

UDIENZA: 11.01.2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROMOSSA DA
BANCA POPOLARE PUGLIESE SPA
C/
OMISSIS

R.G. E. N° 41/2020
G.E. DOTT. MICHELE MONTELEONE

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
dott. geom. Stefano Nardone



A circular blue stamp from the Collegio Geometri e Geometre della Provincia di Benevento. The stamp contains the text: 'Collegio Geometri e Geometre', 'Dott. STEFANO NARDONE', 'Geom. Laureato', and 'N. 1154'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI BENEVENTO

G.E. Dott. Michele MONTELEONE

Premesso:

- che il giorno 19/05/2022, previo giuramento del 27/05/2022, il G.E. Dott. Michele Monteleone incaricava me sottoscritto stimatore nella causa: (procedura n° 41/2020) **BANCA POPOLARE PUGLIESE S.p.A. c/ OMISSIS**

- che poneva il seguente quesito: provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo

le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

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

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

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

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

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

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

Tanto premesso, il sottoscritto dott. geom. Stefano Nardone, con studio tecnico alla Via Annunziata n° 165 di Benevento, iscritto al Collegio Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento al numero d'ordine 1154, in data 06/07/2022, a seguito di accordi intercorsi con il custode dott. Giuseppe Scalia, presenziava sul luogo dove è ubicato il bene oggetto dell'esecuzione.

Operazioni peritali

Nel corso dell'accesso, avvenuto il 06/07/2022, unitamente al custode dott. Giuseppe Scalia ed alla presenza del Sig. OMISSIS, veniva visionata la proprietà e si procedeva ad un rilievo fotografico e una verifica metrica del fabbricato in riscontro alla planimetria catastale del bene pignorato.

Precedentemente in data 27/05/2022 lo scrivente, si recava presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) per richiedere le visure catastali del bene oggetto di pignoramento; successivamente in data 13-06-2022 si è recato nuovamente all'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) per richiedere una Visura di Mappa per individuare le proprietà confinanti, nonché la planimetria catastale dell'immobile contraddistinta al Foglio 30 P.IIa 38 Sub 1, del Comune di Baselice.

In data 13 /06/2022, lo scrivente si recava all’Agenzia delle Entrate di Benevento - Ufficio Provinciale di Benevento Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare le ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento.

In data 14-07-2022, lo scrivente faceva richiesta a mezzo pec alla Regione Campania per il rilascio della certificazione energetica.

In data 22/06/2022 a mezzo di comunicazione pec, il sottoscritto faceva richiesta all’ufficio tecnico del Comune di Baselice, per il rilascio di eventuali copie della Concessione Edilizia del fabbricato e di tutto quanto riguardante la situazione urbanistica dell’immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Prot. n°3842 del 22-06-2022).

In data 22-07-2022, sempre a mezzo pec, lo scrivente CTU, inoltra al Comune di Baselice un sollecito, riguardante la richiesta della documentazione innanzi detta (prot. n°4591 del 22-07-2022). A seguito di tale richiesta, il Comune di Baselice (responsabile del procedimento Geom. OMISSIS) comunicava con Prot. n°5065 del 12-08-2022 che per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica era necessario produrre due marche da bollo da € 16,00 e un versamento di € 25,00 su CCP 12655825 intestato al Comune di Baselice; mentre, (vedi allegato pec del Comune) si riporta che: (per quanto attiene i titoli abilitativi dell’immobile seppur risultando dal Registro delle concessioni edilizie un titolo n°599 del 25-05-1977 intestato a “germani OMISSIS – Via Pescannozzo e Via Roma” per la costruzione di un “fabbricato commerciale”, riconducibile alla vs richiesta, negli archivi dell’Ente non è stato possibile rinvenire il relativo fascicolo cartaceo da porre in visione). Attualmente si riscontra che il fabbricato, in ditta al Sig. OMISSIS, è utilizzato da diversi anni ad uso commerciale ed è tenuto in locazione dalla società OMISSIS .

In data 07-09-2022, il sottoscritto CTU si è recato presso il Comune di Baselice per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica n°43/2022 di cui al Prot. n° 4591/r.

In data 30-09-2022, il sottoscritto CTU si è recato presso L’Agenzia delle Entrate di Benevento (Catasto) per chiedere l’Elaborato Planimetrico dell’immobile e relativo elenco dei subalterni assegnati.

In data 11-10-2022, lo scrivente si è recato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Benevento, per verificare l’esistenza di Procedimenti Civili in corso.

In data 18-10-2022, il sottoscritto CTU ha eseguito un ulteriore sopralluogo presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento (Ufficio Catasto) per visionare il fascicolo dell’accatastamento già esistente, al fine di estrapolare il valore catastale attribuito dall’Ufficio in fase del primo accatastamento; poiché trattasi di Categoria D/8.

A seguito di ciò, con tali informazioni si è potuto redigere apposito docfa per sostituzione planimetria errata. Pertanto si è proceduto in data 24-10-2022 all'invio della variazione catastale, ed approvata in data 25-10-2022 con Pratica numero:BN0066254.

In data 08-11-2022 lo scrivente si è recato presso Agenzia delle Entrate di Benevento (Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare) per effettuare specifiche ispezioni relative alle formalità che resteranno a carico dell'acquirente e a quelle da regolarizzarsi con la procedura.

Quesiti

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Baselice (Prov. di Benevento) alla Via Valfortore, n°20, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 30, P.Illa 38 Sub 1, Cat. D/8, R.C.€ 2.046,41 in ditta a OMISSIS, nato a Benevento il 09-01-1975, proprietà 1/1. (A seguito di avvenuta Denuncia di Variazione eseguita dallo scrivente, allo stato attuale l'immobile si identifica catastalmente al Foglio 30, Particella 38 Sub 1, Via Valfortore, 20, Piano T-1, Z.C. U, Cat. D/8, Rendita € 2.046,38) Detto immobile confina con:

-Via Valfortore;

-Fg. 30 - P.Illa 37 in ditta a: OMISSIS, Proprietà 1/1;

-Fg. 30 – P.Illa 883 in ditta a: OMISSIS, Proprietà 1/1;

-Fg. 30 – P.Illa 856 in ditta a: OMISSIS, Proprietà per 1000/1000.

Allo stato attuale, poiché trattasi di un fabbricato urbano adibito per la sua interezza ad attività commerciale, non è ipotizzabile procedere ad una lottizzazione in più subalterni poiché si avrebbe una diminuzione del valore venale dello stesso.

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) , la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun

immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato, composto da Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (vedi prova fotografica), dove la parte interessata all'esecuzione immobiliare, comprende solo il Piano Terra e Primo. Detta proprietà, avente tipologia commerciale (adibito attualmente a supermercato), è ubicata nel Comune di Baselice alla Via Valfortore, civ. n°20. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Valfortore e confina con beni OMISSIS. Come innanzi evidenziato, l'immobile oggetto di pignoramento, è censito all'Agenzia delle Entrate di Benevento (Comune censuario di Baselice) al Foglio 30, Particella 38 Sub 1. Da indagini eseguite, non sono stati rilevati millesimi di parti comuni. E' ubicata nella zona centrale del paese, avente carattere prevalentemente residenziale ed è asservita da tutte le opere di urbanizzazione. Come innanzi detto, l'immobile oggetto di pignoramento si compone di n°2 livelli (Piano Terra e Piano Primo) comunicanti tra loro mediante una scala interna. Il Piano Terra ha un'altezza utile interna di mt. 3,10 mentre il Piano Primo ha un'altezza utile di mt. 3,00. Planimetricamente l'immobile si presenta di forma trapezoidale, posizionato all'interno dell'agglomerato urbano chiuso su tre lati avente un unico affaccio su Via Valfortore, dove è ubicato l'accesso all'attività commerciale, costituito da n°4 ingressi (vetrine). Il Piano Terra è costituito da un ampio locale dove all'interno di esso è ubicata una scala (sul lato destro dell'ingresso) che conduce al Piano Primo; inoltre è corredato da un piccolo vano adibito ad ufficio e da un vano w.c. realizzato sotto la rampa scala che conduce al Piano Primo. Il Piano Primo, posto sulla stessa verticale del piano sottostante, è anch'esso adibito a supermercato ed è corredato da un balcone che si affaccia su Via Valfortore. Entrambi i piani, sono rifiniti con materiali medio commerciali, di cui: pavimenti in marmo, rivestimenti in ceramica, servizi igienici in porcellana, infissi esterni in alluminio (al Piano Terra con serrande), le pareti sono rivestite di malta sintetica (graffiato) e sovrastante tinteggiatura con pittura lavabile a tinte chiare; inoltre sono presenti tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico e climatizzazione). Allo stato attuale l'immobile versa in un discreto stato manutentivo e gli impianti rispondono alla normativa vigente.

*Determinazione della superficie ragguagliata della **P.lla 38 sub 1, Fg.30:***

- **Piano Terra** (supermercato), considerata al 100%

$$mq\ 108,07 \times 100\% = \underline{mq\ 108,07}$$

-(vano w.c.), considerata al 25%

$$mq\ 5,98 \times 25\% = \underline{mq\ 1,49}$$

-(scala interna), considerata al 25%

$$mq\ 10,92 \times 25\% = \underline{mq\ 2,73}$$

- **Piano Primo** (supermercato) - considerata al 100%

$$mq\ 108,07 \times 100\% = \underline{mq\ 108,07}$$

-(balcone) - considerata al 25%

$$mq\ 14,80 \times 25\% = \underline{mq\ 3,70}$$

Totale superficie ragguagliata – **mq 224,06**

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

b.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Baselice, si è riscontrato che da un punto di vista urbanistico il fabbricato ha una destinazione d'uso commerciale ed è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 599 del 25-05-1977 (attualmente la Concessione Edilizia ed i relativi grafici di progetto non sono reperibili dagli archivi comunali); lo stesso ricade nel PUC del Comune di Baselice in zona A – Zona residenziale di interesse storico-ambientale (vedi allegato del Certificato di Destinazione Urbanistica).

Relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni della C.E. n°599/1977, lo scrivente non ha potuto verificare l'esatta corrispondenza planimetrica della proprietà con lo stato attuale dei luoghi, in quanto il progetto non è reperibile negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune. Pertanto, è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi solo con la planimetria catastale agli atti; dove chiaramente si evidenzia, allo stato attuale, la presenza

di un vano w.c. realizzato all'interno della volumetria preesistente ed ubicato sotto una rampa scala che conduce al Piano Primo dell'attività commerciale.

Tale discordanza non è da ritenersi un intervento abusivo, in quanto tale opera è inglobata nella volumetria e nella sagoma della scala interna esistente, la cui superficie utilizzata a servizio igienico dell'unità immobiliare è appunto integrata e facente parte dell'intera superficie complessiva del locale commerciale in questione.

d. . indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

d. *Da indagini eseguite presso la Regione Campania non si notifica la presenza della certificazione energetica (ACE/APE).*

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

e. *L'identificazione catastale dell'immobile è rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento ed è censito all'Agenzia delle Entrate di Benevento (comune censuario di Baselice) al Foglio 30, Particella 38 Subalterno 1; in ditta a OMISSIS nato a Benevento il 09-01-1975. Dalle risultanze eseguite, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale, si riscontrano difformità per la mancanza del vano w.c. realizzato sotto il vano scala; per cui necessita di variazione catastale poiché non conforme allo stato di fatto.*

Pertanto, allo stato attuale, l'immobile oggetto di esecuzione, dopo l'avvenuta variazione catastale con Pratica numero: BN0066254, Codice di riscontro: 000A42303, risulta così censita: Comune di Baselice – Catasto Fabbricati – Foglio 30, P.lla 38 Sub 1, Z.C. U, Cat. D/8, Rendita € 2.046,38.

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la

data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

f. *Allo stato attuale, l'immobile è tenuto in locazione dalla società OMISSIS con regolare contratto di fitto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento: 1) Contratto di fitto originario del 20-08-2012 n° 5492/2012. 2) Subentro con Scrittura Privata del 15-07-2021. La scadenza del Contratto è di anni 6, dal 01-01-2021.*

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

g. *ISPEZIONE IPOTECARIA - Immobile sito nel Comune di Baselice – Tipo catasto: Fabbricati – Foglio 30 – Particella 38 – Subalterno 1.*

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. *ISCRIZIONE del 27-12-2006 – registro Particolare 4832 Registro Generale 18510
Pubblico Ufficiale Dello Russo Giuseppe, Rep. 630 del 22-12-1986
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Formalità di riferimento: Iscrizione n.2 del 1987
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione del 11-03-2008 (RESTRIZIONE DI
BENI)- (a carico della procedura)*
2. *TRASCRIZIONE del 29-02-2008–Registro Particolare 1772 Registro Generale 2510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 14-02-2008
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRAFERIMENTO IMMOBILI*
3. *ANNOTAZIONE del 11-03-2008 – Registro Particolare 462 Registro Generale 2977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 14-02-2008
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – REGISTRAZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4554 del 1987*
4. *ANNOTAZIONE del 11-03-2008 – Registro Particolare 463 Registro Generale 2978
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 dl 14-02-2006
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – REGISTRAZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7981 del 1990*
5. *ANNOTAZIONE del 11-03-2008 – Registro Particolare 464 Registro Generale 2979
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 14-02-2006*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del 1987

6. *ANNOTAZIONE del 11-03-2008-Registro Particolare 466 Registro Generale 2991*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 14-02-2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4832 del 2006

7. *ANNOTAZIONE del 14-03-2008-Registro Particolare 493 Registro Generale 3162*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 14-02-2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 382 del 1987

8. *ISCRIZIONE DEL 06-07-2010 – Registro Particolare 1200 Registro Generale 8168*

Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33717/12575 del 02-07-2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. (A carico della procedura)

9. *TRASCRIZIONE del 23-01-2018 – Registro Particolare 605 Registro Generale 730*

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4524/2017

del 29-11-2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 52 del 27-10-2020 (CANCELLAZIONE)*

10. *TRASCRIZIONE del 02-07-2020–Registro Particolare 3493 Registro Generale 4754*

-Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 23-03-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(A carico della procedura)

Per quanto innanzi elencato, si mette in evidenza che nessuna formalità resterà a carico dell'acquirente; mentre quelli che saranno cancellati a carico della procedura sono i punti 1-8 e 10.(vedi ispezioni ipotecarie allegate)

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

h. In riferimento ai relativi n° 3 punti del presente capitolo, lo scrivente non ha riscontrato alcuna informazione.

Dal consulto presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Benevento, lo scrivente ha rilevato l'esistenza dei seguenti procedimenti civili a carico del Sig. OMISSIS:

-1) R.G. 137/2020, G.E Monteleone (procedimento sospeso) tra OMISSIS c/ OMISSIS, sui beni siti in Baselice di cui: Fg. 29, P.Ila 184 Sub 1, Fg. 30, P.Ila 856 Sub 1, Fg. 30, P.Ila 262 Sub 1, Fg- 30. P.Ila 883 Sub 5.

-2) R.G. 268/2017 (procedimento estinto) sui beni siti in Baselice di cui: Fg. 30, P.Ila 38 e Fg. 30, P.Ila 38 Sub 1.

Il bene sottoposto a procedura è di proprietà per 1/1 di OMISSIS nato a Benevento il 09-01-1975 e residente in Baselice alla Via Valfortore. La Particella 38 sub 1 del Foglio 30, è pervenuta al Sig. OMISSIS con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14-02-2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede di Benevento (BN) Rep. n. 126 registrato in data – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1772. 1/2008 Reparto PI di BENEVENTO in atti del 29-02-2008.

Al ventennio, l'immobile oggetto di procedura risultava intestata a OMISSIS per 1/2 e OMISSIS per 1/2; ai quali il relativo suolo, riportato al Catasto Terreni al Foglio 30, P.Ila 38, Superficie are 1.20, risultava a loro volturato in catasto, in virtù di istrumento del 08-11-1975, Voltura in atti dal 03-02-1978, Rep. n°928, rogante Notaio Lettieri UR San Bartolomeo in Galdo, Vol. 110 n°708 del 11-11-1975.

In virtù di Trasferimento Tribunale di Benevento del 14-02-2008, trascritto il 29-02-2008 al n°2510 d'Ordine e n°1772 di Particolare, da OMISSIS e OMISSIS, veniva trasferita l'unità immobiliare a OMISSIS.

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

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

i. Ciò che si ricerca nelle stime è dunque quella quantità di denaro al quale è più probabile che possano incontrarsi la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, a sua volta è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene attendibile la ricerca del valore di mercato per confronto, per tale valutazione si devono avere tre elementi fondamentali: Conoscenza di recenti valori di compravendita; Esistenza di elementi di comparazione; Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.

Per quanto ai valori si è fatto riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzie del territorio (OMI osservatorio mercato immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili). Per quanto riguarda i valori reperiti, sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico; le superfici di calcolo sono state desunte dalla planimetria catastale che è stata verificata sui luoghi. Valori medi riscontrati sul mercato per attività commerciale da € 600,00 ad € 690,00. Visto quanto premesso, si è pervenuti, per l'immobile in esame, ad un valore di mercato di 600,00 €/mq, per cui moltiplicando tale valore a mq per le rispettive superfici si ha:

Foglio 30 Particella 38 sub 1 - locale commerciale (P.T/1) Valore €/mq 600,00

Superficie totale mq 224,06 x €/mq 600,00 - Valore € 134.436,00 in c.t. 135.000,00

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con

cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.
ii. *Non si tratta di quota indivisa.*

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata allo scrivente CTU, si riassume che attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti, per la proprietà in esame (solo bene pignorato foglio 30 P.lla 38 sub 1), ad un valore complessivo di € 135.000,00 diconsì (Euro Centotrentacinquemila/00).

Resta a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Benevento li 09-11-2022

L'esperto

dott. geom. Stefano Nardone

