

# **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

## ***SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI***

***GIUDICE: Dott. Michele Cuoco***

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***n.108/10 R.G.E.***

***BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO s.p.a..***

***contro***

***XXXXXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXX***

***Creditori intervenuti***

***EQUITALIA POLIS (BN)***

***Beni oggetto di valutazione:***

**Immobili siti nel Comune di Campolattaro (BN) Fg.9 part.lla 114 sub.2-3-4-5**

***GIUDICE : dott. Michele Cuoco***

***C.T.U.: geom. Vittoria Ucci***

Ill.mo Dott. Michele Cuoco, Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale Ordinario di Benevento.

### **Premessa ed incarico**

Premesso che.

- in data 25 agosto 2011, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritta, geom. Vittoria Ucci, iscritta al n°1406 dell'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Benevento, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura promossa dalla **Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a.** contro i sig.ri

- **XXXXX XXXXX** nato a Campolattaro il , residente in Campolattaro (BN) alla via Molise n°69,
- **XXXXX XXXXX** nato a Benevento il  residente in Campolattaro (BN) alla via Molise n°69,
- **XXXXX XXXXX** nata a Benevento il  residente in Campolattaro (BN) alla via Molise n°69,
- **XXXX XXXX** nata a Benevento il  residente in Campolattaro (BN) alla via Molise n°69;

espletato il giuramento di rito, venivano posti alla sottoscritta i seguenti quesiti:

***provveda il perito con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Campolattaro (Bn) Fg.9 part.lla 114 sub 2-3-4-5:***

- a) **alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale ;**
- b) **all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali,**

delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dai servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti macchina comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento:

- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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 della L.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).
- d) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- e) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

- g) **Ad acquisire ogni informazione concernente:**
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ;
  - eventuali cause incorso
  - 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 di eventuale relazione notarile;
- h) **Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al 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) **Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;**

In tale occasione, la S.V.I., nel rinviare la procedura all'udienza del 10/02/2012, assegnò alla sottoscritta, come termine per il deposito della C.T.U., 45 giorni prima dell'udienza suddetta, per inviare copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti e ai debitori e per consegnare la stessa in Cancelleria.

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Tanto premesso, la sottoscritta effettuava uno studio preliminare della situazione dei beni in oggetto:

1) consultando e procurandosi presso l'UTE di Benevento copia del Foglio di mappa n° 9 del Comune di Campolattaro (BN) nonché le planimetrie e le visure catastali relative agli immobili pignorati;

2) consultando, presso la Conservatoria RR.II. di Benevento le eventuali trascrizioni e iscrizioni;

3) effettuando un sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento;

Pertanto, la sottoscritta C.T.U. in evasione al mandato conferitole, si pregia di riferire quanto segue.

### **Sopralluogo**

#### **Descrizione delle operazioni:**

Il giorno 18 del mese di ottobre 2011 alle ore 15.00, come da comunicazione, notificata a mezzo raccomandata A.R., in data 10/10/2011, ai sig.ri XXXX XXXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXX e XXX XXXXX e, via e-mail, al legale del creditore procedente (Avv. L. Giuliano) ed al creditore intervenuto, Equitalia Polis, la sottoscritta, si recava sul luogo oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali. Alle operazione erano presenti: l'ausiliario del Ctu geom. Andrea Ucci e, per i debitori, il sig. XXXX XXXX e la sig.ra XXXX XXXX assenti le restanti parti convocate.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due locali siti al piano terra e due appartamenti siti al primo e secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra, che dal lato nord, ospita altre proprietà con accesso diverso e non oggetto di pignoramento.. Si accede alle proprietà da uno spazio recintato e piastrellato con cotto tramite un portone in legno. L'esterno della proprietà appare curata e ben tenuta. Gli infissi esterni in legno appaiono di discreta fattura ed in buono stato. Sul lato sud, al di fuori della recinzione è presente un garage chiusa da una porta in ferro ed il cui tetto costituisce il pavimento del terrazzo che è presente sul lato sud del primo piano ed in parte sul lato ovest.

Nel corso del sopralluogo si procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dell'immobile nonché ad una accurata documentazione fotografica dei luoghi. Il sopralluogo terminava alle ore 16.00 con la chiusura e la firma del verbale da parte dei presenti.

## RISPOSTA AI QUESITI

*a) 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*

### **Fg.9 part.IIa 114 sub.2 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nato a Campolattaro il  risulta essere usufruttuario
- XXXX XXXX nato a Benevento il  risulta avere nuda proprietà, con proprietà 1/1.

### **Fg.9 part.IIa 114 sub.3 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta avere con nuda proprietà 1/1
- XXXX XXXX nato a Campolattaro il  risulta essere usufruttuario

### **Fg.9 part.IIa 114 sub.4 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta avere con nuda proprietà 1/1
- XXXX XXXX nato a Campolattaro il  risulta essere usufruttuario

**Fg.9 part.lla 114 sub.5 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nato a Benevento il  risulta avere nuda proprietà, con proprietà 1/1.
- XXXX XXXX nato a Campolattaro il  risulta essere per 1/2 usufruttuario
- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta essere per 1/2 usufruttuario

**Si precisa che sulla visura storica effettuata all’Agenzia del Territorio sulla Fg. 9 part.lla 114 sub.5 risulta usufruttuario solo il sig. XXXX XXXX**

**Confini:**

- La part.lla 114 sub.2-3-4-5 Fg.9 Comune di **Campolattaro (BN)**, confina con i restanti sub- della part.lla 114: sub 2 e 3 con la sub 7 (piano terra); sub 4 con il sub 9 (primo piano); il sub 5 con il sub 10 (secondo piano). Con la part.lla 752, con la part.lla 815, tutte del Foglio 9 del Comune di Campolattaro, con un lato con la strada comunale

**Dati catastali**

	<i>f</i>	<i>P</i>	<i>S</i>	<i>C</i>	<i>c</i>	<i>S</i>	<i>r</i>
<i>U</i>		1	2	<i>C</i>	5	6	<i>E</i>

	<i>f</i>	<i>P</i>	<i>S</i>	<i>C</i>	<i>c</i>	<i>S</i>	<i>r</i>
<i>U</i>		114	3	<i>C/3</i>	3	4	<i>E.134.80</i>

	<i>f</i>	<i>P</i>	<i>S</i>	<i>C</i>	<i>c</i>	<i>S</i>	<i>r</i>
<i>U</i>		1	4	<i>A/4</i>	7	8v	<i>E</i>

	<i>f</i>	<i>P</i>	<i>S</i>	<i>C</i>	<i>c s</i>	<i>S</i>	<i>r</i>
<i>U</i>		1	5	<i>A/4</i>	7	7	<i>E</i>

*b) 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 delle parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dai servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti macchina comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale 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:*

**Caratteristiche immobile part.lla 114 sub.2-3-4-5 del Fig.9 Comune di Campolattaro (BN),**

**Fig.9 part.lla 114 sub.2 del Comune di Campolattaro (BN) (garage)**

- **Ubicazione** : Comune di **Campolattaro (BN)** in via Molise n° 69
- **accesso**: dalla strada statale Molise SS 88

- *caratteristiche e destinazione della zona*: l'immobile è situato nella zona periferica del paese
- *posizione immobile* :Sud-Est
- *millesimi condominiali delle parti comuni*: non sono presenti tabelle millesimali
- *tipologia del bene*: Garage situato a piano terra.
- *ingresso*: porta in ferro
- *confine*: laboratorio artigianale della stessa ditta
- *altezza interna utile*: altezza 3.40 m.
- *superficie netta*: circa 67 mq.
- *condizioni di manutenzione*: mediocre
- *caratteristiche strutturali*: Il locale si trova al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a garage e i restanti piani adibiti ad abitazioni. L'edificio è stato realizzato con portanti in cemento armato, i solai realizzati con travetti in cemento armato e laterizi forati.

**Fg.9 part.IIa 114 sub.3 del Comune di Campolattaro (BN) (laboratorio artigianale)**

- *Ubicazione* : Comune di **Campolattaro (BN)** in via Molise n° 69
- *accesso*: dalla strada statale Molise SS 88
- *caratteristiche e destinazione della zona*: l'immobile è situato nella zona periferica del paese
- *posizione immobile*: Sud-Est
- *millesimi condominiali delle parti comuni*: non sono presenti tabelle millesimali
- *tipologia del bene*: Laboratorio situato a piano terra.
- *ingresso*:saracinesca in ferro

- **confine:** garage della stessa ditta
- **altezza interna utile:** altezza 3.40 m.
- **superficie netta:** circa 45 mq.
- **condizioni di manutenzione:** mediocre
- **caratteristiche strutturali:** Il locale si trova al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a laboratorio e i restanti piani adibiti ad abitazioni. L'edificio è stato realizzato con portanti in cemento armato, i solai realizzati con travetti in cemento armato e laterizi forati.

**Fg.9 part.IIa 114 sub.4 del Comune di Campolattaro (BN) (appartamento)**

- **Ubicazione :** Comune di **Campolattaro (BN)** in via Molise n° 69
- **accesso:** dalla strada statale Molise SS 88
- **caratteristiche e destinazione della zona:** l'immobile è situato nella zona periferica del paese
- **posizione immobile:** Sud -Est
- **millesimi condominiali delle parti comuni:** non sono presenti tabelle millesimali
- **tipologia del bene:** Appartamento situato al primo piano, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto e da due bagni e un corridoio che divide le varie stanze.
- **pavimenti :** ceramica
- **pareti :** tinteggiate, rivestimenti di ceramica nei bagni ed angolo cottura
- **portone di ingresso:** legno con serrature di sicurezza
- **porte interne:** legno tamburato e legno vetro
- **infissi :** legno e persiane tipo veneziane
- **altezza interna utile:** altezza 3.15 m.

- **superficie netta:** circa 120 mq.+13 mq. balcone + 73mq. terrazzo
- **condizioni di manutenzione:** nel complesso buone;l'appartamento è abitabile nella stato in cui si trova,andrebbro verificati l'impianto elettronico e idrico vista la vetustà
- **impianti:**
  - riscaldamento autonomo a metano
  - caminetto
  - elettrico
  - idrico
  - gas
  - telefonico
  - citofonico
  - antenna TV
- **caratteristiche strutturali:** L'appartamento si trova al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a garage e laboratorio artigianale, i restanti piani adibiti ad abitazioni. L'edificio è stato realizzato con portanti in cemento armato, i solai realizzati con travetti in cemento armato e laterizi forati.

**Fg.9 part.IIa 114 sub.5 del Comune di Campolattaro (BN) (appartamento)**

- **Ubicazione :** Comune di **Campolattaro (BN)** in via Molise n° 69
- **accesso:** dalla strada statale Molise SS 88
- **caratteristiche e destinazione della zona:** l'immobile è situato nella zona periferica del paese
- **posizione immobile:** Sud-Est
- **millesimi condominiali delle parti comuni:** non sono presenti tabelle millesimali

- **tipologia del bene:** Appartamento situato al secondo piano, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto e da due bagni e un corridoio che divide le varie stanze.
- **pavimenti:** ceramica
- **pareti :** tinteggiate, controsoffittature con il cartongesso nel soggiorno, rivestimenti di ceramica nei bagni ed angolo cottura
- **portone di ingresso:** legno con serrature di sicurezza
- **porte interne:** legno tamburato e legno vetro
- **infissi :** legno e persiane tipo veneziane
- **altezza interna utile:** altezza 3.15 m.
- **superficie netta:** circa 115 mq +13 mq balcone
- **condizioni di manutenzione:** nel complesso buone; l'appartamento è abitabile nella stato in cui si trova, andrebbero verificati l'impianto elettronico e idrico vista la vetustà
- **impianti:**
  - riscaldamento autonomo a metano
  - caminetto
  - elettrico
  - idrico
  - gas
  - telefonico
  - citofonico
  - antenna TV
- **caratteristiche strutturali:** L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a garage e i restanti piani adibiti ad abitazioni. L'edificio è stato realizzato con portanti in cemento armato, i solai realizzati con travetti in cemento armato e laterizi forati.

*c) 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 della L.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).*

**Il fabbricato risulta essere stato costruito, come risulta dalla dichiarazione del Comune di Campolattaro, con Concessione Edilizia n°210 del 24/03/1972 richiesta dai sig.ri  -**

**Non è stato possibile alla sottoscritta alcuna verifica circa la regolarità della costruzione in relazione alla autorizzazione concessa in quanto, come certificato dal Comune di Campolattaro a seguito di specifica richiesta, la Concessione Edilizia stessa e tutta la documentazione tecnica allegata, non veniva reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico di detto Comune. Peraltro dall'esame della relazione di collaudo redatta dal Tecnico Collaudatore del Genio Civile di Benevento (12/03/1983) si evince che, durante l'esecuzione dei lavori, veniva presentato ed approvato dal Comune con Concessione Edilizia N°251 del 02/10/1974 un progetto di variante.**

**In data 30/06/1992 il Comune di Campolattaro rilasciava, a seguito di domanda presentata in data 22/06/84, autorizzazione di abitabilità.**

*d) identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

**I dati presenti nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.**

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

*L'appartamento al primo piano è occupato a titolo gratuito dai genitori del sig. XXXX XXXX*

*L'appartamento al secondo piano è occupato dalla famiglia del sig. XXXX XXXX (usufruttuario), XXXX XXXX (usufruttuaria), XXXX XXXX (nuda proprietà) e XXXX XXXX (nuda proprietà).*

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

**Elenco sintetico delle formalità part.lla 114 sub.2 del Fg.9 Comune di Campolattaro**

*Iscrizione del 04/07/2005 reg. particolare n°2985 reg. generale 10509*

*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*

*Ipoteca volontaria*

*Trascrizione del 04/01/2006 reg. particolare n°132 reg. generale 187*

*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*

*Atto tra vivi - cessione diritti reali a titolo oneroso*

*Iscrizione del 05/04/2007 reg. particolare n°1390 reg. generale 5000*

*Pubblico ufficiale Sestri s.p.a.*

***Ipoteca Legale***

***Trascrizione del 17/06/2010 reg. particolare n°5251 reg. generale 7295***

***Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento***

***Atto esecutivo –Verbale di pignoramento***

***Rettifica Trascrizione del 20/10/2010 reg. particolare n°8709 reg. generale 11926***

***Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento***

***Atto esecutivo –Verbale di pignoramento***

***Elenco sintetico delle formalità part.lla 114 sub.3 del Fg.9 Comune di  
Campolattaro***

***Iscrizione del 04/07/2005 reg. particolare n°2985 reg. generale 10509***

***Pubblico ufficiale Iannella Giovanni***

***Ipoteca volontaria***

***Trascrizione del 04/01/2006 reg. particolare n°132 reg. generale 187***

***Pubblico ufficiale Iannella Giovanni***

***Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso***

***Iscrizione del 05/04/2007 reg. particolare n°1390 reg. generale 5000***

***Pubblico ufficiale Sestri s.p.a.***

***Ipoteca Legale***

***Trascrizione del 17/06/2010 reg. particolare n°5251 reg. generale 7295***

***Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento***

***Atto esecutivo –Verbale di pignoramento***

*Rettifica Trascrizione del 20/10/2010 reg. particolare n°8709 reg. generale 11926*  
*Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento*  
*Atto esecutivo –Verbale di pignoramento*

*Elenco sintetico delle formalità part.IIa 114 sub.4 del Fg.9 Comune di Campolattaro*

*Iscrizione del 02/08/1994 reg. particolare n°619 reg. generale 7537*  
*Pubblico ufficiale Capone Marina*  
*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato*

*Iscrizione del 04/07/2005 reg. particolare n°2985 reg. generale 10509*  
*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*  
*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario*

*Trascrizione del 04/01/2006 reg. particolare n°132 reg. generale 187*  
*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*  
*Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso*

*Iscrizione del 05/04/2007 reg. particolare n°1390 reg. generale 5000*  
*Pubblico ufficiale Sestri s.p.a.*  
*Ipoteca Legale*

*Trascrizione del 17/06/2010 reg. particolare n°5251 reg. generale 7295*  
*Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento*  
*Atto esecutivo –Verbale di pignoramento*

*Rettifica Trascrizione del 20/10/2010 reg. particolare n°8709 reg. generale 11926*  
*Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento*  
*Atto esecutivo –Verbale di pignoramento*

**Elenco sintetico delle formalità part.lla 114 sub.5 del Fg.9 Comune di Campolattaro**

*Iscrizione del 02/08/1994 reg. particolare n°619 reg. generale 7537*

*Pubblico ufficiale Capone Marina*

*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato*

*Iscrizione del 04/07/2005 reg. particolare n°2985 reg. generale 10509*

*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*

*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario*

*Trascrizione del 04/01/2006 reg. particolare n°132 reg. generale 187*

*Pubblico ufficiale Iannella Giovanni*

*Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso*

*Iscrizione del 05/04/2007 reg. particolare n°1390 reg. generale 5000*

*Pubblico ufficiale Sestri s.p.a.*

*Ipoteca Legale*

*Trascrizione del 17/06/2010 reg. particolare n°5251 reg. generale 7295*

*Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento*

*Atto esecutivo –Verbale di pignoramento*

*Rettifica Trascrizione del 20/10/2010 reg. particolare n°8709 reg. generale 11926*

*Pubblico ufficiale Tribunale di Benevento*

*Atto esecutivo –Verbale di pignoramento*

*g) 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 di eventuale relazione notarile;*

**non vi è notizia di spese condominiali gravanti sull' immobile in oggetto.**

**Proprietari nel ventennio**

**Particella 114 sub.2-3-4-5 Fg.9 del Comune di Campolattaro (BN) proprietari:**

*In data 31/12/79, con atto del Notaio Mario Iannella, il sig. [ ] nato a Campolattaro il 08/10/1926, vende al sig. XXXX XXXX nato a Campolattaro il [ ], una porzione di fabbricato rurale e precisamente un vano a piano terra adibito a garage, e un appartamento al primo piano ed un vano al sottotetto con ripostiglio e scala di accesso .*

*In data 13/03/86 con atto del Notaio Mario Iannella i sig.ri. [ ], nato a Campolattaro il [ ], e [ ] vendono al sig. XXXX XXXX nato a Campolattaro il [ ] (coniugato e in comunione legale dei beni con XXXX XXXX una porzione di fabbricato rurale e precisamente un vano sottotetto.*

*In data 30/12/2005 con atto del Notaio Mario Iannella i coniugi XXXX XXXX e XXXX XXXX effettuavano il trasferimento immobiliare:*

**Fg.9 part.IIa 114 sub.2 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX, nato a Campolattaro il 10/09/1952 risulta usufruttuario

- XXXX XXXX nato a Benevento il  risulta avere nuda proprietà, con proprietà 1/1.

**Fg.9 part.IIa 114 sub.3 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta avere la nuda proprietà
- XXXX XXXX , nato a Campolattaro il  risulta essere usufruttuario

**Fg.9 part.IIa 114 sub.4 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta avere la nuda proprietà 1/1.
- XXXX XXXX nato a Campolattaro il  risulta essere usufruttuario.

**Fg.9 part.IIa 114 sub.5 del Comune di Campolattaro (BN)**

- XXXX XXXX nato a Benevento il  risulta avere la nuda proprietà.
- XXXX XXXX , nato a Campolattaro il  risulta essere per 1/2 usufruttuario.
- XXXX XXXX nata a Benevento il  risulta essere per 1/2 usufruttuario.

*h) valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al 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;*

**Valore del bene stimato per la vendita**

*Tenuto debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci relativi al bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare in intorno zonale, circostante quello di dislocazione dell'immobile, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere:*

**800,00 Euro /mq per gli appartamenti**

**La superficie di balconi,terrazze scoperte verrà considerato al 25%.**

**La superficie dei garage verrà considerata al 50%**

*- Garage Fig. 9 part.lla 114 sub.2 del Comune di Campolattaro (BN)*

**Garage 400,00 Euro/mq.**

**400,00 E/mq. x 67 mq. = 26.800,00 Euro ( VentiseimilaottocentoEuro)**

*- Laboratorio artigianale Fig. 9 part.lla 114 sub.3 del Comune di Campolattaro (BN)*

**Laboratorio 420,00 Euro/mq.**

**420,00 E/mq. x 45 mq. = 18.900,00 Euro (Diciottomilanovecento Euro)**

*- Fig. 9 part.lla 114 sub.4 del Comune di Campolattaro (BN)*

**L'appartamento al primo piano 800,00 Euro/mq**

**Appartamento 800,00 E/mq. x 120 mq. = 96.000,00 Euro (Novantaseimila Euro)**

**Balconi 13mq.x 200E./mq.=2.600,00Euro (Duemilaseicento Euro)**

**Terrazzo 73mq.x200E./mq=14.600,00Euro (Quattordicimilaseicento Euro)**

**Totale 113.200,000 Euro (Centotredicimiladuecento)**

*- Fig. 9 part.lla 114 sub.5 del Comune di Campolattaro (BN)*

**L'appartamento al secondo piano 800,00 Euro/mq**

**Appartamento 800,00 E./mq. x 115 mq. = 95.000,00 Euro (Novantacinquemila Euro)**

**Balcone 13mq.x 200E./mq. = 2.600 Euro (Duemilaseicento Euro)**

**Totale 97.600,00 Euro (Novantasettemilaseicento)**

*i) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

### Non trattasi di quota indivisa

### FOTO





**26/01/2012**

**Il C.T.U.  
Geom. Vittoria Ucci**