

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

PROCEDURA n° 250/2005 + 33/2006 R.G. Es.

Giudice Esecuzione: Dott. M. CUOCO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Ing. Sergio MARSULLO**

## INDICE

Pag. 3.....	<b>GENERALITA' INCARICO E QUESITI</b>
Pag. 5.....	<b>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b>
Pag. 7.....	<b>RISPOSTA AI QUESITI</b>
Pag. 19.....	<b>CONCLUSIONI</b>

### **ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1 – VERBALI DI SOPRALLUOGO**

**ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE TECNICA**

**ALLEGATO 4 – GRAFICI DEL RILIEVO METRICO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO 5 – BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

**ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Dott. Ing. Sergio Marsullo  
Via Perinetto n. 2  
82100 Benevento

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Michele Cuoco  
Tribunale Ordinario di Benevento

-----  
**OGGETTO: TRIBUNALE DI BENEVENTO**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari. Procedura n. 250/2005 + 33/2006*

 c/ Omissis

*Consulenza Tecnica di Ufficio*

**RELAZIONE**

**1) GENERALITA' INCARICO E QUESITI.**

Nell'udienza del 04/05/2009, la S.V. Ill.ma, Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito del processo n. 250/2005 + 33/2006 mi ha nominato esperto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*"... provveda il perito:*

- 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 autorizzativo, 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 provveda 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'esistenza 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 e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno 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 di 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 e 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, delle 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 della 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 separati in favore della procedura.”*

## **2) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In relazione all'incarico ricevuto, ho effettuato commissioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietrelcina per l'acquisizione degli atti necessari all'espletamento dell'incarico ed in particolare:

- *Visura per immobile* riguardante l'unità immobiliare sita nel comune di Pietrelcina identificata nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 383 sub 1, rilasciata dall'UTE in data 03/06/2009; (all. n. 2)
- *Visura per immobile* riguardante l'unità immobiliare sita nel comune di Pietrelcina identificata nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 383 sub 2, rilasciata dall'UTE in data 03/06/2009; (all. n. 2)
- *Visura per immobile* riguardante il terreno sito nel comune di Pietrelcina identificato nel N.C.T. al foglio 2 particella 372, rilasciata dall'UTE in data 03/06/2009; (all. n. 2)
- *Planimetrie catastali dell'immobile* situato nel comune di Pietrelcina ed identificato nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 383 sub 1 e sub 2, rilasciate dall'UTE in data 03/06/2009; (all. n. 2)
- *Estratto del foglio di mappa n. 2* del comune di Pietrelcina, rilasciato dall'UTE in data 03/06/2009; (all. n. 2)

- *Richiesta di concessione edilizia di variante per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale, ditta omissis prot. 03/04/1979* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Concessione edilizia in variante n. 187 del 23 maggio 1979 per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale, ditta omissis* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Richiesta di concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato, ditta Omissis prot. 07/04/1997* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Concessione edilizia n. 1404 del 2 luglio 1997 per il cambio di destinazione d'uso del locale garage-deposito in locale per la produzione e vendita pane, ditta Omissis* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Integrazione pratica edilizia per i lavori di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato sito alla località Bosco S'Andrea di proprietà del sig. Omissis,* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Autorizzazione di agibilità relativa all'unità immobiliare sita nel comune di Pietrelcina identificata nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 383 sub 1 da servire ad uso produzione e vendita pane (forno),* rilasciata dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009; (all. n. 3)
- *Certificato di destinazione urbanistica della particella 372 del foglio 2 del Comune di Pietrelcina,* rilasciato dal Comune di Pietrelcina in data 12/06/2009. (all. n. 3)

Dopo aver acquisito tutta la documentazione richiesta, con raccomandata in data 24 giugno 2009, ho fissato un primo sopralluogo per il giorno 11 luglio 2009.

In data 9 luglio 2009, il sig. *Omissis* mi ha comunicato la propria indisponibilità a presiedere per motivi familiari indifferibili alle operazioni peritali, pregandomi di voler fissare un nuovo sopralluogo.

Quindi, in data 17 luglio 2009, accogliendo la richiesta del sig. *Omissis* di posticipare le operazioni peritali e previa regolare comunicazione, ho fissato il nuovo sopralluogo per il giorno 28 luglio.

In tale giorno però, giunto sui luoghi oggetto di causa, ho rinvenuto la sig.na *Omissis*, figlia del *Omissis*, debitore esecutato, la quale mi ha comunicato l'assenza del padre per motivi strettamente personali

A tal punto, ho contattato per via telefonica il sig. *Omissis*, che mi ha confermando la propria assenza per motivi strettamente personali, pregandomi di rinviare ulteriormente le operazioni peritali.

Per ragioni umanitarie ho acconsentito alla sua richiesta fissando per il giorno 20 agosto e senza ulteriore avviso il definitivo incontro. (all. n. 1)

Nonostante le rassicurazioni da parte del sig. *Omissis* ad esser presente al sopralluogo, in detta data, unitamente all'ing. Angelo Calligaro, quale mio ausiliario di fiducia, ho constatato ancora una volta l'assenza del debitore esecutato e di altro familiare che potesse consentirmi l'accesso ai locali. (all. n. 1)

Per tal motivo, ho richiesto alla S.V. Ill.ma la nomina del custode giudiziario.

A seguito della mia richiesta, solo il giorno 23 ottobre u. s. ho potuto effettuare il sopralluogo.

La visita è stata effettuata al fine di riscontrare l'effettiva consistenza del fabbricato e del terreno (all. n. 1) e per il relativo rilievo metrico e fotografico (all. n. 6). Ho quindi provveduto alla redazione delle piante del fabbricato (all. n. 4) e della presente relazione dando risposta ai quesiti postimi dalla S.V. Ill.ma.

### **3) RISPOSTA AI QUESITI**

Per facilitare la lettura di ogni quesito, lo stesso è stato riportato preceduto dalla corrispettiva lettera progressiva e, quindi è stata fornita la relativa risposta seguita dalla lettera di riferimento.

#### **QUESITO lett. 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”*

#### **RISPOSTA AL QUESITO lett. a**

I beni oggetto della presente procedura di pignoramento consistono in un fabbricato (identificato nel N.C.E.U. al foglio 2 del Comune di Pietrelcina p.lla 383 sub 1 e sub 2) e in un terreno (identificato al N.C.T. al foglio 2 del Comune di Pietrelcina p.lla 372), siti alla contrada Bosco S'Andrea nel territorio comunale di Pietrelcina.

Detti immobili sono ubicati lungo la strada di collegamento denominata “Via Piave” tra le frazioni di Taverna Rocca nel Comune di Pietrelcina e Marrautti nel Comune di Pago Veiano (BN).

L’accesso a detti immobili, avviene a nord-est, da una strada privata lungo la via Piave.

Lo stabile, confina lungo il lato sud-est e per una parte lungo i lati sud-ovest e nord-est con il terreno oggetto della procedura, e per la restante parte con la particella di terreno (p.lla 373 – all. n. 2 – Estratto del foglio di mappa).

#### **QUESITO lett. 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”*

#### **RISPOSTA AL QUESITO lett. b**

Il fabbricato e il terreno oggetti della procedura esecutiva, sono ubicati nel Comune di Pietrelcina alla contrada Bosco S’Andrea.

L’accesso a detti immobili, avviene a nord-est, dalla una strada privata lungo via Piave (all. n. 6, foto n. 1), strada di collegamento tra le frazioni di Taverna Rocca nel Comune di Pietrelcina e Marrautti nel Comune di Pago Veiano (BN).

Entrambi gli immobili, risultano ubicati al di fuori del centro abitato di Pietrelcina in zona agricola.

Il **fabbricato** realizzato in muratura di tufo e solai in laterocemento, è costituito da due piani fuori terra e un sottotetto. (all. n. 6, foto nn. 2, 3 e 4)

Il piano terra (*censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrelcina, al foglio 2 particella 383 sub 1, categoria C/1, classe 2 e consistenza pari a 61 mq*), attualmente adibito a locale commerciale, per la produzione e vendita pane risulta suddiviso in tre locali di cui uno adibito a vendita al dettaglio, uno adibito per la lavorazione del pane e deposito ed un altro per la cottura (forno) oltre un bagno con annesso antibagno. (all. n. 4 e all. n. 6, foto nn. 5 e 6)

L'altezza utile interna dei locali è pari a 2,55 m.

Al piano terra è presente una scala in cemento armato di accesso al piano primo.

Il piano primo (*censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrelcina, al foglio 2 particella 383 sub 2, categoria A/4, classe 4 e consistenza pari a 5 vani*), adibito ad abitazione, è suddiviso in (all. n. 4):

*Ingresso-Corridoio, Soggiorno, Cucina, Stanza da letto, Stanza da letto matrimoniale e Bagno*, oltre il terrazzo sul lato di accesso principale e due balconi allo stato privi di pavimentazione e ringhiera.

Nella cucina, è altresì presente una scala in cemento armato di accesso al sottotetto.

L'ingresso principale all'abitazione posta al piano primo del suddetto fabbricato, avviene tramite scala esterna situata sul lato sud-ovest, confinante con la particella di terreno pertinenziale alla palazzina.

L'altezza utile interna dei locali adibiti ad abitazione è di 2,95 m.

Per il calcolo della "*superficie commerciale*" del piano terra adibito a locale commerciale e del piano primo adibito ad abitazione, ho utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C.

Secondo il D.P.R. n. 138/98, la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione commerciale (come nel caso in esame dell'attività commerciale al piano terra) e abitativa di tipo privato (come nel caso in esame dell'abitazione al piano primo), si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interne alle unità immobiliari computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel caso in esame, le superfici dei locali del piano terra, destinato ad attività commerciale, sono computati per intero.

Le superfici del terrazzo e dei due balconi dei locali adibiti ad abitazione siti al primo piano, essendo delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, sono state ridotte, nella misura del 70%, poiché presentano singolarmente una superficie lorda inferiore ai 25 mq.

Nella pagina successiva, ho riportato la tabella con il calcolo della superficie lorda e della rispettiva **superficie commerciale**, dei locali del piano terra e primo.

FABBRICATO sito nel Comune di Pietrelcina alla c.da Bosco S'Andrea								
Riferimenti catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Ambienti	Superficie lorda (mq)	Coeff. di riduzione	Sup. Commer. (mq)
Foglio	Particella	Sub						
2	383	1	Terra	Locale commerciale	Banco vendita	31,50	1,00	31,50
					Attività	36,20	1,00	36,20
					Deposito	28,40	1,00	28,40
					Wc	10,20	1,00	10,20
					Forno	24,90	1,00	24,90
					Scala interna	7,40	1,00	7,40
<b>Superficie Commerciale del "locale ad attività commerciale" =</b>								<b>138,60</b>
2	383	2	Primo	Civile abitazione	Ingresso - Corridoio	12,70	1,00	12,70
					Soggiorno	27,40	1,00	27,40
					Sala da pranzo	31,10	1,00	31,10
					Stanza da letto	27,00	1,00	27,00
					Stanza da letto matrimoniale	21,20	1,00	21,20
					Bagno	7,30	1,00	7,30
					Scala interna	6,10	1,00	6,10
					n. 2 balconi	7,60	0,30	2,28
					Terrazzo	10,70	0,30	3,21
<b>Superficie Commerciale "abitazione" =</b>								<b>138,29</b>

Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2009 ho constatato che il fabbricato realizzato in muratura di tufo, non risulta intonacato esternamente, tranne sul lato d'ingresso principale al piano primo, lato sud-ovest.

La pavimentazione dei locali al piano terra adibiti ad attività commerciale, è costituita da mattonelle di tipo monocottura e le pareti sono rivestite con piastrelle maiolicate bianche. Gli infissi esterni sono in alluminio con maniglioni antipanico.

Il piano primo adibito ad abitazione, presenta una pavimentazione in marmo, pareti intonacate e pitturate. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di corpi scaldanti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il soggiorno è privo di porta con il solo controtelaio. Nei vari ambienti, in particolar modo nelle camere da letto presenza diffusa di umidità alle pareti e ai soffitti. (all. n. 6, foto nn. 7 e 8)

Alla luce dei rilievi effettuati posso asserire che:

- il fabbricato si presenta esternamente in uno stato di conservazione mediocre;
- il locale commerciale in uno stato di conservazione buono;
- l'abitazione in uno stato di conservazione mediocre.

Il **terreno** (*consito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pietrelcina, al foglio 2 particella 372, di qualità seminativo di classe 2, e superficie pari a 723 mq*) ricade in zona E (zona agricola) del P.R.G. vigente del Comune di Pietrelcina (all. n. 3) ed è allo stato coltivato ad orto.

#### **QUESITO lett. c**

*“alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 provveda 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)”*

#### **RISPOSTA AL QUESITO lett. c**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 187 del 23 maggio 1979 dalla ditta omissis (all. n. 3). Successivamente, è stata richiesta la concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del piano terraneo a locale commerciale, rilasciata in data 02/07/1997 n. 1404 alla ditta *Omissis* (all. n. 3).

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile rispetta gli estremi degli atti autorizzativi.

#### **QUESITO alla lett. 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”*

#### **RISPOSTA AL QUESITO lett. d**

Dalla visure catastali acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento (all. n. 2), risulta che:

il fabbricato è censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del Comune di Pietrelcina come segue:

#### **PIANO TERRA**

➤ Dati identificativi

Foglio 2 Particella 383 Sub 1

➤ Dati di classamento

Categoria: C/1;

Classe: 2;

Consistenza: 61 mq;

Rendita: € 948,27.

➤ Indirizzo

Contrada Bosco S'Andrea, piano terra

➤ Intestazione

Omissis nato a [REDACTED] il omissis;

C.F.: Omissis;

(Proprietà per 1000/1000).

#### **PIANO PRIMO**

➤ Dati identificativi

Foglio 2 Particella 383 Sub 2

➤ Dati di classamento

Categoria: A/4;

Classe: 2;

Consistenza: 5 vani;

Rendita: € 284,05.

➤ Indirizzo

Contrada Bosco S'Andrea, piano primo

➤ Intestazione

Omissis nato a [REDACTED] omissis;

C.F.: Omissis;

(Proprietà per 1000/1000).

il terreno è censito al **Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Pietrelcina come segue:

➤ Dati identificativi

Foglio 2 Particella 372

➤ Dati di classamento

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 723 mq;

Reddito Dominicale: € 4,29;

Reddito Agrario: € 2,80.

➤ Intestazione

Omissis nato a [REDACTED] omissis;

C.F.: Omissis;

(Proprietà per 1000/1000).

**QUESITO alla lett. 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’esistenza disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”*

**RISPOSTA AL QUESITO lett. e**

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti al Sig. Omissis per l’intero da omissis con atto di compravendita per notaio Caruso del 28 marzo 1978, rep. n. 21542.

La compravendita è stata trascritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 11 aprile 1978 al n. 2780/RP.

Allo stato attuale, gli immobili (fabbricato e terreno) non risultano essere occupato da terzi, ma sono adibiti ad attività commerciale ed abitazione dal sig. Omissis.

**QUESITO alla lett. f**

*“alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura”*

**RISPOSTA AL QUESITO lett. f**

Sulla scorta della certificazione notarile allegata agli atti del procedimento, sugli immobili oggetto della presente procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ***Ipoteca Volontaria n. 647 del 20 agosto 1994***

*accesa per £ 150.000.000 – a favore del “Banco di Napoli s.p.a.” con sede in Napoli – contro Omissis – derivante da atto di mutuo per notaio Iannella del 12 agosto 1994 – a fronte di un finanziamento di £ 60.000.000 da restituirsì in 10 anni – gravante su immobile in Pago Veiano al NCEU, foglio 2, n. 383, vani 6. (NOTA: erroneamente gli immobili qui descritti sono stati ubicati in Comune di Pago Veiano);*

- ***Verbale di pignoramento immobiliare***

*notificato per Uff. Giud. del Tribunale di Benevento, in data 14 novembre 1996 – trascritto alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 14 dicembre 1996 al n. 9315/RP – ad istanza del “Banco di Napoli s.p.a.” con sede in Napoli – contro Omissis – gravante su immobile in Pietrelcina al NCEU, foglio 2, n. 383, cat. A/4;*

- ***Ipoteca giudiziale n. 3904 del 14 settembre 2005***

*derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 13 febbraio 2004 – accesa per € 13.213,00 (capitale € 6.713,00) – a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx– contro Omissis – gravante su immobile in Pietrelcina al NCEU, foglio 2, n. 383, cat. A/4;*

- ***Ipoteca Volontaria n. 4394 del 18 ottobre 2005***

*accesa per € 61.974,83 – a favore del “Sanpaolo Banco di Napoli s.p.a.” con sede in Napoli – contro Omissis – derivante da atto di mutuo fondiario per notaio Iannella del 17 ottobre 2005 – a fronte di un finanziamento per € 30.987,41 da restituirsì in 10 anni – gravante su immobile in Pietrelcina al NCEU, foglio 2, n. 383 di vani 6. (NOTA: si legge sulla nota di iscrizione che “la presente è in ripetizione di quella iscritta il 20.08.1994 al n. 647/RP, in quanto per mero errore materiale l’immobile veniva indicato in Comune di Pago Veiano mentre è sito in Comune di Pietrelcina”);*

- ***Verbale di pignoramento immobiliare***

*notificato per Uff. Giud. del Tribunale di Benevento, in data 11 novembre 2005 – trascritto alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 14 dicembre 2005 al n. 11684/RP – ad istanza di xxxxxxxxxxxxxxxx, già generalizzati – contro Omissis – gravante sugli immobili in oggetto (NCEU foglio 2, particella 383, sub 1 e sub 2 – NCT foglio 2, particella 372).*

**QUESITO alla lett. 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 di 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 e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile”*

**RISPOSTA AL QUESITO lett. g**

Il Sig. *Omissis* risulta proprietario degli immobili dal 28 marzo 1978, giusto atto di compravendita per notar Caruso, rep. n. 21542, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Benevento in data 11 aprile 1978 al n. 2780/RP.

**QUESITO alla lett. 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, delle 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 della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni”*

**RISPOSTA AL QUESITO lett. h**

Criterio di stima utilizzato

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile al bene in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto degli immobili da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ho determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo.

#### Fonti delle informazioni utilizzate per la stima e valore di mercato a mq

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato del fabbricato, ho utilizzato le informazioni derivanti dalla Banca Dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al Comune di Pietrelcina nel primo semestre dell'anno 2009, per le abitazioni civili e i negozi. La metodologia utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria fa riferimento anch'essa al D.P.R. n. 138/98.

Di contro, per la determinazione del più probabile prezzo di mercato del terreno ho reperito informazioni presso agenzie immobiliari, basata essenzialmente sulla posizione, l'orografia, le colture presenti e la destinazione d'uso prevista dallo Strumento Urbanistico.

#### *Fabbricato (censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrelcina, al foglio 2 particella 383 sub 1 e 2)*

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, risulta per il primo semestre dell'anno 2009 (all. n. 5) nel Comune di Pietrelcina per:

- i Negozi in zona agricola, in uno stato di conservazione normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di € 1.300 ed un massimo di € 1.450 a mq di superficie lorda;
- le Abitazioni civili in zona periferica, in uno stato di conservazione normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di € 1.050 ed un massimo di € 1.300 a mq di superficie lorda.

Tenuto conto delle condizioni generali di conservazione dello stabile, ho ridotto del 40% i valori minimi a mq di superficie lorda stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i negozi e per le abitazioni.

Tanto premesso si ha:

- per il locale commerciale il valore di  $1.300 \text{ €/mq} \times 0,60 = 780,00 \text{ €/mq}$ ;
- per l'abitazione il valore di  $1.050 \text{ €/mq} \times 0,60 = 630,00 \text{ €/mq}$ .

Di conseguenza:

**Valore totale del fabbricato = (Sup. commerciale del "locale ad attività commerciale" x 780,00 €/mq) + (Sup. commerciale "abitazione" x 630,00 €/mq) = (138,60 mq x 780,00 €/mq) + (138,29 mq x 630,00 €/mq) = € 108.108,00 + € 87.122,70 = € 195.230,70**

*Terreno (censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pietrelcina, al foglio 2 particella 372)*

Dall'analisi di mercato è emerso che ai terreni, aventi caratteristiche analoghe al bene in esame, ovvero in funzione della posizione, l'orografia, delle colture presenti e la destinazione d'uso prevista dallo Strumento Urbanistico corrisponde un valore unitario medio di 5 €/mq.

Pertanto il:

**Valore totale del terreno = (Superficie x 5 €/mq) = 723 mq x 5 €/mq = € 3.615,00**

**Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento (fabbricato e terreno) è pari a € 195.230,70 + € 3.615,00 = € 198.845,70**

#### **QUESITO lett. 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 separati in favore della procedura"*

#### **RISPOSTA AL QUESITO lett. i**

Nella procedura in esame, non ci sono quote indivise, in quanto l'immobile è di esclusiva proprietà del Sig. *Omissis*.

Analizzando le caratteristiche di accessibilità e funzionalità del fabbricato e del terreno, si sconsiglia la divisione in più parti, ai fini di una vendita più agevole.

#### **4) CONCLUSIONI**

I quesiti posti dalla S.V.Ill.ma sono stati analizzati dettagliatamente nel capitolo precedente e le relative risposte risultano esplicitamente fornite.

Pertanto il valore totale dei beni pignorati risulta determinato in *euro 198.845,70*

Tanto dovevo in ottemperanza all'onorevole incarico conferitomi.

Benevento 03.11.2009

Il C.T.U.

Ing. Sergio Marsullo

#### **ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1 – VERBALI DI SOPRALLUOGO**

**ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

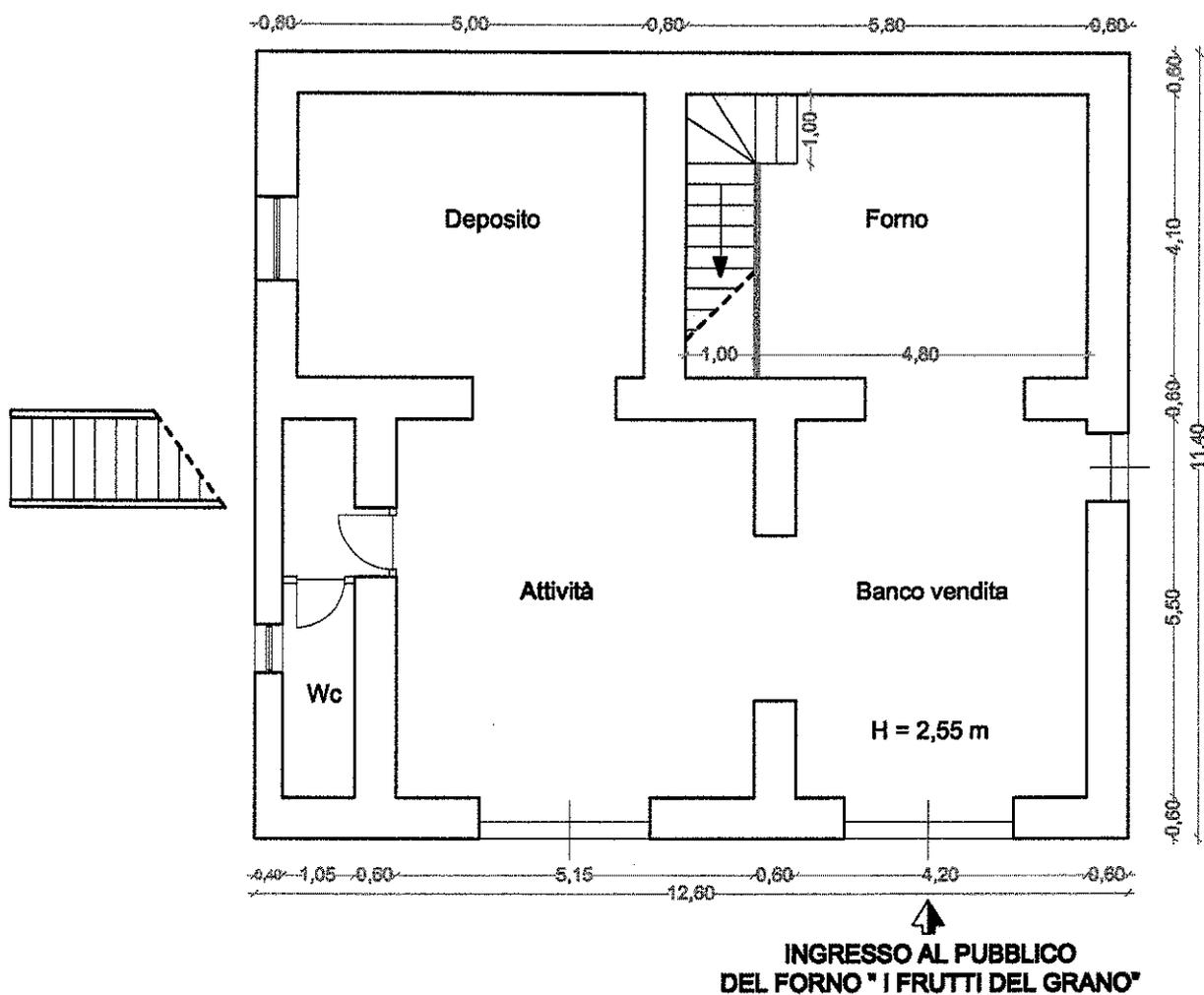
**ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE TECNICA**

**ALLEGATO 4 – GRAFICI DEL RILIEVO METRICO DELL'IMMOBILE**

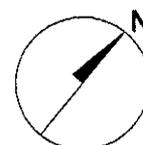
**ALLEGATO 5 – BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

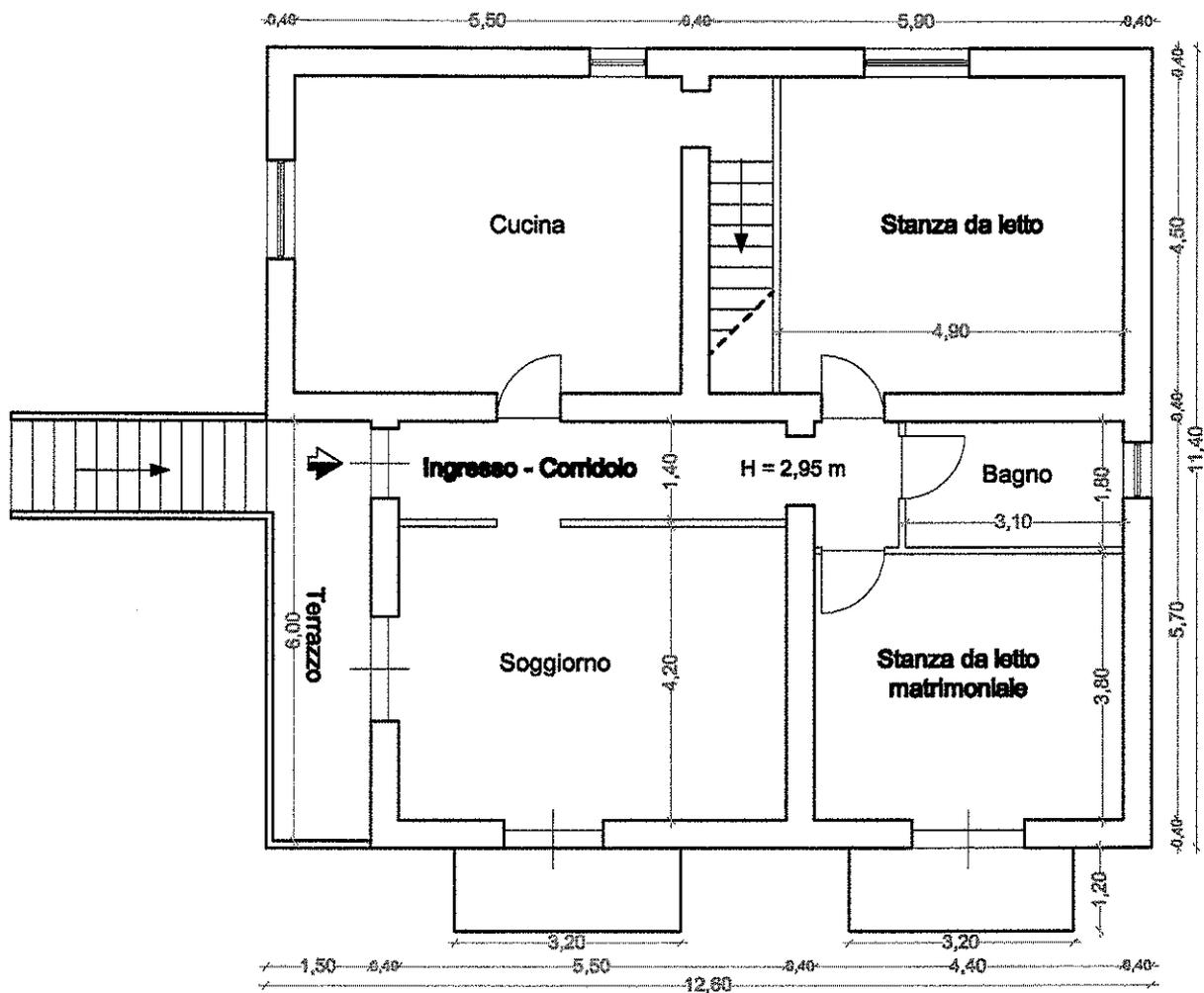
**NEGOZIO AL PIANO TERRA ALLA C.DA BOSCO S'ANDREA  
NEL COMUNE DI PIETRELCINA  
(IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 2 P.LLA 383 SUB 1)  
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100**



	Superficie lorda (mq)
Banco vendita	31,50
Attività	36,20
Deposito	28,40
Wc	10,20
Forno	24,90
Scala interna di accesso al piano primo	7,40



**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO ALLA C.DA BOSCO S'ANDREA  
NEL COMUNE DI PIETRELCINA  
(IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 2 P.LLA 383 SUB 2)  
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100**



	Superficie lorda (mq)
<b>Ingresso-Corridoio</b>	12,70
<b>Soggiorno</b>	27,40
<b>Sala da pranzo</b>	31,10
<b>Stanza da letto</b>	27,00
<b>Stanza da letto matrimoniale</b>	21,20
<b>Bagno</b>	7,30
<b>Scala interna di accesso al sottotetto</b>	6,10
<b>n. 2 Balconi</b>	7,60
<b>Terrazzo</b>	10,70

