

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

*G. Ill.mo Dott. MOLINO ROSARIO**(R.G.E. n°93/2019)***Creditore:**

_____ A. - in surroga della Unicredit Sp.A. a seguito di
atto cessione del credito del 11/10/2019

Debitori:

. . . .

Custode Giudiziario:Prof. Dott. Lucio Cercone**Esperto Estimatore:**Dott. Ing. Pica Pasquale**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

Ing. PICA Pasquale - Via Reventa, 13 Ponte
(Tel: 3478648168 e-mail: pasqpica@libero.it , PEC pasquale.pica@ingpec.eu)



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

INDICE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA	2
Premessa	2
1) Primo Quesito	4
2) Secondo Quesito	13
3) Terzo Quesito	15
4) Quarto Quesito	15
5) Quinto Quesito	17
6) Sesto Quesito	17
7) Settimo Quesito	19
8) Ottavo Quesito	22
9) Conclusioni	23



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Molino Rosario

In data 09/10/2022 il Sig. G.E. Dott.ssa Protano Valeria nominava il sottoscritto, ingegnere Pasquale Pica, con studio in Ponte alla via Reventa n°13, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Benevento al n°A1634, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 93/2019** promossa da Unicredit s.p.a.(Creditore) la quale è subentrata la _____ in forza di atto di cessione del credito stipulato in data 11/10/2019 nei confronti del _____ debitore) nato a Casalnuovo di Napoli il _____ e residente i _____

In data 14/06/2023 veniva nominato G.E., in sostituzione della Dott.ssa Protano Valeria, l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Molino Rosario.

La procedura esecutiva nasce dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 13 Maggio 2019 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Benevento in data 24 Giugno 2019 al n. 7042 di reg. part. e al n. 5804 del reg. gen.. L'atto di precetto risulta notificato al debitore in data 26 Marzo 2019 per la somma complessiva di **euro 71.248,36**.

QUESITI POSTI

1. **“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, l'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 da 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 commerciale, la 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.”**
2. **“Provveda 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**



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

- medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico 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).”
3. **“Indichi se è presente o meno l’attestato di certificazione energetica (ACE/APE).”**
 4. **“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”**
 5. **“Provveda 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;”**
 6. **“Provveda 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;”**
“Provveda 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;**
 7. **“Provveda 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 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”

8. “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”

L'Ill.mo G.I. dispone che l'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi.

In ottemperanza all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto ing. Pasquale Pica, ha redatto la presente relazione estimativa che di seguito espone.

1) Primo 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, l'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 da 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 commerciale, la 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.”

Il sottoscritto per poter dare risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice si è recato materialmente sui luoghi di causa per prendere coscienza della consistenza dei beni oggetto della presente perizia, ha valutato la documentazione in atti e ha svolto ogni attività che ha ritenuto utile per dare risposta ai quesiti.

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che *“Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato”* i termini che stabilisce l'art.501 del Codice di Procedura Civile *“L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi **dieci giorni dal pignoramento**, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata”* .

La documentazione di causa attesta che in data 13 maggio 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile emesso dal Tribunale di Benevento e in data 17 Giugno 2019 fu depositata l'istanza di vendita dell'immobile per cui sono stati rispettati i termini previsti dall'art.501 c.p.c. nel rispetto documentale previsto dall'art. 567 c.p.c..

I beni oggetto di pignoramento sono:

- 1. Immobile sito in Montesarchio alla ... Censito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 8 Categoria A/2**



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

1) Immobile sito in - Montesarchio (BN)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023Data: 13/02/2023 Ora: 18.39.05 Segue
Visura n.: T495800 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTESARCHIO (Codice:F636)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO Foglio: 25 Particella: 359 Sub.: 8

INTESTATO

1

(1) Prognosa' 1/1. in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 15/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		25	359	8			A/2	2	5 vani	Totale: 118 m ² Totale: esatte aree scoperte: 112 m ²	Euro 374,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. BN0119208 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 395941/2018)
Indirizzo											Piano 1	
Notifica											Mod.58	
Annotazioni											classamento e rendita validati	

Visura Catastale

L'immobile risulta intestato al sig. MONTESARCHIO
26 Novembre 1957 C.F.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023Data: 13/02/2023 Ora: 18.39.05 Fine
Visura n.: T495800 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/10/2002 Pubblico ufficiale FRANCESCO IAZEOLLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53151 - COMPRAVENDITA Iscrizione n. 9790.1/2002 Riparto PI di BENEVENTO in atti dal 02/10/2002
Situazione degli intestati dal 30/05/2000	
N.	ANAGRAFICI
1	
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/05/2000 Pratica n. 93800 in atti dal 30/05/2000 COSTITUZIONE
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Prognosa' fino al 02/10/2002	

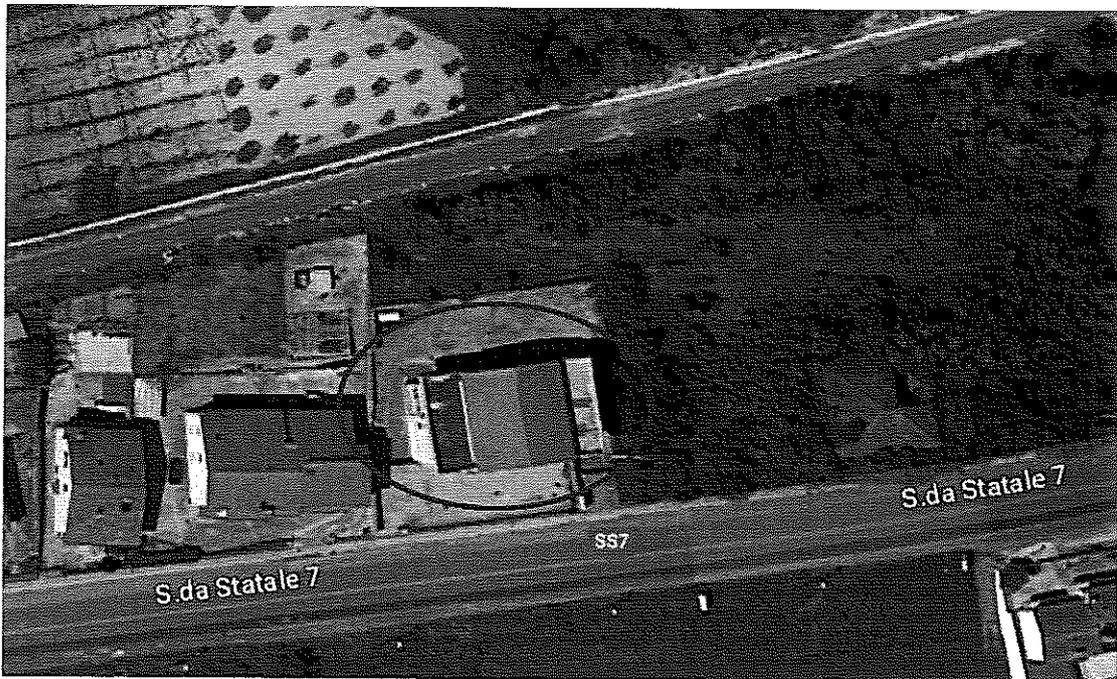
Stralcio Visura storica

Dalla Visura storica risulta che il bene fu acquistato dal sig. MONTESARCHIO mediante rogito notarile a firma del notar Iazeolla in data 02 Ottobre 2002 repertorio n°53151 trascritto al n°979.1/2002 PI di Benevento dal sig. MONTESARCHIO

L'immobile è situato nel territorio Comunale di Montesarchio adiacente alla statale Appia che collega il centro di Montesarchio con la città di Benevento. La posizione del fabbricato fa sì che egli si trovi più vicino al centro del comune di Tufara che a quello di appartenenza catastale trattandosi di una zona periferica poco urbanizzata e con abitazioni sparse.



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO



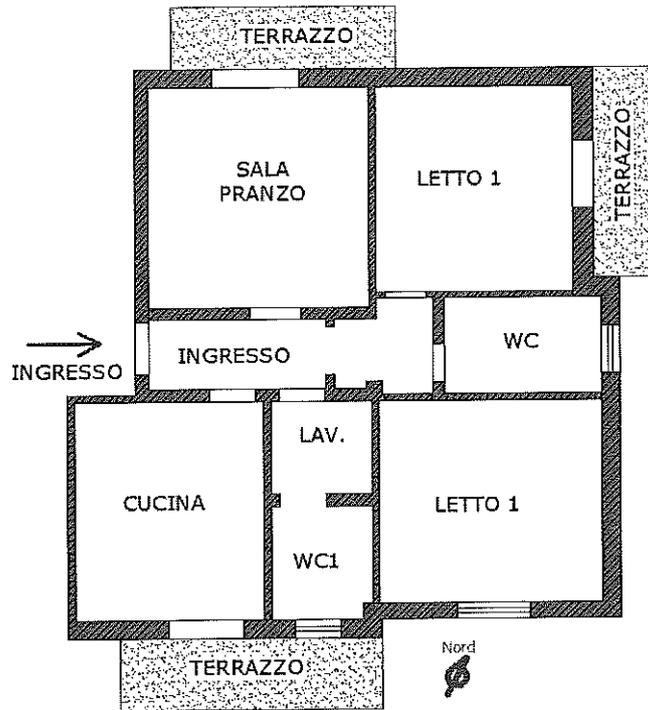
Ortofoto

L'abitazione risulta accatastata come A/2 "Abitazione di tipo civile Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale" ha una consistenza catastale di 5 vani e una rendita € 374,43. L'appartamento è situato al piano terra di un condominio formato da 4 unità immobiliari, al quale vi si accede mediante un ingresso comune posizionato sul lato interno della corte esclusiva che circonda l'intero stabile. Il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di stima in data 31Maggio 2023 per valutarne la reale consistenza e corrispondenza urbanistica, in tale accesso sono state acquisite anche immagini che verranno utilizzate nel corpo della presente relazione. Sono state inoltre acquisite informazioni metriche e lo sto di manutenzione dell'immobile sia interno che esterno che saranno necessarie per valutare il probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento.

L'abitazione ha come unico accesso quello posizionato sul pianerottolo di smonto della scala condominiale ed è composto da un ingresso che collega direttamente la sala da pranzo posta sul lato sinistro e la cucina che è simmetricamente opposta alla sala. L'ingresso presenta quindi un divisorio che separa la zona giorno dalla notte che è composta da due ampie camere da letto, un bagno completo di tutti i servizi e di un secondo bagno con angolo lavatoio. Su tre lati presenta dei balconcini due dei quali a servizio esclusivo della zona giorno essendo posizionati in corrispondenza della sala da pranzo e della cucina e un terzo a servizio di una delle due camere da letto come si può vedere dalla planimetria di seguito riportata.



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO



Planimetria Ambienti

La struttura nel suo complesso presenta un discreto stato di manutenzione con finiture buone e discreto stato delle opere da pittore. La sala da pranzo è rifinita con pavimentazione in gres ceramico e infissi in alluminio dotati di tapparella in materiale plastico e sistema di riscaldamento costituito da termosifone in alluminio.

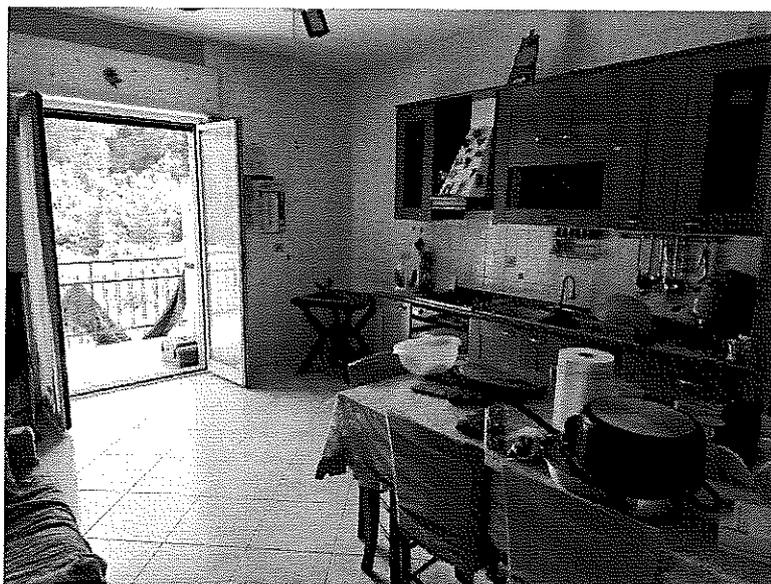


Sala da Pranzo



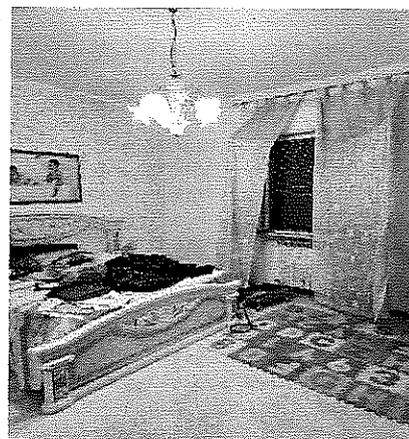
Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

La cucina, posizionata sul lato sud dello stabile, ha un discreto stato di conservazione con pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, infissi in alluminio e avvolgibili in materiale plastico. La parte retrostante il piano cucina è rivestita in mattonelle di colore bianco in ottimo stato di conservazione, le pareti risultano rifinite con pitturazione di colore bianco e risulta ben illuminata mediante una portafinestra di ampie dimensioni che consente l'utilizzo del terrazzino ad essa adiacente.



Cucina

Le due camere da letto hanno una dimensione simile sono ben rifinite, anch'esse pavimentate con piastrelle in ceramica a quadrettoni e avvolgibili in materiale plastico. Sono entrambe dotate di riscaldamento con termosifoni in alluminio.

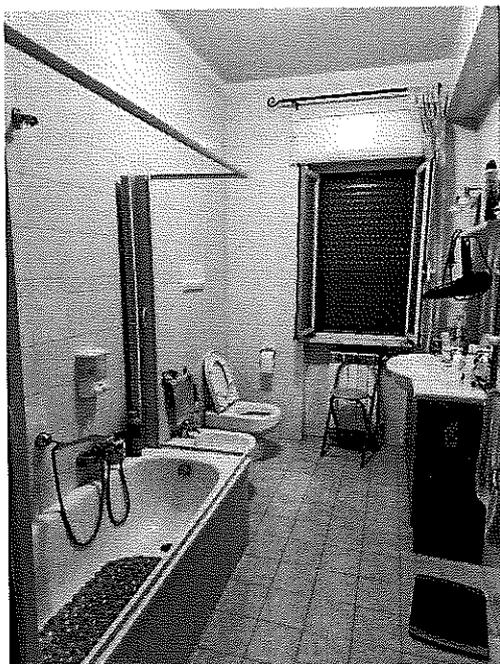


Camere da Letto



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

L'appartamento inoltre dispone di due servizi igienici uno a servizio della zona notte essendo posizionato tra le due camere da letto e uno a servizio della zona giorno posizionato di fronte alla sala da pranzo e adiacente alla cucina.



Bagno zona Notte



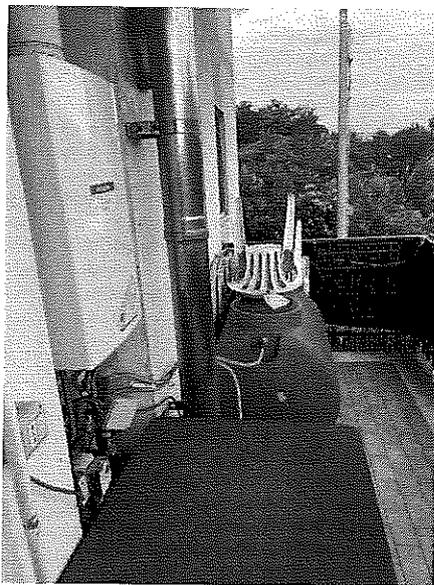
Bagno zona Giorno

Entrambi i bagni sono dotati di tutti i servizi quali lavabo, wc, bidet, doccia per il bagno della zona giorno e vasca da bagno per quello della zona notte. Sono entrambi dotati di sistema di riscaldamento a termosifone in alluminio e infissi interni in alluminio e avvolgibili in materiale plastico. Il bagno della zona giorno presenta un locale antibagno dotato di lavello e lavatrice utilizzato come locale lavanderia.

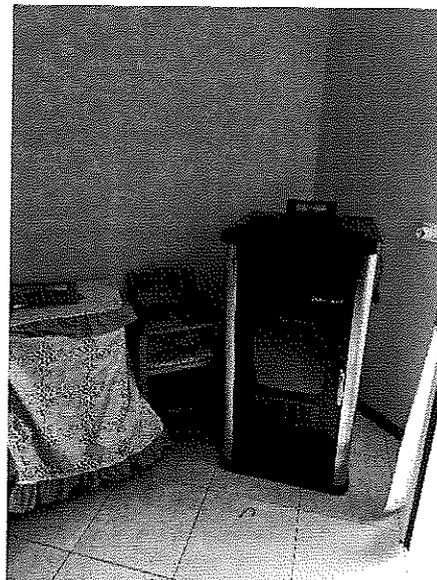
La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante una caldaia a condensazione posizionata sul terrazzino della cucina alimentata a gas metano mentre all'interno della cucina vi è una stufa a pellet che potrebbe servire, oltre al riscaldamento del locale in cui è posizionata anche al riscaldamento degli altri ambienti presenti. Sul terrazzino vi è anche una cisterna per accumulo di acqua potabile collegato ad una pompa elettrica che funge da autoclave nei periodi di mancanza di acqua comunale. Gli ambienti risultano dotati, inoltre di termostati per la regolazione della temperatura di riscaldamento.



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

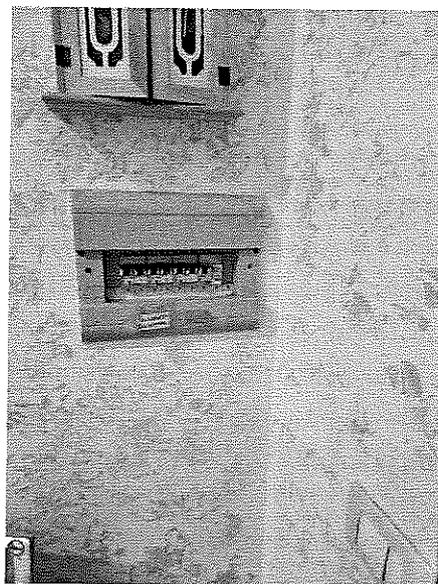


Terrazzino con Caldaia e Autoclave



Cucina con Stufa a Pellet

L'impianto elettrico risulta dotato di un interruttore generale e di tre interruttori differenziali che gestiscono tre linee elettriche all'interno dell'abitazione.



Particolare Impianto Elettrico

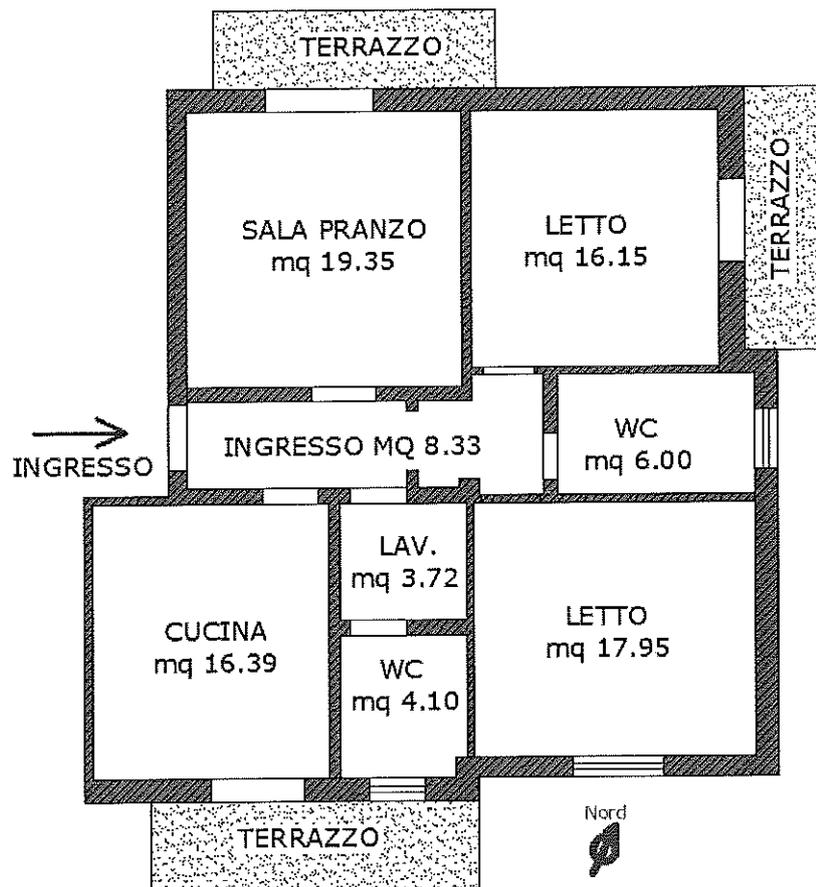
In fase di primo accesso si è cercato di acquisire ogni elemento possibile per dare esauriente risposta al quesito posto, nello specifico si è richiesto all'inquilino di fornire eventuali informazioni sull'impianto di distribuzione elettrica per cercare di capire se esso rispondesse o meno alle attuali normative vigenti in materia. Non è stato possibile



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

acquisire alcun elemento per valutare l'attuale stato dell'impianto elettrico per cui bisognerebbe nominare un tecnico "elettricista specializzato" che valuti materialmente gli elementi che lo compongono e in caso di mancata rispondenza alla normativa eseguisse ogni intervento necessario per renderlo a norma. Sulla base delle esperienze pregresse intese come adeguamento di impianti elettrici nell'ambito di manutenzioni straordinarie su immobili destinati a civile abitazione si può stimare, per l'appartamento in oggetto, un costo di adeguamento di € 2.500,00 escluso IVA come per legge, compreso materiali, visto che si rende necessario creare le scanalature per incassare tubazioni e cavi elettrici.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 92,00 mq utili calpestabili interni, distribuiti come indicato nella planimetria di seguito riportata, e una superficie utile calpestabile esterna pari a 18,50 mq distribuita sui tre balconcini presenti.



Planimetria Con Indicazione Delle Superfici



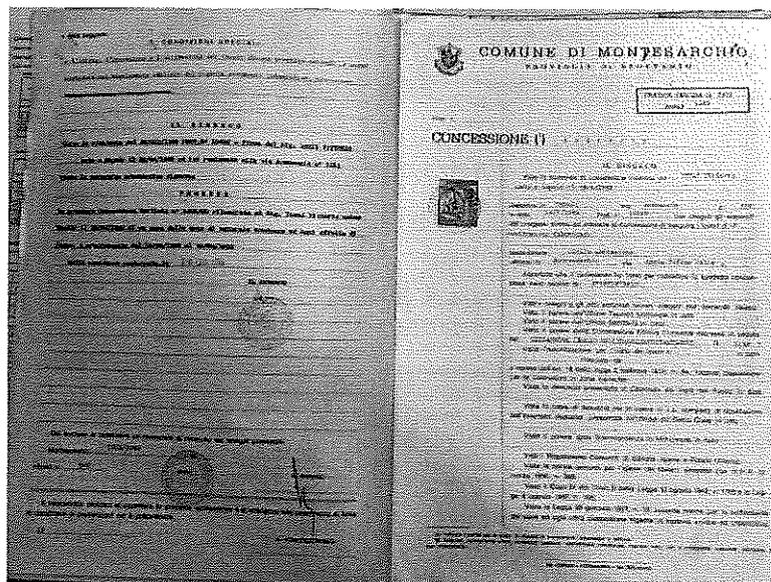
Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

L'intera palazzina e quindi l'appartamento oggetto di stima, fu autorizzato, mediante Licenza Edilizia del 23 Giugno 1989 n° 3458/89 rilasciata al sig. nato a Napoli il ivi residente alla Via Arenaccia 121.

2) Secondo Quesito

“Provveda 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 previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico 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).”

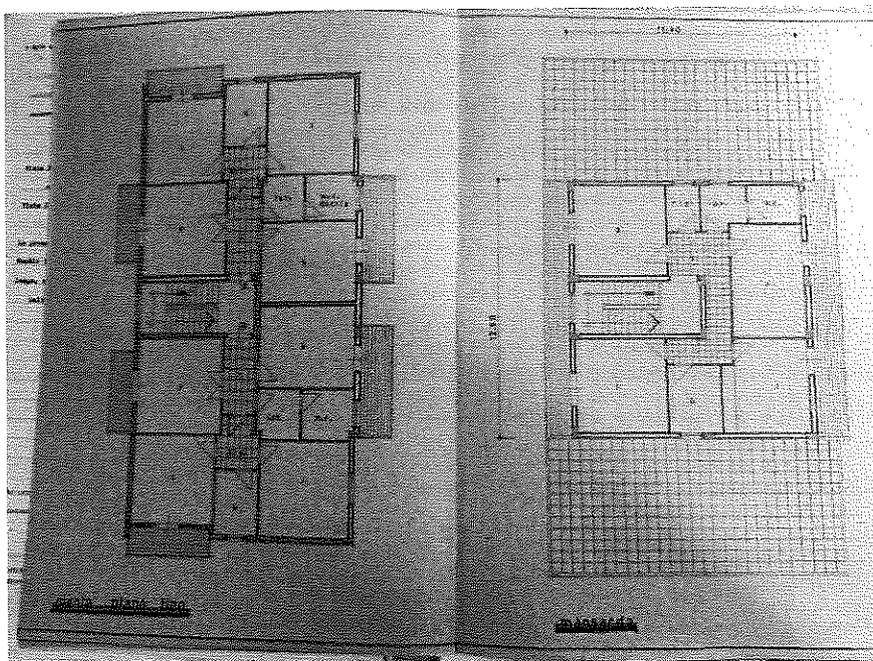
La verifica della regolarità urbanistica dell'immobile sito in Via Appia è stata eseguita accedendo alla documentazione depositata presso il Comune di Montesarchio settore urbanistica, ove è stata visionata la Licenza Edilizia del 23 Giugno 1989 rilasciata dal Comune che riguardava la realizzazione dell'intero palazzo presente in località Tufara del Comune di Montesarchio al cui piano rialzato è situato l'appartamento del sig. Taverna.



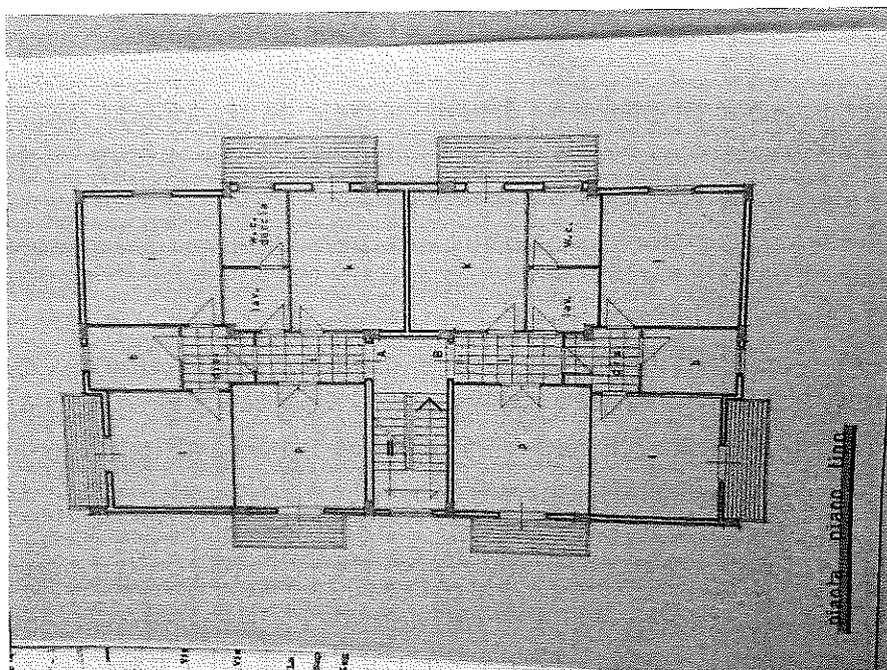
Estremi della Licenza Edilizia



La concessione prevedeva la realizzazione di un edificio di 3 piani fuori terra e di uno in seminterrato in località Tufara del Comune di Montesarchio.



Planimetria Piano Seminterrato e Rialzato



Planimetria Piano Tipo

L'immobile risulta regolare urbanisticamente in quanto autorizzato mediante Licenza Edilizia e corrispondente in ogni sua parte a quanto autorizzato. La documentazione acquisita viene riportato integralmente nell'allegato "Documentazione acquisita".



3) Terzo Quesito

“Indichi se è presente o meno l’attestato di certificazione energetica (ACE/APE).”

Il sottoscritto per poter dare risposta ha consultato il proprietario e l’inquilino dell’immobile durante il primo accesso il quale esplicitamente ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento (ACE/APE) che attestino la prestazione energetica dell’immobile.

- Immobile sito in Montesarchio in sito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 8 dalla visura storica risulta di proprietà del del 12 Ottobre 2002 ;

Visto che l’acquisto è avvenuto prima del 2005, anno in cui è stato introdotto dal Dlgs 192/2005 art.6 che è entrato in vigore dal 1 luglio 2009 l’obbligo di attestato APE/ACE in caso di compravendita di immobili e dal 1 luglio 2010 in caso di locazione viene giustificata la mancanza di tale attestato.

4) Quarto Quesito

“Provveda 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 ovemancante”

L’atto di pignoramento fu emesso in data 07 Maggio 2019 e ritirata copia conforme il 30 Maggio 2019, tale fu richiesto da Unicredit s.p.a. e per essa da doBank s.p.a. e prevede il pignoramento del seguente immobile:

- i. Immobile sito in Montesarchio alla strada sito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 8 Categoria A/2 per la quota di 1000/1000;

I dati catastali inseriti nell’atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali dell’immobile trattato. Per completare la risposta a tale quesito si è altresì acquisita, sempre sul sito Sister dell’agenzia delle entrate la planimetria catastale dell’ immobili oggetto di pignoramento come di seguito riportate:

Immobile sito in Montesarchio Censito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 2 Categoria A/2 ultima data di presentazione della Planimetria 23 Settembre 2002 n°BN188715 a firma del Geom. Caturano Aniello iscritto Albo geometri di Benevento n°440.



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

Data: 29/11/2022 n. 1335044 - Richiedente: DPLNTN/91HA703M

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	Dichiarazione protocollo n. 188715 483/09/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesarchio civ.	
Identificativi Catastali:	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 25	
Particella: 359	Prov. Benevento	N. 440
Subalterno: 8		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
n. 2,90

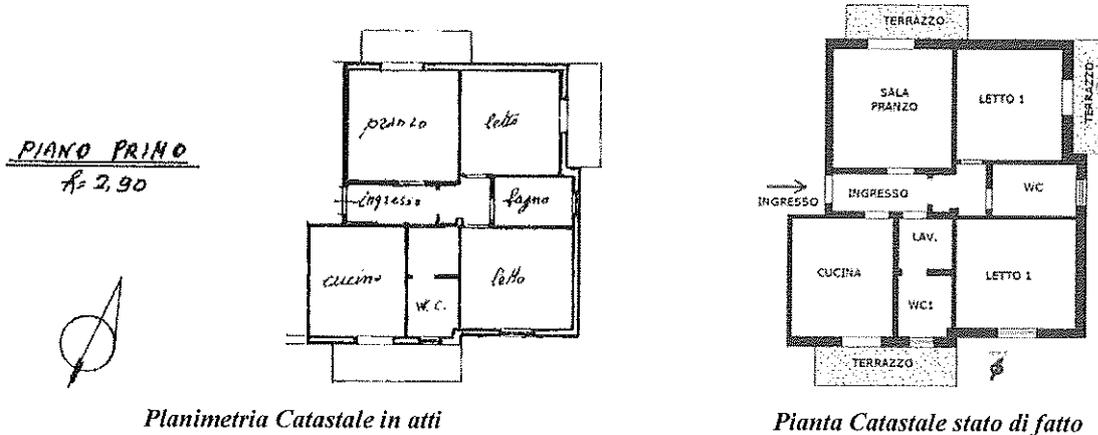
pranzo letto
ingresso bagno
cucina W.C. letto

Classe dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2022 - Comune di MONTESARCHIO(FI89) - < Foglio 25 - Particella 359 - Subalterno 8 - STRADASTIALE 7 APPIA Edificio 1 Scala 1 Intero 2 Piano 1

Una planimetria in atti
Data: 29/11/2022 n. 1335044 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale in atti





Planimetria Catastale in atti

Pianta Catastale stato di fatto

Come si può vedere non si riscontrata alcuna difformità tra quanto depositato all’Agenzia delle Entrate e quanto presente in sito. Per cui non vi è la necessità di apportare alcuna correzione planimetrica.

5) Quinto Quesito

“Provveda 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’immobile di proprietà del sig. _____ oggetto del presente procedimento, risultano utilizzato dal sig. _____ comodatario dell’immobile come da egli dichiarato durante l’accesso del 31 Maggio 2023 ma della cui veridicità non è stato possibile accertarsi in quanto alcun documento è stato presentato al sottoscritto.

6) Sesto Quesito

“Provveda 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 e provveda ad acquisire ogni informazione concernente:

- a. l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

- e. 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;”
- **Vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente**
- **Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Nessuna
 - **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuge:**
Nessuna
 - **Atti di asservimento urbanistico:**
Nessuno
 - **Altre limitazioni d'uso:**
Nessuna
- **Vincoli e oneri che potranno essere cancellati o regolarizzati dalla procedura**
- **Iscrizioni:**
Nessuna
 - **Pignoramento:**
Atto di pignoramento emesso in data 07 Maggio 2019 e ritirata copia conforme il 30 Maggio 2019 a favore di Unicredit s.p.a. e per essa da doBank s.p.a. ceduto a Pisma s.r.l. trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Benevento in data 24 Giugno 2019 al n. 7042 di reg. part. e al n. 5804 del reg. gen.
Altre trascrizioni:
Nessuna
 - **Altre limitazioni d'uso:**
Nessuna

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie non è stato possibile determinarle in quanto non vi è stata la possibilità di contattare l'amministratore di condominio, ne è stato possibile avere informazioni telefoniche e di pec per poterlo contattare mediaticamente per cui non è stato possibile controllare la situazione creditizia del condominio nei confronti del sig. Taverna Luigi.

I dati sul possesso dell'immobile, che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Immobile sito in Montesarchio in Via Appia 7 Loc. Tufara Censito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 2

SITUAZIONE AL 30/05/2000 proprietario per 1/1 Costituzione del 30/05/2000 Pratica n°93800 in atti dal 30/05/2000 Costituzione n° 702.1/2000;

SITUAZIONE AL 02/10/2002 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Atto del 02/10/2002 Pubblico Ufficio Iazzeolla Francesco con sede in Benevento Repertorio n°53151 Compravendita trascrizione n°9790.1/2002 repertorio PI di Benevento in atti dal 07/10/2002;

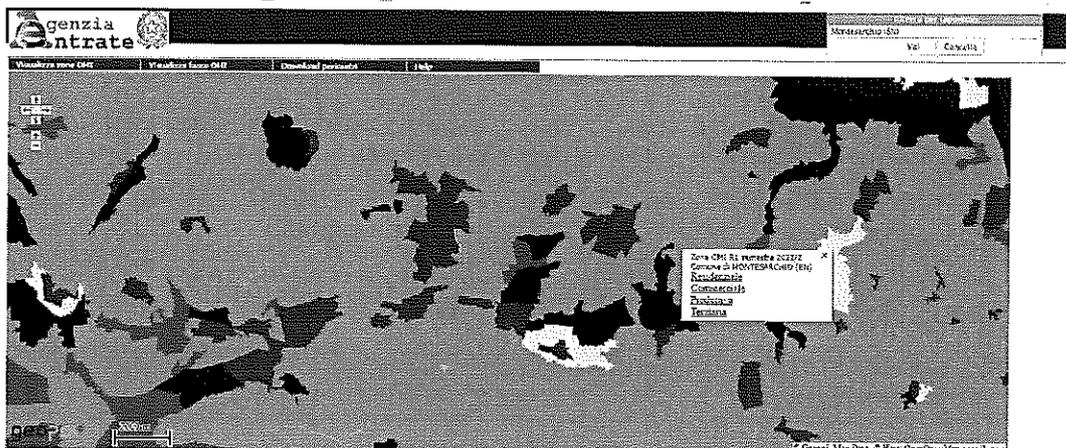


7) Settimo Quesito

“Provveda 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 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”

Immobile sito in Montesarchio alla Via Appia 7 Località Tufara Censito al Nuovo Catasto Ente Urbano al Foglio 25 particella 359 subalterno 2

Il bene di cui si richiede la stima è una unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 25 Particella 359 Subalterno 2 del Comune di Montesarchio con Categoria catastale A/2 “Abitazione di tipo civile” avente rendita di € 374,43 e consistenza 5 vani. Prima di procedere con la stima verranno valutati i valori riportati dall’OMI che sono le quotazioni immobiliari semestrali individuate, per ogni delimitata zona territoriale omogenea detta zona OMI che nello specifico è identificata con R1.



Fasce OMI Comune di Montesarchio

Tali notizie sono divulgate dall’agenzia delle entrate tramite il proprio sito online, indicando la zona di appartenenza dell’immobile da comparare e scegliendo un raggio di entro cui si vogliono acquisire informazioni. Si è svolta una ricerca mediante altri



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

siti, nello specifico FORMAPS, che mette in relazione l'area su base catastale e la relativa zona OMI in cui ricade il fabbricato oggetto della ricerca.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: MONTESARCHIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	2	3	N
Box	Normale	280	350	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	Normale	900	1150	L	4,2	5,5	N

Stampa

Legenda

Valori OMI per Zona/Fascia e Destinazione Urbanistica

Valori OMI per Zona/Fascia e Destinazione Urbanistica su Base Catastale



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

Come si può notare i valori dell'ultimo grafico sono da intendersi indicativi in quanto il sito riporta i valori OMI relativi al primo semestre 2022 non avendo ancora il database aggiornato con i valori del primo semestre 2023. Il sito dell'Agenzia Delle Entrate riporta valori aggiornati al secondo semestre 2022 per cui nella stima del bene si terrà conto dei valori OMI riportati in tale grafico. Nella valutazione comunque si può notare la minima differenza di valore per stessa zona OMI di riferimento ma per quanto detto sin ora in tale zona il valore medio di compravendita OMI che verrà preso in considerazione per locali da adibire a civile abitazione è di **€ 700,00 al metro quadro**.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobili verrà effettuato anche attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "**comparativo diretto**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "**ordinario**", quindi facilmente comparabili tra loro. L'insieme delle informazioni raccolte, permette di avere una casistica alla quale comparare il bene da valutare, ottenendo così il parametro di confronto che è il valore di mercato per metro quadro di superficie utile. Lo scrivente ha provveduto a reperire le informazioni necessarie direttamente sul territorio in modo da avere un quadro ben preciso dei valori "reali" di compravendita di beni aventi caratteristiche simili all'immobile da stimare. Sono state interpellate formalmente agenzie immobiliari, notai, studi tecnici e altri enti, operanti nella zona che potessero fornire informazioni necessarie all'individuazione del parametro cercato.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore di previsione medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Dall'indagine di mercato è scaturito che il più probabile valore di mercato, di un fabbricato con caratteristiche simili a quello oggetto di stima è di **700 Euro/mq** di poco inferiore al valore calcolato in base alle tabelle OMI per questa specifica zona censuaria. La valutazione tiene conto dell'attuale stato del mercato immobiliare sul territorio di Montesarchio che negli ultimi anni a causa di vari eventi sia pandemici che di incremento degli oneri di compravendita ha portato una forte contrazione del mercato immobiliare e in alcuni casi una stagnazione dello stesso che hanno una significativa riduzione delle compravendite. Il più probabile valore di mercato pocanzi descritto verrà modificato in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile



Procedura Immobiliare R.G.E 93/2019 Giudice Dott. MOLINO ROSARIO

mediante dei coefficienti che potranno essere superiore all'unità per elementi di pregio o di altra natura che tendono a far aumentare il valore dell'immobile o di contro minori dell'unità per deprezzare il bene a causa di elementi che necessitano di manutenzione o altro. Nel caso in esame non vi sono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico mancanza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico e anche mancanza del libretto d'impianto del generatore con relativi rapporti di prova dei fumi che garantiscono un'emissione dei fumi nel rispetto della normativa vigente. Quanto premesso fa sì che l'immobile abbia un valore di mercato decrementato del 4.0% rispetto ad immobili simili, valutati in zona. Nel calcolo lo spazio adibito a balconcino, verrà computo pari al 25% del valore di mercato desunto dall'analisi pocanzi esposta, come si conviene di fare per balconi e terrazzi e simili ambienti.

Sulla scorta delle informazioni descritte sin ora si procede alla stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia considerando un valore al mq pari a € 700 al metro quadrato

$$VUI = 700 \text{ Euro/mq} * 92,00 \text{ mq} * 0.96 = 61.824 \text{ Euro}$$

$$VTerrazzi = 700 \text{ Euro/mq} * 18,50 \text{ mq} * 0.25 = 3.237 \text{ Euro arrotondando}$$

$$VTOT = 61.824 \text{ Euro} + 3.237 \text{ Euro} = 65.000 \text{ Euro arr.}$$

Dall'analisi esposta il più probabile valore di mercato di tale immobile è di circa **65.000 euro.**

8) Ottavo Quesito

“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, esprimendo 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 partedi 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”

L'analisi esposta sin ora evidenzia che è stata richiesta la stima di un unico bene situato nel territorio di Montesarchio Provincia di Benevento. Nel caso in esame si può procedere alla creazione di **1 unico lotto** senza necessità di calcolare conguagli in denaro essendo unico il proprietario. Altro aspetto è quello della indivisibilità ulteriore del bene oggetto di stima in quanto non presentano alcuna possibilità di frazionamento e quindi di divisione in ulteriori lotti.

9) Conclusioni

Ritenendo di aver assolto pienamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. trasmette la presente Relazione di consulenza tecnica per la stima degli immobili siti in Montesarchio e _____ a Tufara, che si compone di 23 pagine e 3 allegati che ne costituiscono parte integrante

Allegato 1 Verbali;

Allegato 2 Documentazione Acquisita;

Allegato 3 Corrispondenza;

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata manifesto sin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione sentitamente ossequio.

Ponte li 27/06/2023

Il Consulente Estimatore
Ing. Pica Pasquale

