

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SERENA BERRUTI

RGE 194/2006

BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA /

PERIZIA INTEGRATIVA INERENTE I LOTTI 4 E 5 SITI IN BENEVENTO.

Allegati:

Visure catastali aggiornate;

elaborato planimetrico;

elenco subalterni



1. Premessa

Il sottoscritto architetto Guglielmo Lombardi, già nominato quale esperto nella procedura esecutiva RGE 194/2006, a seguito dell'ordinanza del 07 marzo 2016, veniva nominato dall'illustrissimo G.E. dott.ssa S. Berruti al fine di chiarire:

- Che incidenza ha avuto la variazione catastale inerente i beni compresi nei lotti 4 e 5;
- Breve descrizione dei beni con i dati catastali aggiornati.

2. Accertamenti espletati

Gli accertamenti espletati consistono in ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.

3. Oggetto della perizia

Oggetto della presente sono i seguenti beni situati nel comune di Benevento (BN):

- lotto 4: appartamenti individuati al foglio 103 p.lla 104 sub. 6, 7, 8 e 9 cat. A/4
- lotto 5: appartamenti individuati al foglio 103 p.lla 104 sub. 10, 11, 12 e 13 cat. A/4

4. Risposta ai quesiti posti

4.1 lotto 4

Il lotto quattro, come evidenziato al paragrafo 3, nella perizia di stima del 2010 risultava composto dai seguenti beni:

1. appartamento per civile abitazione individuato al foglio 103 particella 104 subalterno 6 categoria A/4;
2. appartamento e garage coperto individuati al foglio 103 particella 104 subalterno 7 categoria A/4;
3. appartamento e garage coperto individuati al foglio 103 particella 104 subalterno 8 categoria A/4;
4. appartamento per civile abitazione individuato al foglio 103 particella 104 subalterno 9 categoria A/4;

Due anni dopo la consegna della perizia di stima, in data 09/05/2012 a firma del geometra Formato Angelo, fu consegnato un elaborato planimetrico che, di fatto, sopprime tutti i subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13 al fine di riportare catastalmente il reale stato dei luoghi.

Difatti già nella originaria perizia di stima, il sottoscritto, aveva evidenziato incongruità tra lo stato di fatto e quanto riportato catastalmente.

Con l'elaborato planimetrico ai due garages è stato dato un proprio subalterno mentre sono stati generati solo due subalterni per l'intero piano terra.



Nella sostanza tutti gli appartamenti che componevano il piano terra sono stati conglobati, come lo erano già nella realtà, in due soli appartamenti ed i garages sono stati distinti separatamente dagli appartamenti.

Nel dettaglio nell'originale perizia il piano terra, lotto quattro, era composto da quattro subalterni (6-7-8-9) al cui interno rientravano anche due garages. Con la modifica catastale effettuata sono stati soppressi i quattro subalterni esistenti e sono stati generati i seguenti subalterni:

- foglio 104 p.lla 103 sub 15 categoria A/3 consistenza 5 vani che comprende l'ex sub 6 e l'ex sub 7 ma senza il garage.
- Foglio 104 p.lla 1032 sub 16 categoria A/3 consistenza 6 vani che comprende l'ex sub 8 senza il garage e l'ex sub 9
- foglio 104 p.lla 103 sub 20 categoria C/6 consistenza 16 mq che comprende il garage dell'ex sub 7 .
- Foglio 104 p.lla 103 sub 21 categoria C/6 consistenza 16 mq che comprende il solo garage dell'ex sub 8.

4.2 lotto 4

Il lotto cinque, come evidenziato al paragrafo 3, nella perizia di stima del 2010 risultava composto dai seguenti beni:

1. appartamento per civile abitazione individuato al foglio 103 particella 104 subalterno 10 categoria A/4;
2. appartamento e garage coperto individuati al foglio 103 particella 104 subalterno 11 categoria A/4;
3. appartamento e garage coperto individuati al foglio 103 particella 104 subalterno 12 categoria A/4;
4. appartamento per civile abitazione individuato al foglio 103 particella 104 subalterno 13 categoria A/4;

Due anni dopo la consegna della perizia di stima, in data 09/05/2012 a firma del geometra Formato Angelo, fu consegnato un elaborato planimetrico che di fatto sopprime tutti i subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13 al fine di riportare catastalmente il reale stato dei luoghi.

Difatti già nella originaria perizia di stima il sottoscritto aveva evidenziato incongruità tra lo stato di fatto e quanto riportato catastalmente.

Con l'elaborato planimetrico ai due garages è stato dato un subalterno mentre sono stati generati solo due subalterni per l'intero piano.



Tutti gli appartamenti che componevano il piano primo sono stati conglobati, come lo erano già nella realtà, in due soli appartamenti ed i garages sono distinti catastalmente dagli appartamenti.

Nel dettaglio nell'originale perizia il piano primo, lotto cinque, era composto da quattro subalterni (10-11-12-13) al cui interno rientravano anche due garages. Con la modifica catastale effettuata sono stati soppressi i quattro subalterni esistenti e sono stati generati i seguenti subalterni:

- foglio 104 p.lla 103 sub 17 categoria A/3 consistenza 5 vani che comprende l'ex sub 10 e l'ex sub 11 ma senza il garage.
- Foglio 104 p.lla 1032 sub 18 categoria A/3 consistenza 5,5 vani che comprende l'ex sub 12 senza il garage e l'ex sub 13
- foglio 104 p.lla 103 sub 22 categoria C/6 consistenza 16 mq che comprende il garage dell'ex sub 11 .
- Foglio 104 p.lla 103 sub 23 categoria C/6 consistenza 17 mq che comprende il solo garage dell'ex sub 12.

5. Conclusioni

Per quanto detto, ed in virtù della suddivisione in lotti effettuata nell'originaria perizia del 2010 che faceva rientrare nel lotto quattro l'intero piano terra oltre due garage e nel lotto cinque l'intero piano primo oltre i due garage coperti collegati, a parere dello scrivente la variazione catastale avvenuta a nel 2012 non comporta modifiche ai lotti come determinati originariamente.

Pertanto si può procedere alla vendita dei lotti così come determinati modificando le sole particelle catastali che compongono il lotto nel seguente modo:

LOTTO 1

- abitazione al piano terra individuata al foglio 103 p.lla 104 subalterno 15 categoria A/3 classe 1 consistenza 5 vani superficie catastale 109 mq escluso aree scoperte rendita € 348,61
- abitazione al piano terra individuata al foglio 103 p.lla 104 subalterno 16 categoria A/3 classe 1 consistenza 6 vani superficie catastale 157 mq escluso aree scoperte rendita € 418,33;
- garage al piano terra individuata al foglio 103 p.lla 104 subalterno 20 categoria C/6 classe 4 consistenza 16 mq superficie catastale 18 mq rendita € 55,36
- garage al piano terra individuata al foglio 103 p.lla 104 subalterno 21 categoria C/6 classe 4 consistenza 16 mq superficie catastale 18 mq rendita € 55,36



LOTTO 2

- abitazione al piano terra individuata al folgio 103 p.lla 104 subalterno 17 categoria A/3 classe 1 consistenza 5 vani superficie catastale 111 mq escluso aree scoperte rendita € 348,61
- abitazione al piano terra individuata al folgio 103 p.lla 104 subalterno 18 categoria A/3 classe 1 consistenza 5,5 vani superficie catastale 122 mq escluso aree scoperte rendita € 383,47;
- garage al piano terra individuata al folgio 103 p.lla 104 subalterno 22 categoria C/6 classe 4 consistenza 16 mq superficie catastale 18 mq rendita € 55,36
- garage al piano terra individuata al folgio 103 p.lla 104 subalterno 23 categoria C/6 classe 4 consistenza 17 mq superficie catastale 19 mq rendita € 58,82

Benevento, li 09/05/2016

L'esperto
arch. Guglielmo Lombardi

