

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. CUOCO**

**RGE 178/2011**

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO**

**Relazione tecnica**

**Allegati:**

**Verbali di sopralluogo**

**Rilievo fotografico**

**Documentazione rinvenuta :**

**opificio:**

- **Licenza edilizia n. 33/76, Concessione edilizia n. 169/1977, Concessione edilizia n. 77/87, Rinnovo concessione edilizia n. 77/87, Concessione edilizia n. 54/96 ed Attestato di inquadramento urbanistico**

**Edificio residenziale:**

- **Licenza edilizia n. 45/66, Nulla osta del 05 ottobre 1966, Sanatoria alla licenza edilizia e Concessione edilizia 165/86 in variante.**
- **Planimetrie catastali, visure storiche per immobile, estratto di mappa ed elaborato planimetrico.**

**Specifiche professionali**

**Documentazione di spesa.**

## **1. Premessa**

Il sottoscritto architetto Guglielmo Lombardi, nato a Benevento il 06/12/1967 con studio alla via Raffaele De Caro, 4, in data 14/02/2012 riceveva incarico, con successivo giuramento del 08/03/2012, dall'illustrissimo G.E. dott. Michele Cuoco quale esperto nel procedimento R.G.E. 178/2011.

## **2. Incarico**

All'atto del giuramento il giudice poneva i seguenti quesiti:

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento con individuazione di almeno tre confini;

Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;

Identificazione catastale;

Stato di possesso;

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;

Informazioni concernenti:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;

Eventuali cause in corso;

Individuazione dei precedenti proprietari;

Valutazione complessiva dei beni;

Possibilità di divisione del bene.

## **3. Documentazione ed accertamenti espletati**

La documentazione visionata al fine di espletare l'incarico conferitomi, oltre quella reperita all'interno del fascicolo di causa, consiste in:

- a) Estratto di mappa catastale, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e visure catastali storiche reperiti presso il Ministero delle Finanze-Direzione del catasto e dei servizi tecnici erariali-Nuovo catasto edilizio urbano di Benevento;
- b) atti amministrativi inerenti l'opificio industriale sito al Piano Ianziti ed i terreni limitrofi. In particolare gli atti amministrativi rinvenuti sono:
  - Licenza edilizia n. 33/76
  - Concessione edilizia n. 169/1977
  - Concessione edilizia n. 77/87
  - Rinnovo concessione edilizia n 77/87

- Concessione edilizia n. 54/96
- Attestato di inquadramento urbanistico

Per il fabbricato in via Circelli sono stati rinvenuti i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 45/66 (da registro concessioni edilizie)
- Nulla osta alla costruzione di un fabbricato urbano del 05 ottobre 1966.
- Sanatoria alla licenza edilizia (da registro dei verbali della commissione edilizia)
- Concessione edilizia 165/86 in variante.

Gli accertamenti espletati consistono in sopralluoghi presso i beni oggetto del pignoramento (vedi verbali di sopralluogo), il Comune di San Bartolomeo in Galdo ed il Catasto di Benevento.

#### **4. Oggetto della perizia**

Il pignoramento riguarda:

1. Un opificio ed una tettoia al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 270.
2. Un piazzale a servizio dell'opificio con all'interno dei silos al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 269.
3. Un bilico a servizio dell'attività imprenditoriale al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 271.
4. Un cabina elettrica, non in funzione, a servizio dell'opificio al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 272.
5. Un piazzale a servizio dell'opificio al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 273.
6. Un terreno sito al Piano Ianziti, SS 369, in ) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 274.
7. Un edificio, a destinazione prevalente residenziale, in San Bartolomeo in Galdo alla via P. Circelli individuato al Catasto urbano al foglio 50 p.la 1981 subb. 1 e 2.

Ad oggi i beni indicati ai numeri 1, 2, 3 e 4 (foglio 91 p.lle 269,270, 271 e 272)

risultano far parte di un'unica particella speciale all'interno della quale sono graffiati.

Per quanto detto i beni oggetto di pignoramento risultano essere:

1. Un opificio ,una tettoia, una cabina elettrica, un bilico, dei silos e aree scoperte composte da strade interne e piazzali al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.lle 269, 270, 271 e 272.
2. Un piazzale a servizio dell'opificio al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 273.
3. Un terreno sito al Piano Ianziti, SS 369, in ) in San Bartolomeo in Galdo individuati

al Catasto al foglio 91 p.lla 274.

4. Un edificio, a destinazione prevalente residenziale, in San Bartolomeo in Galdo alla via P. Circelli individuato al Catasto urbano al foglio 50 p.lla 1981 subb. 1 e 2.

**4.1 opificio ed aree esterne foglio 91 p.lle 269, 270, 271 e 272**

4.1.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene si trova in San Bartolomeo in Galdo al Piano Ianziti, SS 369, nei pressi della Caserma della Guardia di Finanza, in una zona urbanizzata del comune di San Bartolomeo in Galdo. La zona, a poca distanza dal centro storico, è collegata alle strade di collegamento provinciali ed interregionali per mezzo di un tangenziale esterna. L'area è caratterizzata da zone residenziali e zone commerciali.

4.1.2 Caratteri generali e tipologici

Realizzato a più riprese, il primo titolo abilitativo risale alla seconda metà degli anni settanta mentre l'ultimo rinvenuto è del 1996, in un arco di tempo di circa trenta anni il capannone risulta realizzato in cemento armato. All'interno del capannone sono ricavati i locali destinati ad ufficio che si sviluppano su due livelli. Adiacente al capannone è stata realizzata una tettoia con struttura in acciaio reticolare e copertura ondulata, in eternit. All'interno delle aree esterne, recintate con muri in cemento armato e ringhiere in ferro, troviamo due piccoli edifici, una cabina elettrica ed un bilico.

4.1.3 struttura e finiture

Il capannone è stato realizzato in cemento armato con finiture in parte in cemento faccia vista ed in parte in intonaco civile. La pavimentazione è in quadrotti di cemento. Gli uffici, parte integrante del capannone, presentano sia un ingresso indipendente sul piazzale che una entrata all'interno del capannone. Le finiture sono medie con intonaco per le pareti, pavimentazioni in ceramica ed infissi in legno. La tettoia, come già espresso, è caratterizzato da una struttura in tralicci di acciaio a vista. La pavimentazione è in pavimento industriale mentre la copertura sembra essere, non è stato possibile salire in copertura al fine di verificarne sia la consistenza sia lo stato di conservazione, in eternit.

4.1.4 descrizione sintetica capannone e tettoia

Il capannone posto al piano terra è composto da una zona destinata all'attività produttiva, che si sviluppa su un unico livello, ed una zona, su due livelli, destinata ad uffici. Alla prima zona si accede dal piazzale antistante l'edificio verso piano Ianziti, SS369, attraverso due cancelli scorrevoli in metallo. La parte interna è costituita da un unico ambiente al cui interno trovano alloggio i macchinari necessari allo svolgimento dell'attività produttiva.

La porzione del fabbricato destinata ad uffici si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. In ogni livello trovano posto tre locali destinati ad ufficio ed un bagno.

La tettoia è composta da un unico locale con copertura a due falde.

#### 4.1.5 Estremi catastali

I beni sono censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Bartolomeo in Galdo al foglio 91 p.lle 269, 270, 271 e 272 categoria D/7 rendita € 7659,06

#### 4.1.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà del Sig. xxxxxx xxxxxx come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile.

#### 4.1.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Presso il comune di San Bartolomeo in Galdo sono state rinvenute i seguenti titoli abilitativi:

- o Licenza edilizia n. 33/76
- o Concessione edilizia n. 169/1977
- o Concessione edilizia n. 77/87
- o Rinnovo concessione edilizia n 77/87
- o Concessione edilizia n. 54/96
- o Attestato di inquadramento urbanistico

In virtù dei titoli abilitativi sopra descritti, si possono considerare i beni rispondenti alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### 4.1.8 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso della società di selezione sementi del sig. xxxxxx xxxxxx.

#### 4.1.9 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano allegata agli atti processuali:

Trascrizione compravendita registro generale n. 2826 registro particolare n. 11629 del 27/12/1965, a favore di [REDACTED] contro comune di San Bartolomeo in Galdo, in virtù di atto per notar Antonio Nappi del 20/11/1963. Il Comune ha venduto al Sig xxxxxx xxxxxx, il suolo in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Serra Rossa di mq 350 distinto al foglio 47 particella 183/d.

Trascrizione donazione registro generale n. 5667 registro particolare 5138 del 13/08/1975, a favore di xxxxxx xxxxxx, contro xxxxxx xxxxxx, in virtù di atto per notar Giovanni Battista Talani del 04/08/1975,. Il signor xxxxxx xxxxxx ha donato al signor xxxxxx xxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Piano Ianziti di are 80.90 distinto al foglio 47, particella 123.

Trascrizione compravendita registro generale n. 4327 registro particolare n. 3966 del 17/05/1977, a favore del signor xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx in virtù di atto per notar Ernesto Lettieri dell'11/05/1977. Il signor xxxxxx xxxxxx ha venduto al signor xxxxxx xxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Ianziti di are 10.00, distinto al foglio 47

particella 352.

RGE 178/2011

Iscrizione Ipoteca volontaria registro generale n. 9402 registro particolare n. 1128 del 19/07/2002 di euro 1.085.000,00 a favore di Banca Intesabci Mediocredito S.p.a. contro xxxxx xxxxxxx e xxxxx xxxxxxx, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 18/07/2002 repertorio n. 52061. Finanziamento di euro 620.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1/2.

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 5699 registro particolare del 18/04/2006 di euro 25.540,26 a favore di Sestri S.p.a. contro xxxxx xxxxxxx in virtù di atto pubblico amministrativo Sestri S.p.a. del 14/04/2006 repertorio n. 8214. A garanzia della somma di euro 12.770,13. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli distinte al foglio 50 particella 1981 sub. 1 natura C/6 di mq 208 al piano T e particella 1981 sub. 2 natura A/7 di 12,5 vani ai piano 1-2.

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n.1323 registro particolare n. 184 del 02/02/2009 di euro 472.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxxx e xxxxx xxxxxxx xxxxx xxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 676. A garanzia della somma di euro 312.045,27. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n.1324 registro particolare n. 185 del 02/02/2009 di euro 25.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxxx e xxxxx xxxxxxx xxxxx xxxxx Concetta, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 675. A garanzia della somma di euro 17.189,67. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via P. Circelli ai piani 1-2

RGE 178/2011

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 9291 registro particolare n. 1349 del 29/07/2010 di euro 33.195,66 a favore di Equitalia Polis S.p.a. contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto amministrativo Equitalia Polis del 20/07/2010 repertorio n. 112501/17. A garanzia della somma di euro 16.597,83. Ipoteca su: unità immobiliare in San Bartolomeo in Galdo, alla via Pasquale Circelli distinta al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq 208.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11831 registro particolare n. 9114 dell'11/11/2011, a favore Società Semplice Sarni di Sarni Alessandro e Carmine contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di benevento del 28/06/2011 repertorio n. 2190. Pignoramento su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo

#### 4.1.10 individuazione dei confini

Il bene confina con i seguenti beni:

- SS 369;
- Foglio 91 p.la 266
- Foglio 91 p.la 273
- Foglio 91 p.la 275;
- Foglio 91 p.la 279;
- Foglio 91 p.la 415;

#### 4.1.11 individuazione dei precedenti proprietari

La p.la 269 è pervenuta al sig. xxxxx xxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxx;

La p.la 270 è pervenuta al sig xxxxx xxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxx;

Per la p.la 271 non risultano precedenti proprietari;

Per la p.la 272 non risultano precedenti proprietari.

### 4.2 piazzale foglio 91 p.la 273

#### 4.2.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene si trova in San Bartolomeo in Galdo al Piano Ianziti, SS 369, nei pressi della Caserma della Guardia di Finanza, in una zona urbanizzata del comune di San Bartolomeo in Galdo. La zona, a poca distanza dal centro storico, è collegata alle strade di collegamento provinciali ed interregionali per mezzo di un tangenziale esterna. L'area è caratterizzata da zone residenziali e zone commerciali.

#### 4.2.2 descrizione sintetica

L'ingresso all'unità abitativa avviene dalle particelle descritte precedentemente. Il bene consiste in un piazzale asfaltato e recintato con muretti in c.a. che fungono da muri di sostegno.

#### 4.2.3 Estremi catastali

Il bene è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Bartolomeo in Galdo al foglio 91 p.la 273 qualità classe seminativo 3 superficie 12.40 are reddito dominicale € 2,24 agrario

€ 4,48.

#### 4.2.4 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risulta di proprietà del signor xxxxxx xxxxxxxx come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile.

#### 4.2.5 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Il piazzale è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n. 54/96 per cui risulta rispondente alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### 4.2.6 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso della società di selezione sementi del sig. xxxxxx xxxxxxxx.

#### 4.2.7 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano allegata agli atti processuali:

Trascrizione compravendita registro generale n. 2826 registro particolare n. 11629 del 27/12/1965, a favore di ██████████ contro comune di San Bartolomeo in Galdo, in virtù di atto per notar Antonio Nappi del 20/11/1963. Il Comune ha venduto al Sig xxxxxx xxxxxxxx, il suolo in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Serra Rossa di mq 350 distinto al foglio 47 particella 183/d.

Trascrizione donazione registro generale n. 5667 registro particolare 5138 del 13/08/1975, a favore di xxxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxx xxxxxxxx, in virtù di atto per notar Giovanni Battista Talani del 04/08/1975,. Il signor xxxxxx xxxxxxxx ha donato al signor xxxxxx xxxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Piano Ianziti di are 80.90 distinto al foglio 47, particella 123.

Trascrizione compravendita registro generale n. 4327 registro particolare n. 3966 del 17/05/1977, a favore del signor xxxxxx xxxxxxxx contro xxxxxx xxxxxxxx in virtù di atto per notar Ernesto Lettieri dell'11/05/1977. Il signor xxxxxx xxxxxxxx ha venduto al signor xxxxxx xxxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Ianziti di are 10.00, distinto al foglio 47 particella 352.

Iscrizione Ipoteca volontaria registro generale n. 9402 registro particolare n. 1128 del 19/07/2002 di euro 1.085.000,00 a favore di Banca Intesabci Mediocredito S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 18/07/2002 repertorio n. 52061. Finanziamento di euro 620.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani ½.

RGE 178/2011

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 5699 registro particolare del 18/04/2006 di euro 25.540,26 a favore di Sestri S.p.a. contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto pubblico amministrativo Sestri S.p.a. del 14/04/2006 repertorio n. 8214. A garanzia della somma di euro 12.770,13. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli distinte al foglio 50 particella 1981 sub. 1 natura C/6 di mq 208 al piano T e particella 1981 sub. 2 natura A/7 di 12,5 vani ai piano 1-2.

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n1323 registro particolare n. 184 del 02/02/2009 di euro 472.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx xxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 676. A garanzia della somma di euro 312.045,27. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n1324 registro particolare n. 185 del 02/02/2009 di euro 25.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx xxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 675. A garanzia della somma di euro 17.189,67. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via P. Circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 9291 registro particolare n. 1349 del 29/07/2010 di euro 33.195,66 a favore di Equitalia Polis S.p.a. contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto amministrativo Equitalia Polis del 20/07/2010 repertorio n. 112501/17. A garanzia della somma di euro 16.597,83. Ipoteca su: unità immobiliare in San Bartolomeo in Galdo, alla via Pasquale Circelli distinta al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq 208.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11831 registro particolare n. 9114 dell'11/11/2011, a favore Società Semplice Sarni di Sarni Alessandro e Carmine contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di benevento del 28/06/2011 repertorio n. 2190. Pignoramento su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo

#### 4.2.8 individuazione dei confini

Il bene confina con i seguenti beni:

- Foglio 91 p.lla 274;
- Foglio 91 p.lla 431
- Foglio 91 p.lla 284;
- Foglio 91 p.lla 266;
- Foglio 91 p.lla 269.

#### 4.2.9 individuazione dei precedenti proprietari

Il bene è pervenuto al sig. xxxxx xxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxx.

### 4.3 terreno foglio 91 p.lla 274

#### 4.3.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene si trova in San Bartolomeo in Galdo al Piano Ianziti, SS 369, nei pressi della Caserma della Guardia di Finanza, in una zona urbanizzata del comune di San Bartolomeo in Galdo. La zona, a poca distanza dal centro storico, è collegata alle strade di collegamento provinciali ed interregionali per mezzo di un tangenziale esterna. L'area è caratterizzata da zone residenziali e zone commerciali.

#### 4.3.2 descrizione sintetica

Il terreno è collegato per mezzo di una rampo alla particella 273. Si tratta terreno, ad oggi, utilizzato per la coltivazione.

#### 4.3.3 Estremi catastali

Il bene è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Bartolomeo in Galdo al foglio 91 p.lla 274 qualità classe seminativo 2 superficie 41.00 are reddito dominicale € 11,65 agrario € 18,88.

#### 4.3.4 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risulta di proprietà del signor D'Urso Fedele come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile.

#### 4.3.5 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Il terreno è ubicato in zona omogenea C2 dello strumento urbanistico vigente nel comune di San Bartolomeo in Galdo.

#### 4.3.6 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso del sig. xxxxx xxxxxx.

#### 4.3.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano allegata agli atti processuali:

Trascrizione compravendita registro generale n. 2826 registro particolare n. 11629 del 27/12/1965, a favore di XXXXXXXXXX contro comune di San Bartolomeo in Galdo, in virtù di atto per notar Antonio Nappi del 20/11/1963. Il Comune ha venduto al Sig xxxxx xxxxxx, il suolo in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Serra Rossa di mq 350 distinto al foglio 47

particella 183/d.

Trascrizione donazione registro generale n. 5667 registro particolare 5138 del 13/08/1975, a favore di xxxxxx xxxxxxx, contro xxxxxx xxxxxxx, in virtù di atto per notar Giovanni Battista Talani del 04/08/1975,. Il signor xxxxxx xxxxxxx ha donato al signor xxxxxx xxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Piano Ianziti di are 80.90 distinto al foglio 47, particella 123.

Trascrizione compravendita registro generale n. 4327 registro particolare n. 3966 del 17/05/1977, a favore del signor xxxxxx xxxxxxx contro xxxxxx xxxxxxx in virtù di atto per notar Ernesto Lettieri dell'11/05/1977. Il signor xxxxxx xxxxxxx ha venduto al signor xxxxxx xxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Ianziti di are 10.00, distinto al foglio 47 particella 352.

Iscrizione Ipoteca volontaria registro generale n. 9402 registro particolare n. 1128 del 19/07/2002 di euro 1.085.000,00 a favore di Banca Intesabci Mediocredito S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxxxx, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 18/07/2002 repertorio n. 52061. Finanziamento di euro 620.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani ½.

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 5699 registro particolare del 18/04/2006 di euro 25.540,26 a favore di Sestri S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx in virtù di atto pubblico amministrativo Sestri S.p.a. del 14/04/2006 repertorio n. 8214. A garanzia della somma di euro 12.770,13. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli distinte al foglio 50 particella 1981 sub. 1 natura C/6 di mq 208 al piano T e particella 1981 sub. 2 natura A/7 di 12,5 vani ai piani 1-2.

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n. 1323 registro particolare n. 184 del 02/02/2009 di euro 472.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxxxx xxxxxx xxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 676. A garanzia della somma di euro 312.045,27. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1-2

RGE 178/2011

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n1324 registro particolare n. 185 del 02/02/2009 di euro 25.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx Concetta, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 675. A garanzia della somma di euro 17.189,67. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via P. Circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 9291 registro particolare n. 1349 del 29/07/2010 di euro 33.195,66 a favore di Equitalia Polis S.p.a. contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto amministrativo Equitalia Polis del 20/07/2010 repertorio n. 112501/17. A garanzia della somma di euro 16.597,83. Ipoteca su: unità immobiliare in San Bartolomeo in Galdo, alla via Pasquale Circelli distinta al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq 208.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11831 registro particolare n. 9114 dell'11/11/2011, a favore Società Semplice Sarni di Sarni Alessandro e Carmine contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di benevento del 28/06/2011 repertorio n. 2190. Pignoramento su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo

#### 4.3.8 individuazione dei confini

Il bene confina con i seguenti beni:

- Foglio 91 p.la 273;
- Foglio 91 p.la 431
- Foglio 91 p.la 286;
- Foglio 91 p.la 288;
- Foglio 91 p.la 429.

#### 4.3.9 individuazione dei precedenti proprietari

Il bene sin dal 1983 è di proprietà del sig. xxxxx xxxxxx.

### 4.4 autorimessa foglio 50 p.la 1981 sub. 1

#### 4.4.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene si trova in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli, in una zona residenziale del comune di San Bartolomeo in Galdo. La zona, a poca distanza dal centro storico, è collegata alle strade di collegamento provinciali ed interregionali per mezzo di un tangenziale esterna.

#### 4.4.2 Caratteri generali e tipologici

Realizzato a più riprese, il primo titolo abilitativo risale al 1966 mentre l'ultimo

rinvenuto è del 1986, il fabbricato è realizzato in cemento armato. Il bene si trova al piano terra, su via P. Circelli, del fabbricato che si sviluppa su tre piano fuori terra su via Circelli e su due piani fuori terra su via Serra Rossa. L'ingresso ai beni è garantito da due distinti accessi in ferro. Lateralmente troviamo un ulteriore accesso che consente l'accesso al locale caldaia in disuso. Ulteriori accessi ai due locali erano consentiti attraverso il ballatoio di ingresso al fabbricato che ad oggi sono stati murati.

#### 4.4.3 struttura e finiture

Il due locali che compongono il bene sono in cemento armato con finiture in parte in in intonaco civile. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Le finiture risultano essere mediocri con evidenti segni di degrado dovuto a mancata manutenzione ordinaria.

#### 4.4.4 descrizione sintetica

Le due autorimesse, poste al piano terra-seminterrato sono composte, ognuna, da un unico ampio locale dalla forma irregolare. L'accesso è garantito da via Circelli per mezzo di due distinte aperture.

#### 4.4.5 Estremi catastali

I beni sono censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Bartolomeo in Galdo al foglio 50 p.lle 1981 sub. 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 208 mq rendita € 590,83

#### 4.4.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà del Sig. xxxxxx xxxxxx come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile.

#### 4.4.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Presso il comune di San Bartolomeo in Galdo sono state rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 45/66 (da registro concessioni edilizie)
- Nulla osta alla costruzione di un fabbricato urbano del 05 ottobre 1966.
- Sanatoria alla licenza edilizia (da registro dei verbali della commissione edilizia)
- Concessione edilizia 165/86 in variante.

In virtù dei titoli abilitativi sopra descritti, si possono considerare i beni rispondenti alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### 4.4.8 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso della famiglia del sig. xxxxxx xxxxxx.

#### 4.4.9 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano allegata agli atti processuali:

Trascrizione compravendita registro generale n. 2826 registro particolare n. 11629 del 27/12/1965, a favore di ██████████ contro comune di San Bartolomeo in Galdo, in virtù di atto per notar Antonio Nappi del 20/11/1963. Il Comune ha venduto al Sig xxxxxx xxxxxxx, il suolo in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Serra Rossa di mq 350 distinto al foglio 47 particella 183/d.

Trascrizione donazione registro generale n. 5667 registro particolare 5138 del 13/08/1975, a favore di xxxxxx xxxxxxx, contro xxxxxx xxxxxxx, in virtù di atto per notar Giovanni Battista Talani del 04/08/1975,. Il signor xxxxxx xxxxxxx ha donato al signor xxxxxx xxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Piano Ianziti di are 80.90 distinto al foglio 47, particella 123.

Trascrizione compravendita registro generale n. 4327 registro particolare n. 3966 del 17/05/1977, a favore del signor xxxxxx xxxxxxx contro xxxxxx xxxxxxx in virtù di atto per notar Ernesto Lettieri dell'11/05/1977. Il signor xxxxxx xxxxxxx ha venduto al signor xxxxxx xxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Ianziti di are 10.00, distinto al foglio 47 particella 352.

Iscrizione Ipoteca volontaria registro generale n. 9402 registro particolare n. 1128 del 19/07/2002 di euro 1.085.000,00 a favore di Banca Intesabci Mediocredito S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxxxx, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 18/07/2002 repertorio n. 52061. Finanziamento di euro 620.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani ½.

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 5699 registro particolare del 18/04/2006 di euro 25.540,26 a favore di Sestri S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx in virtù di atto pubblico amministrativo Sestri S.p.a. del 14/04/2006 repertorio n. 8214. A garanzia della somma di euro 12.770,13. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli distinte al foglio 50 particella 1981 sub. 1 natura C/6 di mq 208 al piano T e particella 1981 sub. 2 natura A/7 di 12,5 vani ai piano 1-2.

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n. 1323 registro particolare n. 184 del 02/02/2009 di euro 472.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxxxx xxxxxx xxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 676. A garanzia della somma di euro 312.045,27. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19,

RGE 178/2011

273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n.1324 registro particolare n. 185 del 02/02/2009 di euro 25.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx Concetta, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 675. A garanzia della somma di euro 17.189,67. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via P. Circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 9291 registro particolare n. 1349 del 29/07/2010 di euro 33.195,66 a favore di Equitalia Polis S.p.a. contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto amministrativo Equitalia Polis del 20/07/2010 repertorio n. 112501/17. A garanzia della somma di euro 16.597,83. Ipoteca su: unità immobiliare in San Bartolomeo in Galdo, alla via Pasquale Circelli distinta al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq 208.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11831 registro particolare n. 9114 dell'11/11/2011, a favore Società Semplice Sarni di Sarni Alessandro e Carmine contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di benevento del 28/06/2011 repertorio n. 2190. Pignoramento su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo

#### 4.4.10 individuazione dei confini

Il bene confina con i seguenti beni:

- Via Pasquale Circelli;
- Foglio 50 p.lla 1980;
- Foglio 50 p.lla 1982;

#### 4.4.11 individuazione dei precedenti proprietari

Il bene risulta di proprietà del sig. xxxxx xxxxxx dal 1987 dalle visure storiche in nostro possesso. Dagli titoli abilitativi visionati si può dire che il bene era di proprietà dello stesso sin dal 1966.

### 4.5 residenze foglio 50 p.lla 1981 sub. 2

#### 4.5.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene si trova in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli, in una zona residenziale del comune di San Bartolomeo in Galdo. La zona, a poca distanza dal centro

storico, è collegata alle strade di collegamento provinciali ed interregionali per mezzo di un tangenziale esterna.

#### 4.5.2 Caratteri generali e tipologici

Realizzato a più riprese, il primo titolo abilitativo risale al 1966 mentre l'ultimo rinvenuto è del 1986, il fabbricato è realizzato in cemento armato. Il bene si trova al piano primo e secondo, su via P. Circelli, ed al piano terra e primo su via Serra Rossa. L'ingresso ai beni è garantito da due distinti accessi, uno su via Circelli ed uno su via Serra Rossa. Lateralmente troviamo un collegamento privato tra le due strade realizzato con una rampa di scale. Il fabbricato, di forma rettangolare, presenta due balconi al piano primo su via Circelli. Le facciate sono regolari con intonaco sulle parti che affacciano sulle due strade e mattoncini faccia vista per i prospetti laterali. Il tetto a due falde con tegole.

#### 4.5.3 struttura e finiture

Il fabbricato è in cemento armato con finiture esterne in parte in intonaco civile tinteggiato ed in parte in mattoni facciavista. Internamente le scale di collegamento sono in marmo con ringhiere in ferro battuto. I ballatoi presentano pavimentazioni in ceramica. Gli appartamenti hanno finiture verticali in intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica per i bagni e le cucine. I pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato. L'appartamento realizzato nel piano mansardato nella parte destra dal ballatoio non presenta finiture in quanto utilizzato come deposito. Lo stato di conservazione è complessivamente medio.

#### 4.5.4 descrizione sintetica

Da via Pasquale Circelli attraverso un portone comune ai due subalterni che compongono il fabbricato si accede su di un ballatoio di ingresso. Salendo per le rampe di scale in marmo si giunge al pianerottolo posto al piano primo. Sulla destra si accede al primo appartamento che è composto da un disimpegno che consente l'accesso sulla destra al soggiorno ed alla cucina mentre sulla sinistra ad un salone costituito da un unico ambiente. Il disimpegno si conclude con un bagno. Nella parte centrale del pianerottolo è presente una porta che consente l'accesso ad un locale dalla forma rettangolare allungata che ad oggi è utilizzato come armadio-ripostiglio ma che funge anche da disimpegno di ingresso su via Serra Rossa. Il disimpegno è collegato con l'ampio salone dell'appartamento di seguito descritto che è ad oggi adibito a deposito. Sul lato sinistro del pianerottolo vi è l'ingresso all'ultimo appartamento posto a questo piano. Tale appartamento ospita al suo interno due camere da letto sul lato sinistro, un ampio salone sul lato destro ed un bagno in fondo al disimpegno.

Percorrendo le utime rampe della scala si giunge al sottotetto dove, sul lato destro troviamo un appartamento composto da un ampio locale all'interno del quale, senza divisioni di sorta, trovano posto tutte le funzioni utili alla civile abitazione. Unico divisorio è quello per separare il bagno dal resto dell'appartamento.

Sul lato sinistro del ballatoio al piano mansardato troviamo un altro appartamento identico al presentente solo che quest'ultimo utilizzato come deposito per cui con finiture da completare.

#### 4.5.5 Estremi catastali

I beni sono censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Bartolomeo in Galdo al foglio 50 p.lle 1981 sub. 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 208 mq rendita € 590,83

#### 4.5.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, sono di proprietà del Sig. D'Urso Fedele come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile.

#### 4.5.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Presso il comune di San Bartolomeo in Galdo sono state rinvenute i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 45/66 (da registro concessioni edilizie)
- Nulla osta alla costruzione di un fabbricato urbano del 05 ottobre 1966.
- Sanatoria alla licenza edilizia (da registro dei verbali della commissione edilizia)
- Concessione edilizia 165/86 in variante.

In virtù dei titoli abilitativi sopra descritti, si possono considerare i beni rispondenti alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### 4.5.8 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso della famiglia del sig. xxxxx xxxxxx.

#### 4.5.9 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano allegata agli atti processuali:

Trascrizione compravendita registro generale n. 2826 registro particolare n. 11629 del 27/12/1965, a favore di ██████████ contro comune di San Bartolomeo in Galdo, in virtù di atto per notar Antonio Nappi del 20/11/1963. Il Comune ha venduto al Sig xxxxx xxxxxx, il suolo in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Serra Rossa di mq 350 distinto al foglio 47 particella 183/d.

Trascrizione donazione registro generale n. 5667 registro particolare 5138 del 13/08/1975, a favore di xxxxx xxxxxx, contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto per notar Giovanni Battista Talani del 04/08/1975. Il signor xxxxx xxxxxx ha donato al signor xxxxx xxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Piano Ianziti di are 80.90 distinto al foglio 47, particella 123.

Trascrizione compravendita registro generale n. 4327 registro particolare n. 3966 del 17/05/1977, a favore del signor xxxxx xxxxxx contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto per notar

Ernesto Lettieri dell'11/05/1977. Il signor xxxxxx xxxxxxxx ha venduto al signor xxxxxx xxxxxxxx, il terreno in San Bartolomeo in Galdo alla contrada Ianziti di are 10.00, distinto al foglio 47 particella 352.

Iscrizione Ipoteca volontaria registro generale n. 9402 registro particolare n. 1128 del 19/07/2002 di euro 1.085.000,00 a favore di Banca Intesabci Mediocredito S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 18/07/2002 repertorio n. 52061. Finanziamento di euro 620.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1/4.

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 5699 registro particolare del 18/04/2006 di euro 25.540,26 a favore di Sestri S.p.a. contro xxxxxx xxxxxxxx in virtù di atto pubblico amministrativo Sestri S.p.a. del 14/04/2006 repertorio n. 8214. A garanzia della somma di euro 12.770,13. Ipoteca su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo alla via Pasquale Circelli distinte al foglio 50 particella 1981 sub. 1 natura C/6 di mq 208 al piano T e particella 1981 sub. 2 natura A/7 di 12,5 vani ai piano 1-2.

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n.1323 registro particolare n. 184 del 02/02/2009 di euro 472.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx xxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 676. A garanzia della somma di euro 312.045,27. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca giudiziale registro generale n.1324 registro particolare n. 185 del 02/02/2009 di euro 25.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. contro xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx xxxxx [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 27/11/2008 repertorio n. 675. A garanzia della somma di euro 17.189,67. Ipoteca su, tra le altre: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo, distinte al catasto terreni al foglio 91 p.lle 269 di are 30.40, 270 di are 7.30, 271 di are 0.22, 272 di are 0.19, 273 di are 12.40, 274 di are 41.00, al catasto fabbricati al foglio 91 particelle 269, 270, 271 e 272 graffate, natura D7 al Piano Ianziti ai piani T-1, e al foglio 50 particella 1981 sub. 1,

RGE 178/2011

natura C/6 di mq alla via Circelli n. 177 al piano T e particella 1981 sub 2 natura A/7 di 12,5 vani alla via P. Circelli ai piani 1-2

Iscrizione Ipoteca legale registro generale n. 9291 registro particolare n. 1349 del 29/07/2010 di euro 33.195,66 a favore di Equitalia Polis S.p.a. contro xxxxx xxxxxx, in virtù di atto amministrativo Equitalia Polis del 20/07/2010 repertorio n. 112501/17. A garanzia della somma di euro 16.597,83. Ipoteca su: unità immobiliare in San Bartolomeo in Galdo, alla via Pasquale Circelli distinta al foglio 50 particella 1981 sub. 1, natura C/6 di mq 208.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11831 registro particolare n. 9114 dell'11/11/2011, a favore Società Semplice Sarni di Sarni Alessandro e Carmine contro xxxxx xxxxxx in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di benevento del 28/06/2011 repertorio n. 2190. Pignoramento su: unità immobiliari in San Bartolomeo in Galdo

#### 4.5.10 individuazione dei confini

Il bene confina con i seguenti beni:

- Via Pasquale Circelli;
- Via Serra Rossa
- Foglio 50 p.lla 1980;
- Foglio 50 p.lla 1982;

#### 4.5.11 individuazione dei precedenti proprietari

Il bene risulta di proprietà del sig. xxxxx xxxxxx dal 1987 dalle visure storiche in nostro possesso. Dagli titoli abilitativi visionati si può dire che il bene era di proprietà dello stesso sin dal 1966.

### **5. calcolo superfici catastali.**

Superfici di calcolo adottate in base al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138

5.1 Opificio, uffici, tettoia, cabina elettrica, bilico, strade e piazzali foglio 91 p.lle 269-270-271-272 graffate

Le superfici del bene sono state calcolate singolarmente non si trattandosi di beni omogenei.

p.lla 269

la particella in esame si sviluppa su una superficie di 2600 mq ed al suo interno trovano collocazione 4 silos per il deposito dei semi

p.lla 270

Questa particella è composta da tre beni il primo, l'opificio, destinato all'attività produttiva, su un unico livello con una superficie catastale di 443 mq, il secondo, all'interno dell'opificio, destinato ad uffici, su due livelli per una superficie catastale di mq 208 ed infine il terzo, esterno all'opificio, è una tettoia con superficie catastale pari a

mq 280.

Bilico a pesa p.lla 271  
 Superficie catastale edificio mq 27  
 Pesa N. 1  
 Cabina elettrica p.lla 272  
 Superficie catastale mq 24  
 5.2 piazzale foglio 91 p.lla 273  
 mq 1240  
 5.3 terreno foglio 91 p.lla 274  
 Mq 4100  
 5.4 autorimesse foglio 50 p.lla 1980 sub. 1  
 Superficie catastale mq 250  
 5.5 appartamenti foglio 50 p.lla 1980 sub. 2  
 Piano primo lato destro superficie catastale mq 126  
 Piano primo lato sinistro superficie catastale mq 126  
 Piano primo disimpegno via Serra Rossa superficie catastale mq 23  
 Piano sottotetto superficie catastale abitabile lato destro mq 55  
 Piano sottotetto superficie catastale abitabile lato sinistro mq 55  
 Totale superficie residenziale mq 385

## 6. Stima

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138. Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento si è adottato il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. Tali valori saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente: Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti. Cm = coefficiente di manutenzione. Tiene conto dello stato di conservazione del bene. Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 1/ 2012). Vu (€/mq) = valore venale unitario del bene in esame = Vm x Cs x Cu x Cf x Cr x Cm. Vc = Valore commerciale Sc = Superficie catastale Vc = Vu x Sc I valori dati ai coefficienti, essendo diversi da bene a bene, sono stati evidenziati di seguito nella stima dettagliata.

### 5.1 Opificio, uffici, tettoia, cabina elettrica, bilico, strade e piazzali foglio 91 p.lle 269-270-

Lombardi architetto Guglielmo via Raffaele de Caro, 4 82100 Benevento  
 P.I. 01228440622 C.F. LMBGLL67T06A783Q mail [guglielmo@lombardi@alice.it](mailto:guglielmo@lombardi@alice.it)  
 mobil 329.4129421 fax 0824.040077 p.e.c. [guglielmo.lombardi@archiworldpec.it](mailto:guglielmo.lombardi@archiworldpec.it)

## 5.1.1 opificio

Il valore unitario del bene in esame, determinato come precedentemente esplicitato, risulta essere pari ad €/mq 400,00 per quanto riguarda i coefficienti essi risultano pari a:

Capannone 1 (piano terra):

$$Cs = 0.9$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 0.9$$

$$Cr = 1.$$

$$Cm = 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = Vm \times Cs \times Cu \times Cf \times Cr \times Cm. Vu = \text{€ } 400,00 \times 0.9 \times 1 \times 0.9 \times 1 \times 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = 291,60$$

$$Vc = Vu \times Sc \quad Vc = 291,60 \times 443 \quad Vc = \text{€ } 129.178,80$$

## 5.1.2 uffici

Il valore unitario del bene in esame, determinato come precedentemente esplicitato, risulta essere pari ad €/mq 960,00 per quanto riguarda i coefficienti essi risultano pari a:  
uffici piano terra e primo:

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 0.9$$

$$Cm = 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = Vm \times Cs \times Cu \times Cf \times Cr \times Cm. Vu = \text{€ } 960,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9 \times 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = \text{€ } 777,60$$

$$Vc = Vu \times Sc \quad Vc = \text{€ } 777,60 \times \text{mq } 208$$

$$Vc = \text{€ } 161.740,80$$

## 5.1.3 silos

Per il valore dei silos per il grano ed i silos di stoccaggio (prefabbricati in metallo) si è proceduto con una ricerca di mercato attraverso internet visionando le offerte presenti sui siti di settore. In tal modo confrontando i beni con beni simili sia come struttura sia come stato di conservazione si sono determinati i seguenti valori di mercato:

Silos grano metallici €/cad 2000,00

Silos prefabbricati in metallo per lo stoccaggio dei semi €/cad 4500,00

$$Vc = 4500,00 \times 4 + 2000 = \text{€ } 20.000,00$$

## 5.1.4 tettoia

Il valore unitario del bene in esame, determinato come precedentemente esplicitato, risulta essere lo stesso di quello determinato per l'opificio, €/mq 400,00, considerando in questo caso solo il 35% della superficie esistente omogeneizzandola.

Superficie =  $280 \times 0.35 = 98$  mq

Vc = € 400,00 x mq 98 = € 39.200,00

#### 5.1.5 Spazi esterni

Il valore di tale bene viene calcolato al 10 % della superficie esistente fino al raggiungimento della superficie occupata in planimetria dall'opificio (mq opificio sommati ai mq dei locali uffici posti al piano terra) e per il 2% per le superfici eccedenti oltre detto limite.

Pichè in pianta il capannone occupa circa 550 mq la superficie oòtre i 550 mq sarà calcolata al 2%

Superficie =  $(500 \times 0.10) + (2100 \times 0.02) = 50 + 42 =$  mq 92

Vc = € 400,00 x mq 92 = € 36.800,00

#### 5.1.5 cabina elettrica

Essendo un vano a servizio dell'opificio ma non comunicante direttamente con lo stesso il valore unitario risulta essere lo stesso dell'opificio, €/mq 400,00, ma la superficie viene considerata per il 25% di quella realizzata.

Superficie =  $24 \times 0.25 =$  mq 6

Vc = € 400,00 x mq 6 = € 2.400,00

#### 5.1.5 bilico a pesa

Essendo un vano a servizio dell'opificio ma non comunicante direttamente con lo stesso il valore unitario risulta essere lo stesso dell'opificio, €/mq 400,00, ma la superficie viene considerata per il 25% di quella realizzata. A tale somma viene aggiunto il valore della pesa che è stato determinato con una ricerca di mercato attraverso internet visionando le offerte presenti sui siti di settore. In tal modo confrontando i beni con beni simili sia come struttura sia come stato di conservazione si sono determinati i seguenti valori di mercato

Superficie =  $27 \times 0.25 = 6.75 = 7$  mq catastali

Pesa €/cad 1.000,00

Vc = € 400 x 7 + € 1000,00 = € 2800,00 + € 1000,00 = € 3.800,00

**TOTALE Vc BENI FOGLIO 91 P.LLE 269-270-271-272 = € 393.119,60**

#### 5.2 piazzale individuato al foglio 91 p.lla 273

Il piazzale in esame è stato valutato considerando il valore del bene in funzione della sua classificazione urbanistica come determinata nello strumento urbanistico del comune di San Bartolomeo nel quale la zona omogenea in cui insiste il bene è C2. Per il bene in esame si terrà conto delle opere realizzate, pavimentazioni e muri di contenimento. Il Vm determinato per tale bene risulta essere pari a € 60,00/mq

**Vc = 45,00 x 1240 = 55.800,00**

#### 5.3 terreno individuato al foglio 91 p.lla 274

Il terreno in esame è stato valutato considerando il valore del bene in funzione della sua classificazione urbanistica come determinata nello strumento urbanistico del comune di San

Bartolomeo nel quale la zona omogenea in cui insiste il bene è C2. Il Vm determinato per tale bene risulta essere pari a € 35,00/mq

$$Vc = 25,00 \times 4100 = 102.500,00$$

5.4 autorimesse foglio 50 p.lla 1980 sub. 1

Il valore unitario del bene in esame, determinato come precedentemente esplicito, risulta essere pari ad €/mq 500,00 per quanto riguarda i coefficienti essi risultano pari a:

autorimesse:

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 0.8$$

$$Cm = 0.8$$

$$Vu (\text{€/mq}) = Vm \times Cs \times Cu \times Cf \times Cr \times Cm. Vu = \text{€ } 500,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.8 \times 0.8$$

$$Vu (\text{€/mq}) = \text{€ } 320,00$$

$$Vc = Vu \times Sc \quad Vc = \text{€ } 320,00 \times \text{mq } 250$$

$$Vc = \text{€ } 80.000,00$$

5.3 residenze foglio 50 p.lla 1980 sub. 2

Il valore unitario del bene in esame, determinato come precedentemente esplicito, risulta essere pari ad €/mq 1050,00 per quanto riguarda i coefficienti essi risultano pari a:

residenze:

$$Cs = 1$$

$$Cu = 1$$

$$Cf = 1$$

$$Cr = 0.9$$

$$Cm = 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = Vm \times Cs \times Cu \times Cf \times Cr \times Cm. Vu = \text{€ } 1050,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9 \times 0.9$$

$$Vu (\text{€/mq}) = \text{€ } 850,50$$

$$Vc = Vu \times Sc \quad Vc = \text{€ } 850,50 \times \text{mq } 385$$

$$Vc = \text{€ } 327.442,50$$

**TOTALE VALORE COMMERCIALE BENI = € 958.862,10**

## 7. CONCLUSIONI

I beni oggetto delle presente risultano essere:

1. Un opificio ed una tettoia al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.lla 270, un piazzale a servizio dell'opificio con all'interno dei silos al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.lla 269, un bilico a servizio dell'attività imprenditoriale al

Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 271, Un cabina elettrica, non in funzione, a servizio dell'opificio al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 272. Tutti riportati in un'unica particella catastale.

2. Un piazzale a servizio dell'opificio al Piano Ianziti (SS369) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 273.
3. Un terreno sito al Piano Ianziti, SS 369, in ) in San Bartolomeo in Galdo individuati al Catasto al foglio 91 p.la 274.
4. Un edificio, a destinazione prevalente residenziale, in San Bartolomeo in Galdo alla via P. Circelli individuato al Catasto urbano al foglio 50 p.la 1981 subb. 1 e 2.

- I beni oggetto della presente sono di proprietà del Sig. xxxxx xxxxxx come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione notarile

-Il più probabile valore commerciale dei beni risulta essere pari ad € 958.862,10 (euro novecentocinquattottomilaottocentosessantadue/10) così determinato:

Opificio, uffici, tettoia, cabina elettrica, bilico, strade e piazzali foglio 91 p.lle 269-270-271-272 graffate per un valore commerciale pari ad euro 393.119,60 (euro trecentovantatremilacantodiciannova/60)

Piazzale individuato al foglio 91 p.la 273 per un valore commerciale pari ad euro 55.800,00 (euro cinquantacinquemilaottocento/00)

Terreno individuato al foglio 91 p.la 274 per un valore commerciale pari ad euro 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00)

autorimesse foglio 50 p.la 1980 sub. 1 per un valore commerciale pari ad euro 80.000,00 (euro ottantamila/00)

residenze foglio 50 p.la 1980 sub. 2 per un valore commerciale pari ad euro 327.442,50 (euro trecentoventisettemilaquattrocentoquarantadue/50)

-non sono state riscontrate difformità edilizie.

- Non sono previste spese condominiali essendo tutti i beni di un unico proprietario.

- i beni risultano confinare rispettivamente con:

1. opificio ed aree esterne foglio 91 p.lle 269, 270, 271 e 272:

- SS 369;
- Foglio 91 p.la 266
- Foglio 91 p.la 273
- Foglio 91 p.la 275;
- Foglio 91 p.la 279;
- Foglio 91 p.la 415;

2. piazzale foglio 91 p.la 273:

- Foglio 91 p.la 274;

- Foglio 91 p.la 431
  - Foglio 91 p.la 284;
  - Foglio 91 p.la 266;
  - Foglio 91 p.la 269;
3. terreno foglio 91 p.la 274:
- Foglio 91 p.la 273;
  - Foglio 91 p.la 431
  - Foglio 91 p.la 286;
  - Foglio 91 p.la 288;
4. autorimessa foglio 50 p.la 1981 sub. 1
- Via Pasquale Circelli;
  - Foglio 50 p.la 1980;
  - Foglio 50 p.la 1982;
5. residenze foglio 50 p.la 1981 sub. 2
- Via Pasquale Circelli;
  - Via Serra Rossa
  - Foglio 50 p.la 1980;

-i precedenti proprietari dei beni risultano essere:

1. opificio ed aree esterne foglio 91 p.lle 269, 270, 271 e 272:
- La p.la 269 è pervenuta al sig. xxxxx xxxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxxx;
  - La p.la 270 è pervenuta al sig. xxxxx xxxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxxx;
  - Per la p.la 271 non risultano precedenti proprietari;
  - Per la p.la 272 non risultano precedenti proprietari.
2. piazzale foglio 91 p.la 273:
- Il bene è pervenuto al sig. xxxxx xxxxxxx dal sig. xxxxx xxxxxxx
3. terreno foglio 91 p.la 274:
- Il bene sin dal 1983 è di proprietà del sig. xxxxx xxxxxxx
- 4 autorimessa foglio 50 p.la 1981 sub. 1
- Il bene risulta di proprietà del sig. xxxxx xxxxxxx dal 1966
- 5 residenze foglio 50 p.la 1981 sub. 2
- Il bene risulta di proprietà del sig. xxxxx xxxxxxx dal 1966

-Tutti i beni oggetto della presente risultano in possesso del sig. xxxxx e della sua famiglia.

-I beni a parere dello scrivente potrebbero essere divisi in tre lotti evitando frazionamenti e richieste di titoli abilitativi con notevoli costi aggiuntivi, inoltre per le particelle 273 e 274 nella suddivisione in lotti proposta si eviterebbe il problema dell'accesso che ad oggi è garantito attraverso la particella 269.

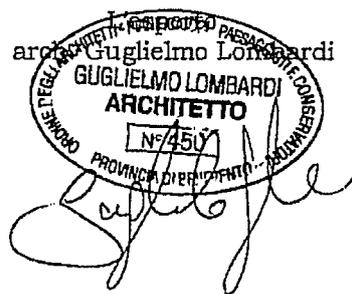
RGE 178/2011

**lotto 1:** Beni al Piano Ianziti in San Bartolomeo in Galdo (BN) individuati in Catasto al foglio 91 p.lle 269,270,271,272 (graffate), 273 e 2743 per un valore commerciale pari € 551.419,60 (euro cinquecentocinquantunomilaquattrocentodiciannove/60);

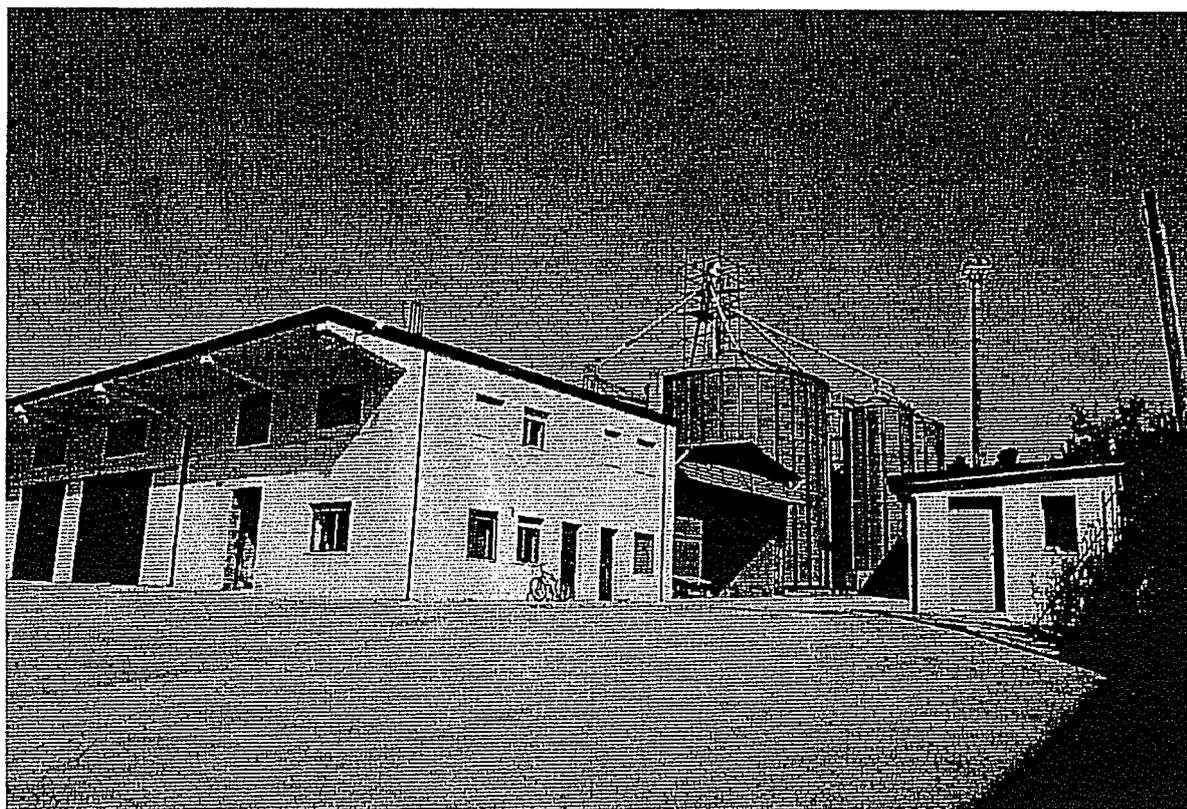
**lotto 2:** autorimesse alla via P. Circelli in San Bartolomeo in Galdo (BN) in Catasto fabbricati al foglio 50 p.la 1981 sub. 1 per un valore commerciale pari ad € 80.000,00 (euro ottantamila/00)

**lotto 3:** residenze alla via P. Circelli e via Serra Rossa in San Bartolomeo in Galdo (BN) in Catasto fabbricati al foglio 50 p.la 1981 sub. 2 per un valore commerciale pari ad € 327.442,50 (euro trecentoventisettemilaquattrocentoquarantadue/50)

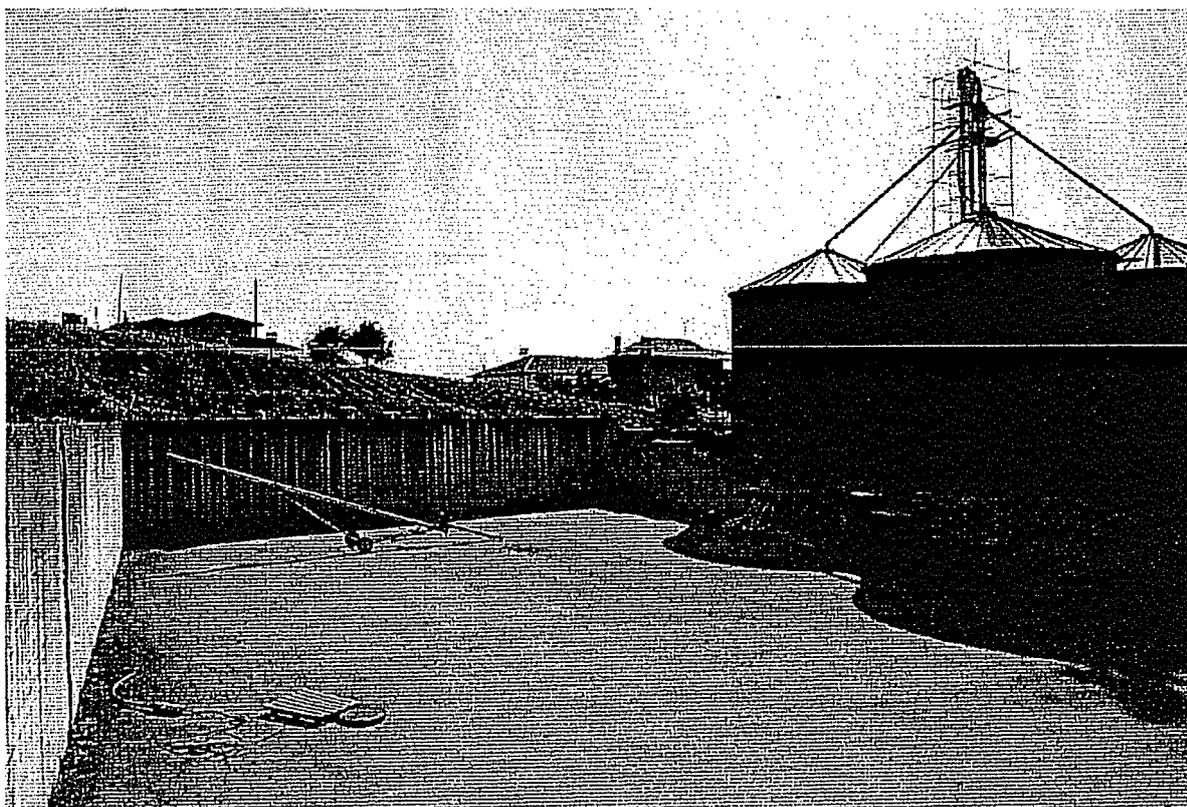
Benevento, li 14/11/2012



## **RILIEVO FOTOGRAFICO**



foglio 91 p.lle 69, 70, 71 e 72 (graffate) Vista da Piano Ianziti SS 369

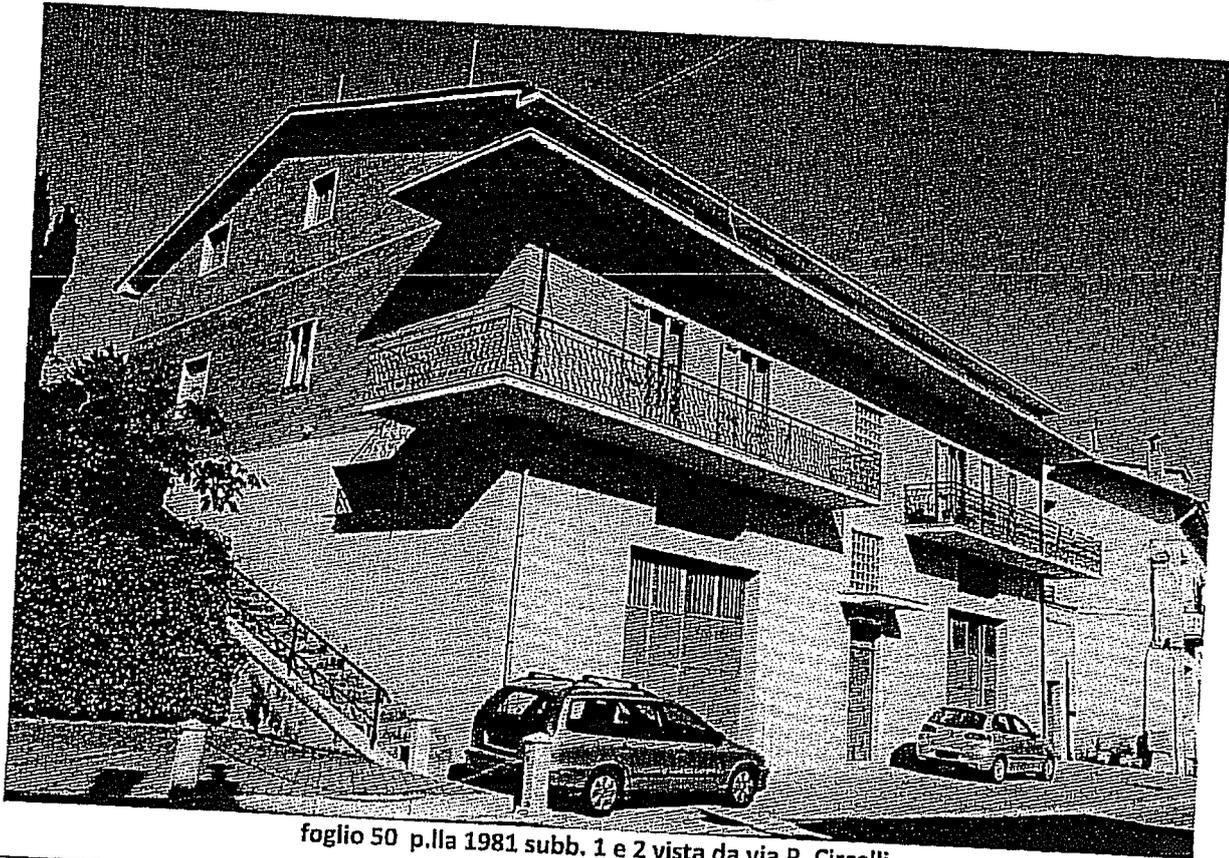


foglio 91 p.la 73 piazzale

132/2011



foglio 91 p.lia 74 Terreno



foglio 50 p.lia 1981 subb. 1 e 2 vista da via P. Circelli

Lombardi architetto Guglielmo via Raffaele de Caro, 4 82100 Benevento