

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

N° Gen. Rep. **14/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

foglio 29, particella 1026, indirizzo Via Rocco

Ranaldo snc, piano S1-T-1, comune Paduli, categoria D/7, rendita € 4304.80

2. Stato di possesso

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

5. Comproprietari

Beni: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 371.628,80



Beni in **Paduli (BN)**
Località/Frazione
Traversa I Rocco Ranaldo snc

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Traversa I Rocco Ranaldo snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Stato Civile: coniugata - Regime Patri-

moniale: in regime patrimoniale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 1026, indi-

irizzo Via Rocco Ranaldo snc, piano S1-T-1, comune Paduli, categoria D/7, rendita € 4304.80

Derivante da: La costruzione è stata realizzata sulla ex p.lla 406, ed accatastata all'urbano con Tipo Mappale prot. n. BN0175177 del 07/12/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comune

Confini: Confina a Nord con la p.lla 1025 adibita a strada pubblica - Traversa II Via G. Longo, a Sud con la p.lla 438, ad Est con la p.lla 1011 e ad Ovest con la p.lla 405.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra si osserva la porta di accesso al vano ascensore, non riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Nuova apertura interna nel vano ascensore

Nuova planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato ricade in zona residenziale del Comune, in area centrale, situato a sud . La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso dista circa 300 - 400 m dal Viale della Libertà, arteria principale del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per BN e NA 300 - 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il marito della esecutata nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile de quo è occupato dallo stesso con contratto di comodato ad uso gratuito. Dalle indagini espletate non è stato possibile verificare quanto dichiarato dalla parte. Tuttavia l'intero immobile risulta occupato da scatoli e materiali vari, nonché dal mobilio di proprietà dell'esecutata. Inoltre sul citofono dell'immobile sono riportate le denominazioni delle seguenti società:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro Sabatina Annamaria; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Iannella Giovanni in data 07/10/2009 ai nn. 31728/11246; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari in data 13/10/2009 ai nn. 13652/2495; Importo ipoteca: € 760000; Importo capitale: € 380000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro Sabatina Annamaria; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Tribunale di Benevento in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 01/02/2018 ai nn. 1164/994.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile è privo di parti in comune con altri immobili.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da informazioni assunte dal marito dell'esecutata, pare che l'immobile è privo del certificato di prestazione energetica. Infatti, l'esecutata non ha fornito l'anzidetto attestato, nonostante richiesto.

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

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, per come è stato riferito dall'esecutata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Enrico nato a Benevento il 10/11/1924 **proprietario/i ante ventennio al 11/06/1975** . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: dal 12/06/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maria Caterina Bellone, in data 12/06/1975, ai nn. 17281/682; trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento, in data 03/07/1975, ai nn. 4638/4185.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2852
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/03/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 2997 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano
Oggetto: variante
Rilascio in data 23/11/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 3062
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano
Oggetto: variante
Rilascio in data 26/03/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 3276
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano
Oggetto: variante
Rilascio in data 07/06/2004 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 3308
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/12/2004 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.



Numero pratica: 3442
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione di una tettoia in aderenza al fabbricato
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 18/05/2006 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

Numero pratica: prot. n. 2490 del 26/03/2007
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Installazione piattaforma elevatrice per disabili
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato: - sul prospetto a Sud, le tre porte sono state trasformate in finestre a nastro; - sul prospetto ad Est nuova finestra a nastro ; - l'altezza interna era prevista di m 3,00, invece una parte è di m 2,83, e un'altra parte è di m 3,51; - la lunghezza dell'immobile da m 19,30 è diventata di m 19,76 circa; Al piano terra - nuova apertura sul prospetto ad Ovest; - l'altezza interna era prevista di m 3,00, invece è stata realizzata di m 3,39, (incremento di volume). Al piano primo - l'altezza interna era prevista di m 2,70, invece è di m 2,78. Infine, si evidenzia che da indagini svolte presso l'UTC è emerso che il muro di recinzione, a delimitazione del lotto, è privo del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - Incremento di volumetria e superficie; - modifica dei prospetti; - muro di recinzione.

Permesso di costruire in sanatoria stimati in: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 53 del 29.11.2004.
Zona omogenea:	B3, Ristrutturazione del tessuto urbano consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It = 1,21 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e i grafici progettuali presenti presso l'UTC del Comune di Paduli sono state accertate le irregolarità urbanistiche riportate nel paragrafo successivo, conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato di natura artigianale-commerciale composto di un piano seminterrato, un piano terra e primo, a pianta rettangolare con struttura in c.a. e copertura a padiglione, avente una superficie coperta di circa 280 mq. Esso è posto su un lotto di forma irregolare di superficie catastale 950 mq, giacitura acclive recintato lungo il perimetro con muro in c.a. rifinito in sommità da blocchi di tufo e sovrastante ringhiera metallica. Al piano terra è presente un porticato in legno, prospiciente su via G. Longo. L'accesso al lotto avviene sia dalla strada comunale Via G. Longo e sia dalla traversa I Via Ariella, dove sono posti un cancello carrabile e pedonale in ferro. All'interno del lotto recintato è inclusa anche la p.lla 1011, non oggetto del pignoramento, pur essendo di proprietà della stessa ditta eseguita. Inoltre, dai grafici progettuali autorizzati si osserva che la superficie pertinenziale del fabbricato posta ad Ovest dello stesso, è destinata ad attrezzature di interesse collettivo (Vincolo urbanistico - zona F del PRG), quindi in base alla normativa urbanistica del 1942 e succ., preclude ai proprietari di detta area di realizzare manufatti di edilizia privata (Vincolo di inedificabilità). Invece, dal certificato urbanistico rilasciato dal responsabile del settore tecnico del 08.04.2019, prot. n. 2386, si evince che l'intera p.lla 1026 del fg. 29, ricade in zona B3 (Ristrutturazione del Tessuto Urbano Consolidato). Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato giallo, avente le aperture rifinite con una cornice in marmo di colore bianco. Anche internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui mentre i soffitti sono bianchi. Il piano seminterrato e il piano terra sono collegati fra loro da un ascensore interna avente funzione di montacarichi. Il piano seminterrato è accessibile da Via G. Longo attraverso una rampa posta sul lato ovest del lotto, e da Via Ariella tramite un percorso in piano situato sulla p.lla 1011. Lo spazio circostante al fabbricato a piano seminterrato è per la maggior parte pavimentato con scaglie in pietra di forma irregolare, e parte destinato ad aiuola delimitata con muro in c.a.. Il piano seminterrato è destinato a deposito e laboratorio, il piano terra è adibito ad attività commerciale ed esposizione, mentre il piano primo è destinato ad ufficio e ad abitazione, come si evince dalla rilievo planimetrico e fotografico. Il piano terra e il piano primo sono collegati fra loro da una scala esterna aperta, posta sul lato Ovest del fabbricato, ricoperta con una struttura in legno, e lamiera grecata in copertura. Il piano seminterrato è pavimentato con mattonelle in gres ceramico di colore chiaro, uguale in tutti gli ambienti ed è fornito di locale spogliatoio e w.c., come si evince dal rilievo planimetrico allegato. Il piano è fornito dell'impianto elettrico realizzato con canaline esterne in pvc e plaffoniere. Il w.c. e lo spogliatoio hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa m 1,80. Gli igie-



nici sono in gres porcellanato di colore bianco. Le pareti interne del locale seminterrato sono tinteggiate in giallo chiaro con soffitti in bianco. Inoltre il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti di cui uno destinato a deposito e l'altro a laboratorio, aventi un dislivello fra loro di circa m 0,70, raccordato da una rampa in cemento, come si evince dal rilievo planimetrico. Detto piano è munito di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore verde con vetri camera; le aperture esterne sono altresì dotate di serrande in ferro elettrificate. La superficie utile del piano seminterrato è di circa 250 mq, mentre quella lorda è di circa 280 mq. L'altezza interna varia da m 2,83 a m 3,51. Il piano terra, come già detto prima, è dotato di un porticato in legno, posto in aderenza al fabbricato su due lati a Nord ed Ovest, pavimentato con mattonelle in gres di colore marrone chiaro. Il piano terra è internamente costituito di un grande ambiente tutto aperto, più dei locali destinati ad ufficio e i w.c.. Esso è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore marrone, come quelli del porticato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in giallo chiaro, mentre i soffitti sono bianchi. Gli impianti presenti sono: elettrico con canaline in pvc a vista, idrico e scarico sottotraccia, climatizzazione con split e unità esterna, caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria, antintrusione, citofono e videosorveglianza. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore marrone, invece quelli esterni sono in alluminio anodizzato di colore verde, con vetro camera e tapparelle esterne in pvc di colore marrone, azionate elettricamente. I locali w.c. sono anch'essi pavimentati con le stesse mattonelle degli altri ambienti, aventi le pareti rivestite con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa m 1,80. Gli igienici sono in gres porcellanato di colore chiaro. La superficie utile del piano terra è di circa 132,30 mq, mentre quella lorda è di circa 165 mq. L'altezza interna è di circa m 3,39. La superficie coperta del porticato è di 128 mq, mentre l'altezza varia da m 2,60 a m 3,30.

Il piano primo è accessibile dal piano terra mediante la scala esterna detto prima. Anche questo piano è formato da un grande ambiente, appena si entra, destinato ad esposizione, più di altri ambienti destinati ad ufficio, w.c., stanza da letto e due balconi contrapposti fra loro, come si nota dal rilievo planimetrico. Le pareti interne sono tinteggiate alcune di colore bianco ed altre rosso porpora; i soffitti sono bianchi. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono formati sul lato interno da un infisso in legno-alluminio di colore marrone, mentre all'esterno una tapparelle in pvc di colore verde azionata elettricamente. Gli impianti interni sono sottotraccia e sono: elettrico, idrico e scarico, climatizzazione con split all'interno e unità esterna, caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria e antintrusione. La superficie utile del piano primo è di circa 131 mq, mentre quella lorda è di circa 169 mq. L'altezza interna è di circa m 2,78. Si notano fenomeni d'infiltrazioni d'acqua nei balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

-

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: in re-

gime patrimoniale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.481,82**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002 - 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80 a m 3,53 al piano seminterrato; m 3,40 al piano terra e m 2,83 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone ad eccezioni ad alcune macchie d'infiltrazioni d'acqua piovana nei balconi e allo scarso stato di manutenzione della superficie pertinenziale. Infatti si osserva che la pavimentazione esterna in pietra è fessurata in più parti con presenza d'erba nelle fessure.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: camera d rivestimento: into- naco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Lastre di pietra incerta condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portone blindato con pan- nelli in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **Split con unità esterna** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Montacarichi tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal certificato di agibilità, rilasciato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune il 19/05/2006, si nota che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal certificato di agibilità si nota che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'esecutata non ha fornito la documentazione necessaria per la messa in esercizio della piattaforma elevatrice.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	superf. esterna lorda	279,28	1,00	279,28
Area pertinenziale pavimentata piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Area pertinenziale piano seminterrato	sup reale lorda	645,00	0,02	12,90
Piano terra	sup reale lorda	165,40	1,00	165,40
Piano terra, porticato	superf. esterna lorda	25,00	0,35	8,75



Piano terra, porticato	superf. esterna lorda	103,13	0,10	10,31
Piano terra, balcone	superf. esterna lorda	23,28	0,25	5,82
Piano primo	superf. esterna lorda	169,17	1,00	169,17
Piano primo, balcone	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano primo balcone	superf. esterna lorda	21,56	0,10	2,16
		1.481,82		662,54

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 449.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	279,28	€ 500,00	€ 139.640,00



Area pertinenziale pavimentata piano seminterrato	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Area pertinenziale piano seminterrato	12,90	€ 1.000,00	€ 12.900,00
Piano terra	165,40	€ 800,00	€ 132.320,00
Piano terra, porticato	8,75	€ 800,00	€ 7.000,00
Piano terra, porticato	10,31	€ 800,00	€ 8.248,00
Piano terra, balcone	5,82	€ 800,00	€ 4.656,00
Piano primo	169,17	€ 800,00	€ 135.336,00
Piano primo, balcone	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
Piano primo balcone	2,16	€ 800,00	€ 1.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 449.328,00
Valore corpo			€ 449.328,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 449.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 449.328,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	662,54	€ 449.328,00	€ 449.328,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 67.399,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 371.628,80
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Data generazione:
23-09-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCT di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 3) Mappa catastale di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 4) Planimetria del NCEU di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 5) Rilievo planimetrico dell'immobile, 1/100;
- 6) C.E. n. 3062 del 26/03/2002, 2° Variante, per i lavori di costruzione di un fabbricato urbano;
- 7) P.d.C. n. 3276 del 07/06/2004, per i lavori di completamento e cambio di destinazione d'uso;
- 8) P.d.C. n. 3308 del 13/12/2004, in variante al P.d.C. n. 3276 del 07/06/2004;
- 9) P.d.C. n. 3442 del 18/05/2006, per i lavori di costruzione di una tettoia in aderenza al fabbricato;
- 10) D.I.A. prot. n. 2490 del 26/03/2007, per l'installazione piattaforma elevatrice per disabili, assimilabile ad un montacarichi;
- 11) Certificato di agibilità reg. n. 405 del 19/05/2006;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 2386 del 08/04/2019 rilasciato dal Responsabile del settore tecnico;
- 13) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 46).



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**

INTEGRAZIONE
PERIZIA

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



Con ordinanza dell'11/5/2021, l'Ill.mo G.E. Dott. Michele Lanna disponeva che l'esperto stimatore doveva provvedere:

- a) *a relazionare circa le criticità evidenziate nella istanza del delegato;*
- b) *ad individuare, di concerto con il delegato, la migliore descrizione da utilizzare nell'avviso di vendita, al fine di rappresentare, correttamente ed inequivocabilmente, lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile staggito.*

Da un'attenta lettura dell'istanza del delegato Avv. Silvia Panella del 05.5.2021 si osserva che lo stesso si pone il problema del fatto che all'interno del compendio immobiliare dell'esecutata, recintato con muro in c.a. e sovrastante ringhiera metallica, ricade anche la particella n. 1011 del fg. 29 di Paduli, non oggetto di pignoramento, ma comunque funzionale dell'immobile pignorato e a servizio dello stesso.

Infatti dalla planimetria redatta dallo scrivente (*all. n. 01*), a chiarimento di quanto dedotto dal delegato, si evince che sulla p.lla 1011, appartenente alla stessa esecutata, come si rileva dalla visura catastale (*all. n. 02*), ricade l'accesso carrabile posto sulla traversa I via Ariella oltre a porzione di aree pertinenziale pavimentate, come si rileva dalle foto (*all. n. 03*).

In tal caso si possono prospettare due ipotesi:

- 1) Delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione, sopprimendo il secondo accesso all'immobile dalla traversa I via Ariella;
- 2) Ampliando il pignoramento anche alla p.lla 1011 del fg. 29 di Paduli.

A parere dello scrivente, si ritiene opportuno percorrere l'ipotesi 2) anziché la 1), in quanto questa non va a stravolgere la configurazione unitaria dell'immobile, comporta meno spese, ed inoltre ha una maggiore appetibilità poiché l'immobile così ha un doppio accesso.

Inoltre si evidenzia che sussiste una divergenza planimetrica tra la mappa catastale del fg. 29 di Paduli e lo stato dei luoghi, come si deduce dalla planimetria redatta dal perito (*all. n. 01*).

Questa divergenza è stata confermata anche dal tecnico responsabile dell'UTC di Paduli (BN) arch. Citarella, il quale affermava che c'è un errore originario dell'intero foglio n. 29, creatosi quando è stato eseguito il frazionamento per la formazione dei lotti. In più l'arch. Citarella aggiungeva affermando di aver investito anche l'Agenzia del Territorio di Benevento, ora Agenzia delle Entrate, per far rettificare tali divergenze, purtroppo ad oggi non risolte.

Data generazione:
29-06-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni

Si allega:

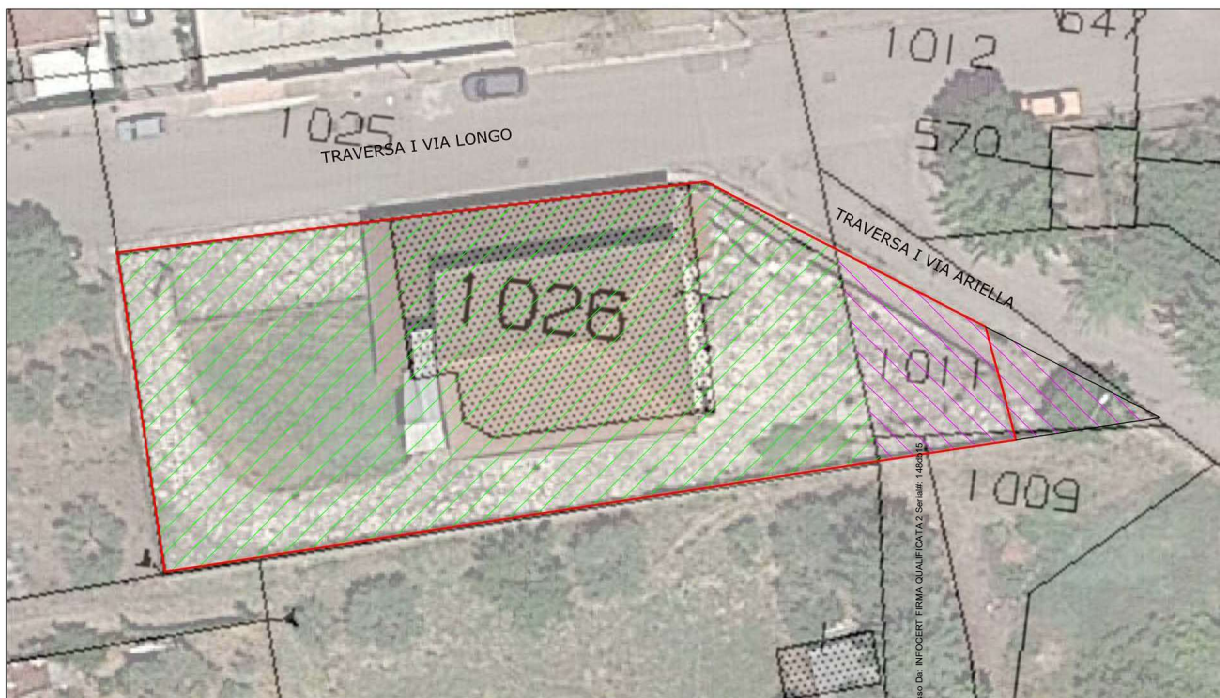
- 1) Mappa catastale sovrapposta all'ortofoto, 1/250;
- 2) Visura storica catastale del NCT di Paduli, fg. 29, p.lla 1011;
- 3) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 04).



**ALLEGATO N. 01 – MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA
ALL'ORTOFOTO, 1/250.**



MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA
ALL'ORTOFOTO DI GOOGLE EARTH
COMUNE DI PADULI FG. 29, P.LLA 1026
SCALA 1/250



LEGENDA

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | IMMOBILE RECINTATO |  | IMMOBILE PIGNORATO P.LLA 1026 |
|  | IMMOBILE NON PIGNORATO P.LLA 1011 | | |



**ALLEGATO N. 02 – VISURA STORICA CATASTALE DEL NCT DI
PADULI, FG. 29, P.LLA 1011.**



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Dati della richiesta	Comune di PADULI (Codice: G227)
Catasto Terreni	Provincia di BENEVENTO Foglio: 29 Particella: 1011

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
---	--------------------------------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 17/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	29	1011		-	ULIVETO 2	01 17		Euro 0,36	Euro 0,36	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/2007 protocollo n. BN0294402 in atti dal 17/10/2007 RISERVA (n. 42879.1/2007)
Notifica						Partita				
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti								

Situazione dell'Immobile dal 28/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	29	1011		-	ULIVETO 2	01 17		Euro 0,36	Euro 0,36	FRAZIONAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. BN0118790 in atti dal 28/09/2005 (n. 118790.1/2005)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 836

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 1008 - foglio 29 particella 1009 - foglio 29 particella 1010 - foglio 29 particella 1012

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Firmato Da: MATALUNI ANTONIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148db15

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Situazione degli intestati dal 24/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/10/2007 Repertorio n.: 55473 Rogante: CARUSO TOMMASO Sede: BENEVENTO Registrazione: COMPRAVENDITA ***LA QUOTA DI [REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 28/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/09/2007
2			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/09/2007
3			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/09/2007
4			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/09/2007
5			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/09/2007
6			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 24/05/2003
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. BN0118790 in atti dal 28/09/2005 Registrazione: (n. 118790.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 24/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/12 fino al 24/09/2007
2			(1) Proprieta' per 1/12 fino al 24/09/2007
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/05/2003 protocollo n. BN0267017 in atti dal 14/09/2007 Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 55 n: 961 del 24/08/2007 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 7733.1/2007)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	836		-	ULIVETO 2	20 44		Dominicale Euro 6,33	Agrario Euro 6,33	Tabella di variazione del 26/09/2005 protocollo n. BN0130816 in atti dal 28/09/2005 T. F. N.38/87 INSERIMENTO IN MAPPA (n. 38.1/1987)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 570



Visura storica per immobile

Data: 29/06/2021 - Ora: 09.26.30

Segue

Visura n.: T48200 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Situazione dell'Immobile dal 13/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	29	836		-	ULIVETO 2	20 80		Euro 6,45 L. 12.480	Euro 6,45 L. 12.480	FRAZIONAMENTO del 13/11/1993 in atti dal 13/11/1993 (n. 1818.1/1993)
Notifica						Partita	8737			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 742

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 837 - foglio 29 particella 838

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 22/10/1993
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 22/10/1993
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 13/11/1993 in atti dal 13/11/1993 Registrazione: (n. 1818.1/1993)	

Situazione degli intestati dal 22/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
2			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
3			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
4			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
5			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
6			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 28/09/2005
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/1993 in atti dal 03/10/1996 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 526 n: 73 del 15/06/1994 (n. 4035.1/1994)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 09/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	29	742		-	ULIVETO 2	49	49		L. 29.694	L. 29.694	FRAZIONAMENTO del 09/03/1993 in atti dal 27/03/1993 (n. 477.9/1993)
Notifica						Partita		8737			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 650

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 743 - foglio 29 particella 744

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 13/11/1993
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 13/11/1993
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 09/03/1993 in atti dal 27/03/1993 Registrazione: (n. 477.9/1993)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	29	650		-	ULIVETO 2	69	18		L. 41.508	L. 41.508	FRAZIONAMENTO del 27/12/1991 in atti dal 29/01/1993 (n. 1971.1/1991)
Notifica						Partita		8737			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 636

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 644 - foglio 29 particella 645 - foglio 29 particella 646 - foglio 29 particella 647 - foglio 29 particella 648 - foglio 29 particella 649

Segue

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 09/03/1993
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 09/03/1993
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 27/12/1991 in atti dal 29/01/1993 Registrazione: (n. 1971.1/1991)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/04/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	636		-	ULIVETO 2	1 11 75		Dominicale L. 67.050	Agrario L. 67.050	FRAZIONAMENTO del 10/04/1981 in atti dal 28/12/1992 (n. 2.1/1981)
Notifica					Partita	8737				
Annotazioni		sost il num 615 err attr								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 480

Situazione dell'Immobile dal 15/06/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	636		-	ULIVETO 2	1 15 25		Dominicale L. 69.150	Agrario L. 69.150	FRAZIONAMENTO del 15/06/1990 in atti dal 07/02/1991 (n. 694.1/1990)
Notifica					Partita	8737				
Annotazioni		sost il num 615 err attr								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 612

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 637

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Data: 29/06/2021 - Ora: 09.26.31

Segue

Visura n.: T48200 Pag: 5

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Situazione degli intestati dal 28/12/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 27/12/1991
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 27/12/1991
DATI DERIVANTI DA [FRACZIONAMENTO del 15/06/1990 in atti dal 07/02/1991 Registrazione: (n. 694.17/1990)]			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	29	612		-	ULIVETO 2	1 34 65		L. 80.790	L. 80.790	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1989 in atti dal 23/12/1989 TF.1482/89 (n. 1475.2/1989)
Notifica				Partita	8737					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 613 - foglio 29 particella 614

Situazione dell'Immobile dal 21/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	29	612		-	ULIVETO 2	1 52 06		L. 91.236	L. 91.236	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1989 in atti dal 23/12/1989 (n. 1475.1/1989)
Notifica				Partita	8737					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 12

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 15/06/1990
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 15/06/1990
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1989 in atti dal 23/12/1989 Registrazione: (n. 1475.1/1989)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/08/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	29	12		-	ULIVETO 2	1 52 06		L. 91.236	L. 91.236	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/08/1978 in atti dal 16/08/1984 (n. 884)
Notifica				Partita	8737					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 453

Situazione dell'Immobile dal 14/05/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	29	12		-	ULIVETO 2	1 57 32		L. 94.392	L. 94.392	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1979 in atti dal 25/12/1982 (n. 782)
Notifica				Partita	8737					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2021

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale		Agrario	
1	29	12		-	ULIVETO 2	1	63	76		L. 98.256	L. 98.256	Impianto meccanografico del 29/10/1976
Notifica						Partita		1762				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/9 fino al 21/12/1989
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
5			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
6			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
7			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 21/12/1989
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/1977 in atti dal 12/10/1981 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 309 n: 60 del 09/06/1978 (n. 48080			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 28/12/1977
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 29/10/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 03 – RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE (foto nn. 04).



VISTA DELL'IMMOBILE A PADULI (BN)
FG. 29 P.LLA 1026





FOTO N. 01 Vista del 2° accesso su traversa I Ariella, insistente sulla p.lla 1011, non oggetto del pignoramento.



FOTO N. 02 Vista della porzione dell'immobile insistente sulla p.lla 1011, non oggetto di pignoramento.



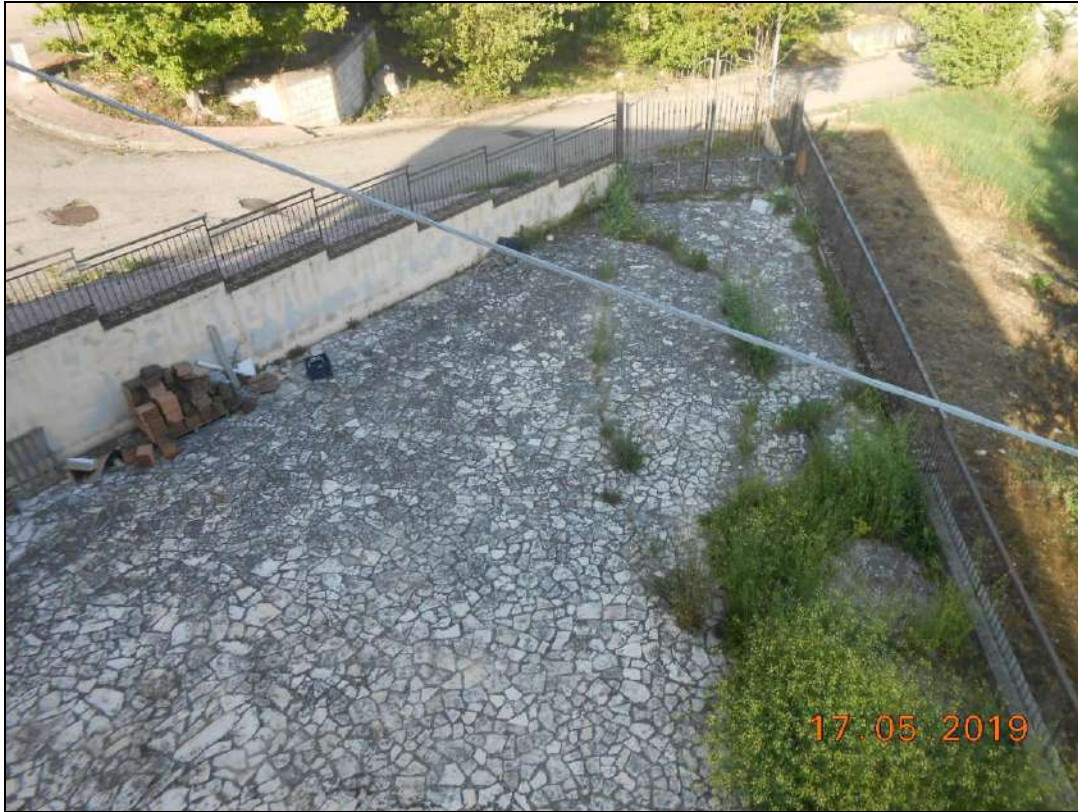


FOTO N. 03 Vista della porzione dell'immobile insistente sulla p.lla 1011, non oggetto di pignoramento.



FOTO N. 04 Vista della p.lla 1011, non oggetto di pignoramento.



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

N° Gen. Rep. **14/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**

2° INTEGRAZIONE
PERIZIA

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



Con ordinanza del 04/11/2021, l'Ill.mo G.E. Dott. Michele Lanna disponeva al perito di rispondere al seguente quesito:

<<Quantifichi i costi necessari per sanare la descritta "divergenza planimetrica tra la mappa catastale del fg. 29 di Paduli e lo stato dei luoghi", nonché quelli necessari per "delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione, sopprimendo il secondo accesso all'immobile dalla traversa l via Ariella">>.

RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito, si scinde nei seguenti costi:

- 1) I costi necessari per sanare la divergenza planimetria tra la mappa catastale del fg. 29 di Paduli e lo stato dei luoghi;
- 2) I costi necessari per delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione,

Risposta al quesito 1)

<<I costi necessari per sanare la divergenza planimetria tra la mappa catastale del fg. 29 di Paduli e lo stato dei luoghi>>.

Si ripete che dagli accertamenti compiuti presso l'UTC del Comune di Paduli (BN), si è appurato che la divergenza planimetrica che sussiste tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, riguarda l'intero foglio catastale n. 29, ed è da imputare ad un errore originario, allorquando venivano frazionate le aree urbane ricadenti in zona "C" del P.R.G., necessarie per formare i lotti edificabili.

Allo stato è difficile e/o impossibile prevedere dei costi, al fine di rettificare l'intero foglio n. 29 di Paduli.

Né è prova il fatto che, l'Agenzia del Territorio di Benevento, ora Agenzia delle Entrate, nonostante fosse stata investita di tale compito, a tutt'oggi, non è riuscita ad eliminare le anzidette divergenze.

Pertanto, lo scrivente ritiene di non poter dare una risposta coerente al suddetto quesito.



Risposta al quesito 2)

<<I costi necessari per delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione, >>.

Dalla mappa catastale si ricava la lunghezza della dividente tra le p.lle 1026 e 1011 pari a circa **m 13,50**.

Per separare fisicamente le suddette particelle, si prevede la realizzazione di un muro di recinzione in c.a. di altezza m 0,90, spessore m 0,30 con la relativa fondazione e, sovrastante bauletto e ringhiera metallica, come illustrato nel seguente grafico.

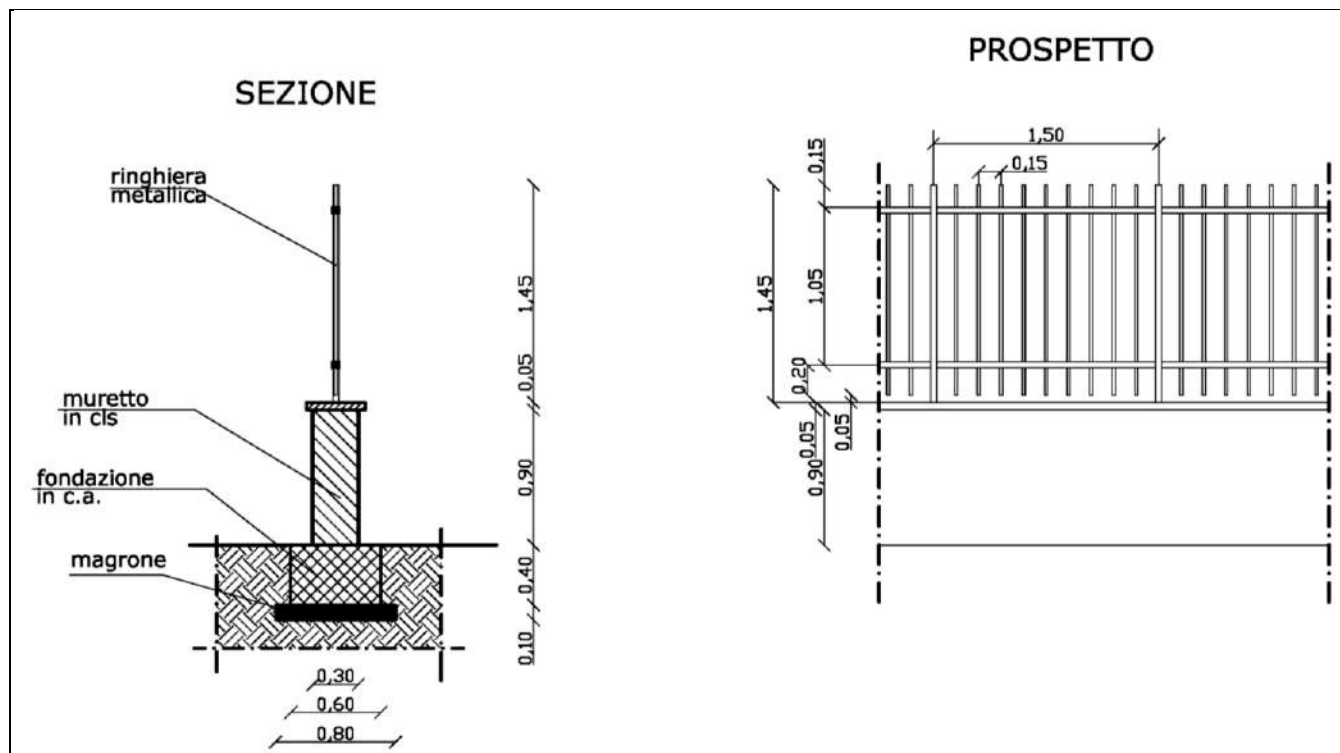


Fig. 01 - Grafico muro di recinzione.

Le lavorazioni da compiere sono le seguenti:

1. Scavo a sezione obbligata eseguita con mezzi meccanici;
2. Armature metalliche per cemento armato B450C;
3. Casseforme;
4. Getto di calcestruzzo classe di resistenza C25/30, classe di esposizione XC1-XC2;
5. Ringhiera eseguita con profilati in acciaio;
6. Trasporto a rifiuto materiali di risulta e oneri di discarica.



Le lavorazioni innanzi indicate sono state quantificate a misura, applicando i prezzi unitari dedotti dal Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2021 vigente, riportate analiticamente nel computo metrico estimativo allegato, (all. n. 01).

Dal computo metrico si desume che i lavori necessari per realizzare l'anzidetto muro ammontano complessivamente a **€ 6.849,83**, oltre IVA come per legge.

In più al suddetto importo vanno aggiunti i costi relativi alle seguenti attività:

- ✓ Titolo abilitativo (SCIA);
- ✓ Relazione geologica;
- ✓ Progettazione, calcoli strutturali, deposito calcoli al Genio Civile, direzione lavori, sicurezza e collaudo.

Le suddette attività si stimano forfettariamente in **€ 2.000,00**, oltre oneri.

Ne consegue, quindi che, l'importo complessivo per eseguire il muro di recinzione, a delimitazione delle p.lle 1026 e 1011 del fg. 29 di Paduli, ammonta in complessivi **€ 8.850,00** in c.t., oltre oneri.

Data generazione:
24-03-2022

Si allega:

- 1) Computo metrico estimativo.

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



ALLEGATO N. 01 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Lavori di costruzione muro di recinzione in c.a., ubicati alla traversa I via Ariella.
Fg. 29, p.lle n. 1011 - 1026.

COMMITTENTE: Tribunale di Benevento - Sezione Esecuzione Immobiliare. Proc. n. 14/2018 R.G.Es.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata c/o [REDACTED]
[REDACTED] G.E. Dott. Michele LANNA

Data, 24/03/2022

IL TECNICO
CTU Dott. Ing. Antonio MATALUNI



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
<u>LAVORI A MISURA</u>								
1 E.01.015.010 .a	Scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fondo, compre ... el cantiere. Compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce sciolte (con trovanti fino a 0,3 mc) Per realizzare fondazione		13,50	0,800	0,500	5,40		
	SOMMANO mc					5,40	4,84	26,14
2 E.03.010.010 .c.CAM	Calcestruzzi non strutturali Calcestruzzo non strutturale a prestazione garantita, in conformità alle norme tecniche vigenti. D max nominale dell'aggregato 30 mm, Classe di consist ... bratore, nonché gli sfridi e gli oneri per i previsti controlli. Sono escluse le casseforme. Classe di resistenza C20/25 Per realizzare magrone		13,50	0,800	0,100	1,08		
	SOMMANO mc					1,08	120,43	130,06
3 E.03.030.010 .a	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, op ... iego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture di fondazione. Fondazione muro	2,00	13,50		0,400	10,80		
	SOMMANO mq					10,80	25,49	275,29
4 E.03.040.010 .a.CAM	Acciaio per c.a. Acciaio per cemento armato B450C, conforme alle norme tecniche vigenti, tagliato a misura, sagomato e posto in opera, compresi gli sfridi, le legature, gli oneri per i previsti controlli. Acciaio in barre. Fondazione muro. Si stima 22 kg/m		13,50		22,000	297,00		
	SOMMANO kg					297,00	1,50	445,50
5 E.03.010.020 .a.CAM	Calcestruzzi per strutture di fondazione ed interrate Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, ... i ferri di armatura. Per strutture di fondazione e interrate Classe di esposizione XC1-XC2, Classe di resistenza C25/30 Fondazione muro		13,50	0,600	0,400	3,24		
	SOMMANO mc					3,24	130,22	421,91
6 E.03.030.010 .b	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, op ... iego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture in elevazione. Muro in elevazione	2,00	13,50		0,900	24,30		
	SOMMANO mq					24,30	30,88	750,38
7 E.03.040.010	Acciaio per c.a. Acciaio per cemento armato B450C, conforme alle norme tecniche vigenti, tagliato a misura,							
A RIPORTARE								
								2'049,28

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							2'049,28
.a.CAM	sagomato e posto in opera, compresi gli sfridi, le legature, gli oneri per i previsti controlli. Acciaio in barre. Muro in elevazione. Si stima 26 kg/m		13,50		26,000	351,00		
	SOMMANO kg					351,00	1,50	526,50
8 E.03.030.010	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, op ... iego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture in elevazione. Realizzazione bauletto.	2,00	13,50		0,100	2,70		
	SOMMANO mq					2,70	30,88	83,38
9 E.03.040.010	Acciaio per c.a. Acciaio per cemento armato B450C, conforme alle norme tecniche vigenti, tagliato a misura, sagomato e posto in opera, compresi gli sfridi, le legature, gli oneri per i previsti controlli. Acciaio in barre. Armatura bauletto. Si prevede 3+3 f 8 e staffe f8/20 cm, che corrisponde a 10,37 kg/m		13,50		10,370	140,00		
.a.CAM	SOMMANO kg					140,00	1,50	210,00
10 E.03.010.030	Calcestruzzi per strutture di elevazione Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, in conformità ... asseforme e i ferri di armatura. Per strutture in elevazione Classe di esposizione XC1 - XC2 Classe di resistenza C25/30 Realizzazione bauletto		13,50	0,400	0,050	0,27		
.a.CAM	SOMMANO mc					0,27	135,77	36,66
11 E.19.010.070	Inferriate, ringhiere, parapetti e cancellate eseguite con profilati normali in acciaio (tondi, piatti, quadri, angolari, scatolari, ecc.), eventuali pannellature in lamiera e inte ... in murature, le opere murarie, la spalmatura con una mano di minio o di vernice antiruggine. Cancellate semplici fisse. Ringhiera sovrastante muro recinzione, si stima 30 kg/mq x 1,45 m = 43,50 kg/m		13,50		43,500	587,25		
.a.CAM	SOMMANO kg					587,25	5,94	3'488,27
12 T.01.010.020	Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento terra con autocarro di portata fino a 50 q Trasporto di materiali provenienti da lavori di movimento terra e demolizioni s ... gli eventuali oneri di discarica autorizzata. Trasporto con autocarri di portata fino a 50 q, per trasporti fino a 10 km Vedi voce n° 1 [mc 5.40]					5,40		
.a	SOMMANO mc					5,40	32,36	174,74
13 NP 02	Analisi chimiche di laboratorio Materiali di risulta					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	200,00	200,00
	A RIPORTARE							6'768,83

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **14/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

3° INTEGRAZIONE
PERIZIA

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



All'udienza del 10 novembre 2022, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Valeria Protano, conferiva al sottoscritto CTU l'incarico suppletivo, consistente nel seguente quesito:

<<assegna al CTU termine sino al 15.03.23 per il deposito dell'elaborato peritale aggiornato all'esito del rilievo topografico, autorizzandolo ad acquisire almeno 3 preventivi di ditte specializzate per l'apposizione di una recinzione metallica, ipotesi ritenuta meno dispendiosa per la procedura esecutiva e più snella>>.

RISPOSTA AL QUESITO

Per rispondere compiutamente al quesito affidatomi, è necessario svolgere le seguenti attività:

- 1) Accertare l'esatta linea di confine tra la p.lla 1026, interessata dal pignoramento e, la p.lla 1011 del fg. 29 di Paduli, da scorporare dal compendio immobiliare;
- 2) Stima dei costi per delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione in rete metallica e paletti in ferro.

Risposta al quesito 1)

<<Accertare l'esatta linea di confine tra la p.lla 1026, interessata dal pignoramento e, la p.lla 1011 del fg. 29 di Paduli, da scorporare dal compendio immobiliare>>.

Con istanza del 17.11.2022, lo scrivente CTU chiedeva all'Ill.mo Giudice di essere autorizzato ad avvalersi di un ausiliario topografo, al fine di definire l'esatta linea di confine tra le p.lle nn. 1026 e 1011, che veniva prontamente autorizzato in data 18.11.2022.

RILIEVO TOPOGRAFICO

In seguito alla suddetta autorizzazione, il CTU prima di eseguire il rilievo topografico della zona in esame, eseguiva diverse indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento – ufficio Territorio, per acquisire le visure ultraventennali delle p.lle de quo, al fine di risalire ai Tipi di frazionamento che avevano generato le anzidette particelle.

Dopo tali accertamenti, si recava presso l'archivio notarile di Benevento, per acquisire i detti T.F. allegati all'atto del notaio Belmonte Maria Caterina del 05.06.1975, Rep. N. 17267.

Ancora, acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento – ufficio Territorio, il Tipo Mappale prot. N. 115177, approvato in data 07.12.2006, con il quale veniva accatastato all'urbano il fabbricato in esame censito con la p.lla 1026, in più acquisiva il libretto di campagna prot. N. 118790, approvato in data 28.09.2005, relativi agli immobili de quo.



Dopo aver acquisito i suddetti documenti catastali, previo accordo telefonico con il marito della esecutata, in data 19.12.2022 alle ore 10:00 si recava in Paduli (BN) presso l'immobile de quo, per eseguire il rilievo topografico, assistito dall'ausiliario topografo, geom. Michele De Ieso.

Il geom. De Ieso, dotato di strumentazione topografica di ottima precisione elettro-ottica, e sulla base dei documenti catastali preventivamente acquisiti, procedeva nel rilievo topografico, facendo alcune stazioni celerimetriche dalle quali venivano battuti gli stessi punti stabili che avevano generato la linea dividente cercata.

In tal modo, veniva ricostruita sul posto la suddetta linea di confina tra le p.lle 1026 e 1011, come si evince da rilievo e dalla rappresentazione planimetrica allegati.

Dai grafici anzidetti si rileva che la linea di confine tra le dette particelle è pari a circa m 13,30.

Inoltre durante il sopralluogo veniva compiuto anche il rilievo fotografico.

Risposta al quesito 2)

<<Stima dei costi per delimitare fisicamente la p.lla 1026 pignorata dalla p.lla 1011 non pignorata, attraverso una recinzione in rete metallica e paletti in ferro >>.

Dal rilievo topografico si è accertato che la linea di confine tra le p.lle 1026 e 1011 ha una lunghezza di circa **m 13,30**.

Per separare fisicamente le suddette particelle, saranno predisposti lungo il detto confine dei paletti in ferro zincati e successiva rete metallica plastificata.

I paletti saranno di altezza m 2,00 fuori terra, infissi al suolo in una buca di circa cm 25x25x40, riempita con malta cementizia. Essi saranno distanziati fra loro di circa m 1,90, quindi necessitano complessivamente n. 8 paletti. Nei pali di estremità va posto un controvento diagonale.

In particolare, per eseguire la recinzione con rete metallica sono necessari i seguenti materiali:

- Rete da recinzione elettrosaldata plastificata di colore verde di altezza m 2,00;
- N. 8 pali di altezza m 2,50, intervallati fra loro circa m 1,90;
- N. 2 saette (o controventi o contrafforti) per i due pali di estremità;
- Fili di tensione;
- Tendifilo



- Filo per legature;
- Utensili e viteria.

Le lavorazioni da compiere consistono in:

1. Scavo a sezione obbligata eseguita con mezzi meccanici;
2. Predisposizione dei paletti in ferro;
3. Getto di calcestruzzo per strutture non armate classe C25;
4. Installazione rete metallica e fili in acciaio (tendifilo);
5. Trasporto a rifiuto materiali di risulta e oneri di discarica.

Le lavorazioni innanzi indicate sono state quantificate a misura, applicando i prezzi unitari dedotti dal Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2022 vigente, nonché prezzi ricavati da rivenditori di materiali, riportate analiticamente nel computo metrico estimativo allegato, (all. n. XX).

Dal computo metrico si desume che i lavori necessari per realizzare l'anzidetta recinzione in rete metallica ammonta complessivamente a **€ 507,45**, oltre IVA come per legge.

A questo importo vanno aggiunte le spese tecniche per la D.L. stimate in € 200,00, oltre oneri.

Pertanto, l'importo complessivo dei lavori compreso di spese tecniche, per delimitare le p.lle 1026 e 1011 del fg. 29 di Paduli ammonta in c.t. a **€ 710,00**, più oneri di legge

Infine, si specifica che la realizzazione di una recinzione metallica con paletti in ferro non richiede un titolo edilizio, poiché si tratta di una trasformazione che, per l'utilizzo di materiale di scarso impatto visivo e per le dimensioni dell'intervento, non comporti un'apprezzabile alterazione ambientale, estetica e funzionale.

Data generazione:
14-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visura ultraventennale partita n. 8147 del Comune di Paduli;
- 3) Visura ultraventennale partita n. 8152 del Comune di Paduli;
- 4) Mappa catastale di Paduli fg. 29, p.lla 1026;
- 5) Tipo di frazionamento prot. N. 12 del 27.05.1975;
- 6) Libretto di campagna del Tipo di Frazionamento prot. N. 118790 del 28.09.2005;
- 7) Libretto di campagna del Tipo Mappale prot. N. BN0175177 del 07.12.2006;
- 8) Libretto delle misure;
- 9) Rilievo celerimetrico e posizione linea dividenda;
- 10) Computo metrico estimativo;
- 11) Rilievo fotografico;
- 12) Liquidazione competenze e spese.

