96062 .1/2008 in atti dal 22/04/2008, veniva frazionata ulteriormente e generava quota parte dei mappali 1620 e 1621.

Di tutte le particelle generate dal mappale 299, le uniche ancora intestate all'originaria ditta proprietaria sono rappresentate dai mappali 1431 e 721 (allegato L).

Catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.IIa	Qualità - Classe	Consist. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Benevento	33	1431	SEMINATIVO 2	8.818	81,97	38,71

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 29/10/2002 N. 199348 .1/2002 in atti dal 29/10/2002.

Confini: Il mappale 1431 confina a nord con la particella 1563 e con la strada ASI, a sud con la vecchia strada statale Benevento-Paduli; a ovest con le particelle 1475 e 1563; a est confina con la particella 899 adibita a discarica comunale.

Catasto Fabbricati:

COMUNE	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
Benevento	33	721	1	C/2	4	73,00	233,75

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Confini: Il mappale 721 si sviluppa internamente all'interno del mappale 1431.

Come già detto in precedenza, i mappali individuati con i numeri 1431 e 721 consistono rispettivamente in un terreno e un prefabbricato, originariamente adibito a deposito/magazzino.

Le suddette particelle ricadono all'interno del Piano ASI del Comune di Benevento, localizzato alla C/da Ponte Valentino.

Il *mappale 1431* ha una superficie di mq 8.818, ha una forma ad elle ed è situato a confine con la discarica comunale; per un breve tratto, di circa m 12,00, prospetta sulla strada di scorrimento principale del piano ASI. Il fondo presenta una giacitura pianeggiante e all'atto del sopralluogo risultava completamente incolto e in stato di abbandono.

I confini dell'appezzamento di terreno risultano ben definiti su tutti i lati ad eccezione del confine con la discarica comunale. Essa infatti in alcuni punti ha traciato oltrepassando il confine.

Per quanto riguarda il livello di urbanizzazione della zona, si evidenzia che la stessa è servita da tutte le reti infrastrutturali (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) grazie al progetto di urbanizzazione del piano ASI.

All'interno del mappale 1431 vi è il *mappale 721*, costituito da un piccolo capannone realizzato con struttura in ferro, pannelli di chiusura prefabbricati e copertura con capriate in ferro e lamiera grecata.

Le dimensioni del suddetto capannone sono di m 6,00 x m 7,00.

Il deposito all'atto del sopralluogo si presentava in stato di abbandono, in evidenti pessime condizioni di manutenzione e circondato da vegetazione selvatica su tutti e quattro i fronti; pertanto, ai fini valutativi verrà calcolato il solo valore dell'area di sedime.

I terreni, da un punto di vista urbanistico, ricadono all'interno della zona omogenea "D1 - zona industriale ed artigianale" con le seguenti prescrizioni:

<i>if (indice di fabbricazione)</i>	<i>2,6 mc/mq</i>
<i>ic (rapporto di copertura)</i>	<i>1/5 sf (sup. fondiaria)</i>

12.2. IMMOBILI IN BENEVENTO

L'immobile oggetto di divisione, in relazione al suo sviluppo planimetrico nonché alla vicinanza con la discarica comunale, è, tra i lotti ancora liberi ubicati all'interno del Piano ASI, poco appetibile. L'attribuzione del bene ad uno solo dei tre quotisti non sarebbe, a parere del sottoscritto C.T.U., una operazione economicamente vantaggiosa. La spesa che dovrebbe sopportare l'eventuale proprietario esclusivo, per rilevare le altre due quote, difficilmente potrebbe essere compensata con una futura vendita. Pertanto, si propone il frazionamento del mappale 1431 al fine di ridurre i conguagli in danaro.

Stima complessiva immobili in Benevento € 81 478,32

Comproprietario	quota di diritto	pari a
		€ 27 159,44
		€ 27 159,44
		€ 27 159,44
		€ 81 478,32

mq	stima
8 818,00	€ 81 478,32

Intestatario	Quota di diritto			Millesimi di proprietà	Conguagli	
			€		ad avere	a dare
	333,33/1000	pari a	€ 27 159,44			

attribuzioni

Comune	F.	P.IIa	Stima		
Benevento	33	p.IIa 1431/a	€ 27 159,44	1000/1000	€ 0,00

TOTALE VALORE QUOTA € 27 159,44

Intestatario	Quota di diritto			Millesimi di proprietà	Conguagli	
			€		ad avere	a dare
	333,33/1000	pari a	€ 27 159,44			

attribuzioni

Comune	F.	P.IIa	Stima		
Benevento	33	p.IIa 1431/b	€ 27 159,44	1000/1000	€ 0,00

TOTALE VALORE QUOTA € 27 159,44

delia maria berruti architetto

Intestatario	Quota di diritto			Millesimi di proprietà	Cong	
					ad avere	a dare
	333,33/1000	pari a	€ 27 159,44			

attribuzioni

Comune	F.	P.la	Stima		
Benevento	33	p.la 1431/c	€ 27 159,44	1000/1000	€ 0,00

TOTALE VALORE QUOTA € 27 159,44

OMISSIS