

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'ORSI

SENTENZA N° **115/2007**

ISTANZA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**INTERBANCA Spa**

CONTRO

**Omissis**

RELAZIONE DI CHIARIMENTI

ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Ing. Nicola MAROTTA**

Tribunale di Benevento  
Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

## Sommario

Premessa .....	3
Calcolo valore immobili.....	7
Considerazioni conclusive .....	12

Tribunale di Benevento

Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

## Premessa

Il sottoscritto ing. Nicola MAROTTA, con studio in Limatola (BN), alla via San Biagio n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1374, avendo redatto la relazione di stima degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n.115/07, riceveva, in data 13/10/2010 dal G. E. dott.ssa Maria Letizia D'ORSI del Tribunale di Benevento, incarico suppletivo volto a fornire i chiarimenti di cui alla CTP redatta dal geom. Carmine PACELLI e depositata agli atti.

La CTP sottolinea la mancata precisazione degli elementi impiegati per individuare i valori di mercato per unità di superficie, in particolare non si evincono: prezzi di mercato, quotazioni immobiliari, condizioni locali del mercato immobiliare, infrastrutture esistenti nella zona di ubicazione del fabbricato.

Nell'intento di fornire i chiarimenti richiesti, si riportano di seguito i dati presi in esame e le valutazioni effettuate per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare:

- Al fine di ottenere i costi al mq utili a rappresentare le categorie di immobili in oggetto si è proceduto, in primo luogo, ad indagini di mercato nell'area di interesse. Il numero esiguo di dati raccolti nella ricerca effettuata, non garantiva, però, la costruzione di un campione statisticamente rappresentativo, e, pertanto non utilizzabile allo scopo; quanto appena riportato, ha imposto al sottoscritto di dover utilizzare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servizio offerto dall'Agenzia del Territorio.

La banca dati OMI, relativamente a tutto il territorio comunale di Solopaca (BN), fornisce i seguenti valori:

Tribunale di Benevento  
Giudice Dott.ssa D'ORSI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

<b>Tabella valori OMI</b>					
<b>Comune di Solopaca (BN)</b>					
<b>Tipologia Immobile</b>	<b>Stato</b>	<b>2009</b>		<b>2010</b>	
		<b>Cons.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>	<b>Min.</b>
Abitazioni Civili	N	€ 920,00	€ 1.050,00	€ 970,00	€ 1.100,00
Abitaz. t. economico	N	€ 810,00	€ 1.000,00	€ 850,00	€ 1.050,00
Box	N	€ 440,00	€ 490,00	€ 460,00	€ 510,00
Ville e villini	N	€ 1.500,00	€ 1.750,00	€ 1.600,00	€ 1.850,00
Negozi	N	€ 1.100,00	€ 1.200,00	€ 1.150,00	€ 1.250,00
Magazzini	N	€ 345,00	€ 440,00	€ 360,00	€ 460,00

N = Normale

Dall'analisi della tabella si evidenzia come i valori OMI concernenti l'anno 2010 siano maggiori, anche se in maniera non marcata, rispetto a quelli dell'anno 2009, e quindi, a differenza di quanto indicato nella CTP, si registra, sul territorio in esame, un trend comunque in crescita.

- La scelta della corrispondente tipologia di immobile, rispetto a quelle proposte in elenco dalla Banca OMI, è stata condotta non semplicemente in funzione di quanto riportato presso gli Uffici del Catasto. In particolare nel caso specifico, come descritto nella "relazione di consulenza tecnica", non vi è perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, verificato in occasione del sopralluogo effettuato, e le planimetrie depositate presso gli uffici catastali (allegati alla "relazione di consulenza tecnica"). La valutazione effettuata, soprattutto per quanto concerne la stima del lotto 3, prende in esame:
  - il grado di finitura dei vari ambienti (variabile da una condizione standard ad una di pregio);
  - indivisibilità del lotto 3 (al catasto l'intero lotto risulta suddiviso in due sub);
  - numero elevato di locali adibiti a servizi;

Tribunale di Benevento

Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

- intera superficie, circa 450 mq di sup. coperta suddivisa su tre livelli + locale cantina, afferente ad un unico proprietario
- presenza di corte recintata antistante, etc.

Tali elementi fanno ritenere che un siffatto immobile non possa essere classificato come categoria A/3, ossia "abitazioni di tipo economico".

- Lo studio non ha trascurato l'effetto positivo dovuto alla posizione del fabbricato, infatti, esso è situato sulla strada denominata "Via Bebiana", la quale si congiunge a sud-ovest con la strada Statale Sannitica 265 consentendo il collegamento con i comuni di Dugenta, Melizzano e la provincia di Caserta nonché l'immissione alla strada a scorrimento veloce "Strada Statale Fondo Valle Isclero"; a nord-est, invece, consente l'immissione alla strada a scorrimento veloce "Strada Statale Benevento-Caianello 372".

Gli immobili, inoltre, sono ubicati a circa 1 km dal confine con il Comune di Telesse Terme (i cui valori OMI, relativamente alla zona periferica, sono superiori rispetto a quelli presi a base della valutazione); in particolare, si fare notare che il predetto Comune è raggiungibile in soli 4 minuti circa grazie al collegamento viario (~ 3 Km) di recente apertura ed il cui svincolo è situato a soli 300 m circa dal fabbricato. (vedi ortofoto)

- Si è ritenuto importante considerare anche un ulteriore aspetto di unicità connesso alla ubicazione "strategica" del fabbricato in oggetto, esso è adiacente alla cantina sociale del Comune di Solopaca; la società predetta conta ad oggi circa settecento soci, dieci dipendenti fissi e dodici gli avventizi, con un fatturato annuo di circa 6.000.000,00 €. Si fa notare tale aspetto in quanto, poiché l'economia dell'intero paese è quasi totalmente basata sulla vendita dei prodotti vinicoli, si ritiene che tale condizione possa fornire un valore aggiunto all'immobile e ne aumenti le probabilità di vendita. (vedi ortofoto)

Gli aspetti elencati hanno permesso di individuare il valore a metro quadro delle categorie di immobili in oggetto; tale valore, moltiplicato per le superfici virtuali, ha prodotto il valore di mercato del bene cercato. Le superfici virtuali sono state ottenute moltiplicando le superfici reali per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), tali fattori tengono conto di aspetti

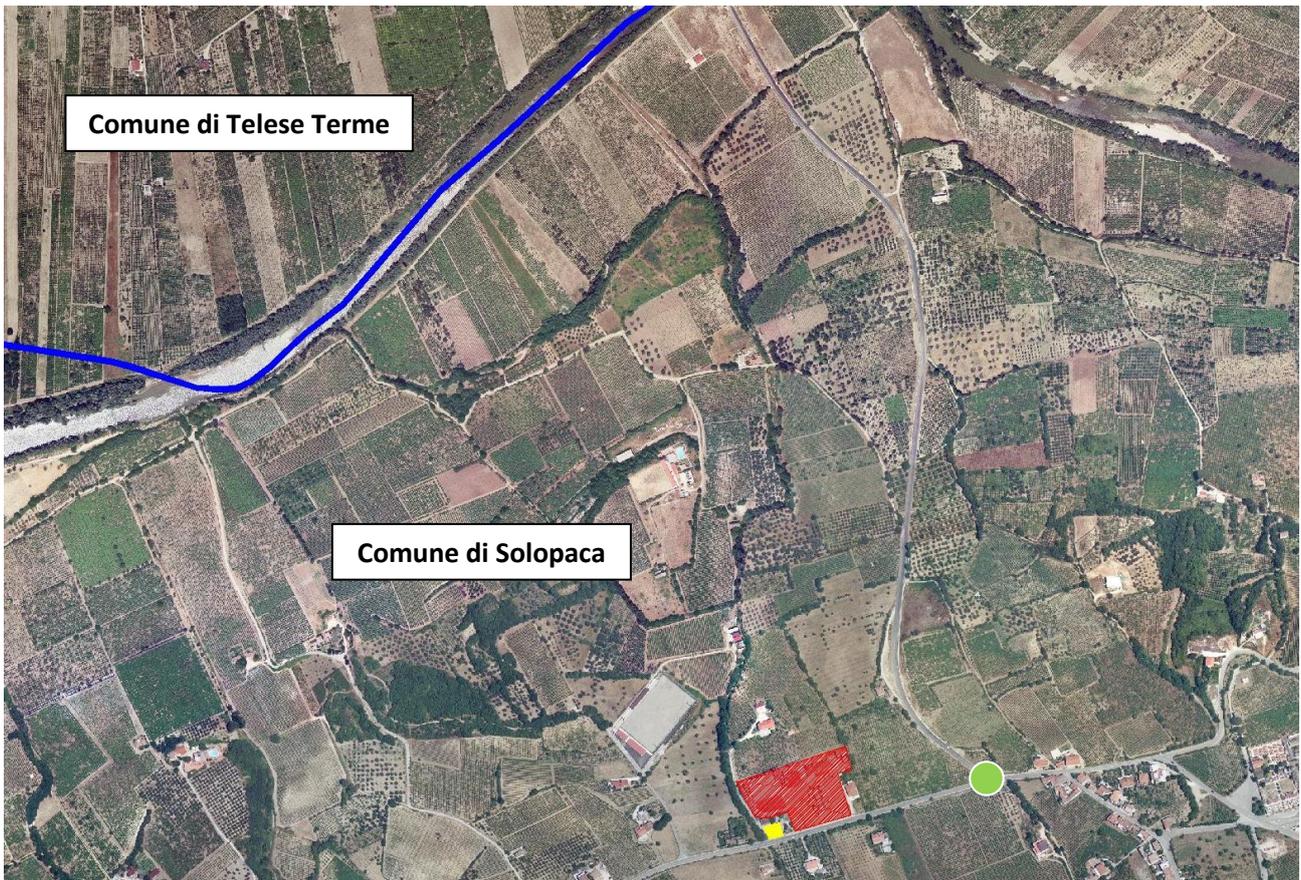
---

Tribunale di Benevento  
Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

intrinseci di un particolare ambiente nell'ambito della stessa categoria di immobile, quali destinazione d'uso, stato di conservazione, eventuali condizioni negative/positive, etc.



Legenda:

 Cantina Sociale di Solopaca (BN);

 Immobili oggetto della perizia;

 Svincolo in direzione Telesse Terme;

 Limite comunale.

Tribunale di Benevento

Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

## Calcolo valore immobili

Prima proseguire nella trattazione, si precisa che nella “relazione di consulenza tecnica”, avendo utilizzato il metodo sintetico-comparativo, non si è ritenuto di esplicitare le valutazioni effettuate alla base della scelta dei coefficienti, inoltre nella stessa relazione la stima dei vari lotti è stata operata applicando i coefficienti correttivi direttamente alle superfici, probabilmente tale modo di operare, pur restituendo lo stesso valore finale, non consente di avere un immediato riferimento economico per ogni singola categoria.

Al fine di ovviare alle predette difficoltà di lettura e di chiarire gli aspetti contestati, sulla base di quanto illustrato precedentemente, si riporta nuovamente il calcolo dei singoli lotti con opportuni commenti, moltiplicando, questa volta, i coefficienti correttivi direttamente ai costi al mq scelti per le categorie in esame.

Tribunale di Benevento  
 Giudice Dott.ssa D'ORSI  
 INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

### Lotto 1

Il range di riferimento OMI per tale categoria risulta essere: 1150,00 – 1250,00 €/mq;

Il valore utilizzato nella stima risulta essere 1100,00 €/mq, di poco più basso rispetto al limite inferiore del range proposto dal OMI, per tener conto delle condizioni di degrado del locale.

Per il locale negozio, in particolare, tale valore è stato incrementato del 10% per le motivazioni fornite nella “relazione di consulenza tecnica” con un conseguente valore di 1.210,00 €/mq.

Per il locale deposito, adiacente al locale negozio, si è tenuto conto del peggiore stato di manutenzione applicando un deprezzamento del 50% con l’ausilio di un primo coefficiente riduttivo, inoltre, per ragguagliare la superficie a quella del locale negozio si utilizza un ulteriore deprezzamento del 50% con l’ausilio di un secondo coefficiente riduttivo; ne consegue un valore a mq pari a :  $1100,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 0,50 = \underline{275,00 \text{ €/mq}}$ .

Per la corte antistante, infine, comune al lotto 1 ed al lotto 3, si è applicato un primo coefficiente per assegnare un 25 % (22,50 mq) al lotto 1 ed un 75% (67,50 mq) al lotto 3, (in percentuale sulle superfici complessive dei due lotti), ed un secondo coefficiente di ragguaglio applicando un deprezzamento del 90%, ne consegue un valore a mq pari a  $1100,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = \underline{110,00 \text{ €/mq}}$ ; si evidenzia in proposito che lo spazio appena descritto viene adibito a parcheggio al servizio del negozio stesso.

Riepilogando il valore complessivo è stato così ottenuto:

Negozio:	62,00 mq	x	1.210,00 €/mq	=	75.020,00 €
Deposito:	65,00 mq	x	275,00 €/mq	=	17.875,00 €
Corte comune:	22,50 mq	x	110,00 €/mq	=	2.475,00 €
<b>Totale Lotto 1</b>					<b>95.370,00 €</b>

Tribunale di Benevento  
 Giudice Dott.ssa D'ORSI  
 INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

### Lotto 2

Il range di riferimento OMI per tale categoria risulta essere: 1150,00 – 1250,00 €/mq;

Trattandosi comunque di locali commerciali, ma con uno stato dei luoghi peggiore rispetto alle condizioni riscontrate per il lotto 1, si è scelto di utilizzare un costo al mq più basso rispetto al lotto 1 e precisamente pari a 1000,00 €/mq.

Anche per il lotto in oggetto, stabilito il costo al mq, si è tenuto conto di condizioni locali e puntuali con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi; nel caso specifico per tutti i locali presenti (vendita, forno e lavorazione) si è operato un deprezzamento del 30% per considerare le peggiori condizioni di accessibilità rispetto al lotto 1, pertanto, il costo al mq risulta  $1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \underline{700,00 \text{ €/mq}}$ .

Per il locale lavorazione si è operato un ulteriore deprezzamento del 50% per raggugliarlo alla superficie commerciale, quindi limitatamente a tale ambiente il valore risulta pari a  $700,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = \underline{350,00 \text{ €/mq}}$ .

Riepilogando il valore complessivo è stato così ottenuto:

Locale vendita:	32,00	mq	x	700,00	€/mq	=	22.400,00 €
Locale forno:	12,00	mq	x	700,00	€/mq	=	8.400,00 €
Locale lavorazione:	19,00	mq	x	350,00	€/mq	=	6.650,00 €
<b>Totale Lotto 2</b>							<b>37.450,00 €</b>

### Lotto 3

Sulla base delle considerazioni fatte nella presente relazione, la tipologia di riferimento può ritenersi inquadrabile in una categoria intermedia tra "abitazione di tipo economico" e "ville e villini" pertanto si è costruito il range di riferimento operando una media dei valori OMI per le categorie suddette e che di seguito si riportano per maggiore chiarezza:

- Abitazione di tipo economico: 850,00 – 1.050,00 €/mq (tabella OMI)
- Ville e villini: 1.600,00 – 1.850,00 €/mq (tabella OMI)

Dai precedenti valori si è ottenuto il range medio preso alla base del calcolo:

$$(850,00 + 1.600,00)/2 = 1.225,00 \text{ €/mq}; \quad (1.050,00 + 1.850,00)/2 = 1.450,00 \text{ €/mq};$$

Categoria intermedia: 1.225,00 – 1.450,00 €/mq

Trattandosi di edificio su tre livelli con caratteristiche variabili si è operata una media su tre valori:

1.350,00 €/mq

1.350,00 €/mq

1.200,00 €/mq

Valore medio usato a base del calcolo:  $(1.350,00+1.350,00+1.200,00)/3 = 1.300,00 \text{ €/mq}$

Stabilito il valore a mq, per il locale cantina è stata operata una riduzione prima del 30% ed una seconda riduzione per ragguaglio alla superficie abitativa del 75% ottenendo un valore pari a  $1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,70 \times 0,25 = \underline{227,50 \text{ €/mq}}$ .

La corte comune afferente il fabbricato, come precedentemente precisato, risulta essere pari al 75% (67,50 mq) dell'intera superficie, tale area è pavimentata e contornata da piante ornamentali, inoltre svolge l'utile funzione di arretrare il fabbricato rispetto alla strada, migliorandone le

Tribunale di Benevento  
Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

caratteristiche globali. Tale superficie è stata poi raggugliata con un coefficiente riduttivo del 90%, pertanto il valore di riferimento risulta essere pari a  $1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = \underline{130,00 \text{ €/mq}}$ .

Altro coefficiente di ragguglio, con riduzione del 70%, è stato operato per balconi e terrazzi con un conseguente valore di  $1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,30 = \underline{390,00 \text{ €/mq}}$ .

Riepilogando il valore complessivo è stato così ottenuto:

Abitazione:	386,00	mq	x	1.300,00	€/mq	=	501.800,00 €
Vano scala	10,00	mq	x	1.300,00	€/mq	=	13.000,00 €
Balconi:	43,00	mq	x	390,00	€/mq	=	16.770,00 €
Cantina:	45,00	mq	x	227,50	€/mq	=	10.237,50 €
Corte Comune:	67,50	mq	x	130,00	€/mq	=	8.775,00 €
							<hr/>
						<b>Totale Lotto 3</b>	<b>550.582,50 €</b>

Tribunale di Benevento

Giudice Dott.ssa D'ORSI

INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

## Considerazioni conclusive

Prima di proseguire è d'obbligo una precisazione, nella CTP, con riferimento al negozio, ai depositi, al locale vendita, al forno ed al locale cantina, si generalizza definendo indistintamente gli stessi in uno stato di grave degrado sia igienico che statico; in realtà nella "relazione di consulenza tecnica" redatta dal sottoscritto, viene evidenziato un degrado manutentivo, che potrebbe compromettere anche la componente statica, solo ed esclusivamente nel caso del locale deposito (lotto1), presentando, quest'ultimo, una copertura in carpenteria metallica di tipo leggero.

Per tutti gli altri locali se ne descrive lo stato di conservazione indicandone l'eventuale necessità di una manutenzione ordinaria più o meno marcata e di cui si è tenuto conto, nella rispettiva misura, nel valutare gli stessi, come ampiamente indicato nella presente relazione.

Va altresì evidenziato, a rigore, che dal confronto tra i valori ricalcolati nella presente relazione e quelli calcolati nella "relazione di consulenza tecnica" si riscontrano delle piccole differenze dovute ad approssimazioni per eccesso o per difetto operate nella stessa. Al fine di confermare i calcoli riportati nella presente relazione e di poter eseguire il confronto con quelli riportati nella "relazione di consulenza tecnica" si rieseguo queste ultime senza operare, questa volta, le approssimazioni suddette (*si riportano in rosso i valori non approssimati ed in parentesi le approssimazioni eseguite*).

### Lotto1

Negoziato:	62,00 mq	x	1,10	x	1,00	=	68,20 mq	(69,00 mq)
Deposito:	65,00 mq	x	0,50	x	0,50	=	16,25 mq	(16,00 mq)
Corte comune:	90,00 mq	x	0,25	x	0,10	=	2,25 mq	(2,00 mq)
Totale superficie:							86,70 mq	(87,00 mq)
<b>Calcolo valore lotto 1</b>	<b>86,70 mq</b>	x	1100,00 Euro/mq			=	€	<b>95.370,00</b>

Tribunale di Benevento  
Giudice Dott.ssa D'ORSI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

**Lotto 2**

Locale vendita:	32,00 mq	x	0,7	x	1,0	=	22,40 mq	(23,00 mq)
Locale forno:	12,00 mq	x	0,7	x	1,0	=	8,40 mq	(9,00 mq)
Locale lav./deposito:	19,00 mq	x	0,7	x	0,5	=	6,65 mq	(7,00 mq)
Totale superficie:							37,45 mq	(39,00 mq)
<b>Calcolo valore lotto 2</b>	<b>37,45 mq</b>	x	1000,00 Euro/mq			=	€	<b>37.450,00</b>

**Lotto 3**

Abitazione:	386,00 mq	x	1,00	x	1,00	=	386,00 mq	(386,00 mq)
Vano scala:	10,00 mq	x	1,00	x	1,00	=	10,00 mq	(10,00 mq)
Balconi:	43,00 mq	x	1,00	x	0,30	=	12,90 mq	(14,00 mq)
Cantina:	45,00 mq	x	0,70	x	0,25	=	7,88 mq	(8,00 mq)
Corte Comune:	(90,00 mq	x	0,75)	x	0,10	=	6,75 mq	(7,00 mq)
Totale superficie:							423,53 mq	(425,00 mq)
<b>Calcolo valore lotto 3</b>	<b>423,53 mq</b>	x	1300,00 Euro/mq			=	€	<b>550.582,50</b>

Sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza a quanto richiestomi, consegno alla S.V. Ill.ma la presente "Relazione di chiarimenti alla relazione di consulenza tecnica" composta da tredici pagine.

Novembre 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Ing. Nicola MAROTTA**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

G.E. Dott. DE RISI

SENTENZA N° 115/2007

ISTANZA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**INTERBANCA Spa**

CONTRO

**Omissis**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Ing. Nicola MAROTTA**

## INDICE

1. INCARICO .....	3
2. IDENTIFICAZIONE DEGLI ATTORI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	6
4. PERCENTUALE DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA ESECUTATA.....	6
5. LA DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLO STATO DI FATTO ESISTENTE SE CONFRONTATO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI;.....	7
6. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DEI CONTRATTI IN TAL SENSO REGISTRATI IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO;.....	10
7. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE GRAVANO SUI BENI E CHE SONO DESTINATI A RESTARE A CARICO DELL'ACQUIRENTE ANCHE DOPO LA VENDITA COATTA, IVI COMPRESI EVENTUALI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI CHE INCIDONO SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI TERRENI OPPURE VINCOLI DI NATURA STORICA O ARTISTICA;.....	10
8. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE INVECE SARANNO CANCELLATI CON LA VENDITA COATTA E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON PIÙ OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;.....	11
9. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
10. CRITERI E METODI DI STIMA.....	13
11. DETERMINERÀ IL VALORE DELL'INTERO IMMOBILE E DELLA EVENTUALE QUOTA MINORE DELL'ESECUTATO, E RIPARTIRÀ IN PIÙ LOTTI SE QUESTO PUÒ RENDERE PIÙ AGEVOLE LA VENDITA.....	15

## ALLEGATI

## **I. INCARICO**

A seguito di ordinanza, il sottoscritto ing. Nicola MAROTTA, con studio in Limatola (BN) alla via San Biagio, 38 iscritto al relativo albo della Provincia di Benevento con il n. 1374, veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento, Dott. Franco DE RISI, C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella sopra citata procedura.

All'udienza del giorno 23 Settembre 2009, dopo giuramento di rito, veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il seguente incarico:

*“Affida allo stimatore di procedere alla descrizione ed alla valutazione dei beni immobili pignorati dalla INTERBANCA Spa. “*

*Prima di iniziare le operazioni, lo Stimatore*

*controllerà la documentazione ipocatastale presentata dal creditore;*

*acquisirà:*

*i certificati storici catastali;*

*le planimetrie depositate al N.C.E.U.;*

*gli estratti delle mappe censuarie;*

*il certificato di destinazione urbanistica;*

*segnalerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione qualsiasi apparente anomalia.*

*Dalla relazione di stima dovrà risultare:*

*la identificazione del/dei beni immobili da espropriare;*

*la percentuale di proprietà della persona esecutata, indicando, in caso di comproprietà, chi siano gli altri comproprietari e per quali quote;*

*l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;*

*la descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;*

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

*lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore al pignoramento;*

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica;*

*l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati con la vendita coatta o che risulteranno non più opponibili all'acquirente;*

*la verifica della regolarità edilizia del bene, con indicazione dell'anno di costruzione ed estremi della concessione edilizia, nonché dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità; eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.*

*Determinerà il valore dell'intero immobile e della eventuale quota minore dell'esecutato, e ripartirà in più lotti se questo può rendere più agevole la vendita.*

*La relazione sarà depositata in Cancelleria in forma tanto cartacea che informatica perché la stima dovrà essere pubblicata su internet e ne invierà copia ai creditori ed al debitore, almeno 45 giorni prima della prossima udienza, così come prevede l'art. 1703 bis disp. att. c.p.c.*

Pertanto, in adempimento all'incarico conferitomi, avendo effettuato tutti gli accertamenti necessari, svolto sopralluoghi per i dovuti riscontri ed esperite tutte le opportune indagini e verifiche, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Immobili siti nel Comune di Solopaca (Bn):

- A. **Foglio 9 p.IIa 311 sub 1** N.C.E.U. partita 1000458, locale ad uso deposito e negozio, sito al piano terra, composto di due vani avente una consistenza catastale di 77 mq, Cat. C/1;
- B. **Foglio 9 p.IIa 311 sub 4** N.C.E.U. partita 1000458, locale ad uso forno, deposito e vendita, sito al piano terra, composto di tre vani avente una consistenza catastale di 50 mq, Cat. C/3;
- C. **Foglio 9 p.IIa 311 sub 5** N.C.E.U. partita 1000458, appartamento su tre piani (terreno, primo e secondo) composto di un locale cantina al piano terreno, di tre camere, cucina, bagno ed un ripostiglio al piano primo e di tre camere, cucina, bagno, terrazzo e balcone al piano secondo, avente una consistenza catastale di 10 vani, Cat. A/3;
- D. **Foglio 9 p.IIa 311 sub 6** N.C.E.U. partita 1000458, appartamento sito al piano terzo (piano mansardato) composto di tre camere, cucina, bagno e balcone, avente una consistenza catastale di 4,5 vani, Cat. A/3.

### 4. PERCENTUALE DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA ESECUTATA

Dagli atti catastali risulta che gli immobili siti nel Comune di Solpaca (Bn) hanno la seguente proprietà: 73

- A. **foglio 9 p.IIa 311 sub 1** NCEU *piena proprietà della Sig.ra Omissis nata a omissis il omissis;*
- B. **foglio 9 p.IIa 311 sub 4** NCEU *piena proprietà Sig.ra Omissis nata a omissis il omissis;;*
- C. **foglio 9 p.IIa 311 sub 5** NCEU *piena proprietà della Sig.ra Omissis nata a omissis il omissis;;*

D. **foglio 9 p.lla 311 sub 6** NCEU piena proprietà della Sig.ra Omissis nata a omissis il omissis;;

## **5. LA DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLO STATO DI FATTO ESISTENTE SE CONFRONTATO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI;**

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Solopaca (BN) alla via Bebiana e fanno parte di un unico fabbricato sviluppato su quattro livelli (terreno, primo, secondo e terzo). Quest'ultimo risulta realizzato con struttura portante in muratura e presenta, oltre ai subalterni menzionati nel paragrafo precedente, una corte comune ai sub 1, 5 e 6. Si riportano di seguito le caratteristiche descrittive dei beni in oggetto:

- L'unità immobiliare al punto "A" è sita nel Comune di Solopaca (Bn) al N.C.E.U. **foglio 9 p.lla 311 sub 1**, al piano terra con una superficie di circa 127 mq, composta di due vani, uno destinato ad uso deposito e l'altro ad uso negozio. L'accesso a quest'ultimo avviene direttamente dalla strada, mentre al vano deposito, sottoposto rispetto al negozio, si accede sia dal negozio stesso che da un accesso presente sul retro del fabbricato; le caratteristiche di finiture del locale negozio sono di media fattura, l'impianto elettrico è realizzato con canalette a vista, e gli infissi sono realizzati in ferro. Nella fase estimativa si incrementerà, in minima parte, il valore del locale in oggetto, per la presenza di un piccolo locale adiacente e comunicante, realizzato in struttura metallica leggera, non risultante né dagli atti dell'Ufficio Tecnico comunale né da quelli catastali. L'adiacente locale deposito, invece, risulta privo di qualsiasi tipo di finitura e di impianto, è privo di solaio, è, infatti, presente una copertura a falda unica in lamiera ondulata in ferro zincato (vedi documentazione fotografica allegata); le chiusure perimetrali, infine, sono realizzate in ferro. Relativamente a quest'ultimo locale si consiglia una verifica strutturale con particolare riferimento alle strutture metalliche, prevedendo

eventualmente una manutenzione alle stesse. Infine, come già evidenziato, è presente sul retro un ulteriore accesso, quest'ultimo, però, avviene attraverso una particella di terreno che circonda per tre parti il fabbricato (F. 9 P.IIa 281).

- L'unità immobiliare al punto "B" è sita nel Comune di Solopaca (Bn) al N.C.E.U. **foglio 9 p.IIa 311 sub 4**, trattasi di locale ad uso forno, vendita e lavorazione/deposito, sito al piano terra con accesso diretto dal retro del fabbricato, attraverso la particella distinta al catasto terreni al F. 9 P.IIa 281. L'unità in oggetto presenta, inoltre, un ulteriore accesso dall'appartamento ubicato al piano superiore (N.C.E.U. F. 9 P.IIa 311 sub 5) per mezzo di una scala a chiocciola interna. Il grado di finitura, con carattere rustico, necessita di manutenzione, infatti, sia il pavimento che l'intonaco risultano danneggiati ed usurati dal tempo, su alcune pareti è presenza un rivestimento in mattonelle, comunque in condizioni non ottimali; gli infissi, infine, risultano realizzati in parte in alluminio ed in parte in ferro.
- L'unità immobiliare al punto "C" è sita nel Comune di Solopaca (Bn) al N.C.E.U. **foglio 9 p.IIa 311 sub 5**, trattasi di appartamento su tre piani (terreno, primo e secondo), in particolare al piano terra è presente un locale cantina il cui accesso avviene dal retro del fabbricato, servendosi della già citata particella F. 9 P.IIa 281. Le caratteristiche sono proprie di un locale destinato ad uso cantina, con finiture assenti, intonaco privo di strato finale di finitura, pavimenti di poco pregio, etc. Il piano primo destinato a civile abitazione, come già precisato risulta costituito da tre camere, cucina, bagno e da un ripostiglio, si evidenzia una difformità rispetto alla planimetria catastale solo per la mancanza di un divisorio che racchiudeva un ulteriore ripostiglio e la scala a chiochiola. L'insieme dei vani presenti al piano primo, appena descritti, costituiscono un appartamento autonomo, in quanto al piano secondo risultano presenti un ulteriore locale cucina e locale servizi. L'intero livello non ha subito di recente ristrutturazioni e pertanto le relative finiture risalgono all'anno di costruzione dell'immobile, pertanto possono ritenersi standard sia come

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

qualità dei materiali sia per quanto riguarda il loro grado di manutenzione, gli infissi, in ultimo, risultano realizzati in alluminio.

Il piano secondo, costituisce, come già precisato, un appartamento dotato di propria autonomia, infatti, dal sopralluogo effettuato, è dotato di locale cucina, anche se ciò non appare riportato nelle planimetrie catastali;

nel dettaglio risulta così composto: tre camere, cucina, bagno, terrazzo e balcone. Il grado di finitura del piano in oggetto è appena superiore, a quello sottostante, pur facendo parte, quest'ultimo, dello stesso subalterno; infatti, si evidenzia una pavimentazione più moderna e più nuova, gli infissi presentano profili più moderni, ed infine le pareti risultano più rifinite.

- L'unità immobiliare al punto "D" è sita nel Comune di Solopaca (Bn) al N.C.E.U. **folgio 9 p.IIa 311 sub 6**, trattasi di appartamento sito al piano terzo (piano mansardato) composto di tre camere, cucina, bagno e balcone; l'unità in oggetto risulta sicuramente quella più curata nei particolari con finiture di maggior pregio, sia gli infissi esterni che le porte interne sono realizzate in legno massello, la pavimentazione appare di recente realizzazione o comunque in buono stato di conservazione, così come le pareti di tutti i locali.

Nella descrizione dei beni si è fatto più volte riferimento alla particella 281 (N.C.T. F.9 P.IIa 281), la quale, pur non essendo oggetto della presente stima, consente l'accesso ad alcune delle unità menzionate, pertanto, relativamente a queste ultime, si procederà ad un deprezzamento delle stesse con opportuni coefficienti riduttivi.

**6. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DEI CONTRATTI IN TAL SENSO REGISTRATI IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO;**

Non risultano titoli in base ai quali i beni sono occupati da terzi.

**7. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE GRAVANO SUI BENI E CHE SONO DESTINATI A RESTARE A CARICO DELL'ACQUIRENTE ANCHE DOPO LA VENDITA COATTA, IVI COMPRESI EVENTUALI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI CHE INCIDONO SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI TERRENI OPPURE VINCOLI DI NATURA STORICA O ARTISTICA;**

Alla data del 24 dicembre 2009 risultano, sui beni in oggetto, le seguenti formalità:

**Iscrizioni contro**

1. Ipoteca volontaria per Notar Paola CARDELLI del 09 ottobre 2002 iscritta il 15 ottobre 2002 al n.1660 Reg.Part. per la somma di Euro 2.000.000,00 ...;
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 05 luglio 1991 al n.581 Reg.Part. in virtu' del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Benevento in data 16 novembre 1990 di Lire 13.700.000 ...;
3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 18 maggio 1990 al n.320 Reg.Part. in virtu' del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Benevento in data 06 ottobre 1989 di Lire 46.741.253 ...;
4. Ipoteca convenzionale iscritta in data 18 luglio 1986 al n.368 Reg.Part. di Lire 51.600.000 ...;
5. Ipoteca convenzionale iscritta in data 18 luglio 1986 al n.367 Reg.Part. di Lire 26.000.000 ...;

si sottolinea che le stesse sono riportate in forma ridotta rimandando alla relazione ipocatastale allegata per una più dettagliata consultazione.

**8. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE INVECE SARANNO CANCELLATI CON LA VENDITA COATTA E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON PIÙ OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

(vedi allegato RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE)

**9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il dirigente dell'U.T.C del Comune di Solopaca (BN) con il certificato di destinazione urbanistica con prot. n. 10072 certifica quanto segue:

- il terreno sito in Solopaca in catasto al foglio n. 9 particella n. 311 sul quale è ubicato il fabbricato sito alla Via Bebiana, è stato riportato nel PRG approvato con Decreto n. 9726 del 27/03/1997 dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento, sotto la definizione:  
ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO DI I
- per il fabbricato in questione è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 182 del 08/10/1991 ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985;
- in detta area sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 23 delle Norme di attuazione del PRG suddetto, come da copie allegate.

Si riporta negli allegati la copia del certificato di destinazione urbanistica completo delle norme di attuazione relative alla zona interessata, così come trasmesso dall'ufficio tecnico comunale di Solopaca (BN).

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

Per quanto concerne il fabbricato in esame, distinto al N.C.E.U. al f. 9 p.lla 311, dai riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solopaca, risulta la concessione edilizia in sanatoria n° 182, prot. n° 6844 del 08/10/1991, che si allega alla presente perizia, completa di allegati grafici, in cui

- Vista la legge 28/02/1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;
- Vista la domanda Mod. 47/1985 n° 2954 presentata dal Sig. Omissis nato a omissis (BN) il omissis residente a [REDACTED] tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n° 47/85 per fabbricato rurale sito alla Via Bebiana, su area distinta in catasto al foglio 9 particelle 241-311;
- Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Accertato che l'opera rientra, con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/85, nella tipologia n° 1/4 e, nell'epoca di esecuzione 1980;
- Dato atto che il richiedente ha versato i contributi di cui all'art. 3 della legge 10/77, alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 225 del 07/10/1991 la somma di £1.776.528 (unmilionesettecentosettantaseimilacinquecentoventottolire) per oneri di urbanizzazione, come da calcolo n° 6416 del 18/09/1991 a suo tempo notificato, con riserva di determinare successivamente i costi di costruzione;
- Visto che l'opera è stata completata ai sensi dell'art. 35/8 della legge 47/85 sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, espresso in data 18/09/1991

RILASCIA

Salvi i diritti di terzi a Omissis sopra generalizzato, la Concessione Edilizia in sanatoria di un fabbricato rurale sito alla Via Bebiana su area distinta in catasto come in premessa analiticamente indicato.

Inoltre sempre relativamente all'immobile riportato in catasto al f. 9 p.lla 311 sub 1-4-5-6 soggetto alla concessione edilizia in sanatoria n° 182 del 08/10/1991 risulta, dagli atti che l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato al sottoscritto ed allegati alla presente, che è destinato all'uso di civile abitazione e commerciale, come si evince dai modelli 47/85-A e 47/85-D allegati all'istanza di condono prot. n. 2954 del 12/04/1986.

## **10. CRITERI E METODI DI STIMA**

E' noto che stimare significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la grandezza economica di un determinato bene, in vista di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

In altri termini il valore di uno specifico aspetto economico di un bene può essere determinato a seconda dello scopo che ci si prefigge.

Nel caso specifico, la curatela fallimentare, nel formulare il quesito estimativo, ha lasciato chiaramente intendere che lo scopo pratico della valutazione è quello di conoscere il più probabile valore che il bene immobiliare, descritto nel paragrafo precedente, potrebbe avere con riferimento alla data attuale, allo scopo di un eventuale acquisto da parte di un possibile acquirente.

Importanza fondamentale assumono quindi i parametri intrinseci ed estrinseci relativi all'immobile, in quanto condizionano in modo determinante l'effettivo valore di mercato.

Alla base dello sviluppo di tutte le valutazioni successive che si sono operate, vi sono quindi, sia i principali fattori **intrinseci**, quali:

*la sua particolare dislocazione in una zona della cittadina non di pregio ma di facile accessibilità, l'importanza delle arterie stradali circostanti, la distribuzione e la funzionalità degli ingressi, la consistenza, l'esposizione, l'orientamento;*

che quelli **estrinseci**, quali:

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

*le dimensioni del centro urbano, il clima e la salubrità della zona, la intensità delle costruzioni adiacenti, l'efficienza dei servizi pubblici collettivi di trasporto, di energia elettrica, di telefoni, di gas, di acquedotto e di fognature, nonché la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio di professioni o di commercio e di particolari preferenze da parte di ceti di popolazione e di varie Amministrazioni ed Enti.*

Va inoltre sicuramente considerato l'ambiente economico in cui si articola il mercato dei terreni e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per vendite ed affitti, di sicura attendibilità, relativi a immobili consimili, stipulati nell'ultimo biennio in relazione al sito interessato.

Si fa rilevare infine che una qualsiasi valutazione va riscontrata immancabilmente nel raffronto sintetico del bene da valutare con altri beni analoghi di prezzo noto, che siano stati oggetto di trasferimento in epoca molto prossima a quella cui va riferita la stima.

Si determinerà in quindi un valore di mercato attribuibile agli immobili applicando il metodo della stima sintetico-comparativa, in base al valore medio unitario per metro quadrato di superficie.

In definitiva, tenuto conto delle caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile in argomento, della sua ordinaria destinazione, e tenute presenti le superfici reali predeterminate, nonché le considerazioni di cui sopra, si ritiene di poter definire il valore degli immobili in oggetto in base ai conteggi riportati di seguito.

Non sembra opportuno applicare altri criteri di stima, con i quali si potrebbero raggiungere risultati di minore affidabilità e perciò meno attendibili.

Tribunale di Benevento  
 Giudice Delegato Dott. DE RISI  
 INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

**II. DETERMINERÀ IL VALORE DELL'INTERO IMMOBILE E DELLA  
 EVENTUALE QUOTA MINORE DELL'ESECUTATO, E RIPARTIRÀ IN  
 PIÙ LOTTI SE QUESTO PUÒ RENDERE PIÙ AGEVOLE LA  
 VENDITA.**

**LOTTO n. 1 (foglio 9 p.lla 311) sub I :**

Unità immobiliare sita nel Comune di Solopaca (Bn) censita al NCEU al **foglio 9 p.lla 311 sub I**, partita 1000458, categoria C/I, classe 5

*Piena proprietà di Omissis*

*Ricade interamente in ZONA DI: ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO*

*La superficie dell'unità è così suddivisa:*

*piano seminterrato: 62,00 mq deposito + 65,00 mq negozio + 90 mq corte (sub I, 5 e 6)*

*totale superfici:*

Negozio:	62,00 mq	x	1,10	x	1,00	=	69,00 mq
Deposito:	65,00 mq	x	0,50	x	0,50	=	16,00 mq
Corte comune:	90,00 mq	x	0,25	x	0,10	=	2,00 mq
Totale superficie:							<u>87,00 mq</u>

<b>Calcolo valore lotto I</b>	87,00 mq	x	1100,00 Euro/mq	=	€	95.700,00
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>Euro</b>	<u><b>95.700,00</b></u>

Tribunale di Benevento  
 Giudice Delegato Dott. DE RISI  
 INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

**LOTTO n. 2** (foglio 9 p.lla 311) sub 4:

Unità immobiliare sita nel Comune di Solopaca (Bn) censita al NCEU al **foglio 9 p.lla 311 sub 4**, partita 1000458, categoria C/3, classe 4. Per tale unità, pur essendo presente un collegamento interno (presenza di scala a chiocciola evidenziata nella descrizione dell'unità in oggetto) con la p.lla 311 sub 5, si effettua la stima come lotto indipendente; la spesa economica necessaria ad eliminare il collegamento suddetto, infatti, risulta essere molto modesta, a fronte di una vendita molto più agevole.

*Piena proprietà di Omissis*

*Ricade interamente in ZONA DI: ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO*

*La superficie dell'unità è così suddivisa:*

*piano terra: 32,00 mq l. vendita + 12,00 mq l. forno + 19 mq l. lavorazione/deposito circa*

*totale superfici:*

*Locale vendita: 32,00 mq x 0,7 x 1,0 = 23,00 mq*

*Locale forno: 12,00 mq x 0,7 x 1,0 = 9,00 mq*

*Locale lav./deposito: 19,00 mq x 0,7 x 0,5 = 7,00 mq*

*Totale superficie: 39,00 mq*

**Calcolo valore lotto 2** 39,00 mq x 1000,00 Euro/mq = € 39.000,00

**VALORE TOTALE** Euro 39.000,00

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

**LOTTO n. 3** (foglio 9 p.IIa 311) sub 5 e 6<sup>1</sup>:

Unità immobiliare sita nel Comune di Solopaca (Bn) censita al NCEU al **foglio 9 p.IIa 311 sub 5-6,**

Piena proprietà di Omissis

Ricade interamente in ZONA DI: ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

La superficie dell'unità è così suddivisa:

piano terra: 45,00 mq circa locale cantina

piano primo: 115,00 mq circa abitazione

piano secondo: 126,00 mq circa abitazione + 28,00 mq circa terrazzo e balcone

piano terzo: 126,00 mq circa abitazione + 15,00 mq circa balcone

Beni comuni:

Corridoio P. I.: 19,00 mq circa

Vano scala: 10,00 mq circa

Corte comune (sub 1 – 5 – 6): 90,00 mq circa

## totale superfici:

Abitazione: 386,00 mq x 1,00 x 1,00 = 386,00 mq

Cantina: 45,00 mq x 0,70 x 0,25 = 8,00 mq

Balconi: 43,00 mq x 1,00 x 0,30 = 14,00 mq

Vano scala: 10,00 mq x 1,00 x 1,00 = 10,00 mq

Corte Comune: 90,00 mq x 0,75 x 0,10 = 7,00 mq

Totale superficie: 425,00 mq

**Calcolo valore lotto 3** 425,00 mq x 1300,00 Euro/mq = € 552.500,00

**VALORE TOTALE** Euro 552.500,00

---

<sup>1</sup> I due sub 5 e 6 sono stati accorpati in un unico lotto in quanto il corridoio al p. primo (bene comune) che immette al vano scala (consentendo l'accesso ai vari piani dell'edificio ed in particolare al sub 6) attraversa tutto l'appartamento sito al piano primo rendendo lo stesso non indipendente.

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

Sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza a quanto richiestomi, consegno alla S.V. Ill.ma la presente Relazione di Consulenza Tecnica composta da diciotto pagine oltre gli allegati con la documentazione tecnica e fotografica.

Nel consegnare la stessa alla S.V. Ill.ma, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Febbraio 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Ing. Nicola MAROTTA**

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 1: Vista esterna - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub I - 4 - 5 - 6



Foto 2: Vista esterna - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub I - 4 - 5 - 6

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 3: Lotto n.1 - Accesso locale negozio- Foglio 9, P.IIa 311, sub I



Foto 4: Lotto n.1 - Interno locale negozio - Foglio 9, P.IIa 311, sub I

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 5: Lotto n.I - Accesso dal I. negozio al I. deposito - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub I



Foto 6: Lotto n.I - Accesso dal I. negozio al I. deposito - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub I

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

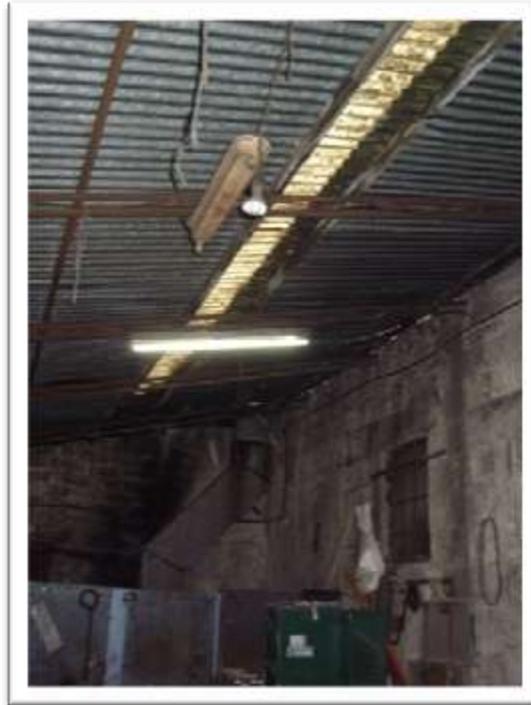


Foto 7: Lotto n.1 – Locale deposito - Foglio 9, P.la 311, sub 1



Foto 8: Lotto n.1 – Locale deposito - Foglio 9, P.la 311, sub 1

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 9: Lotto n.1 – Locale deposito - Foglio 9, P.IIa 311, sub I



Foto 10: Lotto n.1 - Accesso dal retro al locale deposito - Foglio 9, P.IIa 311, sub I

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 11: Lotto n.2 - Accesso dal retro fabbricato al locale vendita - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 4



Foto 12: Lotto n.2 - Locale vendita - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 4

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 13: Lotto n.2 - Locale forno - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 4



Foto 14: Lotto n.2 - Locale lavorazione/deposito - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 4

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 15: Lotto n.3 - Locale cantina - Piano terra - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5



Foto 16: Lotto n.3 - Locale cantina - Piano terra - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 17: Lotto n.3 - Ingresso e corridoio - Piano primo - Foglio 9, P.Ila 311, sub 5



Foto 18: Lotto n.3 - Cucina - Piano primo - Foglio 9, P.Ila 311, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 19: Lotto n.3 - Soggiorno – Piano primo - Foglio 9, P.Ila 3 I I, sub 5



Foto 20: Lotto n.3 - Letto - Piano primo - Foglio 9, P.Ila 3 I I, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 21: Lotto n.3 - Letto- Piano primo - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5



Foto 22: Lotto n.3 - Wc - Piano primo - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 23: Lotto n.3 - Ingresso - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5



Foto 24: Lotto n.3 - Cucina - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 31 I, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 25: Lotto n.3 - Soggiorno - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 311, sub 5



Foto 26: Lotto n.3 - Letto - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 311, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

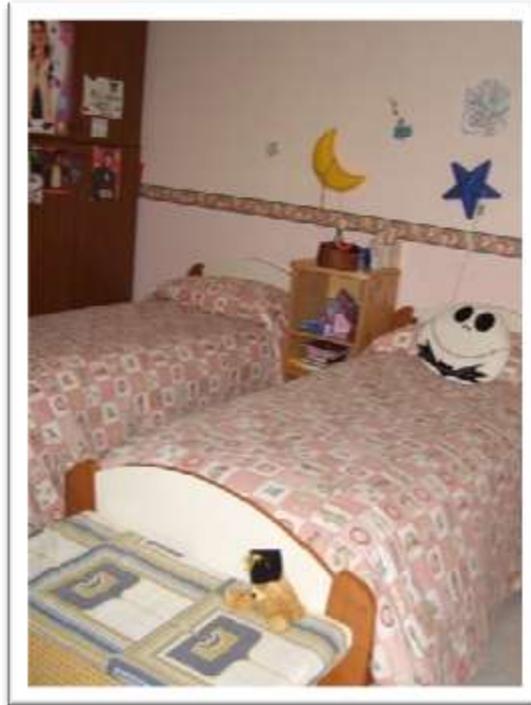


Foto 27: Lotto n.3 - Letto - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 3 I I, sub 5



Foto 28: Lotto n.3 - Wc - Piano secondo - Foglio 9, P.IIa 3 I I, sub 5

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 29: Lotto n.3 - Ingresso - Piano terzo - Foglio 9, P.IIa 3 I I, sub 6



Foto 30: Lotto n.3 - Soggiorno - Piano terzo - Foglio 9, P.IIa 3 I I, sub 6

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 31: Lotto n.3 - Cucina - Piano terzo - Foglio 9, P.Ila 311, sub 6



Foto 32: Lotto n.3 - Letto - Piano terzo - Foglio 9, P.Ila 311, sub 6

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---



Foto 33: Lotto n.3 - Letto - Piano terzo - Foglio 9, P.IIa 311, sub 6



Foto 34: Lotto n.3 - Wc - Piano terzo - Foglio 9, P.IIa 311, sub 6

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

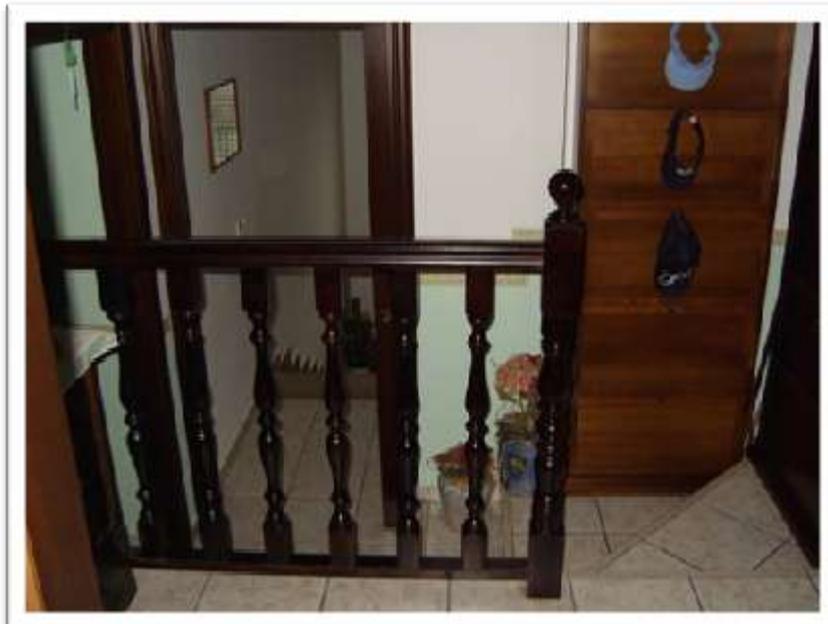


Foto 35: Lotto n.3 - Disimpegno - Piano terzo - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 6

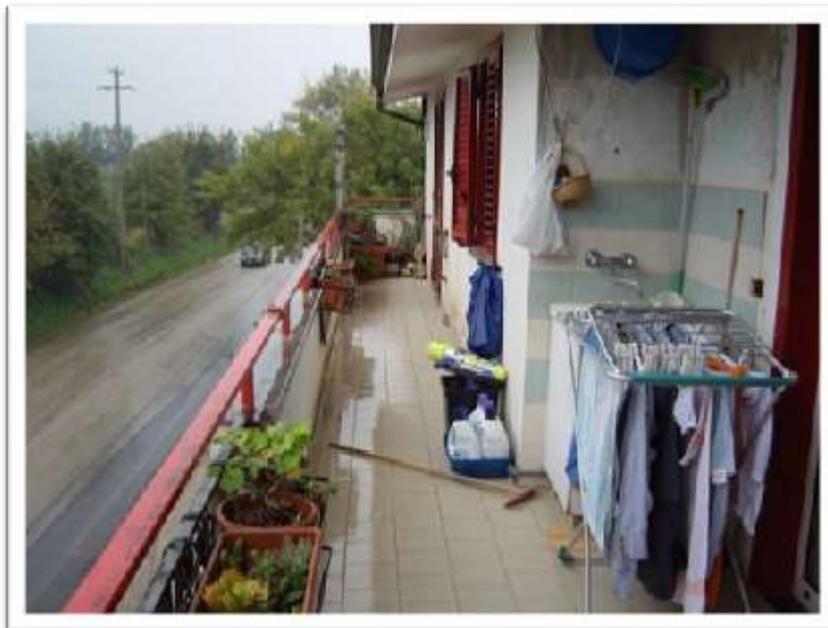


Foto 36: Lotto n.3 - Balcone - Piano terzo - Foglio 9, P.Ila 31 I, sub 6

**ALLEGATO A**  
**Documentazione tecnica**

## **ALLEGATO B**

### **Verifica documentazione ipocatastale**

## **RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE**

### **IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA:**

A)-Solopaca (BN), Via Bebiana, immobile ctg.C/1, di mq.77, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1, insistente sul terreno riportato in CT al foglio 9, particella 311 ente urbano are 3,83 (unita alla particella 241 f.r. di are 2,30), ex particella 281, **per la proprietà;**

B)-Solopaca (BN), Via Bebiana, immobile ctg.C/3, di mq.50, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 4 originata dalla soppressione delle particelle 311 sub 3 - 311 sub 2, insistente sul terreno riportato in CT al foglio 9, particella 311 ente urbano are 3,83 (unita alla particella 241 f r. di are 2,30), ex particella 281, **per la proprietà;**

C)-Solopaca (BN), Via Bebiana, immobile ctg.A/3, di vani 10, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 5 originata dalla soppressione delle particelle 311 sub 3 - 311 sub 2, insistente sul terreno riportato in CT al foglio 9, particella 311 ente urbano are 3,83 (unita alla particella 241 f.r. di are 2,30), ex particella 281, **per la proprietà;**

D)-Solopaca (BN), Via Bebiana, immobile ctg.A/3, di vani 4,5, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 6 originata dalla soppressione delle particelle 311 sub 3 - 311 sub 2, insistente sul terreno riportato in CT al foglio 9, particella 311 ente urbano are 3,83 (unita alla particella 241 f.r. di are 2,30), ex particella 281, **per la proprietà.**

Dopo aver provveduto dal 10 febbraio 1984 al 24 dicembre 2009 agli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché presso il Catasto Terreni e Urbano, si certifica quanto segue:

**SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL 04 GENNAIO 2010**

- L'unità immobiliare descritta alla lettera "A" è in Catasto Urbano del Comune di Solopaca, intestata a Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà, foglio 9, particella 311 sub 1, Via Bebiana, piano T., ctg. C/1, cl. 5, mq.77, R. Euro 1.145,29.
- L'unità immobiliare descritta alla lettera "B" è in Catasto Urbano del Comune di Solopaca, intestata a Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà, foglio 9, particella 311 sub 4, Via Bebiana, piano T., ctg. C/3, cl. 4, mq.50, R. Euro 175,60.
- L'unità immobiliare descritta alla lettera "C" è in Catasto Urbano del Comune di Solopaca, intestata a Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà, foglio 9, particella 311 sub 5, Via Bebiana, piano T.-1-2, ctg. A/3, cl. 4, vani 10, R. Euro 619,75.
- L'unità immobiliare descritta alla lettera "D" è in Catasto Urbano del Comune di Solopaca, intestata a Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà, foglio 9, particella 311 sub 6, Via Bebiana, piano 3, ctg. A/3, cl. 3, vani 4,5, R. Euro 232,41.

**FORMALITA' RISCOSE TRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.  
DI BENEVENTO NEL VENTENNIO**

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

1. L'immobile ctg.C/2, di mq.35, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1 Bene "A", l'immobile ctg.C/2, di mq.67, sito ivi, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 2, l'immobile ctg.A/4, di vani 8, sito ivi, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 3 Beni "B - C - D" e il fabbricato rurale di are 2,30, sito ivi, riportato in CT al foglio 9, particella 241 (unita all'ente urbano), sono pervenuti a Omissis nata a omissis il omissis per la proprietà, da Omissis nata a Vitulano il 02 luglio 1933 per la quota di 1/3 della proprietà, Omissis nata a Solopaca il 03 marzo 1957 per la quota di 1/3 della proprietà e Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della proprietà, con atto di compravendita per Notar Mario IANNELLA del 29 ottobre 1991, trascritto il 15 novembre 1991 al **n.8749 Reg.Part.**
2. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili di cui alle lettere "A - B - C - D", sito in Solopaca, di are 19,80, con entro un fabbricato rurale di 13 vani e vano scala, riportato il tutto in catasto alla partita 4906, foglio 9, particelle 241 - 282 - 281, è pervenuto a Omissis nata a Vitulano il 02 luglio 1933 per la quota di 1/3 della proprietà, Omissis nata a Solopaca il 03 marzo 1957 per la quota di 1/3 della proprietà e Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della proprietà, in virtù di successione per legge in morte di Omissis nato a Solopaca il 20 gennaio 1923 ed ivi deceduto il 10 febbraio 1984, den. n.49, vol. n.382 Ufficio del Registro di Benevento, trascritta il 16 settembre 1985 al **n.6602 Reg.Part.**  
La quota lasciata dal de cuius è per l'intero.  
Non vi è trascrizione di accettazione di eredità.  
Si omette la descrizione di altri immobili.

### TRASCRIZIONI CONTRO

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 03 maggio 2007 al **n.3506 Reg.Part** notificato dal Tribunale di Benevento in data 14 aprile 2007 a favore della INTERBANCA SPA con sede in Milano Cod. Fisc: 00776620155 per la piena proprietà contro Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà in regime di comunione legale dei beni - bene personale, gravante su:
  - immobile ctg.C/1, di mq.77, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;
  - immobile ctg.C/3, di mq.50, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 4;
  - immobile ctg.A/3, di vani 10, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 5;
  - immobile ctg.A/3, di vani 4,5, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 6.
  
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19 luglio 1991 al **n.5821 Reg.Part.** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento in data 13 luglio 1951 (**così indicato nella nota**) a favore del CREDITO ITALIANO S.p.A. Filiale di Napoli con sede in Napoli Cod. Fisc: 00348170101 per la proprietà contro Omissis nata a Solopaca il 03 marzo 1957 per la quota di 1/3 della proprietà, Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della proprietà e Omissis nata a Vitulano il 02 luglio 1933 per la quota di 1/3 della proprietà, gravante su:
  - fabbricato rurale di mq.230, sito in Solopaca, riportato in CT al foglio 9, particella 241;
  - altro tipo di fabbricato, di vani 1, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;

-altro tipo di fabbricato, di vani 4, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 2.

Si omette la descrizione di altri immobili.

3. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29 gennaio 1991 al **n.1276 Reg.Part.** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento in data 03 novembre 1990 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Napoli Cod. Fisc: 00651990582 per la proprietà contro Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della proprietà, gravante su:

-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;  
-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 2;  
-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 3.

E' riferita alla trascrizione **n.519 Reg.Part.** del 14 gennaio 1991.

4. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14 gennaio 1991 al **n.519 Reg.Part.** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento in data 03 novembre 1990 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma Cod. Fisc: 00651990582 per la proprietà contro Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della proprietà, gravante su:

-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;  
-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 2;  
-appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 3.

E' presente rettifica **n.1276 Reg.Part.** del 29 gennaio 1991.

### ISCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca volontaria per Notar Paola CARDELLI del 09 ottobre 2002 iscritta il 15 ottobre 2002 al **n.1660 Reg.Part.** per la somma di Euro 2.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per sorta capitale da rimborsare in anni 5 a favore della

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

INTERBANCA SPA con sede in Milano Cod. Fisc: 00776620155 per l'intero della proprietà, contro Omissis nata a omissis il omissis per l'intero della proprietà, gravante su:

- immobile ctg.C/1, sito in Solopaca, C/da Vigne Vecchie, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;
- immobile ctg.C/3, sito in Solopaca, C/da Vigne Vecchie, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 4;
- immobile ctg.A/3, sito in Solopaca, C/da Vigne Vecchie, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 5;
- immobile ctg.A/3, sito in Solopaca, C/da Vigne Vecchie, Via Bebiana, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 6.

Si omette la descrizione di altri immobili.

Si osserva che l'ipoteca sopra riportata è scaduta, ma non è stata ancora cancellata, ne annotata di comunicazione in virtù dell'art. 3 comma 8 - decies, L. 40/2007.

2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 05 luglio 1991 al n.581 Reg.Part. in virtù' del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Benevento in data 16 novembre 1990 di Lire 13.700.000 di cui Lire 6.868.600 per sorta capitale a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI DUGENTA SOC. COOP. A R.L. con sede in Dugenta Cod. Fisc: 00053040622 per la quota di 1/3 della proprietà, contro Omissis nato a Solopaca il [REDACTED] per la quota di 1/3 della proprietà, gravante su:
  - appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 1;
  - appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 2;
  - appartamento, sito in Solopaca, riportato in CF al foglio 9, particella 311 sub 3.

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 18 maggio 1990 al n.320 **Reg.Part.** in virtu' del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Benevento in data 06 ottobre 1989 di Lire 46.741.253 di cui Lire 21.141.253 per sorta capitale a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - Istituto di Credito di Diritto Pubblico con sede in Roma Cod. Fisc: 00651990582 contro Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 per la quota di 1/3 della piena proprietà, gravante su:  
-fabbricato in corso di costruzione, sito in Solopaca, riportato nel NCEU alla partita 1696, foglio 9, particella 311 sub 1 piano terra, particella 311 sub 2 piano terra e particella 311 sub 3 piani 1 - 2 - 3.
4. Ipoteca convenzionale iscritta in data 18 luglio 1986 al **n.368 Reg.Part.** di Lire 51.600.000 di cui Lire 30.000.000 per sorta capitale emessa in data 11 luglio 1986 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanna ESPOSITO a favore del CREDITO ITALIANO S.p.A. - Banca d'Interesse Nazionale - Filiale di Napoli Cod. Fisc: 00348170101 contro Omissis nata a Solopaca il 03 marzo 1957, Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 e Omissis nata a Vitulano il 02 luglio 1933, gravante su:  
-loCALE terraneo della superficie di mq.50, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CT alla partita 4906, foglio 9, particella 241 f.r.;  
-loCALE terraneo della superficie di mq.50, sito ivi, riportato in CF alla partita 1969, foglio 9, particella 311 sub 1;  
-loCALE terraneo composto da n.4 vani, sito ivi, riportato in CF alla partita 1969, foglio 9, particella 311 sub 2. Il suolo sulla maggiore estensione del quale insistono gli immobili, è riportato in CT alla partita 4906, foglio 9, particella 281 are 21,00.
5. Ipoteca convenzionale iscritta in data 18 luglio 1986 al **n.367 Reg.Part.** di Lire 26.000.000 di cui Lire 15.000.000 per sorta capitale emessa in data 11 luglio 1986 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanna ESPOSITO a favore del
-

Tribunale di Benevento  
Giudice Delegato Dott. DE RISI  
INTERBANCA S.p.a contro Omissis - Sentenza n° 115/2007

---

CREDITO ITALIANO S.p.A. - Banca d'Interesse Nazionale - Filiale di Napoli Cod. Fisc: 00348170101 contro Omissis nata a Solopaca il 03 marzo 1957, Omissis nato a Solopaca il 12 febbraio 1960 e Omissis nata a Vitulano il 02 luglio 1933, gravante su:

- locaie terraneo della superficie di mq.50, sito in Solopaca, Via Bebiana, riportato in CT alla partita 4906, foglio 9, particella 241 f.r.;
- locaie terraneo della superficie di mq.50, sito ivi, riportato in CF alla partita 1969, foglio 9, particella 311 sub 1;
- locaie terraneo composto da n.4 vani, sito ivi, riportato in CF alla partita 1969, foglio 9, particella 311 sub 2. Il suolo sulla maggiore estensione del quale insistono gli immobili, è riportato in CT alla partita 4906, foglio 9, particella 281 are 21,00.

## **ALLEGATO C**

**Verbale di giuramento**

**Verbali di sopralluogo**

**Varie**

**(Omissis)**