

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 117/11 R.G.E.

OGGETTO : NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO AL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, in qualità di esperto nominato dalla S.V. nell'ambito della procedura esecutiva riportata in epigrafe, ritiene doveroso precisare quanto segue.

Con riferimento alle conclusioni riportate in consulenza si segnala che:

- Nell'ambito del processo esecutivo n. 117/2011 R.G.E promosso dapromosso 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 Ambrosone Antonietta 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 terraneo, 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 Vela Giuseppe o aventi causa, proprietà Vela Pasquale o aventi causa, proprietà Vela Alberto 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]

[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 Vela Pasquale, 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.lla 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 specificando 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, così come emerge dalla documentazione allegata alla presente.

Tanto dovevasi al fine, eventualmente, di far emettere alla S.V.I. i provvedimenti che riterrà più opportuni .

Benevento, 15/07/14

L'Esperto

Ing. Mauro Santoro



LX C.F. FG. 35 p. 1 ■ FABBRICATO
9441 C.F. FG. 35 p. 5/5 ■ PIANORATO

C.T. FG. 35 p. 1 ■ CORTI NON
PIANORATA





Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 02/05/2014 - Ora: 12.06.30

Segue

Visura n.: BN0051389 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2014

Dati della richiesta Comune di MONTESARCHIO (Codice: F636) Provincia di BENEVENTO Foglio: 35 Particella: 1	
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare soppressa dal 09/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1								Variazione del 09/05/2012 n. 8967 - 1/2012 in atti dal 09/05/2012 (protocollo n. BN0103311) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 35 particella 5 sub. 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1				A/2	2	7,5 vani	Euro 561,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2004 n. 1688 - 1/2004 in atti dal 24/03/2004 (protocollo n. BN0060795) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA NAPOLI SNC piano: T-1-2; Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1				A/2	2	7,5 vani	Euro 561,65	VARIAZIONE del 25/03/2003 n. 761 - 1/2003 in atti dal 25/03/2003 (protocollo n. 67875) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo: VIA NAPOLI SNC piano: T-1-2;											

Segue

Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1				A/6	3	6 vani	Euro 226,83 L. 439.200	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , VIA NAPOLI piano: T1;										Mod.58	
Notifica										Partita	2223

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1				A/6	3	6 vani	L. 462.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , VIA NAPOLI piano: T1;										Mod.58	
Notifica										Partita	2223

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	1				A/6	3	6 vani	L. 372	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA NAPOLI piano: T1;										Mod.58	
Notifica										Partita	2223

Situazione degli intestati dal 14/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 571/1000 in regime di comunione dei beni fino al 09/05/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/21 in regime di comunione dei beni fino al 09/05/2012
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1999 Trascrizione n. 5427, 1/1999 in atti dal 06/07/1999 Repertorio n. 18547 Rogante: STEFANO FAZZINI Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 25/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 143/1000 fino al 14/06/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 143/1000 fino al 14/06/1999
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 142/1000 fino al 14/06/1999



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2014 - Ora: 12.08.41 Fine
Visura n.: BN0051393 Pug: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2014

Dati della richiesta
 Comune di **MONTESARCHIO** (Codice: F636)
 Provincia di **BENEVENTO**
Foglio: 35 Particella: 5 Sub.: 5
Catasto Fabbricati
 Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		35	5	5			A/2	2	7,5 vani	Euro 561,65	Variazione del 09/05/2012 n. 8967 ,l/2012 in atti dal 09/05/2012 (protocollo n. BN0103311) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Indirizzo: VIA NAPOLI SNC piano: T-1-2;
 Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94),di immobile: istanza n.73802/2012

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 571/1000 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 921 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare n. 1
 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria
 Richiedente: **SANTORO**



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2014 - Ora: 12.06.30 Fine

Visura n.: BN0051389 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 143/1000 fino al 14/06/1999
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 143/1000 fino al 14/06/1999
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 143/1000 fino al 14/06/1999
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 143/1000 fino al 14/06/1999
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1998 Voltura n. 2196 -1/1998 in atti dal 20/01/1999 Registrazione: UR Sede: MILANO n. 4712 del 12/05/1998 SUCCESIONE			

Situazione degli intestati dal 31/12/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 48/1000 fino al 25/02/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 47/1000 fino al 25/02/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 47/1000 fino al 25/02/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 47/1000 fino al 25/02/1998
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 48/1000 fino al 25/02/1998
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 48/1000 fino al 25/02/1998
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 48/1000 fino al 25/02/1998
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 667/1000 fino al 25/02/1998
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1989 Voltura n. 4113 -1/1992 in atti dal 1/09/1993 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 459 n. 28 del 22/06/1990 SUCCESIONE			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 31/12/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/2 CONIUGI fino al 31/12/1989
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 19858

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ING. SANTORO CTU

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 35

Particella: 1

Subalterno:

Compilata da:
Cecere Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

N. 1035

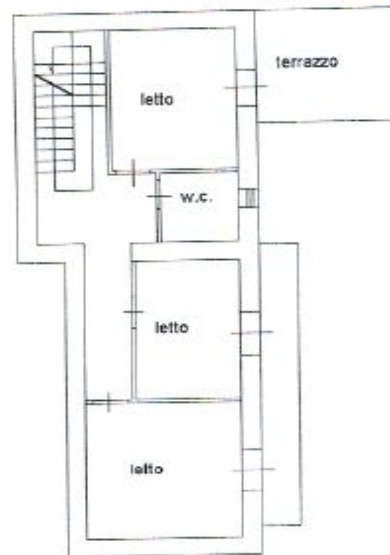
Scheda n. 1

Scala 1:200

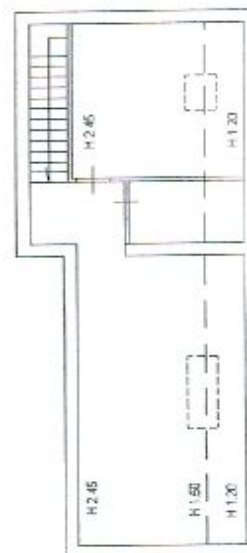
PIANO TERRA
h 3.00



PIANO PRIMO
h 3.00

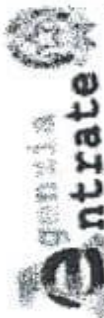


PIANO SECONDO
SOFFITTA
H media 1.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2014 - Comune di MONTESARCHIO (F036) - < Foglio: 35 Particella: 5 - Subalterno 5 - VIA NAPOLI SNC piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastrali

Segue

Data: 02/05/2014 - Ora: 12:07:04

Visura n.: BN0051391 Pag.: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2014

Comune di MONTESARCHIO (Codice: F636)
Provincia di BENEVENTO

Foglio: 35 Particella: 1

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Terreni	
1	Avellano per 1/14
2	Avellano per 1/14
3	Avellano per 1/14
4	Avellano per 1/14
5	Avellano per 1/14
6	Avellano per 1/14
7	Avellano per 1/14
8	Avellano per 1/14
9	Avellano per 1/14
0	(5) Dato del cens. ridot.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Superficie (mq)	Dato	Resoluto	
1	35	1	SEMINATIVA	02 25	5/10	Agg. Euro 1,50 L. 3.088	Impianto meccanografico del 12/11/1976

Notifica

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	Cognome	Nome	
1			
2			
3			
4			
5			
6			

DIRETTE ONERI REALI
Avellano per 1/14
Avellano per 1/14
Avellano per 1/14
Avellano per 1/14
Avellano per 1/14



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2014 - Ora: 12.07.04 Fine

Visura n.: BN0051391 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 02/05/2014

7	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
8	[REDACTED]	Livellario per 1/14
9	[REDACTED]	Livellario per 1/14
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 25/02/1998 n. 3342 1/1998 in atti del 08/09/2001 (predecessori n. 71553) Registrazione: U.R. Sede: MILANO n. 4712 del 12/05/1998 SUCCESIONE		
Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico		
DATI ANAGRAFICI		
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
2	[REDACTED]	Livellario in parte fino al 25/02/1998
3	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 25/02/1998
		Livellario in parte fino al 25/02/1998
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Dipartimento successione del 12/02/1976		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuto n. 19860 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. SANTORO CTU**