

---

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2011 R.G.E.

---

**G.E. :**

**DOTT.SSA M.L. D'ORSI**

**ESPERTO :**

**ING. MAURO SANTORO**

**RELAZIONE ED ALLEGATI**

**Benevento, 15/07/14**

**L'esperto**  
**Dott. Ing. Mauro Santoro**



## INDICE

<u>L'INCARICO</u>	<u>PAG. 1</u>
<u>I QUESITI</u>	<u>PAG. 1</u>
<u>LE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG. 3</u>
<u>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	<u>PAG. 3</u>
<u>PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 3</u>
- <u>PREMESSA</u>	<u>PAG. 3</u>
- <u>TITOLI DI PROPRIETA'</u>	<u>PAG. 4</u>
- <u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	<u>PAG. 4</u>
- <u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>	<u>PAG. 5</u>
- <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 8</u>
- <u>DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA</u>	<u>PAG. 8</u>
- <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>PARTE III – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>PARTE IV – CONCLUSIONI</u>	<u>PAG. 9</u>
<u>PARTE V - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI</u>	<u>PAG. 10</u>

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 117/2011 R.G.E.

**L'INCARICO**

Nell'ambito del processo esecutivo n. 117/2011 R.G.E. l'ill.mo G.E. Dott.ssa M. L. D'Orsi nominava come esperto il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale.

**I QUESITI**

In data 17/04/14, previo giuramento di rito, l'ill.mo G.E. affidava al sottoscritto il seguente incarico (All.to A): *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c., la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento identificati catastalmente al **Foglio 35 del comune di Montesarchio (BN) con la p.lfa 1***

- a. *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;*
- 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 ove 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 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:**
- 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 o trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- h.** alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando 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. 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.

### **LE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari numerosi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Montesarchio (BN) (All.to C), presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento, Uffici Catastali (All.to D) e della Conservatoria dei RR.II. (All.to E) nonché presso l'U.T.C. di Montesarchio (Bn) (All.to F).

### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente stimatore presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

**- PARTE I - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- PARTE II - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- PARTE III - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**- PARTE IV - CONCLUSIONI**

**- PARTE V - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI**

**- PARTE I -**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **PREMESSA**

Nell'ambito del processo esecutivo n. 117/11 R.G.E, promosso dalla Deutsche Bank A.G., è stato sottoposto a pignoramento immobiliare per espropriazione il seguente immobile così descritto nell'atto :

"...di proprietà del sig. ██████████ per la quota di 9/21 (nove ventunesimi) e della sig.ra ██████████ per la quota di 12/21 (dodici ventunesimi) in Comune di Montesarchio (BN) alla Via Napoli s.n.c.:

casa ad uso abitazione costituita da tre piani fuori terra, collegati da una scala interna, e composta da un locale cucina, servizio e ripostiglio al piano terreno, da tre locali oltre servizio e terrazzo a livello al primo piano e da tre vani al piano secondo sottotetto, con annessa area pertinenziale.

Il tutto censito al NCEU di detto Comune come segue:

foglio 35, mappale 1, Via Napoli s.n.c., piano T-1-2, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale euro 561,65 m(a seguito di scheda n. 761 del 25.03.2003).

Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario, in corpo: proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa".

### TITOLI DI PROPRIETA'

L'immobile perveniva ai sig.ri [redacted] in comunione legale di beni, con atto Notaio Fazzini da Milano del 14/06/1989 da [redacted]

[redacted] con la seguente descrizione: "unità immobiliare sita in Montesarchio, Via Napoli n. 1 : porzione immobiliare costituita da vano scala, due locali e servizi posti al piano terra, tre locali servizi posti al piano primo, con annessa area pertinenziale; il tutto censito nel NCEU alla Partita 1003506 come segue: Fg. 35 Mapp. 1 Via Napoli s.c.n. Piano T-1 Cat. A/6 cl. 3 Vani 6 R.C. L. 439.200;

coerenze in contorno: proprietà [redacted] proprietà [redacted]

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo."

Ai signori [redacted]

l'immobile era pervenuto:

- per la quota di 6/21 per successione legittima in morte di [redacted] del 22/06/90 trascritta il 06/03/92 al nn. 2677/2932;
- per la quota di 12/21 per successione legittima in morte di [redacted] del 12/05/1988 registrata al n° 4712.

### TITOLI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto ha condotto indagini presso il Comune di Montesarchio (BN) al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dal predetto Ente per il fabbricato oggetto di stima.

Agli atti del comune veniva reperita una concessione edilizia ritirata n° 5564 del 16/02/2000 relativa per la "ristrutturazione del fabbricato alla Via Puchetti" in ditta [redacted] che trattava, tra l'altro, anche l' "annessa area pertinenziale".

Si evidenzia, altresì, che per il fabbricato in parola non è stata rinvenuta alcuna richiesta di abitabilità/agibilità né tanto meno il relativo certificato.

### INQUADRAMENTO CATASTALE

Come emerge dall'analisi delle visure storiche acquisite dallo scrivente (All.to D) l'identificazione catastale dei beni oggetto di accertamento è la seguente:

#### **Catasto Fabbricati:**

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Montesarchio	-	35	1	-				
<i>Indirizzo</i>								

Unità immobiliare soppressa dal 09/05/2012 con variazione del 09/05/12 n. 8967.1/2012 in atti dal 09/05/12 (protocollo n. BN0103311) - Bonifica identificativo catastale

La soppressione ha originato il seguente immobile:

#### **Catasto Fabbricati:**

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
Montesarchio	-	35	5	5	A/2	2	7,5 vani	561,65
<i>Indirizzo</i> Via Napoli snc piano T-1-2								

Dati derivanti da variazione del 09/05/12 n. 8967.1/2012 in atti dal 09/05/12 (protocollo n. BN0103311) - Bonifica identificativo catastale

L'immobile risulta intestato a [redacted] (proprietà per 5/11/1000 in regime di comunione di beni) e [redacted] (proprietà per 9/21 in regime di comunione di beni).

Per quanto si dirà in seguito, lo scrivente ha dovuto acquisire anche la visura relativa alla p.lla 1 in catasto terreni

#### **Catasto Terreni:**

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Montesarchio	5410	35	1	Seminativo - 1	225	3,6	1,80
<i>Annotazioni</i>							
<i>Riserve</i>							

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 12/11/1976

L'immobile risulta intestato a [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 1/14), [redacted] (livellario per 7/14), [redacted] (diritto del concedente) in virtù di denuncia

nel passaggio per [redacted] n. 3342.1/1998 in atti dal 08/03/2001 (prot. n. 71553)  
UR sede di Milano n. 4712 del 12/05/1998.

Per quanto sopra riportato, i dati catastali degli immobili specificati nell'atto di pignoramento risultano mutati essendo stata la p.lla 1 del foglio 35 soppressa, per Bonifica identificativo catastale, con variazione del 09/05/12 n. 8967.1/2012 in atti dal 09/05/12 (protocollo n. BN0103311) ed avendo generato la p.lla 5 sub 5 del foglio 35.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di accertamento veniva così individuato nell'atto di pignoramento:

*case ad uso abitazione costituita da tre piani fuori terra, collegati da una scala interna, e composta da un locale cucina, servizio e ripostiglio al piano terreno, da tre locali oltre servizio e terrazzo a livello al primo piano e da tre vani al piano secondo sottotetto, con annessa area pertinenziale.*

*Il tutto censito al NCEU di detto Comune come segue:*

*foglio 35, mappale 1, Via Napoli s.n.c., piano T-1-2, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale euro 561,65 (a seguito di scheda n. 761 del 25.03.2003).*

*Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario, in corpo: proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa".*

Più precisamente, trattasi di porzione di fabbricato in muratura di tufo su due livelli oltre un sottotetto collegati tra loro da una scala interna, oggi identificato in catasto fabbricati al Foglio 35 con la p.lla 5 SUB 5 a seguito di variazione del 09/05/12 n. 8967.1/2012 in atti dal 09/05/12 (protocollo n. BN0103311 Bonifica identificativo catastale) che sopprimeva la p.lla distinta in C.F. al Foglio 35 con il mappale 1.

L'accesso al fabbricato avviene, però, esclusivamente, dalla strada comunale, attraverso la p.lla di terreno distinta in catasto terreni al foglio 35 con il mappale 1 (probabilmente definita quale "...annessa area pertinenziale" nel predetto atto sebbene poi non identificata catastalmente) non pignorata ma formante un tutt'uno con il fabbricato ed intestata catastalmente, come sopra riportato, anche alla signora [redacted] (livellario per 1/14) e da quest'ultima trattata anche nella concessione edilizia n° 5564 del 16/02/2000.

Per una maggiore chiarezza si veda l'elaborato fotografico redatto dallo scrivente (All.to G) nonché la documentazione catastale (All.to D) e quella acquisita presso l'UTC di Montesarchio (All.to F).



- PARTE II -

- CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Una volta individuati i beni da stimare si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente estimatore e successivamente alla loro valutazione.

**DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetico-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mq vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella fattispecie il perito estimatore nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, stime effettuate da altri tecnici, etc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, nella determinazione del loro probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi-difetti" degli immobili. Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie utile delle unità immobiliari e per quella catastale per la corte e per i terreni.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, delle rifiniture, della particolare condizione in cui si trova, ecc.. pari ad euro/mq 600,00.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI**

Applicando gli opportuni coefficienti alle destinazioni delle diverse superfici presenti (depositi, balconi, ecc) in modo da ragguagliarle alle superfici principali, ovvero quelle abitative, avremmo una superficie totale di circa mq 180,00 che moltiplicato per il valore di euro/mq 600,00 conduce ad un importo complessivo di euro 106.000,00

**Totale valore immobile = euro 106.000,00**

#### **- PARTE III -**

#### **ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento (All.to E) nonché dalla documentazione in atti, sui beni oggetto di incarico (C.F.: Montesarchio foglio 35 p.la 1) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** del 09/03/04 Reg. Part. 821 Reg. Gen. 3593 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
2. **ISCRIZIONE** del 29/11/04 Reg. Part. 4805 Reg. Gen. 17236 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 rep. 22674/68 del 25/10/04 a favore della ESATRI Esazione Tributi s.p.a.
3. **ISCRIZIONE** del 05/07/05 Reg. Part. 3008 Reg. Gen. 10598 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 rep. 12348/68 del 09/06/05 a favore della ESATRI Esazione Tributi s.p.a.
4. **ISCRIZIONE** del 02/03/10 Reg. Part. 437 Reg. Gen. 2476 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 rep. 4009/68 del 18/02/10 a favore della Equitalia Sestri s.p.a.
5. **TRASCRIZIONE** del 27/11/03 Reg. Part. 11176 Reg. Gen. 15910 – Costituzione fondo patrimoniale Notaio Mezzanotte rep. 159314 del 02/10/03 cui risulta
6. **ANNOTAZIONE** N. 309 del 02/03/10 (Inefficiacia Totale)
7. **TRASCRIZIONE** del 27/10/08 Reg. Part. 9506 Reg. Gen. 12739 – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del 07/10/08
8. **TRASCRIZIONE** del 06/05/11 Reg. Part. 3721 Reg. Gen. 5083 – Verbale di pignoramento immobili rep. 5863/2011 del 02/04/11

- PARTE IV -

- CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti allo stimatore, si producono le seguenti valutazioni.

— Nell'ambito del processo esecutivo n. 117/2011 R.G.E promosso da promosso dalla Deutsche Bank A.G., è stato sottoposto a pignoramento immobiliare per espropriazione il seguente immobile così descritto nell'atto :

"...di proprietà del sig. [redacted] per la quota di 9/21 (nove ventunesimi) e della sig.ra [redacted] per la quota di 12/21 (dodici ventunesimi) in Comune di Montesarchio (BN) alla Via Napoli s.n.c.:

*casa ad uso abitazione costituita da tre piani fuori terra, collegati da una scala interna, e composta da un locale cucina, servizio e ripostiglio al piano terra, da tre locali oltre servizio e terrazzo a livello al primo piano e da tre vani al piano secondo sottotetto, con annessa area pertinenziale.*

*Il tutto censito al NCEU di detto Comune come segue:*

*foglio 35, mappa 1, Via Napoli s.n.c., piano T-1-2, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale euro 561,65 m(a seguito di scheda n. 761 del 25.03.2003).*

*Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario. In corpo: proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa".*

— L'immobile perveniva ai sig.ri [redacted] in comunione legale di beni, con atto Notaio Fazzini da Milano del 14/06/1999 da [redacted] con la seguente descrizione: "unità immobiliare sita in Montesarchio, Via Napoli n. 1 : porzione immobiliare costituita da vano scala, due locali e servizi posti al piano terra, tre locali servizi posti al piano primo, con annessa area pertinenziale; il tutto censito nel NCEU alla Partita 1003506 come segue: Fg. 35 Mapp. 1 Via Napoli s.c.n. Piano T-1 Cat. A/6 cl. 3 Vani 6 R.C. L. 439.200;

*coerenze in contorno: proprietà [redacted]*

*E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo."*

— A seguito di variazione del 09/05/12 n. 8967.1/2012 In atti dal 09/05/12 (protocollo n. BN0103311 Bonifica identificativo catastale) il fabbricato pignorato ha mutato la propria identificazione in p.la 5 sub 5 al foglio 35

— Sulla scorta delle valutazioni riportate nella Parte II della presente relazione si può concludere che gli immobili oggetto della presente procedura detengono un valore complessivo di mercato pari ad **euro 106.000,00** ed appare opportuna la formazione di un unico lotto per la vendita

- Si specifica che, attualmente, l'accesso al fabbricato avviene, però, esclusivamente, dalla strada comunale, attraverso la p.lla di terreno distinta in catasto terreni al foglio 35 con il mappale 1 (probabilmente definita quale "annessa area pertinenziale" nel titolo di proprietà sebbene poi non identificata catastalmente) non pignorata ma formante un tutt'uno con il fabbricato ed intestata catastalmente, come sopra riportato, anche alla signora [REDACTED] (livellario per 1/14) e da quest'ultima trattata anche nella concessione edilizia n° 5564 del 16/02/2000.

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, il 15/07/14



- PARTE V -

**ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI.**

- Allegato A : Incarico
- Allegato B: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato C : Verbale di sopralluogo
- Allegato D : Documentazione Catastale
- Allegato E : Documentazione Conservatoria del RR.II. di Benevento
- Allegato F: Documentazione UTC di Montesarchio
- Allegato G : Elaborato fotografico