

UDIENZA: 30.11.2023

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

PROMOSSA DA

C/

R.G. E. N° 9/2023

G.E. DOTT. MICHELE MONTELEONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI BENEVENTO

G.E. Dott. Michele MONTELEONE

**Premesso:**

- che il giorno 30/05/2023, previo giuramento del 03/06/2023, il G.E. Dott. Michele Monteleone incaricava me sottoscritto stimatore nella causa: (procedura n° 9/2023) IQERA ITALIA SPA c/

- che poneva il seguente quesito: provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo

le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

**d.** indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

**e.** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

**f.** all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

**g.** alla specificazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

**h.** ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**i.** alla valutazione complessiva dei beni, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché

per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

*Tanto premesso, il sottoscritto dott. geom. Stefano Nardone, con studio tecnico alla Via Annunziata n° 165 di Benevento, iscritto al Collegio Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento al numero d'ordine 1154, in data 04/07/2023 e successivamente in data 25/07/2023, a seguito di accordi intercorsi con il custode Avv. Claudia Camilleri, presenziava sul luogo dove sono ubicati i beni oggetto dell'esecuzione.*

### **Operazioni peritali**

*Nel corso del primo accesso (vedi Verbale di sopralluogo), avvenuto il 04/07/2023, unitamente al custode Avv. Claudia Camilleri ed alla presenza dell'Avv. De Tata Gerardo (Curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_), veniva visionata la proprietà sita nel Comune di Ariano Irpino alla C/da Stillo (Fg. 104, P.Illa 846) e si procedeva ad un rilievo fotografico e una verifica metrica del fabbricato in riscontro alla planimetria catastale del bene pignorato.*

*Precedentemente in data 07/06/2023 lo scrivente, si recava presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) per richiedere le visure catastali dei beni oggetto di pignoramento contraddistinte al Foglio 89, P.Illa 689 Sub 1 e Foglio 104 P.Illa 846, del Comune di Ariano Irpino (AV), nonché le visure di Mappe, le planimetrie e le visure catastali per individuare le proprietà confinanti ai beni oggetto della presente perizia.*

*Sempre in data 07/06/2023, lo scrivente faceva richiesta presso l'Agencia delle Entrate di Benevento - Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare le ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento.*

*In data 12-06-2023, lo scrivente faceva richiesta a mezzo pec alla Regione Campania per il rilascio della certificazione energetica.*

*In data 12/06/2023 a mezzo di comunicazione pec, il sottoscritto faceva richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Ariano Irpino (AV), per il rilascio di eventuali copie della Concessione Edilizia dei fabbricati e di tutto quanto riguardante la situazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Prot. n°0013695 del 12-06-2023).*

*In data 04/07/2023, lo scrivente CTU, si è recato presso il Comune di Ariano Irpino (AV) Settore tecnico, per visionare e quindi fare richiesta della documentazione necessaria inerente i Titoli abilitativi esistenti ed il rilascio del Certificato Urbanistico.*

*In data 26-06-2023, il sottoscritto CTU, inoltrava, su richiesta, al Comune di Ariano Irpino, le visure storiche degli immobili al fine di reperire i Titoli Abilitativi degli stessi.*

*In data 25/07/2023, il sottoscritto unitamente al Custode Avv. Claudia Camilleri ed alla presenza dell'Avv. De Tata Gerardo (Curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_), si è recato nuovamente per il secondo accesso, all'immobile sito alla Via Torana, n°2/3, dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed ha proceduto ad un rilievo fotografico e una verifica metrica dell'appartamento in riscontro alla planimetria catastale del bene pignorato.*

*Sempre in data 25/07/2023, il sottoscritto CTU si è recato nuovamente presso il Comune di Ariano Irpino (AV) Ufficio Tecnico, per il ritiro della documentazione richiesta, inerente i Titoli Abilitativi dei fabbricati e le relative schede delle zone urbanistiche del PUC.*

*In data 31-07-2023 di cui al Prot. n°18382/2023, a mezzo pec, il Comune di Ariano Irpino (AV) Area Tecnica SUE, inviava allo scrivente la seguente documentazione: -Attestazione riguardante la mancata presenza nell'archivio dell'U.T.C. di atti autorizzativi e/o titoli abilitativi del fabbricato sito alla C/da Stillo di cui in Catasto al Foglio 104, P.Illa 846; - Attestato di Destinazione Urbanistica degli immobili siti rispettivamente alla Località Torana e Località Stillo; -Licenza Edilizia n°3032 rilasciata in data 01-03-1975 (Località Torana); -Licenza Edilizia di Variante n°3324 rilasciata in data 15-11-1975 e relativa Relazione Tecnica Illustrativa (Località Torana); -Autorizzazione a Costruire Regione Campania (Genio Civile) rilasciata in data 14-01-1976 n°4360 e notifica trasmissione progetto del 14-01-1976 Prot. n°7731 (Località Torana); -Certificato di Abitabilità*

rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 29-03-1979; -Collaudo delle strutture in cemento armato del 11-05-1976 n°777 (Località Torana).

In data 03/08/2023, a mezzo comunicazione pec, lo scrivente faceva richiesta al Comune di Ariano Irpino (Ufficio Anagrafe) del certificato storico di residenza del Sig.

\_\_\_\_\_ al fine di un riscontro temporale circa l'uso abitativo del fabbricato sito alla C/da Stillo, per poi stabilire il più probabile anno di costruzione di detto immobile (Fg. 104, P.lla 846); preso atto che il titolo di proprietà di acquisto del terreno (effettuato dal Sig. \_\_\_\_\_) avvenne in data 31-08-1953.

Sempre in stessa data 03-08-2023, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ariano Irpino, con Prot. n° 3824, comunicava a mezzo pec che dalle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente, si certifica la residenza del Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; pertanto, in merito alla eventuale residenza nell'immobile sito alla C/da Stillo nulla è emerso dagli archivi comunali.

In data 08-09-2023, lo scrivente si è recato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Benevento, per verificare l'esistenza di Procedimenti Civili in corso.

In data 04-08-2023 il sottoscritto CTU, a mezzo pec., ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di Avellino (Servizi Catastali) per il rilascio di una copia del Docfa relativo all'immobile sito in Ariano Irpino (AV) alla C/da Stillo Fg.104, P.lla 846, protocollata sul Registro Ufficiale al n°91592 del 08-08-2023.

In data 24-08-2023, il sottoscritto, riceveva nota a mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate di Avellino, una richiesta di pagamento mediante F24 Elide di € 16,00 per il rilascio della copia del Docfa n° 183391/2007 relativo al fabbricato sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) al Fg. 104, P.lla 846.

In data 06-09-2023, lo scrivente CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Avellino il pagamento dei diritti per il rilascio della copia del Docfa n° 183391/2007 del Comune di Ariano Irpino.

In data 08-09-2023, allo scrivente è stato notificato dall'Agenzia delle Entrate di Avellino la protocollazione della richiesta Docfa di cui innanzi, al Registro Ufficiale n°100182.

In data 11-09-2023, l'Agenzia delle Entrate di Avellino a mezzo e-mail, ha inoltrato al sottoscritto CTU, copia del Docfa n° 183391/2007 relativo all'immobile sito alla C/da Stillo di cui in Catasto Fabbricati al Fg. 104, P.lla 846.

*In data 14/09/2023 si è redatto apposito Docfa per sostituzione planimetria dell'immobile sito alla Contrada Stillo (Lotto N°2) e si è proceduto all'invio della variazione catastale ed approvata in data 14/09/2023 con Pratica numero:AV0067315*

#### Quesiti

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Ariano Irpino (Prov. di Avellino):

LOTTO N°1 - Catasto Fabbricati al **Foglio 89, P.IIa 689 Sub 1**, Cat. A/2, Cl. 2, Cos. 5 vani, Sup. Catastale Totale mq 119; escluse aree scoperte mq 117, R.C.€ 464,81 in ditta a:

\_\_\_\_\_ , proprietà 1000/1000; Contrada Torana, n°2/3, Piano T.

Detto immobile confina con:

-Fg. 89 - P.IIa 435 in ditta a: \_\_\_\_\_ , Proprietà 1000/1000;

-Fg. 89 - P.IIa 690 in ditta a: \_\_\_\_\_ , Proprietà 1000/1000;

-Fg. 89 - P.IIa 688 in ditta a: \_\_\_\_\_ , Proprietà per 1000/1000.

LOTTO N°2 - Catasto Fabbricati al **Foglio 104, P.IIa 846**, Cat. A/4, Cl.2, Cos. 4,5 vani, Sup. Cat. totale mq 131, escluse aree scoperte mq 127, R.C.€ 178,95, in ditta a:

\_\_\_\_\_ , proprietà 1000/1000; Contrada Stillo, Piano T-1°.

Detto immobile confina con (beni della stessa ditta):

-Fg. 104 - P.IIa 89 in ditta a: \_\_\_\_\_ , proprietà 1000/1000;

-Fg. 104 - P.IIa 92 in ditta a: \_\_\_\_\_ , proprietà 1000/1000;

Allo stato attuale, l'appartamento sito al Piano Seminterrato (ma riportato catastalmente al Piano Terra) di cui alla P.IIa 689 Sub1 del Fg. 89 sito alla C/da Torana (o Via Torana), è adibito ad abitazione; mentre il fabbricato urbano contraddistinto con la P.IIa 846 del Fg.104 sito alla C/da Stillo, anch'esso adibito ad abitazione, è costituito da Piano Terra e Primo e versa in completo stato di abbandono.

Per tale stato di fatto, è ipotizzabile procedere ad una lottizzazione della proprietà.

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) , la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

#### LOTTO N°1

*L'immobile di cui al Fg. 89, P.Illa 689 Sub 1, fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato; lo stesso si compone da Piano Seminterrato, Piano Rialzato, Piano Primo e Piano Secondo(mansarda) guardando il prospetto principale posto su Via Torana , è altresì presente un piano interrato con accesso dal prospetto posteriore che diventa piano terra di calpestio delle suddetta unità immobiliare per il dislivello esistente tra Via Torana e la corte posteriore del fabbricato (vedi prova fotografica), dove la parte interessata all'esecuzione immobiliare, comprende solo il Piano Seminterrato, al quale vi si accede da portone principale civ. 2/3 di Via Torana, mediante n° 2 rampe del vano scala condominiale; il vano scala altresì da accesso alle unità immobiliari del fabbricato anche dal portone posto sulla corte del prospetto posteriore, posta ad una quota inferiore del civ. 2/3 Detta proprietà, avente tipologia abitativa (abitazione popolare), è ubicata nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Torana, civ. n°2/3. L'accesso principale all'immobile avviene attraversando la corte di uso comune (P.Illa 689) direttamente da Via Torana e confina con beni*

*e corte comune. Come innanzi evidenziato, l'immobile oggetto di pignoramento, è censito all'Agenzia delle Entrate di Avellino (Comune censuario di Ariano Irpino) al Foglio 89, Particella 689 Sub 1. Da indagini eseguite, si è appurato che non vi è costituzione dell'immobile in condominio ne tantomeno la presenza di quote millesimali. E' ubicato nella*



zona semiperiferica del paese, avente carattere residenziale e commerciale, la stessa è asservita da un adeguato asse viario comunale, uffici pubblici, commerciali e di servizio, nonché di tutte le opere di urbanizzazione. Come innanzi detto, l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione (Piano Seminterrato) ed ha un'altezza utile interna di mt. 3,08. Planimetricamente l'immobile si presenta di forma rettangolare, composto da n°4 vani ed accessori (cucina, ripostiglio e w.c.), posizionato all'interno dell'agglomerato urbano chiuso su due lati, avente affaccio sulla corte comune (P.lla 689) e su terreno identificato con la P.lla 435.

E' rifinito con materiali medio commerciali, di cui: pavimenti e rivestimenti in ceramica, servizi igienici in porcellana, infissi esterni in alluminio con persiane in plastica, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte chiare; inoltre sono presenti tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario e telefonico) ma allo stato attuale risultano disattivati. Allo stato attuale l'immobile versa in un discreto stato manutentivo e gli impianti rispondono alla normativa vigente.

Determinazione della superficie ragguagliata della P.lla 689 sub 1, Fg.89:

- Piano Seminterrato (abitazione), considerata al 100%

$$mq\ 95,51 \times 100\% = \underline{mq\ 95,51}$$

-(balcone), considerata al 25%

$$mq\ 7,96 \times 25\% = \underline{mq\ 1,99}$$

Totale superficie ragguagliata – mq 97,50

## LOTTO N°2

L'immobile di cui al Fg. 104, P.lla 846, composto da Piano Terra e Piano Primo (vedi prova fotografica) è stato realizzato con struttura in muratura ordinaria. Detta proprietà, avente tipologia abitativa, è ubicata nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Stillo. L'accesso all'immobile avviene attraversando la particella di terreno contraddistinta con il n° 92, anch'essa di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, unitamente alla P.lla 88 e 89, ma è da evidenziare che per accedere alla P.lla 92 (di accesso al fabbricato P.lla 846) bisogna percorrere un sentiero cementato (avente una morfologia alquanto acclive e difficile da percorrere, se non a passo d'uomo) ricoperto di rovi, arbusti e piante spontanee, che parte dalla stradina comunale sottostante, che rappresenta l'unico percorso per poter accedere all'abitazione. Come innanzi evidenziato, l'immobile oggetto di pignoramento, è censito

all'Agenzia delle Entrate di Avellino (Comune censuario di Ariano Irpino) al Foglio 104, Particella 846. Da indagini eseguite, non sono stati rilevati millesimi di parti comuni. E' ubicato nella zona periferica del paese, avente carattere agricolo ed è asservita da tutte le opere di urbanizzazione. Come innanzi detto, l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione, costituito da Piano Terra e Primo, comunicanti tra loro mediante una scala interna, ed i rispettivi piani hanno un'altezza utile interna di mt. 2,90. Planimetricamente l'immobile si presenta di forma rettangolare, composto da n°3 vani, K ed accessori, posizionato all'esterno dell'agglomerato urbano e libero sui quattro lati del fabbricato, avente affaccio sui terreni (della ditta ) identificati con le P.lle 89 e 92. E' da mettere in evidenza che sulla P.la 92, nelle vicinanze del fabbricato oggetto di pignoramento, è presente un manufatto alquanto fatiscente che non è oggetto di esecuzione. E' rifinito con materiali medio commerciali, di cui: pavimenti in brecciato di marmo, rivestimenti in ceramica, servizi igienici in porcellana, bussole interne in legno tamburato ove presenti, infissi esterni in legno con vetro singolo, le pareti sono tinteggiate con pittura a tinte chiare; inoltre sono presenti tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) ma non sono attivi. Allo stato attuale l'immobile versa in scarso stato manutentivo e gli impianti non rispondono alla normativa vigente; per cui è abbisognevole di una totale ristrutturazione.

*Determinazione della superficie ragguagliata della P.la 846, Fg.104:*

- Piano Terra (abitazione), considerata al 100%

$$mq\ 41,36 \times 100\% = \underline{mq\ 41,36}$$

-(area pertinenziale al fabbricato), considerata al 25%

$$mq\ 4,60 \times 25\% = \underline{mq\ 1,15}$$

Sommano mq 42,51

-Piano Primo (abitazione), considerata al 100%

$$mq\ 41,41 \times 100\% = \underline{mq\ 41,41}$$

-(balcone), considerata al 25%

$$mq\ 7,92 \times 25\% = \underline{mq\ 1,98}$$

Sommano mq 43,39

Totale superficie ragguagliata – mq 85,90

**b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai



d. . indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

d. *Da indagini eseguite presso la Regione Campania (vedi allegato), si notifica che in riferimento agli immobili oggetto di esecuzione (Fg.89, p.lla 689 sub 1 e Fg. 104, p.lla846), da interrogazione alla data del 14-06-2023, sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche dati parziali 2013) ad oggi, non risultano essere presenti certificati APE per gli immobili in questione.*

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

e. LOTTO N°1) *L'identificazione catastale dell'immobile è rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento ed è censito all'Agenzia delle Entrate di Avellino (comune censuario di Ariano Irpino) al Foglio 89, Particella 689 Subalterno 1; in ditta a*

*Dalle risultanze eseguite, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale ed i grafici di progetto autorizzati, si sono riscontrate difformità per diversa distribuzione di spazi interni e la presenza del vano ripostiglio ubicato sotto il vano scala, per cui necessita di variazione catastale (Dofca) nonché di SCIA in Sanatoria e successiva certificazione energetica APE. Tale aggiornamento può essere eseguito anche successivamente all'esecuzione di trasferimento e le relative spese tecniche e quelle amministrative saranno detratte dal valore della stima.*

LOTTO N°2) *L'immobile è rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento ed è censito all'Agenzia delle Entrate di Avellino (comune censuario di Ariano Irpino) al Foglio 104, Particella 846; in ditta a*

*Dalle risultanze eseguite, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale, si sono riscontrate delle lievi difformità riguardanti: la traslazione di una porta sul muro portante tra i due vani al Piano Terra e la mancanza di una finestra sul prospetto laterale sinistro con affaccio sulla P.lla 89; allo stato attuale, l'immobile oggetto di esecuzione,*

dopo l'avvenuta variazione catastale con Pratica n°AV0067315 risulta così censita:  
Comune di Ariano Irpino, Fg. 104, P.lla 846, Z.C. U, Cat. A/4, Cl .2, Cons. 4,5 vani,  
Sup. Cat. mq 117, Contrada Stillo, snc Piano T-1, Rendita € 178,95.

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

f. *Allo stato attuale, gli immobili in ditta al Sig. \_\_\_\_\_ non sono occupati e risultano disabitati.*

g. alla specificazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

**g.1)ISPEZIONE IPOTECARIA - Immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) – Tipo catasto: Fabbricati – Foglio 89 – Particella 689 – Subalterno 1.**

*Periodo informatizzato dal 18-01-1996 al 06-06-2023*

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. **ISCRIZIONE** del 30-10-2014 – registro Particolare 1095 Registro Generale 16755  
*Pubblico Ufficiale ROMEI LUISA, Rep. 42659/19022 del 28-10-2014*  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**  
**(A carico della procedura)**
2. **TRASCRIZIONE** del 13-02-2023 – Registro Particolare 2208 Registro Generale 2885  
*Pubblico ufficiale UFF.GIUD.UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO*  
*Repertorio 3808 del 09-01-2023*  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**(A carico della procedura)**

**g.2)ISPEZIONE IPOTECARIA - Immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) – Tipo catasto: Fabbricati – Foglio 104 – Particella 846.**

*Periodo informatizzato dal 18-01-1996 al 06-06-2023*

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**

1. **ISCRIZIONE** del 30-10-2014 – registro Particolare 1095 Registro Generale 16755 Pubblico Ufficiale ROMEI LUISA, Rep. 42659/19022 del 28-10-2014

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

**(A carico della procedura)**

2. **TRASCRIZIONE** del 13-02-2023 – Registro Particolare 2208 Registro Generale 2885

Pubblico ufficiale UFF.GIUD.UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3808 del 09-01-2023

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**(A carico della procedura)**

*Per quanto innanzi elencato, si mette in evidenza che nessuna formalità resterà a carico dell'acquirente; mentre quelli che saranno cancellati a carico della procedura sono i punti g.1) e g.2) (vedi ispezioni ipotecarie allegate)*

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

*h. In riferimento ai relativi n° 3 punti del presente capitolo, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza nessuna informazione.*

*Dal consulto presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Benevento eseguito in data 08-09-2023, lo scrivente ha rilevato l'esistenza del seguente procedimento civile a carico del Sig. \_\_\_\_\_:*

*-Decreto Ingiuntivo n°1291/2017 – R.G. n°2151/2017 – BCC Flumeri c/ \_\_\_\_\_ e ed altri.*

*I beni sottoposti a procedura sono di proprietà per 1000/1000 di*

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

LOTTO N°1

Comune di Ariano Irpino (AV), immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Avellino (Comune censuario di Ariano Irpino)

Abitazione – Foglio 89, P.Illa 689 Sub 1, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 5 vani, Rendita € 464,81, Contrada Torana, Piano T.

Attuale proprietario:

\_\_\_\_\_ , per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e \_\_\_\_\_ pe i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Nel ventennio preso in esame, alla data del 07-06-2023, si rilevano le seguenti provenienze:

A \_\_\_\_\_ 7 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in NCT al Foglio 89, Particella 689 (ex P.Illa 435), Ente Urbano su cui è stato costruito l'immobile Foglio 89, P.Illa 689 Sub 1 di cui alla procedura.

E' pervenuto con Atto di Divisione del Notaio Maiorino del 28-07-1977 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 12-08-1977 al Numero di Registro Generale 9349 e Numero Registro Particolare 8601, da

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,

\_\_\_\_\_ dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV).

LOTTO N°2

A \_\_\_\_\_ , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 104, P.Illa 846, pervenuto con Atto Amministrativo di Certificata di Denuncia di Successione dell'Ufficio del Registro del 11-01-2007, Repertorio n° 39/401 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 26-03-2007 al Numero di Registro Generale 6475 e Numero di Registro Particolare 4919, da

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 21-01-2006, dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

A \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati al NCT di cui Foglio 104 P.III 88 e P.III 89 sono stati soppressi ed uniti hanno generato l'Ente Urbano riportato in NCT al Foglio 104, Particella 846 su cui è costituito l'immobile di cui alla procedura. Sono pervenuti per Atto di Compravendita del Notaio Luigi D'Agostino del 31-08-1953 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 11-06-1954 al Numero di Registro Generale 7524 e Numero di Registro Particolare 7082, da

\_\_\_\_\_ per i diritti spettanti di piena proprietà.

\_\_\_\_\_, per i diritti spettanti di proprietà e congiuntamente tra loro per l'intero di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

*i. Ciò che si ricerca nelle stime è dunque quella quantità di denaro al quale è più probabile che possano incontrarsi la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, a sua volta è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene attendibile la ricerca del valore di mercato per confronto, per tale valutazione si devono avere tre elementi fondamentali: Conoscenza di recenti valori di compravendita; Esistenza di elementi di comparazione; Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.*

*Per quanto ai valori, si è fatto riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzie del territorio (OMI osservatorio mercato immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili). Per quanto riguarda i valori reperiti, sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico; le superfici di calcolo sono state desunte dalla planimetria catastale che è stata verificata sui luoghi.*



Valori medi riscontrati sul mercato per abitazione (vedi allegati):

LOTTO N°1: da € 800,00 ad € 920,00.

LOTTO N°2: da € 510,00 ad € 600,00.

Visto quanto premesso, si è pervenuti, per l'immobile in esame LOTTO N°1, ad un valore di mercato di 900,00 €/mq, per cui moltiplicando tale valore a mq per le rispettive superfici si ha:

**LOTTO N°1 -Foglio 89 Particella 689 sub 1 - abitazione (P.T.) Valore €/mq 900,00**

Superficie totale mq 97,50 x €/mq 900,00 - Valore € 87.750,00

A detrarre oneri per:

-redazione pratica SCIA in Sanatoria:	€ 1.000,00
-diritti di segreteria € 90,00 + € 45,00 + € 516,00 =	€ 651,00
-redazione variazione catastale (Docfa)	€ 950,00
-redazione APE	€ 200,00
Sommano	€ 2.801,00
<b>Valore dell'immobile al netto delle spese:</b>	<b>€ 84.949,00</b>

Visto quanto premesso, si è pervenuti, per l'immobile in esame LOTTO N°2, ad un valore di mercato di 400,00 €/mq, per cui moltiplicando tale valore a mq per le rispettive superfici si ha:

**LOTTO N°2 -Foglio 104 Particella 846 - abitazione (P.T.-1) Valore €/mq 400,00**

Superficie totale mq 85,90 x €/mq 400,00 - Valore € 34.360,00

A detrarre oneri per:

-redazione APE	€ 200,00
<b>Valore dell'immobile al netto delle spese:</b>	<b>€ 34.160,00</b>

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e

dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.  
ii. *Non si tratta di quota indivisa.*

### Conclusioni

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata allo scrivente CTU, si riassume che attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti, per la proprietà in esame (solo beni pignorati) ad un valore di:*

*LOTTO N°1 - foglio 89 P.lla 689 sub 1, ad un valore di € 84.949,00, diconsi (Euro Ottantaquattromilanovecentoquarantanove/00);*

*LOTTO N°2 - foglio 104 P.lla 846, ad un valore di € 34.160,00, diconsi (Euro Trentaquattromilacentosessanta/00).*

*Resta a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.*

*Benevento lì 18-09-2023*



*L'esperto*

*dott. geom. Stefano Nardone*

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE CTU

- n°1 Visura storica, Planimetria Catastale, Visura di Mappa del Fg. 89, P.IIa 689 Sub 1 e Visure Catastali confinanti;
- n°2 Visura storica, Planimetria Catastale, Visura di Mappa del Fg. 104, P.IIa 846 e Visure Catastali confinanti;
- n°3 Stralcio Planimetrico del P.U.C. con indici di riferimento Zona omogenea B1 del Fg. 89, P.IIa 689;
- n°4 Stralcio Planimetrico del P.U.C. con indici di riferimento Zona omogenea EO del Fg. 104, P.IIa 846 e Rilievo aerofotogrammetrico;
- n°5 Richiesta alla Regione Campania per Certificazione APE e rilascio attestato in data 22-06-2023, P.G./2023/0317884;
- n°6 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica e Visione Atti e Copie, Prot. n°13695 del 12-06-2023;
- n°7 Verbal di sopralluogo del 04-07-2023 e 25-07-2023;
- n°8 Visure Ispezioni Ipotecarie;
- n°9 Attestato di Destinazione Urbanistica;
- n°10 Attestato (Fg.104, P.IIa 846) relativo alla richiesta atti autorizzativi, mancanti in archivio del U.T.C.;
- n°11 Copia Licenza Edilizia n°3032 e L.E- di Variante n°3324 con Autorizzazione Sismica – Abitabilità – Relazione Tecnica di Variante e Collaudo Statico (Fg.89, P.IIa 689 Sub 1);
- n°12 Grafici del Progetto di Variante (Licenza Edilizia n°3324);
- n°13 Rilevo planimetrico dello Stato di Fatto, immobile sito alla Via Torana Fg.89, P.IIa 689 Sub 1 ed immobile sito alla C/da Stillo Fg. 104, P.IIa 846;
- n°14 Richiesta e rilascio del Certificato storico di Residenza del Sig. \_\_\_\_\_ (padre di \_\_\_\_\_ -esecutato);
- n°15 Richiesta, Notifica Protocollazione n°91592 e copia Docfa rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Avellino (Servizi Catastali) relativo all'immobile sito alla C/da Stillo, Fg. 104, P.IIa 846, censito al Prot. n°AV0183391/2007;
- n°16 Docfa per esatta rappresentazione grafica dell'immobile di cui al Fg. 104, P.IIa 846;
- n°17 Acconto a favore del C.T.U. e relativa fattura;
- n°18 Nota spese;
- n°19 Prova fotografica (Lotto n°2);
- n°19 bis Prova fotografica (Lotto n°1);
- n°20 Visure Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Ariano Irpino (AV);
- n°21 Incarico del tribunale di Benevento;
- n°22 Specifica del compenso e relativa richiesta istanza di liquidazione.

