

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 227/2013 R.G.E.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 227/2013

Creditore procedente: *Colori di Tollens Bravo s.r.l.*
Procuratore Avv. Simeone Alberto

Debitore: *Del Buono Luciana*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Gaetano D'Orsi

L'ESPERTO
Agr. Massimo Palladino

INDICE

A - INCARICO	pag. 2
B - SOPRALLUOGO E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
C - RISPOSTE AI QUESITI	pag. 5
a - primo quesito	pag. 5
b - secondo quesito	pag. 6
c - terzo quesito	pag. 8
d - quarto quesito	pag. 9
e - quinto quesito	pag. 9
f - sesto quesito	pag. 10
g - settimo quesito	pag. 10
h - ottavo quesito	pag. 11
i - nono quesito	pag. 13

ELENCO ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 –Certificato del Comune;**
- ALLEGATO 2 – Stralcio mappa catastale;**
- ALLEGATO 3 – Planimetria catastale;**
- ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecaria;**
- ALLEGATO 5 – Visura catastale;**
- ALLEGATO 6 –Verbale di sopralluogo;**
- ALLEGATO 7 –Foto;**

A) INCARICO

In data 25 Febbraio 2014, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Gaetano D'Orsi, dava incarico al sottoscritto Agr. Massimo Palladino, iscritto all'albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Benevento al n. 263, di valutare i cespiti sottoposti a pignoramento nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a comparire dinanzi alla S.V.I. in data 17 Aprile 2014 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

“Provveda il Tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
San Bartolomeo in Galdo	50	493	1-2

a) all' 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;

*b) 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;*

c) 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) 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 dove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

e) 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 di 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;

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

g) ad acquisire ogni **informazione concernente**:

- eventuali spese straordinarie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) 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
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile

*h) alla **valutazione complessiva dei beni** , indicando distintamente ed 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) nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

B) SOPRALLUOGO E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) per acquisire tutti gli atti, oltre quelli reperiti presso il Tribunale di Benevento, necessari all'espletamento del mandato.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni di stima per il giorno 03 del mese di Luglio alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), alla via Montauro angolo via Monte Dei Carpinì, largo Sebastiano, e ne dava comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r all'esecutato e posta elettronica certificata al creditore procedente. Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali era presente il sig. Cilenti Carmine, nato a Foiano di Val Fortore il 28/02/1947, incaricato dalla, sig.ra Del Buono Luciana, esecutata, la quale non poteva essere presente in quanto residente nella provincia di Bologna. E' stato possibile ispezionare tutte le porzioni esterne ed interne del bene pignorato oltre che effettuare tutte le operazioni di rilievo fotografico e metrico (cfr. all. Verbale di sopralluogo). Le operazioni peritali si sono protratte fino al mese di Settembre 2014 per il ritiro di tutti gli atti richiesti ai vari uffici, per completare i rilievi metrici e fotografici, nonché effettuare in loco le opportune indagini presso tecnici e agenzie immobiliari al fine di individuare il più probabile valore di mercato di immobili affini, per caratteristiche, a quelli oggetto di stima.

C) RISPOSTE AI QUESITI**Risposta al Quesito a)**

*Procedere all'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.*

Al fine della vendita, l'immobile pignorato, tenuto conto delle sue caratteristiche tipologiche, delle sue dimensioni e dell'indivisibilità dello stesso, è considerato **un lotto unico**.

Fabbricato per civile abitazione, composto da 5 vani disposti su tre piani (piano terra, primo e secondo), riportato nel N.C.E.U. al foglio n.50 particella n. 493, sub.1 -2, categoria A/6, classe 2, rendita catastale € 89,09 sito in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Montauro angolo Monte dei Carpini, (cfr. all. Planimetria catastale e stralcio mappa catastale):

INDICAZIONE DEI CONFINI

Bene oggetto di pignoramento

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONSISTENZA	INDIRIZZO
San Lorenzello	50	493	1-2	5 vani	Via Montauro angolo via Monte dei Carpini

confina a	NORD	Via Montauro;
	EST	Via Monte dei Carpini;
	SUD-OVEST	Fabbricato censito al foglio 50 p.la n. 494
	SUD-EST	Fabbricato censito al foglio 50 p.la n. 496

Risposta al Quesito b)

*Procedere 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;*

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel centro storico del Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN). Il paese è posto all'estremo nord della regione Campania al confine con la Puglia e il Molise. San Bartolomeo in Galdo dista 67 km dal capoluogo Benevento e sorge a 597 metri s.l.m. su una collina coperta di vigneti, uliveti e frutteti, e domina la vallata del Fortore, che poco più a valle, in territorio pugliese, forma il lago artificiale di Occhitto. Nel contesto urbano in cui ricade, è riscontrabile una buona presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le due unità immobiliari (p.lla 493 sub 1 e sub 2), costituiscono un unico fabbricato ad uso abitativo in muratura di pietrame di tre piani con copertura a falde.

Il piano terra è composto da: garage e deposito/stalla, con accesso indipendente da via Monte dei Carpini.

Il piano primo è composto da cucina e una camera con bagnetto, accessibile da via Montauro, mentre il secondo piano da due stanze e bagno collegato al primo da scala interna.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, considerato che è stato realizzato prima del 1967 e disabitato da circa una quarantina di anni. L'immobile non è mai stato sottoposto a manutenzione straordinaria, ad eccezione di alcuni lavori di consolidamento e messa in sicurezza delle facciate esterne e del tetto. Infatti si presenta internamente con materiali, finiture e impianti tipici di un'abitazione economica e popolare dell'epoca. L'abitazione è di tipo popolare come dimostrato dalle rifiniture interne ed esterne delle facciate.

Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità abitativa sono le seguenti:

- quadrotti in marmette;
- rivestimento della cucina e dei bagni in monocottura smaltata;
- impianto di riscaldamento assente;
- impianto elettrico è obsoleto e inadeguato essendo stato realizzato da oltre 50 anni, e presenta caratteristiche non conformi alle attuali normative.;
- infissi esterni alcuni in alluminio altri in legno (usurati);
- porte interne in legno tamburato;
- finitura alle pareti con intonaco di tipo civile;
- impianto di carico assente;
- Impianto di scarico collegato alla rete fognaria;

L'immobile si presenta con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Il livello di manutenzione è risultato nel complesso mediocre. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, è vetusto e, dunque, privo di rispondenza alla vigente normativa. Non è stato possibile controllare le condizioni della rete di smaltimento dell'impianto di scarico, perché interrata.

La superficie lorda complessiva dell'edificio è di circa 190 mq, mentre la superficie netta calpestabile degli ambienti che compongono il fabbricato è pari a circa 130 mq (cfr. all. planimetria catastale).

La superficie commerciale, utilizzata ai fini della determinazione del valore del bene, è stata determinata considerando :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni;
- le superfici ponderate, ad uso esclusivo, del balcone e dell'atrio.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (tenendo conto che il computo di tali superfici non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).
- d) 67% deposito;
- e) 35% balcone;

f) 10% corte;

CALCOLO SUPERFICI UTILI RAGGUAGLIATE

n.	Destinazione	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
1	Garage	18,40 mq	0,67	12,32 mq
2	Deposito/stalla	21,00 mq	0,67	14,07 mq
3	Scala interna	3,00 mq	1,00	3,00 mq
4	Stanza 1p	20,60 mq	1,00	20,60 mq
5	Cucina	20,00 mq	1,00	20,00 mq
6	Stanza 2p	23,90 mq	1,00	23,90 mq
7	Stanza 2p	18,50 mq	1,00	18,50 mq
8	Bagno 2p	3,00 mq	1,00	3,00 mq
9	Balconi	2,00 mq	0,35	0,7 mq

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	116,09 mq
TOTALE SUPERFICIE ARROTONDATA	116,00 mq

Risposta al Quesito c)

Procedere 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).

Come si evince dal Certificato, rilasciato dal Comune di San Bartolomeo in Galdo, il bene ricade in zona edificabile "ZONA B 1" (cfr. all. Certificato del Comune). Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state rilasciate dal Comune di San Bartolomeo in Galdo Autorizzazioni e/o Permessi di Costruire, o altri titoli abilitativi edilizi, ne tanto meno pratiche di sanatoria e/o condono ai sensi della Legge n°47/1985 e succ. modif. ed integrazioni. (cfr. all.5 – Attestato del Comune) .Si precisa però che così come è emerso dal sopralluogo, l'immobile, è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico poiché di remotissima costruzione, realizzato comunque prima del 1967. Non è stato reperito né il certificato di agibilità e tantomeno l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al Quesito d)

Procedere 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 dove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Il bene pignorato è rappresentato da un immobile per civile abitazione, composto da 5 vani disposti su tre piani (piano terra, piano primo e secondo) riportato nel N.C.E.U. al foglio n.50 particella n.493 ,sub.1-2 categoria A/6, classe 2, rendita catastale € 89,09 sito in San Bartolomeo in Galdo alla via Via Montauro angolo via Monte dei Carpini. L'immobile suddetto è identificato catastalmente in modo coerente con quanto riportato nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva. Dalla corrispondenza con l'attualità della planimetria catastale, risultano delle difformità che andrebbero regolarizzate previo deposito dei grafici presso il Comune. (cfr. all. planimetria catastale). L'importo per tale operazione è di circa € 1.500

Risposta al Quesito e)

Procedere all'indicazione dello stato di possesso degli immobili , precisando se occupati da terzi ed anche titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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.

In occasione del sopralluogo è stato appurato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

Risposta al Quesito f)

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

Vincoli ed oneri che verranno cancellati con la procedura:

Sulla scorta del Certificato notarile allegato al fascicolo e dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. dell'Agenzia del Territorio di Benevento risultano per gli immobili oggetto di accertamento le seguenti formalità contro i debitori nel ventennio antecedente alla nomina dello scrivente consulente (cfr. all. Ispezione ipotecaria):

- TRASCRIZIONE del 27/11/2013 – Registro Particolare n.9662, Registro Generale n. 12999 Rep. 1929/2013 del 16/08/2013 Pubblico ufficiale - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di COLORI DI TOLLENS BRAVO SRL Sede NOVATE MILANESE (MI)
C.F. 06822520968 contro Del Buono Luciana C.F. DLB LCN 73C44 G467 T

Risposta al Quesito g)

Procedere 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*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed 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 dell'eventuale relazione notarile.*

Da quanto è stato possibile accertare, per i beni oggetto di pignoramento:

1. NON vi sono spese fisse di gestione e/o manutenzione;
2. NON vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. NON vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. NON risultano cause in corso.

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

Dalla visura storica e dalla relazione notarile allegata alla procedura, risulta che l'immobile (N.C.E.U. al foglio n 50 p.lla n. 493 sub.1-2) è di proprietà:

della sig.ra Del Buono Luciana, per la quota di 1000/1000, a seguito di atto di compravendita, a rogito del notar Lettieri Ernesto, del 13/08/1993, trascritto in data 20/08/1993 R.G. n.7341 e R.P. n.6463, con il quale la sig.ra Del Buono Luciana riceveva per la quota di 1/3 ciascuno dalla germana Del Buono Carmelina, nata a San Bartolomeo in Galdo il 05/02/1954 e dalla madre Reino Maria Lucia, nata a a San Bartolomeo in Galdo il 19/11/1920 in virtù della successione legittima del padre Del Buono Angelantonio nato a San Bartolomeo in Galdo il 01/03/1922 e deceduto in Canada il 29/09/1983, trascritta in data 09/09/1985 al R.G.n. 7216 e R.P. n. 6476 (cfr. all. visura storica)

Risposta al Quesito h)

Procedere alla valutazione complessiva dei beni , indicando distintamente ed 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 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

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è quello del procedimento per confronto diretto, ossia si saranno confrontati i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio (2/2013). I valori scaturiti dalla comparazione delle procedure su elencate saranno parametrati con dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare che influenzano il valore di mercato.

Cr = coefficienti riduttivi (ubicazione, esposizione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superficie, regolarità urbanistica ed amministrativa) = **0,75**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 1/ 2013) = **1000,00 €/mq**

Vu (€/mq) = valore venale unitario del bene in esame = Vm x Cr

Vv= Valore venale = Vu x Sc (superficie commerciale)

Stima dell'immobile riportato in catasto al foglio n. 50 particella n. 493 sub.1-2

Sc = 116,00 mq

Vu (€/mq) = 1.000,00 x 0,65 = 650,00 €/mq

Vv = € 650,00 x 116,00 mq = € 75.400,00

Al suddetto valore vanno detratte le seguenti voci di spesa:

Valore Venale Immobile	€ 75.400,00 –
Spese Tecniche	€ 1.500,00 –

TOTALE € 73.900,00

A cui vanno detratti gli oneri per le cancellazioni delle formalità, l'assenza della garanzia dai vizi occulti.

Pertanto, il valore finale del bene, al netto di tali correzioni e decurtazioni risulta pari a:

€ 73.500,00

(settantatremilacinquecento/00 Euro)

Risposta al Quesito i)

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di piena proprietà della sig.ra Del Buono Luciana.

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto :

- abitazione di tipo civile situata nel centro storico di San Bartolomeo in Galdo (BN (foglio n. 50 p.lla n. 493 sub.1-2) il cui valore complessivo è di € **73.500,00**.

Io sottoscritto C.T.U. ritengo, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimango a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Benevento, li 20 Settembre 2014

L'esperto
Agr. Massimo Palladino



COMUNE di SAN BARTOLOMEO in GALDO

Provincia di Benevento

Corso Roma, 30 - 82028 - C.F./P.IVA 00696400621

Sito Internet: www.comune.sanbartolomeoingaldo.bn.it

P.e.c.: protocollo.sanbartolomeoingaldo@asinepec.it

SETTORE TECNICO

Tel. 08248244206/254/217/219/245/215 - Fax 08248244250

e-mail: ufficiotecnico@comune.sanbartolomeoingaldo.bn.it

oggetto: Tribunale di Benevento-esecuzione immobiliare (R.G. 227/2013) richiesta atti immobile sito alla via Montauro angolo via Monte dei Carpini, in catasto FG. 50 p.la 493 sub 1-2

- vista la richiesta dell'Agr.mo Massimo Palladino in qualità di CTU nominato dal tribunale di Benevento;
- visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che l'immobile emarginato in oggetto è inserito all'interno di una cortina edilizia antecedente al 1967.

CERTIFICA

Che il fabbricato ricade, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.),

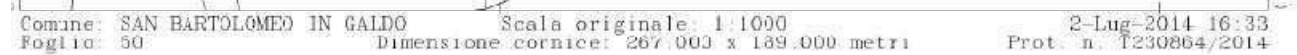
in ZONA OMOGENEA B1 "B", EDIFICABILE completa o di completamento, con indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,4 - indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,00 superficie minima del lotto mq.500 - indice di copertura mq/mq 0,33 - altezza mt.10,50 - numero dei piani 3 - distacco minimo assoluto dai confini mt.5,00 - distacco minimo assoluto dagli edifici mt.10.00 - IL CTR ha approvato il PRG con voto n 131 con le seguenti osservazioni e prescrizioni: "che le zone B1 e B2 sono da ritenersi sature SONO consentiti interventi di cui all'art.31 L.457 lett.a.b.c.d.: e sono inoltre possibili limitati interventi volumetrici relativamente al solo adeguamento igienico funzionale, nel limite del 30% della volumetria esistente".

S. Bartolomeo in G. 25/07/14

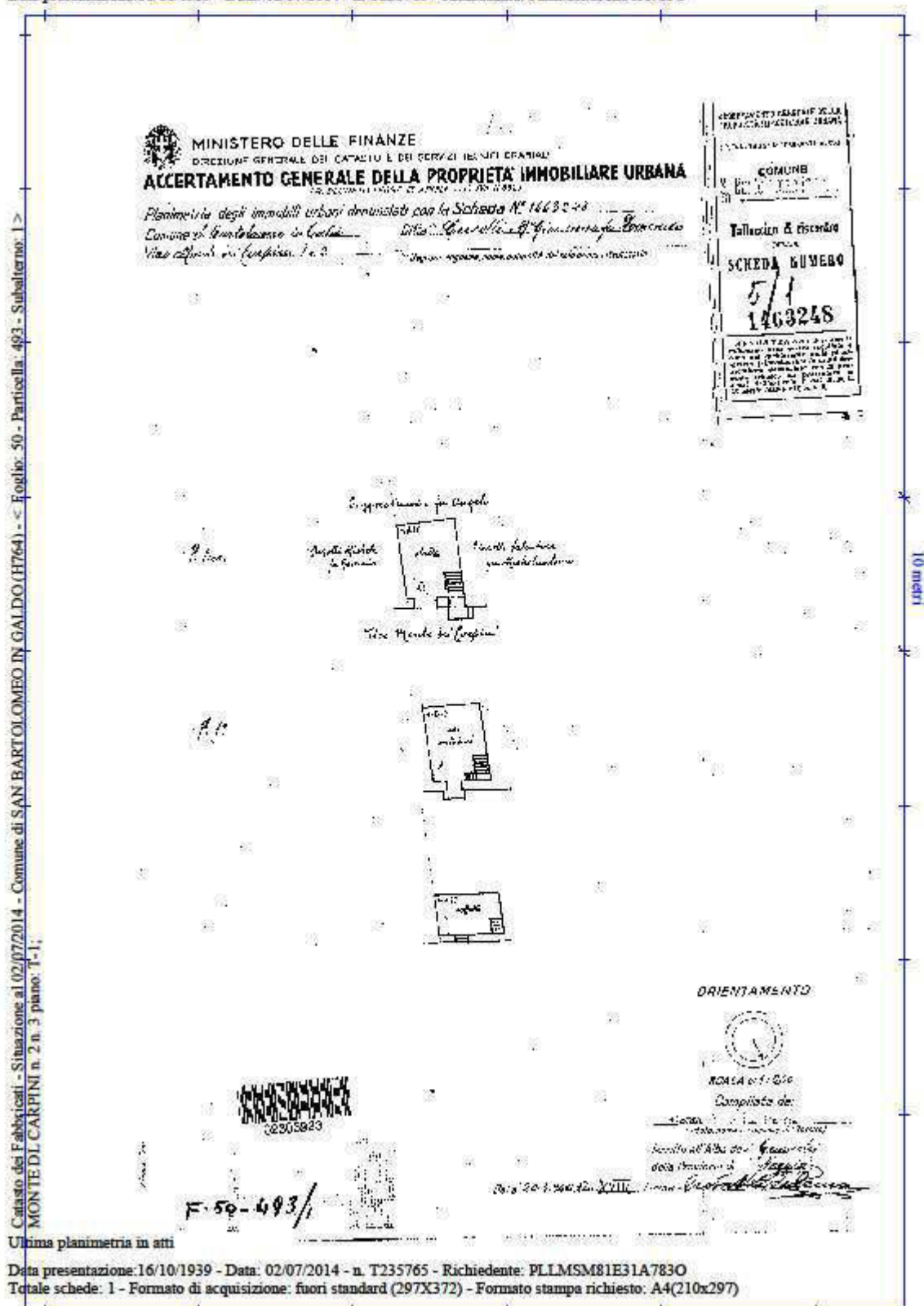


IL RESPONSABILE UTC

Ing. Giovanni Diurno



Data presentazione: 16/10/1939 - Data: 02/07/2014 - n. T235765 - Richiedente: PLLMSM81E31A7830





Ufficio Provinciale di BENEVENTO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/09/2014 Ora 00:34:40

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 47 del 28/09/2014

Inizio ispezione 28/09/2014 Errore formato
prazio
Tassa versata € 3,60

Richiedente PLLMSM

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12999

Registro particolare n. 9662

Presentazione n. 7 del 27/11/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 16/08/2013
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede BENEVENTO (BN)

Numero di repertorio 1929/2013
Codice fiscale 80001470626

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente ALBERTO SIMEONE
Indirizzo VIA NUOVA CALORE N.5

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H764 - SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 50	Particella 493	Subalterno 1
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza	2,5 vani	
	RURALE			
Indirizzo	VIA MONTE DEI CARPINI			N. civico 2 E 3
Piano	T-1			

Immobile n. 2

Comune	H764 - SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 50	Particella 493	Subalterno 2
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO			

 **Entrate**
Ufficio Provinciale di BENEVENTO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/09/2014 Ora 00:34:40

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 47 del 28/09/2014

Inizio ispezione 28/09/2014 Errore formato

Richiedente PLLMSM

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12999

Registro particolare n. 9662

Presentazione n. 7 del 27/11/2013

Indirizzo RURALE
Piano LARGO SEBASTIANO
T-1

Consistenza 2,5 vani

N. civico 9

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COLORI DI TOLLENS BRAVO SRL

Sede NOVATE MILANESE (MI)

Codice fiscale 06822520968

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome DEL BUONO

Nome LUCIANA

Nata il 04/03/1973 a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)

Sesso F Codice fiscale DLB LCN 73C44 G467 T

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2014

Data: 02/07/2014 - Ora: 16.51.23 Fine

Visura n.: T239974 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (Codice: H764)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO
	Foglio: 50 Particella: 493 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	
1		50	493	2	A/6	2	2,5 vani	Euro 89,09 VARIAZIONE del 25/07/2013 n. 26966. I/2013 in atti del 25/07/2013 (protocollo n. BN0115562) G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE
Indirizzo	LARGO SEBASTIANO n. 9 piano T-1-2;							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEL BUONO Luciano nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO il 04/03/1975	DLELCN75C46G14671*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/08/1993 Volura n. 3552. I/1993 in atti del 31/05/1994 Repertorio n. 11755. Rogante: NOT. LETTIERI E. Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO n. 168 del 01/05/1993 COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2014

Data: 29/09/2014 - Ora: 08.50.55 Fine
Visura n.: T11807 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (Codice: H764)										
Catasto Fabbricati		Provincia di BENEVENTO										
		Foglio: 50 Particella: 493 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urban	50	493	1			AA6	2	2,5 vani		Euro 89,09 L. 172,500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		MONTE DI CARPINI n. 2 n. 3 piano T-1;										
Notifica		-										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	DIL BUONO LUCIANO nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO il 04/03/1975											
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/08/1993 Volume n. 352, 1/1993 in atti dal 31/05/1994 Repertorio n. 11755 Rogante: NOT. LETTIERI E - Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO Registrazione: UR Sede: SAN BARTOLOMEO IN GALDO n. 168 del 01/09/1993 COMPRAVENDITA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										
Visura telematica												

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare n.227/2013 del R.G.

Esecutato : IDel Buono Luciana

Creditore procedente : Colori di Tollens Bravo s.r.l.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 3 del mese di luglio dell'anno duemilaquattordici alle ore ~~10.00~~ in San Bartolomeo in Galdo (BN) ,alla via Largo Sebastiano e via Monte dei Carpinì, il sottoscritto dott. agronomo Massimo Palladino,incaricato dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Benevento, al fine di adempiere alle operazioni affidate, come previsto dalla nomina, si è recato sui luoghi per procedere alle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti interessate al procedimento esecutivo in epigrafe.

Sono presenti i signori:

Cilenti Carmine nato a Forino del Fortore il 28/02/97
su incarico della nipote Del Buono Luciana esecutata
la quale risiede in provincia di Bologna, il
quale mostra ed sottoscrive l'immobile.
Lo stesso risulta disinabitato da circa quaranta
anni e in pessimo stato di manutenzione
eccetto la facciata che ha subito dei
lavori all'inizio dei sette anni.

Dopo aver effettuato rilievo metrico e
fotografico il sopralluogo termina alle ore 12:00

L'ESPERTO
