

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Procedura di esecuzione immobiliare n. 105/09 + 82/13 promossa dalla Unicredit Banca/

G.E DOTT.D'ORSI

C.T.U Ing. Lemmo

La scrivente C.T.U per il pignoramento del cespite sito in S.....a alla via S. Marciano meglio identificato al N.C.E.U al Fl. 1, P..... sub. 1 sub.2, stimava il bene in oggetto come da mandato ricevuto. Nel proprio elaborato peritale, faceva presente al G.E la necessità di estendere il pignoramento anche all'area di corte da cui avviene l'accesso al bene censito al N.C.E.U al FL.1, P.la 467.

All'udienza del 18.12.2013 riceveva il mandato di periziare anche la suddetta particella.

Il fabbricato pignorato (p.la 522) prospetta su via S..... da cui avviene anche l'accesso mediante l'area cortilizia oggetto di procedura. Le foto (1,2, e 4) documentano i luoghi.

L'area di corte si sviluppa su di una superficie di mq. 377, sui i luoghi è stata frazionata mediante la realizzazione di un muro con sovrastante ringhiera metallica in due aree di corte. Il frazionamento di detta area non è stato denunciato presso i competenti uffici del catasto.

Una parte dell'area risulta di fatto a diretto servizio del piano terra da cui avviene anche l'accesso (foto n.19), essa è stata ottenuta delimitando la superficie con un muro di recinzione sia nel prospetto laterale che lungo il perimetro di via S....., le foto (2,3,4,9 e 10) documentano i luoghi.

Il C.T.U sul posto rilevava che il muro di recinzione ingloba anche la porzione di superficie della particella 549 confinante, che non risulta di proprietà dei debitori (foto n.10,16,17).

La restante superficie dell'area (p.la 467) contorna il fabbricato sia nel prospetto laterale che in quello posteriore. L'area situata lungo il prospetto laterale (foto n.5,6,11e 18), consente l'accesso sia al portone d'ingresso del fabbricato che a quella rimanente ubicata nel prospetto posteriore, la quale si presenta di natura agricola e coperta di vegetazione spontanea, stante lo stato di abbandono in cui versa tutto il contesto, come le foto.8,12,13,14 e 15 ben documentano.

La scrivente da accertamenti eseguiti presso gli uffici del Catasto e sul posto, rilevava che la particella 467 consentirebbe l'accesso anche ad un fabbricato rurale di proprietà..... , (identificato con la particella 460), come le foto (n. 6,7,8 e 18) ben documentano.

Il fondo in argomento è riportato al N.C.E.U al Fl. 1, p.lla 467 risulta classificata come fabbricato rurale, ed è intestato ai debitori a seguito di atto di compravendita per notar Romano Ambrogio del (all.1 e 2 visura catastale).

Dall'atto notarile allegato alla precedente C.T.U (all.5), si legge che i debitori acquistavano dai sig.ri un area di corte esclusiva di circa mq. 300,00, costituita da un area urbana di circa mq. 140 e da un aia rurale di circa mq.160, situata in adiacenza al corpo di fabbrica e destinata per gli aventi diritto a fungere da giardino e da parcheggio di pertinenza

I sig.ri..... diventavano proprietari della suddetta area a seguito di denuncia per causa di morte del 05.08.1979 n. 3535.1/1999 in atti dal 03.09.1999 del proprio padre deceduto il 26.02.1975.

Sempre nell'atto notarile si parla di corte esclusiva del fabbricato (p.lla 522) e della costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei vicinali appezzamenti di terreno censiti al Fl. 1, p.lle 551,48,550 e 549 di proprietà dei venditori sig.ri Si legge ancora che l'area di corte è costituita da un area urbana di mq. 140 e di una rurale di circa metri quadri centosessanta situata in adiacenza al corpo di fabbrica. Detta descrizione non trova riscontro con quanto rilevato sul posto e con quanto censito presso gli uffici del catasto (all.1 e 2 visura catastale).

Con variazione d'ufficio del 04.10.2011 del 285688.1/2000 in atti dal 04.10.2011 (protocollo n. BN291521) IST.N.285688/11 (a seguito di richiesta avanzata dalla scrivente in merito alla particella 467 che costituisce area di corte e non fabbricato rurale) gli uffici del catasto, inserivano nelle visure catastali (all.1 e 2), la seguente annotazione “ aia”.

Dai rilievi effettuati sul posto il C.T.U riscontrava che la superficie della particella 467 riportata nella visura catastale pari a mq. 160, non corrispondeva a quanto rilevato sui i luoghi e sulla cartografia catastale (all. 3). Alla luce di ciò, la scrivente provvedeva a far rettificare la suddetta area presentando presso gli uffici del catasto terreni, istanza di correzione del 29.01.2014 (all. 4). Con variazione del 27.02.2014 n. 1094.1/2014 in atti dal 27.02.2014 (protocollo n. BN 0024276 IST. 11527/2014) veniva rettificata la superficie della particella 467 da mq. 160 a mq. 377 (all.5 visura attuale della particella 467).

Per una più proficua vendita all'asta il C.T.U nel proprio elaborato peritale stimava il cespite pignorato in due singoli lotti, indicando come lotto n. 1 il piano terra e lotto n.2 il primo piano. La scrivente al fine di definire le rispettive quote di proprietà nel caso che l'aggiudicatario del lotto n.1 è persona diversa da quello del n.2, presentava istanza scritta al G.E per essere autorizzata ad eseguire un frazionamento della particella 467.

La scrivente autorizzata, effettuava indagini presso gli uffici del catasto.

Da ricerche effettuate in merito alla particella 467, la scrivente accertava l'esistenza sulla particella 552 di un sub 3 di proprietà

Detto sub è costituito da un vano situato al primo piano, con categoria A/4 e una rendita pari a €. 34,09 (all.6 visura catastale).

Da una ricostruzione sui luoghi e da quanto rilevato presso gli uffici del Catasto il sub.3 rappresenta un vano che è parte integrante del cespite pignorato e precisamente dell'appartamento situato al primo piano identificato come sub. 2 e come lotto n.2. La planimetria sviluppata dalla scrivente (all.7), insieme alla foto n.24 documentano i luoghi.

Alla luce di quanto accertato, un eventuale aggiudicatario all'asta nel caso in cui i due lotti vengono acquistati da un solo acquirente, o aggiudicatari all'asta nel caso che i due lotti vengono acquistati da persona diversa, dovranno concordare le rispettive quote di proprietà o di servitù dell'aria cortilizia (p.lla 467) con il sig..... n12ell'atto per notaio Ambrogio Romano (all.5 precedente C.T.U) si legge che gli eredi.....vendevano l'area cortilizia (p.lla 467) ai debitori come corte esclusiva per le rispettive quote di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.

Relazionato quelli che sono i luoghi, la scrivente in questa fase stimerà la particella 467 come da mandato.

La frazione..... sebbene area periferica e precedentemente agricola, per la crescente richiesta delle abitazione è stata urbanizzata e destinata a area di completamento. Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G è classificata come zona di completamento “ Bc “ .

La scrivente tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche della zona, ha stimato per il fondo in argomento il valore di €/mq. 10,00

Detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie che è pari a mq. 377, per cui il valore del bene è pari a €.10,00 x mq.377 = €.3.770,00 .

Lotto n.2

Come ha già riferito precedentemente la scrivente da accertamenti eseguiti, riscontrava che sulla particella 552 insiste oltre al sub.1 e 2 anche il sub. 3. L'accesso al vano di proprietà(sub.3) avviene direttamente dal sub. 2 come la planimetria sviluppata dalla scrivente (all.7) insieme alle foto (dal n. 21, 23 e 24) documentano i luoghi.

Il disimpegno del sub.2 consente l'accesso anche al bene di proprietà, per cui esso costituisce bene comune, come tale può ritenersi il vano scala che consente l'accesso a entrambi i due sub, e non più soltanto al lotto n.2.

Tale situazione necessita di aggiornamento catastale in quanto sia il disimpegno del sub. 2 che il vano scala, costituiscono beni comuni non censibili.

In merito ad una possibile vendita all'asta la scrivente demanda comunque ogni decisione in merito alla competenza del G.E.

In questa fase il C.T.U stimerà nuovamente il lotto n.2, tenendo conto che la presenza del vano di proprietà..... porta comunque ad un deprezzamento dello stesso del 30%,

Tenuto conto di quanto detto, la scrivente stima per il bene in questione il valore di €/mq. 280,00, detto valore va moltiplicato per la superficie commerciale che è pari a mq. 88,00.

Il valore del bene è pari a €/mq. 280,00 x mq. 88,00 = €. 24.640,00.

La superficie commerciale di mq.88 è stata ottenuta scorporando dal lotto n2, l'area di ingombro del sub. 3 e quella del vano scala, in quanto quest'ultimo costituisce bene comune non censibile.

La scrivente ritiene che il sig..... potrà concordare con un eventuale aggiudicatario all'asta anche la cessione del vano (sub.3), in quanto soltanto in tale contesto ha un suo valore di mercato che altrimenti non avrebbe ragione di esistere.

Lotto n.1

In merito al lotto n.1, la scrivente ritiene che esiste anche un diritto reale a favore del sig.sul cortile su cui il bene prospetta, questo, porta ovviamente ad un deprezzamento del valore del bene stesso.

La scrivente alla luce di ciò, stima nuovamente il lotto n.1 applicando un coefficiente di deprezzamento del 10%.

Dal conteggio della superficie andrà detratta l'area d'ingombro del vano scala in quanto non risulta più di proprietà esclusiva, (come le foto allegate n. 21 e 23 documentano) ma bene comune non censibile.

L'accesso al bene avviene di fatto dal cortile su cui prospetta e dalla rampa di scala situata nel cortile laterale (foto 5, 20 e 22).

La scrivente stima per il lotto n. 1 il seguente valore di €/mq. 325,00 detto valore andrà moltiplicato per la superficie complessiva che è pari a mq.119,70,
Il valore del lotto n.1 è pari a €.38.902,50.

La scrivente Rassegna la presente Relazione ringraziando la SV.I per la fiducia accordatela e restando a disposizione per qualunque chiarimento necessitasse.

Il C.T.U