

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.14/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Vincenzo Landolfi

Creditore procedente

████████████████████

Debitore esecutato

████████████████████

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 26/08/2023

CTU Arch. Stefania LONGO
Via Vittime del Lavoro di Bridgeport, 30
82027 Pontelandolfo (BN)
P.IVA 01458820626
CELL. +39 3477036244
E-MAIL arch.longostefania@libero.it
PEC stefania.longo@archiworldpec.it



Sommario

1. PREMESSA.....	18
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	21
2.1. <i>Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali</i>	21
3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO	22
3.1. <i>Descrizione del vialetto</i>	22
4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO	23
4.1. <i>Descrizione giardino di pertinenza</i>	23



TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E. 14/2020

* * * * *

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 26/08/2023

1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta Arch. Stefania Longo nata a Benevento il 01/05/1975, residente in Casalduni (BN) alla C.da Crocella snc, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 859, con Studio Tecnico in Pontelandolfo (BN) alla Via Vittime del Lavoro di Bridgeport n.30, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 17/05/2023 la scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.



1. *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;*
2. *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;*
3. *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 da 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 commerciale, la 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;*
4. *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 tecnico 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);*
5. *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*
6. *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;*
7. *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 per il rilascio;

8. alla specificazione dei vincoli ed 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;
9. 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;
10. 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 al 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;
11. 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.

In data 26/08/2023, consegnava la Relazione di Stima con i rispettivi allegati.

In data 27/01/2026 il G.E. nella persona del Dott. Vincenzo Landolfi dava incarico di Integrare la relazione di Stima indicando quanto segue:



1. descrizione del viale di accesso al bene pignorato nonché del giardino pertinenziale specificandone superficie e dati catastali.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa comunicazione alle parti, ha effettuato il sopralluogo del bene pignorato in data 10/03/2026 alle ore 10:00, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Antonio Pascarella, in presenza del creditore procedente [REDACTED] ed [REDACTED] (All. 1).

In tale occasione si è proceduto al rilievo metrico e fotografico del vialetto di accesso all'immobile e allo spazio di pertinenza del compendio pignorato.

2.1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali

Con l'atto di pignoramento del 02/01/2020, il creditore procedente [REDACTED] chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni) sito in Faicchio (BN) e precisamente:

- immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.6, particella 810, cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 182 m² (superficie totale escluse le aree scoperte 182 m²), rendita catastale € 488,05.

ABITAZIONE - Comune di Faicchio (Bn), Via Perroni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
6	810		A/3	2	7 vani	488,05 €

Il tutto è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 in comunione dei beni alla [REDACTED].

L'immobile confina con il prospetto principale con il l'area di pertinenza al quale si accede da un vialetto che parte da Via Perroni e i restanti i tre lati (prospetto posteriore, prospetto laterale sinistro e prospetto laterale destro) confinano con la p.lla 809 (qualità seminativo arboreo) di proprietà [REDACTED] come di seguito riportato:



Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **FAICCHIO** Codice: **D469**
 Foglio: **6** Particella: **809**
 Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	6	809		SEMIN ARBOR	3	0	36	16	Euro: 14,94	Euro: 15,87	0011795	

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **FAICCHIO** Codice: **D469**
 Foglio: **6** Particella: **809**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

3.1. Descrizione del vialetto

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite vialetto privato con cancello carrabile avente lunghezza pari a 21,70 m e larghezza pari a 3,50 metri circa. Il sedime si presenta pavimentato in asfalto e risulta delimitato da un muretto in cemento armato con h variabile tra 20 cm e 50 cm per il lato a monte, mentre il lato posto a valle confina direttamente con terreno ed è dotato di impianto di illuminazione con l'installazione di lampioncini. Non vi è presenza di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

A seguito del rilievo metrico effettuato si riscontra che il vialetto ricade in parte nella p.lla 239 e in parte nella p.lla 809 del foglio 6 del Comune di Faicchio di proprietà (All. 2) e così come evidenziato nella planimetria di rilievo allegata (All.3). Si tratta di una servitù attiva antecedente all'acquisto dei fondi da parte dell'esecutata [REDACTED] (Atto di compravendita stipulato in data 10/09/2009 redatto presso il Notaio Delli Veneri Luigi Michele con sede in San Giorgio del Sannio Rep. 62271 registrato con n. 8913.1/2009 Reparto PI di Benevento il 18/09/2009) e così come dichiarato dal creditore [REDACTED] in sede di sopralluogo. Successivamente all'acquisto la sig.ra [REDACTED] con Atto del 12/10/2022 redatto dal Notaio SANGIUOLO VITO ANTONIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 73763 -



DONAZIONE ACCETTATA, con Nota presentata con Modello Unico n.8903.1/2022 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 12/10/2022, ha donato al sig. _____ la particella di terreno 239 e la particella 809 del foglio 6 del Comune di Faicchio con tutti i diritti e accessori esistenti, e di cui si riporta lo stralcio:

----- Articolo 2) -----
La donazione è fatta ed accettata a corpo e nello stato di
fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto donato
e con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attive
e passive se esistenti. -----

4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

4.1. Descrizione giardino di pertinenza

L'immobile pignorato è graffato ad un'area pertinenziale (foto n.1) con lo stesso mappale (p.lla 810 del foglio 6 del Comune di Faicchio) formando un'unica unità immobiliare indivisibile. Questa unione indica che l'area è asservita al fabbricato per uso ornamento o utilità, così come riportato nella Fig. n.1.

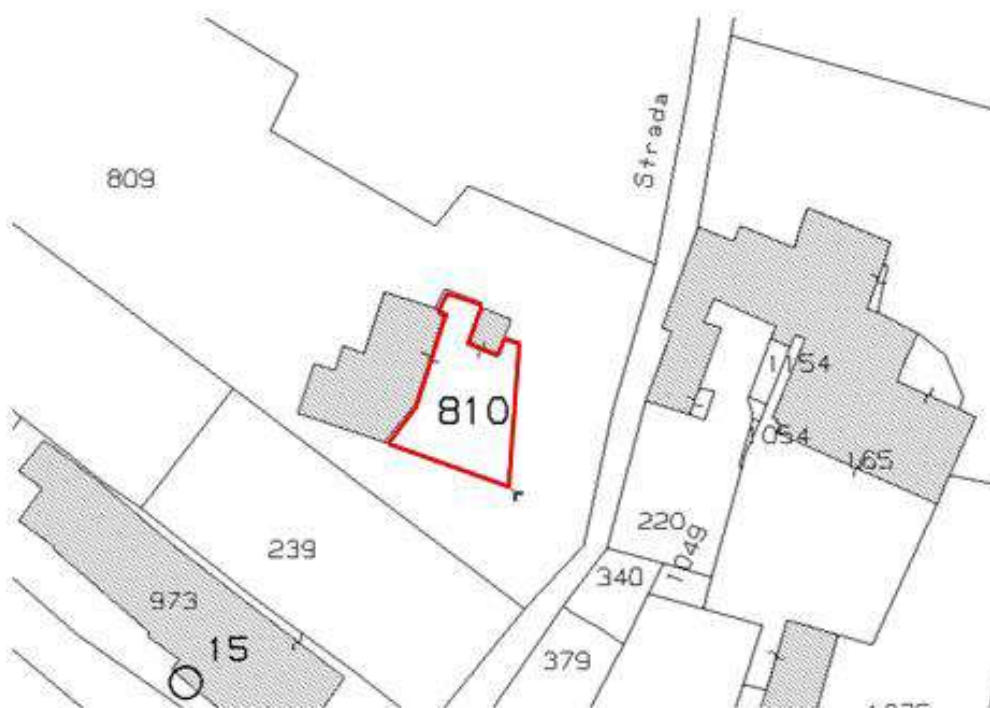


Fig. 1_ Stralcio planimetrico con individuazione dell'area pertinenziale al fabbricato pignorato



L'area serve all'uso, all'accesso, alla manovra e all'abbellimento della costruzione principale con dimensioni pari a 190,00 mq circa. Si presenta in buono stato di conservazione e presenta una pavimentazione in blocchetti autobloccanti in cemento e griglia per la raccolta delle acque piovane.

Alla luce della precisa individuazione della pertinenza esterna e del vialetto di accesso al compendio pignorato, il valore commerciale del lotto non viene rideterminato.

La scrivente rassegna la presente relazione integrativa, rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Pontelandolfo, lì 20/03/2026

IL C.T.U.
Dott. Arch. Stefania Longo



STEFANIA LONGO
ARCHITETTO
N. 853

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Visura catastale foglio 6 p.lla 239
3. Visura catastale foglio 6 p.lla 809
4. Visura catastale foglio 6 p.lla 810
5. Planimetri di rilievo su catastale_scala 1:400
6. Planimetria catastale foglio 6 p.lla 810_scala 1:2000
7. Documentazione fotografica
8. Ortofoto dell'area (anni 2002-2009-2012-2014)
9. Copia Atto donazione

