

Dott.^{ssa} Ing. Imma Collarile, Via Roma 135, 82018 San Giorgio del Sannio (BN), Tel. 0824 49317, Fax 0824 278400
mobile: 327 8678260 e-mail icollarile@libero.it P.I. 01505580629

- TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO -
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura iscritta al N° 221/2007
G.E. Dott.ssa M. L. D'ORSI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU- Ing. Immacolata COLLARILE

San Giorgio del Sannio,

01.10.2012

Ing. Immacolata COLLARILE



- TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO -
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 221/2007 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa M. L. D'ORSI
Perito (C.T.U.): Ing. Immacolata COLLARILE

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Tribunale Ordinario di Benevento – Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa	3
2. Descrizione	4
3. Consistenza:	5
4. Confini:	5
5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:	6
6. Caratteristiche costruttive:	6
7. Dati identificativi catastali	6
8. Titoli di proprietà	7
9. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	7
10. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria p.lla 968	7
11. Destinazione urbanistica delle aree	11
12. Disponibilità dell'immobile	12
13. Vincoli di natura condominiale	12
14. Assoggettamento ad IVA della vendita	12
15. Valutazione degli immobili	12
16. Criteri di formazione dei lotti	14
17. Considerazioni finali	14

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di BENEVENTO in data 31.08.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 06.11.2007-Registro Particolare 9895 Registro Generale 16149, la INTESA SANPAOLO S.p.A. quale mandataria e procuratrice della SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA', S.G.A. S.p.A. Intesa San Paolo, richiede al Tribunale di Benevento l'espropriazione dei cespiti immobiliari siti in S. Angelo a Cupolo (BN), alla Via Avellola snc Fraz. Motta Località Chieppo.

Gli immobili oggetto del pignoramento, la cui proprietà è di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benevento il 25.04.1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, sono composti da:

“ a) Abitazione indipendente composta da 10,5 vani tra piano terra e primo, riportato nel N.C.E.U. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 968, Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 10,5 vani ed una rendita di € 1.111,67;

“ b) Terreno di are 40,63 che circonda l'immobile al punto “a”, riportato nel N.C.T. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 787, Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, seminativo arborato classe 3, Reddito Dominicale € 18,89 e Reddito Agrario € 14,69;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 31.01.2012 ha nominato quale esperto la sottoscritta Ing. Immacolata Collarile, la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 01.03.2012 come da verbale che alla presente relazione si allega, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Previa comunicazione alle parti in causa per mezzo di raccomandate A.R., e fax la sottoscritta, in data 03 Aprile 2012 alle ore 10:00 eseguiva il sopralluogo presso i beni oggetto di causa per svolgere le opportune operazioni peritali di rito.

Erano presenti la scrivente ing. Immacolata Collarile in qualità di C.T.U., il geom. Riccardo Campanile in qualità di collaboratore dello studio tecnico della scrivente, il signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benevento il 25.04.1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX* in qualità di proprietario dell'immobile.

Si procedeva ad effettuare un'attenta ricognizione metrica e fotografica degli immobili oggetto di stima.

Alle ore 11:00 circa si concludevano le operazioni peritali.

A seguito di verifiche fatte tra i documenti presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento con i documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico di S. Angelo a Cupolo (BN) e dai rilievi effettuati in loco durante le operazioni peritali emergeva che sulla particella 968 (abitazione) essendo stato costruito un porticato in aderenza allo stesso, tale opera non risultava in catasto ed emergevano problematiche relative all'accatastamento anche in riferimento all'immobile stesso. Inoltre sulla particella 787, terreno sul quale insiste

anche l'immobile adibito a civile abitazione (p.lla 968) vi era una costruzione adibita a deposito ma anch'essa priva di accatastamento;

A seguito di ulteriori verifiche, in data 15/05/2012 la sottoscritta riusciva a richiedere un allineamento mappe al fine di rendere :

- 1) Unica la cartografia catastale,
- 2) rappresentare i beni urbani attraverso un'unica identificazione catastale in cartografia, nelle due banche dati censuarie (di catasto terreni ed urbano) e nella banca dati.

Il giorno 15 del mese di Giugno dell'anno 2012 alle ore 10:00 così come avvisato alle parti a mezzo comunicazioni di rito, ci si ritrovava in S. Angelo a Cupolo (BN) alla via Avellola snc per effettuare i rilievi celerimetrici al fine di procedere con l'accatastamento per gli immobili non identificati (porticato e deposito).

Erano presenti la scrivente ing. Immacolata Collarile, il geom. Riccardo Campanile in qualità di collaboratore dello studio tecnico della scrivente, il geom. Roberto D'Alessio in qualità di proprietario della strumentazione utilizzata e di collaboratore durante i rilievi ed il sign XXXXXXXXXX in qualità di proprietario dell'immobile.

Alle ore 12:00 tali operazioni si concludevano.

A seguito di sviluppo dei rilievi la sottoscritta consegnava la documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Benevento ed otteneva la piena regolarizzazione di tutti gli immobili.

Pertanto, gli immobili oggetto del pignoramento, la cui proprietà è di XXXXXXXXXXXXX nato a Benevento il 25.04.1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*, a seguito delle operazioni di accatastamento, sono composti da:

“ a) Abitazione indipendente composta da 13 vani, divisi tra piano seminterrato, piano terra e primo, riportato nel N.C.E.U. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 968, Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 13 vani ed una rendita di € 1.376,36;

“ b) Terreno di are 38,55 che circonda l'immobile al punto “a e c”, riportato nel N.C.T. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 1488 (ex particella 787), Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, seminativo arborato classe 3, Reddito Dominicale € 17,92 e Reddito Agrario € 13,94;

“ c) Fabbricato adibito a deposito, riportato nel N.C.E.U. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 1476 sub 2, Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 40 mq, ed una rendita di € 86,76;

2. Descrizione

Descrizione Lotto: L'immobile adibito a civile abitazione è stato realizzato su un terreno di circa mq 5000 che, per la parte non occupata dal fabbricato, è destinato a

minori dipendenze, quali deposito nonché parcheggio e verde attrezzato (ex p.lla 787 di are 40,63). Da Via Avellola, Fraz. Motta località Chieppo, si arriva all'abitazione e al terreno tramite una stradina privata. La costruzione indipendente circondata da giardino è dotata di recinzione e cancello automatico di tipo scorrevole e di stradina interna pavimentata in cotto dalla quale si giunge all'abitazione ubicata su di una piccola collinetta. Lungo tutta la facciata, vi è un porticato in cls con copertura in tegole ad una falda, pavimentato per tutta la sua lunghezza. Dal porticato, tramite portone in legno si accede all'interno dell'immobile al pian terreno, costituito da un ampio salone con camino dove ci sono due finestroni da cui si può accedere direttamente al porticato costituiti da infissi in legno e vetrate con ante in legno e persiane, una stanza adibita a salottino anch'essa dotata di finestrone in legno e vetrate con ante in legno e persiane da cui si può accedere al porticato, una cucina e un piccolo bagno. Sia il portone d'ingresso in legno sia le ante in legno dei finestroni presentano delle evidenti tracce di bruciatura pertanto dovrebbero essere sostituite anche se sono tutt'ora utilizzabili.

Tramite scala interna si accede al piano primo composto da n. 4 camere da letto, una stanza adibita a lavanderia, un bagno ed una sorta di pianerottolo adibito a studio. Inoltre dal piano primo, sempre tramite scala interna, si può eccedere al vano seminterrato adibito a deposito.

Il piazzale che circonda su 3 lati l'abitazione è completamente pavimentato con materiali di diverse fatture (in alcune zone deteriorato).

Oltre all'abitazione, a circa 20 metri dalla stessa, vi è una costruzione di circa mq 75 utilizzata come deposito, ma dotata di forno a legna e cucina.

Per quanto attiene l'abitazione, il riscaldamento è composto da un camino e da termosifoni con caldaia esterna a gas alimentata da un bombolone non interrato.

L'abitazione è nel complesso ben rifinita in tutti i particolari e le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono buone ad eccezione delle ante e del portone principale che vanno sostituite anche se ancora utilizzabili.

3. Consistenza:

L'abitazione sviluppa una superficie di circa mq 190 divisi tra piano terra e primo + 30 mq circa al piano seminterrato adibito a deposito, il tutto con un'altezza utile di metri 3. L'immobile adibito a deposito sviluppa una superficie utile netta di circa 55 mq.

4. Confini:

Gli immobili confinano con beni Barone Angelamaria, strada comunale Le Pigne ed altre proprietà della ditta mutuataria.

5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di S. Angelo a Cupolo (BN) risultano rilasciate:

1. Concessione edilizia del 10.04.1973 numero prot. 1054;
2. Concessione edilizia del 03.12.1984 numero prot. 2502;
3. Concessione in sanatoria del 24.03.1993 numero prot. 66 in difformità della concessione edilizia numero prot. 1054 del 10.04.1973;

6. Caratteristiche costruttive:

Struttura: Fondazioni in conglomerato cementizio, struttura muraria in tufo segato a malta cementizia;

Copertura: a più falde;

Manto di copertura: tegole tipo portoghese;

Pareti esterne: In muratura con manto d'intonaco e tinteggiate per l'abitazione, solo manto di intonaco per il deposito;

Pavimentazione interna: mattonelle in porcellana di diverse fatture e dimensioni;

Pareti interne: lisce, tirate a livello e tinteggiate;

Infissi esterni: portone, finestre e finestroni in legno con persiane avvolgibili in plastica e ante in legno, con griglie esterne in ferro per le finestre (abitazione), in ferro per la costruzione adibita a deposito;

Infissi interni: in legno per l'abitazione, in ferro per il deposito;

Impianto elettrico: di tipo civile;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: caldaia esterna a gas alimentata da un bombolone, più un camino (abitazione), assente per il deposito.

Posto Auto: vi è possibilità di parcheggio in quanto l'abitazione è dotata di area pertinenziale;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono stato di conservazione e manutenzione.

7. Dati identificativi catastali

Sulla base della documentazione catastale depositata in atti e della visura aggiornata, l'attuale identificativo catastale dell'immobile pignorato è : Foglio 3 particella 968, Via Avellola snc, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 13 vani ed una rendita di € 1.376,36;

Foglio 3 particella 1476, sub 2, Via Avellola snc, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 40 mq, ed una rendita di € 86,76;

Foglio 3 particella 1488, seminativo arborato, Via Avellola snc, Classe 3, di are 38,55 con un Reddito Dominicale € 17,92 e Reddito Agrario € 13,94;

8. Titoli di proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benevento il 25.04.1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*.
Pervenuti per l'intero della proprietà in regime di comunione di beni con atto di compravendita notaio IANNELLA MARIO 14.10.1992 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai NN. 8882/10080 del 02.11.1992 da Gengaro Gaetano nato ad Atripalda il 10.04.1930.

Il terreno era pervenuto a Gengaro Gaetano con atto di compravendita notaio IANNELLA MARIO 13.12.1972 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai NN. 309/312 del 05.01.1973 da Barone Angelamaria nata a Ceppaloni il 26.06.1940.

9. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste la continuità di trascrizioni.

10. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria p.lla 968

- TRASCRIZIONE del 02/11/1992 – Registro Particolare 8882 Registro Generale 10080 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Repertorio 223457 del 14/10/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 26/05/1993 – Registro Particolare 324 Registro Generale 4704 Pubblico ufficiale RONZA LUIGI Repertorio 52507 del 20/05/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 222 del 15/04/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 1051 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 28/01/1994 – Registro Particolare 710 Registro Generale 818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 31/94 del 21/01/1994
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2770 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1047 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 159 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 434 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- ISCRIZIONE DEL 11/02/1994 – Registro Particolare 96 Registro Generale 1358 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 556/94 del 10/02/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Iscrizione n. 136 del 25/02/1994
 2. Annotazione n. 2776 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1052 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 164 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 435 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 23/06/1994 – Registro Particolare 5223 Registro Generale 6145 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 449 del 22/06/1994 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2771 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1048 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 160 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 436 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 15/07/1994 – Registro Particolare 5846 Registro Generale 6878 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4676 del 13/07/1994
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2772 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1049 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 161 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 437 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 28/03/1997 – Registro Particolare 2421 Registro Generale 2747 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7104 del 22/04/1995 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2773 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1050 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 162 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 438 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 07/07/1998 – Registro Particolare 5875 Registro Generale 6847 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1408/98 del 17/06/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati :

1. Trascrizione n. 4365 del 11/05/2000
***NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 1044 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 4365 Registro Generale 5038 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1408/99 del 17/06/1998

ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento : Trascrizione n. 5875 del 1998

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1045 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 10/07/2001 – Registro Particolare 6544 Registro Generale 7703 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1536 del 16/06/2001
ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1046 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TTRASCRIZIONE DEL 06/11/2007 – Registro Particolare 9895 registro Generale 16149 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2795 del 31/08/2007

ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria p.lla 787 (Attuale particella 1488 in cui è presente anche la particella 1476 sub 2 a seguito di accatastamento).

- TRASCRIZIONE del 02/11/1992 – Registro Particolare 8882 Registro Generale 10080 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Repertorio 223457 del 14/10/1992

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 26/05/1993 – Registro Particolare 324 Registro Generale 4704 Pubblico ufficiale RONZA LUIGI Repertorio 52507 del 20/05/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 222 del 15/04/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1051 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 28/01/1994 – Registro Particolare 710 Registro Generale 818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 31/94 del 21/01/1994
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2770 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1047 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 159 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 434 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- ISCRIZIONE DEL 11/02/1994 – Registro Particolare 96 Registro Generale 1358 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 556/94 del 10/02/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Iscrizione n. 136 del 25/02/1994
 2. Annotazione n. 2776 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1052 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 164 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 435 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 15/07/1994 – Registro Particolare 5846 Registro Generale 6878 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4673 del 13/07/1994
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2772 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1049 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 161 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 437 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 28/03/1997 – Registro Particolare 2421 Registro Generale 2747 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7104 del 22/04/1995
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati :
 1. Annotazione n. 2773 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1050 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 162 del 28/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 438 del 01/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 07/07/1998 – Registro Particolare 5875 Registro Generale 6847 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1408/98 del 17/06/1998

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati :

1. Trascrizione n. 4365 del 11/05/2000

***NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 1044 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 4365 Registro Generale 5038 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1408/99 del 17/06/1998

ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento : Trascrizione n. 5875 del 1998

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1045 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE DEL 10/07/2001 – Registro Particolare 6544 Registro Generale 7703 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1536 del 16/06/2001
- ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1046 del 22/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TTRASCRIZIONE DEL 06/11/2007 – Registro Particolare 9895 registro Generale 16149 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2795 del 31/08/2007

ATTO ESE ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

11. Destinazione urbanistica delle aree

L'abitazione è riportata al N.C.E.U. del Comune di s. Angelo a Cupolo (BN) al foglio 3, p.lia 968, cat. A/7, Classe 2, 13 vani, rendita 1376,36 €, Via Avellola SNC, Fraz. Motta località Chieppo, insiste nel vigente P.R.G. in "Zona Agricola E/2".

Il terreno di are 38,55 è riportato nei N.C.T. del Comune di S. Angelo a Cupolo (BN) al foglio 3, p.lia 1488 (ex particella 787), Reddito Dominicale € 17,92 e Reddito Agrario € 13,94, Via Avellola SNC, Fraz. Motta località Chieppo, insiste nel vigente P.R.G. in "Zona Agricola E/2".

Il fabbricato(deposito) è riportato al N.C.E.U. del Comune di s. Angelo a Cupolo (BN) al foglio 3, p.lia 1476 sub 2, cat. C/2, Classe 2, consistenza 40 mq; rendita 86,76 €, Via

Avellola SNC, Fraz. Motta località Chieppo, insiste nel vigente P.R.G. in "Zona Agricola E/2".

12. Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere abitato dal Signor XXXXX XXXXXX.

13. Vincoli di natura condominiale

Non applicabili.

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile è soggetta ad IVA.

15. Valutazione degli immobili

Al fine di effettuare la vendita degli immobili precedentemente individuati, in relazione alla determinazione di un corretto valore degli stessi, che ne permetta una stima veritiera, palesato che allo stato attuale la "STIMA ANALITICA", con la capitalizzazione del reddito, risulta di difficile applicazione, a causa dell'assenza delle ipotesi su cui tale metodo si fonda, la sottoscritta ritiene opportuno applicare il metodo della "STIMA SINTETICA", generalmente valido nella più svariata casistica estimativa, il tutto in considerazione del fatto che:

In generale gli atti di compravendita, in special modo, intercorsi tra attori privati, vanno per lo più disattesi, in quanto, i prezzi che sono di norma registrati negli atti, nella maggior parte dei casi, non rispecchiano i valori reali, sia per una convenienza dei contraenti a dichiarare, per ragioni fiscali, un prezzo forfetario inferiore a quello effettivamente corrisposto, sia a causa della vigente legislazione fiscale che prevede che qualora il valore dichiarato risulti superiore a quello fiscale, anche di poca entità, l'ufficio non provvede ad effettuare alcuna verifica;

Nella maggior parte dei casi, l'attendibilità dei prezzi derivanti dalle vendite giudiziarie è in stretta relazione al numero di partecipanti.

La sottoscritta, pertanto, ha ritenuto opportuno valutare una serie di valori derivanti da una ricerca di mercato, dai quali sono stati esclusi quelli eccezionali.

La ricerca di mercato, dunque, è stata effettuata reperendo una serie di valori ed informazioni nella zona e rintracciando notizie degli stessi presso costruttori, professionisti, privati ed agenzie immobiliari della zona, il tutto in considerazione del fatto che in ogni compravendita il prezzo effettivo è sempre quello compreso tra la somma richiesta e quella offerta, in quanto, nella maggior parte dei casi ogni trattativa di compravendita è sempre preceduta da una contrattazione -più o meno lunga- tra le parti.

In questa sede, è opportuno ricordare che, poichè nell'ambito del mercato immobiliare ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che difficilmente esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture di impianti etc.etc., i valori reperiti attraverso l'indagine di mercato, sono stati corretti con opportuni coefficienti correttivi, al fine di tener presente tutte le peculiarità di condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul valore. Coefficienti tenuti in considerazione nella stima dell'immobile oggetto del pignoramento:

Piano Regolatore
Tipologia
Qualità dell'immobile
Esposizione alla luce
Assenza di traffico e rumore veicolare
Manutenzione interna
Presenza di riscaldamento
Presenza di garage
Presenza di verde
Presenza di deposito/cantina
Posizione periferica rispetto al centro abitato o sua posizione

Nella valutazione, pertanto si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, oltre che delle caratteristiche ubicazionali e posizionali in zona periferica, servita dalle urbanizzazioni primarie quali strade, rete fognante, rete idrica ed elettrica.

La sottoscritta precisa, inoltre, che, ai fini estimativi, ha determinato un valore unitario di riferimento che tiene conto ed ingloba, con media ponderata.

- la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%;
- la superficie del giardino verrà considerata al 5% essendo lo stesso superiore a mq 100;
- la superficie della taverna adibita a deposito essendo direttamente comunicante con l'unità abitativa sarà considerata al 50%;
- la superficie del garage o box (deposito) sarà considerata al 30% essendo collocato fuori terra ma non collegato all'unità principale;

Abitazione indipendente composta da 13 vani, divisi tra piano terra e primo con una superficie utile netta di circa 190 mq, con antistante porticato coperto di circa mq 90, riportato nel N.C.E.U. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 968 , Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, Categoria A/7, Classe 2 + 30 mq circa al piano seminterrato;	€ 266.450,00
--	--------------

Giardino di are 38,55, riportato nel N.C.T. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 1488 (ex particella 787) , Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, seminativo arborato classe 3;	€ 212.025,00
Fabbricato adibito a box/deposito/cantina, riportato nel N.C.E.U. del comune di S. Angelo a Cupolo (BN), al Foglio 3 particella 1476 sub 2 , Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo, Categoria C/2, Classe 2, con una superficie utile netta di circa 55 mq;	€ 18.150,00

Valore : 496.625,00 € (Euro Quattrocentonovantaseimilaseicentoventicinque/00).

16. Criteri di formazione dei lotti

La sottoscritta ha proceduto alla formazione di un solo lotto costituito dall'abitazione al piano terra e primo di mq 190 circa con antistante porticato coperto di circa mq 90 + 30 mq circa al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del Comune di S. Angelo a Cupolo (BN) al foglio 3, particella 968, cat. A/7, Classe 2, rendita 1.376,36 €, dal terreno circostante l'abitazione, distinto al N.C.T. del Comune di S. Angelo a Cupolo (BN) ai foglio 3, particella 1488 di are 38,55, seminativo arborato classe 3, Reddito Dominicale € 17,92 e Reddito Agrario € 13,94, e dal fabbricato adibito a deposito, distinto al N.C.E.U. del Comune di S. Angelo a Cupolo (BN) al foglio 3, particella 1476 sub 2, cat. C/2, Classe 2, rendita 86,76€, **Via Avellola SNC Fraz. Motta località Chieppo.** Il criterio per cui è stata scelta la formazione di un solo lotto è dettato da criteri di praticità e di maggiore appetibilità commerciale in quanto l'abitazione con il terreno ed il deposito assume un valore più incisivo all'interno dell'area urbana sulla quale insiste.

17. Considerazioni finali

La costruzione recentemente inserita in catasto (Foglio 3 particella 1476 sub 2 di mq 75 circa) adibita a deposito, presenta una parte della copertura costituita da "ETERNIT" per circa mq 20 che dovrà essere rimossa, sostituita e smaltita con un'accurata procedura, ovviamente chiedendo le dovute autorizzazioni, elaborando un piano di bonifica, il tutto teso ad ottenere la restituibilità dell'area a cura dell'ASL di competenza.

San Giorgio del Sannio, 01.10.2012

Ing. **Immacolata COLLARILE**

