

TRIBUNALE di BENEVENTO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il giorno 23/12/2022, il sottoscritto ing. Maurizio Delli Carri, n°798 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura *Banca Popolare di Verona e Novara* srl contro _____ e _____ (n.63/97 R. G. Es.) dal G.E., dr.ssa Valeria Protano, con il mandato del 23-12-2022 che segue:

<< Provveda il tecnico (con riferimento agl'immobili oggetto di pignoramento, siti in Benevento alla via F. Paga 64 ed identificati catastalmente sul foglio 40 p.lla 221 sub 10 (**oggi FG 80, P.lla 116; sub 7 se eventualmente non ancora ricompreso nei lotti 7 bis e 6 bis**); catasto URBANO):

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini e 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

Pagina 1 di 18



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 alla previsione 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 della legge n. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici 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 di 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 delle 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 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;
- 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 separate in favore della procedura. >>

Iter delle operazioni peritali

- **23/12/2022** Notifica del supplemento d'Incarico CTU da parte del G.E.;
- **08/02/2023** Richiesta di Proroga termini e determinazione che il bene in oggetto non è stato ricompreso nei lotti precedenti;
- **06/02/2023** Ufficio Tecnico Erariale (Catasto urbano) di BN ed Ispezione Ipotecaria;
- **09/02/2023** Nuovo sopralluogo sul bene staggito;

Così operando si sono concluse le operazioni peritali.



Relazione di Consulenza

Risposta al Quesito

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini e 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.

E' opportuno anticipare che a seguito della variazione per modifica dell'identificativo del foglio e delle particelle catastali avvenuto nel 2004, gli immobili indicati nell'incarico sono stati così catastalmente ridefiniti:

n	Particelle originarie come da incarico	Particelle ridefinite (Attuali)	NOTE
1	Foglio 40 particella 221 sub 10	Foglio 80 particella 116 sub 7	Lotto 11

Il bene nella tabella precedente, è ubicato in Benevento alla Via Francesco Paga civ.64 ed inserito in un fabbricato a corte interna, di due piani, in particolare, il piano superiore, dove è sito l'appartamento in oggetto, è completamente adibito ad abitazioni. La costruzione risale agli anni 30 ed ha struttura in cemento armato con solai tipo SAP in latero-cemento e pareti di tamponamento in blocchi squadrati in tufo. La copertura è realizzata con travi in legno e manto in tegole alla marsigliese.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene pignorato si è ritenuto opportuno individuare un lotto unico:



LOTTO 11

Trattasi di un locale abitazione al piano primo, sito in Benevento, con ingresso da via Francesco Paga civ. 64, raggiungibile attraversando il cortile interno, le scale condominiali e il ballatoio comune e composto dal solo identificativo catastale (**v.Allegato 1**):

DATI IDENTIFICATIVI			
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo
80	116	7	Piano Primo - Via F. Paga, 64 BENEVENTO

INDICAZIONE DEI CONFINI

confina a *NORD - EST* con la p.lla 117 cotile interno e
terrazzo comune;
SUD-OVEST con Via F. Paga (prima via Valfortore);
NORD-OVEST con beni Investire Società di Gestione
del Risparmio spa;
SUD-EST con fabbricato beni e

Risposta al Quesito

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;



Per quanto attiene all'individuazione, ubicazione, confini e dati catastali del bene oggetto di stima si rimanda alla risposta del Quesito a).

Come ricordato tutti i beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Benevento alla Via Francesco Paga 64 ed inseriti in un fabbricato a corte interna comune, con il piano terra adibito ad attività commerciale e depositi ed il primo piano completamente adibito ad abitazioni. La costruzione risale agli anni 30 ed ha struttura in cemento armato con solai tipo SAP in latero-cemento e pareti di tamponamento in blocchi squadrati in tufo. La copertura è realizzata con travi in legno e manto in tegole alla marsigliese. L'immobile ha subito nel corso degli anni vari interventi di ristrutturazione che però non hanno mai interessato l'immobile nella sua interezza ma solo le singole unità abitative e parzialmente le facciate, soprattutto quelle che prospettano sulla corte interna. Al fabbricato si accede attraverso un grosso portone al civico 64 di Via Francesco Paga ed il primo piano è servito da due scale, indicate come Scala A e B, prive di ascensore.

Gli immobili si trovano all'inizio del quartiere Ferrovia, nelle immediate vicinanze del ponte sul fiume Calore ed a non più di 500 mt dal centro cittadino, in una zona non particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale per il traffico estremamente caotico della zona e per la vicinanza con il fiume. La zona è servita da tutte le urbanizzazioni primarie e si trova in prossimità dei nuovi svincoli della viabilità esterna della città di Benevento.

Si passa di seguito alla descrizione del LOTTO 11 così come precedentemente individuato (*Immobilie particella n° 116 sub. 7 del foglio 80 del Comune di Benevento*):



Trattasi di unità abitativa (3,0 vani catastali) al primo piano del fabbricato in Via F. Paga civ. 64, raggiungibile da cortile comune, vani scala esterni, da ballatoio comune ed accesso dal terrazzo condominiale, suddivisa oggi in un ingresso, vano cucina, bagno, due camere da letto (una con piccolo balcone su strada pubblica (via F. Paga)).

Le caratteristiche interne rilevate sono le seguenti:

- Impianto elettrico sotto traccia non a norma;
- Impianto di riscaldamento con caldaia murale esterna a gas metano e radiatori;
- Infissi esterni in alluminio di colore bianco e vetro camera, con tapparelle in materiale plastico;
- infissi interni in legno;
- impianto igienico, idrico e di scarico nel wc e nella cucina;
- pavimento in gress porcellanato in tutte le stanze;
- rivestimento alle pareti del wc e nel locale cucina;
- intonaco liscio di tipo civile al soffitto ed alle pareti con tinteggiatura;
- pittura a tempera ai soffitti e lavabile alle pareti.
- Non dotata di certificazione energetica.

Il livello di manutenzione è risultato, nel complesso, normale, così come pure l'esposizione risulta essere mediocre in quanto la pianta rettangolare dell'unità prende luce solo lungo i lati corti (finestre, porta d'ingresso e balcone). Il vano Bagno è privo di areazione diretta come una stanza da letto. L'altezza interna è risultata di mt. 3,95 circa.

Dal sopralluogo si è riscontrata la **NON** corrispondenza con quanto indicato nella planimetria catastale del bene esecutato (**p.lla 116 sub. 7** di 3,0 vani catastali), infatti, l'immobile si presenta come riportato nell'**Allegato 1** dove si evince una diversa distribuzione interna degli ambienti come la realizzazione di



un nuovo bagno e di una nuova stanza da letto senza aumenti di superficie complessiva, inoltre, sono state create nuove aperture interne vista la diversa disposizione interna, la chiusura di una finestra e la presenza di un piccolo balcone su via Paga non riportato catastalmente.

Il Bagno e la camera da letto piccola sono prive di aereazione e luce diretta.

Pertanto, alla luce di quanto descritto per il LOTTO 11, lo scrivente ritiene che, allo stato, il bene esecutato (p.la 116 sub. 7) NON sia vendibile e sarà il Giudice dell'Esecuzione, ad istruire ed autorizzare il CTU, nelle procedure eventualmente a farsi per rendere, se possibile, il bene idoneo alla vendita giudiziaria (es. correzioni planimetriche catastali importo 400,00 €. circa).

CALCOLO SUPERFICI UTILI RAGGUAGLIATE

n°	destinazione	dimensioni	superficie	coefficiente di ragguaglio	superficie ragguagliata
1	Ingresso corridoio	1,5 x 10	15	1	15
2	Cucina	2,70 x 5,14	13,88	1	13,88
3	WC	3 x 1,5	4,5	1	4,5
4	Letto piccolo	3 x 3	9	1	9
5	Letto grande	4,63 x 3,57	16,53	1	16,53
6	Balcone	0,95 x 2,9	2,76	0,25	0,69
TOTALE mq.					59,60
TOTALE superficie netta pavimento in C.T. MQ.					59,60

Superficie ragguagliata lorda 72,81 mq circa.



Risposta al Quesito

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 alla previsione 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 della legge n. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Come ricordato, tutti gli immobili eseguiti, fanno parte del fabbricato in Benevento alla Via F. Paga n° 64 – Foglio 80 particella 116/sub 7– realizzato negli anni '30 e quindi in epoca anteriore al 1967.

LOTTO 11

(Immobile particella n° 116 sub. 7 del foglio 80 del Comune di Benevento)

Per quanto riguarda l'immobile di cui al LOTTO 11, non risulta agli atti del Comune alcuna comunicazione relativamente ai lavori di eseguiti nel 1980.

Da un confronto delle vecchie planimetrie catastali con quanto accertato durante il sopralluogo e riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto (v. **Allegato 1**), si evince chiaramente una differente distribuzione interna degli ambienti come descritto in precedenza.

Per sanare le opere realizzate all'interno dell'immobile di cui al LOTTO 11 è possibile presentare una DIA in SANATORIA in quanto le variazioni non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

L'intervento in SANATORIA da formalizzare risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e pertanto è possibile ottenere la



autorizzazione pagando la sanzione, calcolata in misura minima di €.516.00, secondo il disposto dell'articolo 37, comma 4 del Nuovo T.U. dell'Edilizia - D.Leg. 27/12/2002 n° 301.

A tale somma devono aggiungersi gli oneri per spese professionali per un totale complessivo, tra oneri di sanatoria e spese professionali, di €. 2.000,00 (esclusa IVA e Sanzione). Vanno aggiunti anche lavori di piccola manutenzione anche per dotare il bagno e la camera da letto della necessaria aereazione forzata ai fini dell'abitabilità, compreso l'adeguamento impianto elettrico, per un importo di circa 1.200,00 €.

Risposta al Quesito

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;

A seguito degli aggiornamenti eseguiti dall'ente stesso, l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

LOTTO 11

*(Immobili di cui alla particelle n° 116 sub.7 del foglio 80 del Comune di Benevento,
Via F. Paga civ. 64 – Piano Primo)*

DATI ANAGRAFICI INTESTATARIO				CODICE FISCALE			DIRITTI ED ONERI REALI		
nato ad il							propr. per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la moglie		
N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	80	116	7	2	A/4	3	3 vani	75 mq	€ 178,18



Risposta al Quesito

- 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;

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il Sig. _____, con contratto di locazione transitorio ad uso abitativo concedeva in locazione l'unità in oggetto alla sig.ra

nata a BN il _____ (CF _____).

La locazione, sottoscritta in data 01/03/2022 e registrato in data 19/04/2022 (ufficio TEH; serie 3T; numero 2097; Codice Contratto TEH 22T002097000TK) era valido sino al 28/02/2023 con contratto annuo di 1.800,00 €/Annuo (150 €/mese) poi ulteriormente riformulato (per il medesimo importo annuo), per altro anno locativo (dal 1/3/23 al 28/2/24; ufficio TEH; serie 3T; numero 1492; Codice Contratto TEH 23T001492000PG). Non risultano esserci contenziosi in atto.

Risposta al Quesito

- 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;

ELENCO DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

1. SCRITTURA PRIVATA per IPOTECA VOLONTARIA derivante da Altra Ipoteca Volontaria iscritta in data 09/09/1996 al n° 480 del R.P. ed al n° 7613 del R.G. dell'importo di £. 600.000.000(seicentomilioni) a favore di _____ nato a S. Antimo (NA) il 21/04/33 e _____ nato in svizzera il 11/10/64 a carico di _____ nato ad _____ il _____ e _____ nata a Benevento il _____ gravante per la quota di 1/2 ciascuno sulle unità immobiliari

Pagina 11 di 18



- riportate nel Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento ,
particella n° 221 subb. 1, 2 e 3 – particella 403 subb. 1, 11, 6, 4 e particella
187 del Foglio 80 di Benevento ed a carico del solo
per la quota intera gravante sulle unità immobiliari riportate nel Catasto
Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 220 sub. 3 –
particella 221 subb. 6 e **10 (oggi FG 80 p.lla 116 sub 7)** – particella 403 sub.
5, con ANNOVAZIONE n° 303 del 20/05/1998 per revoca atti e n° 1154
del 26/05/2005 per simulazione assoluta;
2. ATTO GIUDIZIARIO- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 14/09/1996 al n° 493 del R.P. e
n° 7782 del R.G., per Presidente del Tribunale di Benevento a favore della
Banca Popolare di Novara scarl, a carico di _____ nato ad _____
il _____ e _____ nata a Benevento il _____
gravante per la quota di ½ ciascuno sulle unità immobiliari riportate nel
Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 221
subb. 1, 2, 4 e 9 – particella 403 subb. 1, 11, 2, 9, 6, 4, 3, 8 - particella n° 402
sub.1 e particella 187 del Foglio 80 di Benevento ed a carico del solo _____
per la quota intera gravante sulle unità immobiliari
riportate nel **Catasto Urbano al foglio n° 40** del Comune di Benevento ,
particella n° 221 sub. 14, **10 (oggi FG 80 p.lla 116 sub 7)** e 6 – particella
220 sub. 3 – particella 403 sub. 5;
3. ATTO GIUDIZIARIO- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 14/09/1996 al n° 494 del R.P. e
n° 7783 del R.G., per Pretore di Benevento a favore della Banca Popolare di
Novara Scarl, a carico di _____ nato ad _____ il _____
e _____ nata a Benevento il _____ gravante
per la quota di ½ ciascuno sulle unità immobiliari riportate nel Catasto
Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 221 subb. 1,
2, 4 e 9 – particella 403 subb. 1, 11, 2, 9, 6, 4, 3, 8 - particella n° 402 sub.1 e
particella 187 del Foglio 80 di Benevento ed a carico del solo _____
per la quota intera gravante sulle unità immobiliari riportate nel
Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , **particella n°**
221 sub. 14, **10 (oggi FG 80 p.lla 116 sub 7)** e 6 – particella 220 sub. 3 –
particella 403 sub. 5;
4. ATTO GIUDIZIARIO- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 28/09/1996 al n° 531 del R.P. e
n° 8167 del R.G., per Presidente del Tribunale di Benevento a favore della
Banca Commerciale Italiana SpA, a carico di _____ nato ad _____
il _____ e _____ nata a Benevento il _____
gravante per la quota di ½ ciascuno sulle unità immobiliari riportate nel
Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 221
subb. 1, 2, 4 e 9 – particella 403 subb. 1, 11, 2, 9, 6, 4, 3, 8 - particella n° 402
sub.1 e particella 187 del Foglio 80 di Benevento ed a carico del solo _____
per la quota intera gravante sulle unità immobiliari
riportate nel **Catasto Urbano al foglio n° 40** del Comune di Benevento ,



- particella n° 221 sub. 14, 10 (oggi FG 80 p.lla 116 sub 7)** e 6 – particella 220 sub. 3 – particella 403 sub. 5;
5. ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 11/03/1997 al n° 1959 del R.P. e n° 2224 del R.G., a favore della Banca di Roma SpA, a carico di _____ nato ad _____ il _____ e _____ nata a Benevento il _____ gravante per la quota di 1/2 ciascuno sulle unità immobiliari riportate nel Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 221 subb. 9, 4, 2 e 1, – particella 403 subb. 8, 2, 6, 4, 3 e 9 - particella n° 402 sub.1 e particella 187 del Foglio 80 di Benevento ed a carico del solo _____ per la quota intera gravante sulle unità immobiliari riportate nel **Catasto Urbano al foglio n° 40** del Comune di Benevento , **particella n° 221 sub. 14, 10 (oggi FG 80 p.lla 116 sub 7)** e 6 – particella 220 sub. 3;
6. ATTO PUBBLICO NOTARILE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto in data 02/01/1995 al n° 1 del R.P. e n° 1 del R.G., per Notaio IANNELLA Mario a favore della Cassa Rurale ed Artigiana del Sannio Srl di Calvi, a carico di _____ nato ad _____ il _____ e _____ nata a Benevento il _____ gravante per la quota di 1/2 ciascuno sulle unità immobiliari riportate nel Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento , particella n° 221 sub. 9 – particella 403 subb. 2, 6, 4, 3, 8 ed a carico del solo _____ per la quota intera gravante sulle unità immobiliari riportate nel Catasto Urbano al foglio n° 40 del Comune di Benevento, particella n° 221 sub. 14, – particella 220 sub. 3;
7. ISCRIZIONE del 15/09/2016 – Reg. Part. 875 Reg. Gen. 9258. Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep.744 del 27/09/1996. Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziaria per Decreto Ingiuntivo (riferimento Iscrizione 531 del 1996).

Risposta al Quesito

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 di 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 delle eventuale relazione notarile;

Per quanto inerente alle informazioni richieste al punto **g.**, queste non possono essere rese in quanto non esiste “condominio”, ma i proprietari delle



singole unità immobiliari, collaborano per la gestione degli spazi comuni, pertanto:

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

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

LOTTO 11

Gli immobili di cui al LOTTO 11 sono pervenuti a per l'intero, in regime di comunione dei beni, in nuda proprietà ed a e per l'usufrutto (nella misura di 1/2 ciascuno) con atto di compravendita a rogito Notar IANNELLA Mario del 12/12/1983 – Rep. 128318, registrato a Benevento il 22/12/1983 al n° 7839 e trascritto in data 03/01/1983 al n° 82 R.P.. Successivamente con voltura n° 4579 del 19/12/1986 viene a cessare l'usufrutto del padre per causa di morte e con voltura n° 4580 del 08/06/1994 viene a cessare l'usufrutto della madre per causa di morte.

Per ulteriori e più approfondite circostanze vedere relazione notarile in atti.

Risposta al Quesito

- 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 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;

Ultimata l'individuazione dei beni da stimare si passa alla descrizione del metodo di stima da utilizzare per la valutazione.

Metodo di Stima



Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico che ci interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale, cioè il più probabile valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, da ordinari compratori e/o venditori.

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è quello della **metodologia sintetica per confronto**, cioè per confronto con altri beni di prezzo noto (penuria di dati), compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione; epoca di costruzione; destinazione; caratteristiche costruttive; stato di manutenzione; superfici) a quelle dei beni oggetto della stima;

Il metodo sintetico per confronto si esplica in due fasi:

- Individuazione dei prezzi noti di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Per poter quindi applicare tale metodo di stima il sottoscritto ha dovuto eseguire una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (presso professionisti della zona, agenzie immobiliari e dalla Banca dati quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2 semestre 2022 Ab. Tipo civile min. 800 € max. 1150 € - Ab. Tipo Economica min. 600 € max. 800 €).

I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che nel caso specifico è il metro quadrato e gli stessi (valori) hanno consentito, allo scrivente,



la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

Nella costruzione di queste serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Dalla elaborazione di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare è risultato che il valore unitario relativo al più probabile valore di mercato, ricavato tenendo conto di tutti i citati fattori, può essere assunto pari a:

- €/mq. **850,00** per le superfici al piano primo adibite ad abitazione.

Per gli immobili in questione la superficie utile è stata ottenuta considerandola al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, utilizzando i coefficienti di ragguaglio precedentemente indicati (mq 72,81 commerciali).

Vedi Tabella Che Segue



TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE di MERCATO DEI BENI ESECUTATI

n°	DESCRIZIONE	Superficie utile ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq	VALORE €	Detrazione per adeguamenti amm./vo e spese tecniche €	VALORE DI MERCATO DEFINITIVO €
1	LOTTO 1 Foglio 80 particella 116 sub. 7 del Comune di BN	72,81	850,00	61.888,50	2.000,00 (S.Tec. Sanatoria)+ 1.200,00 (Lavori agibilità)+ 516,00 (sanzione Sanatoria)+ 400,00 (Rettifica Catastale)	57.772,50
TOTALE GENERALE C.T. €.						57.773,00

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 separate in favore della procedura. >>

Nel caso in esame non vi sono quote indivise.

Sarà l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ad istruire ed autorizzare il CTU, nelle procedure eventualmente a farsi per rendere il bene idoneo alla vendita giudiziaria (es. correzioni planimetriche catastali).

Conclusioni

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica d'ufficio, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Benevento 29/03/2023

il CTU
Ing.Maurizio Delli Carri

