
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **339/2014**

data udienza: 28/02/2019

Giudice delle
esecuzioni:

Dott. Maria Letizia D'orsi

RELAZIONE INTEGRATIVA

Esperto alla stima: **Geom.Carmine G.Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **SANT' AGATA DEI GOTI (Benevento)**Località/Frazione
Via Riello n° 4

Oggetto della presente Relazione integrativa sono la definizione e le modalità di accesso, mediante la costituzione di servitù, al lotto di vendita n. 2 identificato con il fabbricato sito nel comune di Sant'Agata de' Goti alla località Piano in catasto al fg 1 p.lla 46 sub 3.

Attualmente l'accesso alla porzione oggetto di indagine avviene direttamente dalla strada pubblica (SP111) ed attraverso una stradina Asfaltata, della lunghezza di ml centocinquanta c.ca (in rosso marcato sulla cartografia a lato), in origine probabilmente di natura interpodereale e, regolarmente rappresentata sulla cartografia catastale in particolare, le mappe catastali la rappresentano nel primo tratto (partendo dalla intersezione con la Strada Provinciale n 111) con tratteggio e ricadente sulla consistenza delle p.lle 450 e 994 del foglio 1 e nel secondo tratto materialmente delimitata e ricadente sulla p.la 45 del foglio 01.



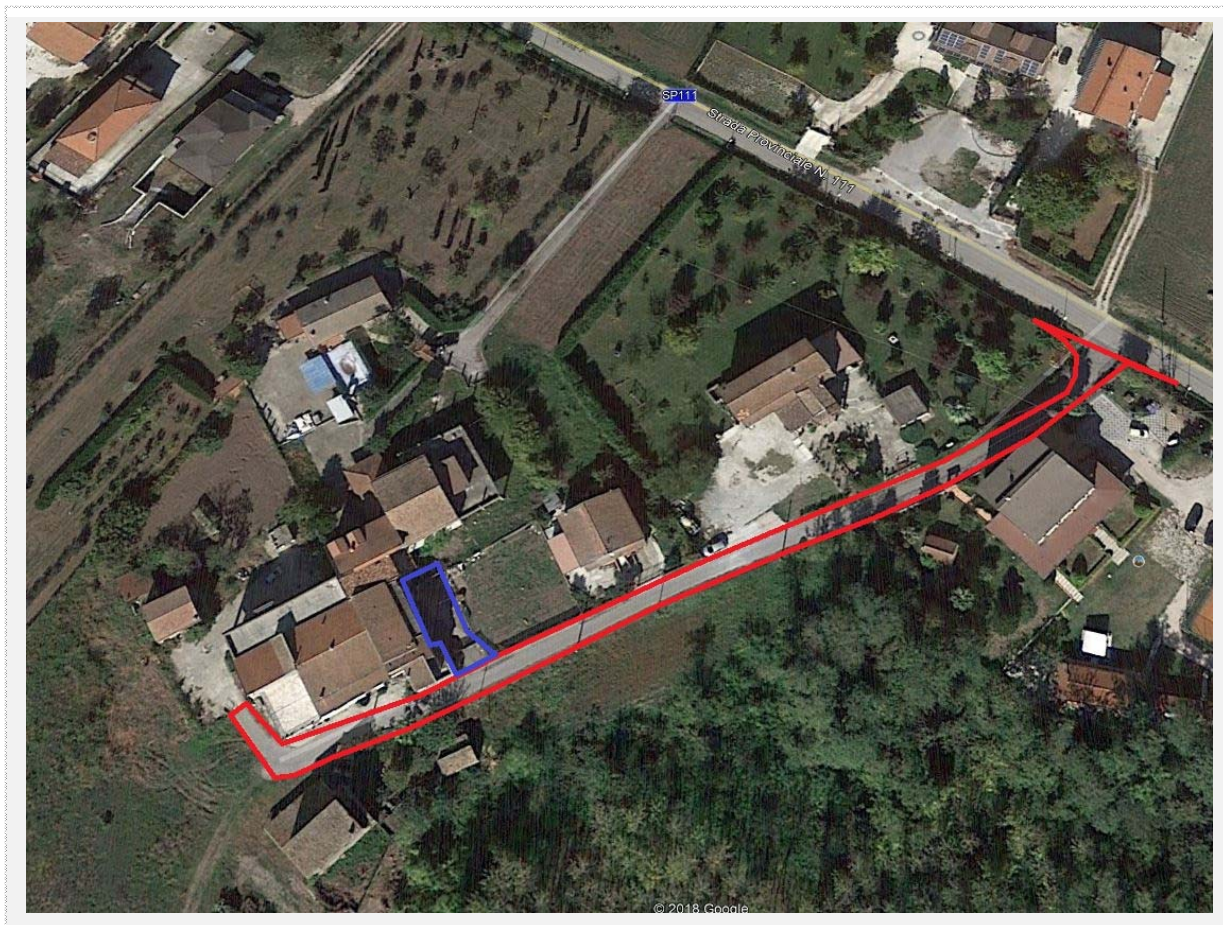
Si precisa che detta stradina risulta completamente asfaltata e dotata di pubblici servizi. Dalla stradina che costeggia la p.la 517, si accede al lotto a mezzo di un cancello carrabile ed un vialetto in sterrato già ben delimitato (foto a lato) che ricade interamente sulla consistenza della p.la 517.



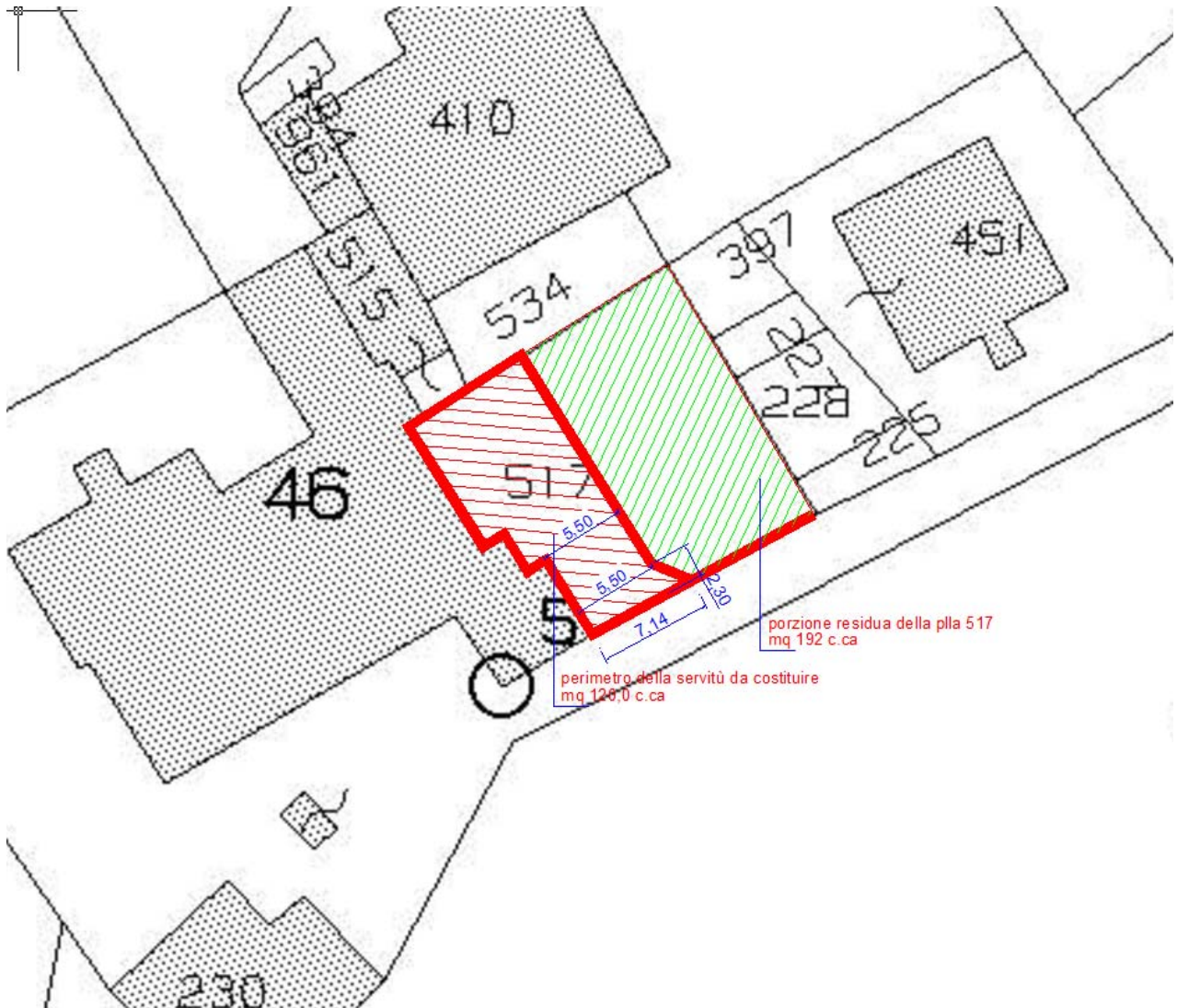
Essendo materialmente detto percorso definito, tracciato e, sufficientemente dimensionato per consentire l'accesso alla porzione di immobile oggetto di vendita, la servitù sarà definita su tale porzione la cui superficie è pari a mq 120 c.ca.

Si precisa che non si ritiene di decurtare ulteriormente il valore del lotto (di cui al fg 1 p.lla 46 sub 3) in quanto già la originaria quotazione di € 47.470,62 era comprensiva di tutte le limitazioni rilevate (difficoltà, stato manutentivo, etc) ed in particolare del mancato accesso diretto dalla Pubblica via.

La identificazione della servitù di accesso alla porzione immobiliare di cui alla p.lla 46 sub 3 si propone calcando l'accesso già materialmente esistente (perimetrato in blu nell'immagine sotto) e dotato di cancello carrabile di ingresso a carico della p.lla 517.



La consistenza catastale della intera particella 517 è pari a mq 312,0 nel mentre la superficie della porzione oggetto di servitù sarà di mq 120,0 c.ca per cui la consistenza residua della plla 517 sarà pari a mq. 192,0.



La particella catastale n 517 del Foglio 01 del CT del Comune di Sant'Agata de' Goti risulta in ditta : a come da estratto di seguito allegato:



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2019

Data: 22/02/2019 - Ora: 10.50.05

Segue

Visura n.: T84645 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'AGATA DE' GOTI (Codice: IL97)
Catasto Terreni	Provincia di BENEVENTO Foglio: 1 Particella: 517

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Situazione dell'Immobile dal 09/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	1	517		-	SEMINATIVO 1	03 12		Euro 4,67 L. 9.048	Euro 2,58 L. 4.992	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1998 in atti dal 19/11/1998 (n. 6232.3/1998)
Notifica				Partita		28489				
Riserve				1 Atti passaggi intermedi non esistenti						
Annotazioni				sr						

Situazione dell'Immobile dal 17/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	1	517		-	SEMINATIVO 1	03 12		L. 9.048	L. 4.992	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 TF5364/98 (n. 5364.1/1998)
Notifica				Partita		28499				
Annotazioni				sr						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 p articella 515 - foglio 1 p articella 516



DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CORRETTA DEL LOTTO DI VENDITA N°2

LOTTO N.2

FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO DI DUE LOCALI DEPOSITO E ULTERIORE PICCOLO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA.

LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 47.470,62

BENE: FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO DI DUE LOCALI DEPOSITO E ULTERIORE PICCOLO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRENO SITO IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN) ALLA VIA PIANO			
UBICAZIONE:	BENI IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	- Catasto fabbricati: FG1 P.LLA 46 SUB 3 categoria A/2 classe 3 vani 5,5 rendita € 298,25		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione fabbricato -	Quota di possesso 1/1 in regime di separazione dei beni	Valore quota € <u>€ 47.470,62</u>
TIPOLOGIA BENI:	- FABBRICATO SEMINDIPENDENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	<u>Mq 150,25</u>



DESCRIZIONE:	<p style="text-align: center;">Prezzo a base d'Asta: € 47.470,62</p> <p>1) Fabbricato semindipendente dislocato tra piano terra e primo composto di due locali deposito e ulteriore piccolo deposito al piano terra, disimpegno, cucina ripostiglio due vani abitativi, corridoio verandato e bagno al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano in catasto al fg 1 p.lla 46 sub 3.</p> <p>Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.</p> <p>L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura a doppia falda con manto di tegole. L'accesso alla porzione immobiliare di cui al foglio 01 plla 46/3 avviene a mezzo di stradina completamente asfaltata e dotata di pubblici servizi che partendo dalla SP111 si porta in direzione Est per ml 150 c.ca costeggiando la plla 517 del catasto terreni ed a carico della quale sarà costituita opportuna servitù di accesso secondo l'ingresso e l'area già materialmente delimitati per una superficie di mq 120 c.ca, (e come meglio rappresentato e dettagliato anche nel grafico quotato allegato in relazione).</p> <p>- L'immobile oggetto di esecuzione è concesso in fitto con regolare contratto e catastalmente in ditta a :</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</p> <p>Confini del lotto di Vendita:</p> <p>nord: sub 5</p> <p>sud: p.lla 517</p> <p>est: sub 2 e Strada pubblica;</p> <p>ovest: sub 2 e sub 1</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>- Conformità catastale:</p> <p>Dall' analisi della documentazione catastale si rileva: una diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone al piano primo; si rende necessaria La costituzione di servitù di accesso a carico della plla 517 del Foglio 01 del CT,</p> <p>i costi per aggiornamento catastale sono già decurtati dal valore della stima finale.</p> <p>- Conformità urbanistica:</p> <p>Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in : diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di una veranda sul balcone e piccolo soppalco al piano terra (per i quale si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi decurtati dal valore della stima finale); in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento urbanistico,(diversa distribuzione degli ambienti interni) decurtati dal valore della stima finale.</p> <p>- Note:</p>
---------------------	---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell'



incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

VALORE INTERO COMPENDIO DI STIMA LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 211.174,22

LOTTO DI VENDITA		INTESTAZIONE LOTTO	QUOTA DI POSSESSO	VALORE LOTTO
LOTTO 1	Locale ristorante/pizzeria (fg 41 p.lle 267 subb 1-2) (fg 41 p.lle 265 subb 5-7)	PROPRIETA'1/2	€ 81.851,80	<u>€163.703,60</u>
		PROPRIETA'1/2	€ 81.851,80	
LOTTO 2	Abitazione semindipendente (fg 1 p.lla 46 sub 3)	PROPRIETA'PER 1/1 in regime di separazione dei beni	€ 47.470,62	<u>€ 47.470,62</u>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

22-02-2019

L'Esperto alla stima
geom. **Carmine.Giuseppe Iadevaia**

