

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

Premesso:

- che il giorno 20/10/2011, previo giuramento, il G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'orsi incaricava me sottoscritto stimatore nella causa: (procedura n° 185/2010) UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. c/ OMISSIS e OMISSIS

- che poneva il seguente quesito: provveda il perito con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente in Guardia Sanframondi fg.10 p.lla 801 Sub 13.

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 di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

d. 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 di rilascio;

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

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

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

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

i. 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.

Tanto premesso, il sottoscritto dott. geom. Stefano Nardone, con studio tecnico alla Via Annunziata n° 165 di Benevento, iscritto al Collegio Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento al numero d'ordine 1154, in data 25/10/2011, con lettera Raccomandata A.R. n°14453770046-7 - n°14453770047-8 e n°14453770048-9, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/12/2011, alle ore 10.30, sul luogo dove è ubicato il bene oggetto dell'esecuzione.

Operazioni peritali

In data 24/10/2011 lo scrivente, si recava presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Catasto) per chiedere lo stralcio di mappa, le visure e le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, contraddistinto attualmente con la Particella 1588 Sub 17 del foglio 10 ex Particella 801 Sub 13 del Comune di Guardia Sanframondi.

In data 31/10/2011 con Prot. n°7848, il sottoscritto faceva richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi, per il rilascio di eventuali copie della Concessione Edilizia del fabbricato e di tutto quanto riguardante la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. A seguito di tale richiesta, il Comune di Guardia Sanframondi inviava in data 07/11/2011 a mezzo fax, il Certificato di Destinazione Urbanistica, riportante che la particella 1588 Sub 17 (ex P.lla 801 Sub 13) del Foglio10, ricade nel P.R.G. vigente in Zona "A" (zona di interesse storico ambientale); inoltre agli atti dell'ufficio comunale, non risultano autorizzazioni e/o Permessi di Costruire e certificati di agibilità dell'immobile e che lo stesso è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

In data 06/12/2011 alle ore 10,30, lo scrivente si recava in Guardia Sanframondi alla Via Fiorilli per effettuare il sopralluogo, ma nonostante abbia comunicato alle parti con raccomandate ed aver atteso invano sul posto, nessuno è intervenuto. Pertanto in tale sede ha redatto una prova fotografica all'esterno del fabbricato, dopo di chè il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi per ritirare l'originale del Certificato Urbanistico.

In data 11/01/2012, allo scrivente sono state riconsegnate, per compiuta giacenza, le raccomandate a.r. (convocazione sopralluogo del 06/12/2011) inviate ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

Pertanto, il sottoscritto dott. geom. Stefano Nardone, in considerazione di quanto sopra, non avendo avuto la possibilità di poter accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, in data 16/01/2012 fece richiesta alla S.V. Ill/ma per la nomina di un custode giudiziario.

In data 17/01/2012 il Tribunale Ordinario di Benevento comunicava allo scrivente che il custode giudiziario era l'Avv. Stefania Del Gais di Benevento.

In data 20/02/2012, a seguito di comunicazione ricevuta dall'Avv. Stefania Del Gais, per accedere all'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si recò unitamente al custode in Guardia Sanframondi alla Via Fiorilli; ma anche in tale sede nessuno era presente per effettuare l'accesso ai beni.

In data 29/03/2012, il sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Stefania Del Gais, si recava nuovamente sul luogo oggetto di pignoramento nel Comune di Guardia Sanframondi alla Via Fiorilli, dove si è proceduto all'accesso. In tale sede lo scrivente ha visionato la proprietà ed ha eseguito un rilievo fotografico ed una verifica metrica dell'immobile in riscontro alla planimetria catastale del bene pignorato.

Nella stessa data del 29/03/2012, lo scrivente, visto il breve tempo per il deposito della relazione tecnica estimativa per l'udienza del 04/04/2012, faceva richiesta alla S.V. di una proroga, al fine di poter esaurientemente espletare all'incarico conferitogli.

In data 02/04/2012, lo scrivente si recava all'Agenzia del Territorio di Benevento - Ufficio Provinciale di Benevento Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare le ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento ed all'Agenzia del Territorio (Ufficio Catasto) per eseguire le visure catastali delle proprietà confinanti.

In data 04/04/2012, il sottoscritto si è recato presso il Tribunale di Benevento – Sezione Civile, per verificare se gli esecutati hanno altre cause in corso.

Quesiti

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;

a. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Guardia Sanframondi, alla Via Fiorilli, n°23 -26, riportato attualmente in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1588 Sub 17 (ex P.lla 801 Sub 13).

Come da ricerca catastale risulta confinante con:

Strada Comunale: Via Fiorilli;

Particella 1588 Sub 16 (ex P.lla 801 Sub12), in ditta a OMISSIS nato a Napoli il

██████████ e OMISSIS nata a Napoli il ██████████

Strada Comunale: Vicolo parallelo a Via Fiorilli.

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare e la sua distribuzione planimetria, non è possibile frazionarla in più unità.

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 di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) , la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene , nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli immobili- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. Come già dichiarato, il bene oggetto di pignoramento è la particella 1588 Sub 17 (ex P.lla 801 Sub 13) del foglio 10 del Comune di Guardia Sanframondi; trattasi di un'unità immobiliare composta da Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, così come indicato dalla visura catastale e meglio visibile dalla planimetria catastale. L'immobile è ubicato su Via Fiorilli, nel centro storico del paese ed è asservito dalle opere di urbanizzazione.

Trovasi in un contesto ambientale alquanto degradato e disabitato, ad eccezione di alcune abitazioni di recente ristrutturate, acquisite allo scopo di abitazioni saltuarie da persone non residenti in loco. Il percorso di accesso alla Via Fiorilli (identificata attualmente nella mappa catastale come Via Fracina) avviene attraverso uno slargo di Via Marzio Picuirilli, che mediante una gradinata conduce su Via Fiorilli. Detta Via Fiorilli, altro non è che uno stretto vicolo dove è consentito l'accesso ed il transito solo a pedoni.

La struttura portante è in muratura di tufo e pietra, solai in legno e putrelle in ferro con tavellonato e copertura a tetto con falde inclinate; da un punto di vista strutturale versa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Guardia Sanframondi, si è riscontrato che urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona "A" (zona di interesse storico ambientale) ed ha una destinazione ad abitazione.

Come innanzi detto, l'unità immobiliare ha accesso su Via Fiorilli e si compone di:

-Piano Terra adibito a vano ingresso, dove insiste una scala in pietra naturale che conduce al piano sovrastante;

-Piano Primo composto da n°2 vani ed una cucina, ed è presente una scala in legno che conduce al Piano Secondo, oltre un terrazzino (quasi inaccessibile per la presenza di vegetazione spontanea) con ripostiglio, che sporgono su Via Fiorilli;

-Piano Secondo composto da n°3 vani ed un vano w.c. oltre un piccolo disimpegno con scala in legno che conduce al piano terzo;

-Piano Terzo composto da n°2 vani ed un vano w.c..

Allo stato attuale il tutto versa in uno stato di abbandono totale, da considerarsi inabitabile e presenta rifiniture di vecchia manifattura di cui: pavimenti in cotto e piastrelle in brecciato, rivestimenti in ceramica, infissi esterni ed interni in legno ammalorato, le pareti sono danneggiate per la presenza di screpolature dell'intonaco e della tinteggiatura e sono presenti gli impianti idrico ed elettrico che allo stato non sono funzionanti e non rispondenti alla normativa vigente.

Determinazione della superficie ragguagliata della P.Illa 1588 Sub 17, Fig.10:

- **Piano Terra** (ingresso-vano scala)-(altezza interna h.3,10)- è stata calcolata come superficie ragguagliata al 100% - $mq\ 19,50 \times 100\% = \underline{mq\ 19,50}$

- **Piano Primo** (n°3 camere)-(altezza interna h.3,30) - è stata calcolata come sommatoria dei vani considerata al 100% - $mq\ 61,54 \times 100\% = \underline{mq\ 61,54}$

- Terrazzino e ripostiglio - è stata calcolata come superficie ragguagliata al 25%
 $mq\ 5,75 \times 25\% = \underline{mq\ 1,44}$

- **Piano Secondo** (n°2 camere, disimpegni, w.c.)-(altezza interna h.3,15) - è stata calcolata come sommatoria dei vani considerata al 100% - $mq\ 64,69 \times 100\% = \underline{mq\ 64,69}$

- **Piano Terzo** (n°2 camere, w.c.)-(altezza interna hm.2,70 e 2,50) - è stata calcolata come sommatoria dei vani considerata al 100% - $mq\ 47,73 \times 100\% = \underline{mq\ 47,73}$

Totale superficie ragguagliata - mq 194,90

c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativi, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

c. Come da documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi, l'immobile risulta costruito in epoca antecedente all'1/09/1967; costituito da Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo. Attualmente, l'unità immobiliare è rispondente alla planimetria catastale e da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi non si ravvisano richieste di autorizzazioni e né tantomeno richieste di Condonò Edilizio.

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;

d. Comune: Guardia Sanframondi Fg. 10, P.Illa 1588 Sub 17, Categoria A/4, Classe 6, consistenza 9,5 vani, Rendita € 588,76.

Lo scrivente pertanto, mette in evidenza che dalla lettura degli atti catastali, della planimetria nonché dalle visure storiche eseguite, si è riscontrato che attualmente il bene oggetto di pignoramento non corrisponde ai dati identificativi specificati nell'atto di pignoramento, ma bensì sono stati oggetto di variazione per Bonifica Identificativo Catastale del 01/09/2010, come riportato nella certificazione catastale e precisamente si identifica con la P.Illa 1588 Sub 17 del foglio 10.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale del fabbricato corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

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 di rilascio;

e. La particella 1588 Sub17 (ex P.lla 801 Sub 13) del foglio 10, allo stato risulta in titolo ai Sigg.ri OMISSIS nato a Napoli il [REDACTED] e OMISSIS nata a Napoli il [REDACTED] allo stato attuale l'immobile è disabitato ed è libero da persone e cose .

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

f. Sui beni gravano le seguenti formalità: **(Come riportato nella relazione notarile e da ispezione ipotecaria prodotta dallo scrivente)**

- NOTA DI ISCRIZIONE

Reg. Gen. n°12512 - Reg. Part. n°1674 - Presentazione del 20/10/2008

Atto Notarile Pubblico del 08/10/2008, notaio Iaccarino Maria, Rep. n°5939/2674 con sede in Pompei (NA).

Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Unità negoziale n°1: Comune di Guardia Sanframondi, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 801 Subalterno 13 - Abitazione di tipo popolare A/4, Consistenza 9,5 vani, Piano T-1-2-3, Via Fiorilli, n°23/26.

A FAVORE di creditore ipotecario: **Banca per la casa S.p.A.** con sede in Milano (MI), relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

CONTRO debitore ipotecario: OMISSIS nato a Napoli(NA) il [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni; e debitore ipotecario: OMISSIS nata a Napoli (NA) il [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni.

- NOTA DI TRASCRIZIONE

Reg. Gen. n°8130 - Reg. Part. n°5779 - Presentazione del 05/07/2010

Atto Giudiziario del 20/05/2010, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento, Rep. n°1725.

Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Unità negoziale n°1: Comune di Guardia Sanframondi, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 801 Subalterno 13 – Abitazione di tipo popolare A/4, Consistenza 9,5 vani, Via Fiorilli, n°23/26.

A FAVORE di **UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA**, con sede in Milano, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: OMISSIS nato a Napoli il [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà per la quota di ½; e OMISSIS nata a Napoli il [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Il presente Verbale di Pignoramento immobili viene trascritto per la somma di € 19.953,28 oltre spese ed interessi.

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 in corso;
- la indicazione 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 eventuali relazione notarile;

g. Da ricerche eseguite presso il Tribunale di Benevento non sono emerse altre cause in corso.

Come riportato nella relazione notarile, il bene immobiliare sottoposto a procedura (P.lla 801 Sub 13, derivante dalla fusione dei subalterni 8 e 10), **attualmente identificato con la P.lla 1588 Sub 17 del fg.10**, è pervenuto ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, a ciascuno per la quota di 500/1000 in regime di separazione di beni, con Atto di Compravendita per notar Iaccarino in data 08/10/2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai nn. 12511/9324 del 20/10/2008, da [REDACTED] nato a Guardia Sanframondi il [REDACTED] Il Sig. [REDACTED] divenne proprietario della P.lla 801 Sub 8 del fg.10, con Atto di Compravendita redatto per notar Cusani in data 05/07/2000, Rep. n°20957, Racc. n°5243 e registrato in Benevento al n°2770 del 11/07/2000 da [REDACTED] nato a Guardia Sanframondi il [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, sezione di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2000 ai nn. 7373/6363; nonchè della P.lla 801 Sub 10 del fg.10, con Atto di Compravendita redatto per notar Cusani in data 24/08/2001, Rep. n°23860, Racc. n°5866 registrato a Benevento il 11/09/2001 al n. 4269/IV, da [REDACTED] nato a Guardia Sanframondi il [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, sezione di Pubblicità Immobiliare, in

data 11/09/2001 ai nn. 9973/8510. Il Sig. [REDACTED] era proprietario dell'immobile identificato con la P.lla 801 Sub 8 del fg.10, per i diritti di nuda proprietà unitamente ai genitori che si riservano l'usufrutto, signori [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato a Guardia Sanframondi il [REDACTED] con atto ante ventennio, precisando che alla data del 15/07/1986 si è riunito l'usufrutto della signora [REDACTED] ed alla data del [REDACTED] si è riunito l'usufrutto del signor [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] era proprietario dell'immobile identificato con la P.lla 801 Sub 10 del fg. 10, con Atto redatto per notar Maiatico del 12/09/1970, contenente cessione di diritti pari ad 1/3 dell'usufrutto uxorio dalla madre sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a Guardia Sanframondi e dei diritti pari a 5/6 della piena proprietà dai germani [REDACTED] nata a Guardia Sanframondi il [REDACTED] [REDACTED] nato a Guardia Sanframondi il [REDACTED] [REDACTED] nata a Guardia Sanframondi il [REDACTED] [REDACTED] nata a Guardia Sanframondi il [REDACTED] [REDACTED] nata a Guardia Sanframondi il [REDACTED] [REDACTED] nata a Guardia Sanframondi il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, sezione di Pubblicità Immobiliare in data 14/09/1970 ai nn. 8122/7373.

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

h. *Ciò che si ricerca nelle stime è dunque quella quantità di denaro al quale è più probabile che possano incontrarsi la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, a sua volta è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene attendibile la ricerca del valore di mercato per confronto, per tale valutazione si devono avere tre elementi fondamentali: conoscenza di recenti valori di compravendita; esistenza di elementi di comparazione; indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato. Per quanto ai valori si è fatto riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzie del territorio*

(osservatorio immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili). Per quanto riguarda i valori reperiti, sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico; le superfici di calcolo sono state desunte dalla planimetria catastale che è stata verificata sui luoghi, meglio specificate nel paragrafo b. Valori medi riscontrati sul mercato: per abitazioni della stessa categoria e classe a metro quadro da €. 450,00 a €. 900,00. Visto quanto premesso, si è pervenuti, per l'immobile in esame, ad un valore di mercato di €/mq 450,00; per cui moltiplicando tale valore a mq per la rispettiva superficie complessiva si ha:

- Foglio 10 Particella 1588 Sub17 – (Piano Terra-Primo-Secondo-Terzo)

Superficie totale mq 194,90 x €/mq 450,00 = Valore € 87.705,00

Per quanto concerne la stima dell'immobile, va considerato che il valore determinato è stato calcolato tenuto conto sia delle condizioni in cui versa l'immobile, sia di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (Vedi allegato fotografico).

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;

i. Per quanto innanzi esposto e dedotto dallo stato dei luoghi e dalla situazione catastale, il bene oggetto di pignoramento non risulta divisibile e pertanto si identifica con il proprio numero catastale (P.lla 1588 Sub 17 del Fg. 10), per cui è vendibile nello stato di fatto in favore della procedura.

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata allo scrivente CTU, si riassume che attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti, per la proprietà in esame distinta al foglio 10, P.lla 1588 Sub 17, ad un valore complessivo di € 87.705,00 diconsì Euro Ottantasettemilasettecentocinque/00.

La presente relazione viene depositata in originale per il Tribunale di Benevento, oltre n°2 copie della stessa per gli esecutati; mentre per le altre parti con invio di posta elettronica.

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

Benevento li 10/04/2012

L'esperto
dott. geom. Stefano Nardone

