

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. M. CUOCO

RGE 54/2004

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione tecnica

Allegati:

- **Verbale di sopralluogo**
- **Rilievo fotografico**
- **Calcolo superfici commerciali**
- **Stima**
- **Documentazione rinvenuta**
 - **Atti amministrativi opificio in San Salvatore Telesino;**
 - **Certificato di Destinazione Urbanistica Terreno in San Salvatore Telesino;**
 - **Atti amministrativi edificio in Torrecuso;**
 - **Stralcio di mappa, planimetrie catastali e visure storiche per immobile .**
 - **Scrittura privata beni in San Salvatore Telesino;**
 - **Contratto di locazione di immobili ad uso commerciale per bene sito in Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 1**
 - **Contratto di locazione appartamento in Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 3.**
- **Specifica professionale**
- **Documentazione di spesa.**

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Guglielmo Lombardi, nato a Benevento il 06/12/1967 ed ivi residente alla via G. dalla Chiesa, 2, in data 25/08/2010 riceveva incarico, con successivo giuramento avvenuto in data 13/01/2011, dall'Illustrissimo Giudice dott. Cuoco quale esperto nel procedimento R.G.E. 54/04.

2. Incarico

All'atto del giuramento il giudice poneva i seguenti quesiti:

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- Identificazione catastale;
- Stato di possesso;
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
- Informazioni concernenti:
 - Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
 - Eventuali cause in corso;
 - Individuazione dei precedenti proprietari;
- Valutazione complessiva dei beni;
- Possibilità di divisione del bene.

3. Documentazione ed accertamenti espletati

La documentazione reperita al fine di espletare l'incarico conferitomi, oltre quella reperita presso il Tribunale di Benevento, consiste in:

- a) Documentazione catastale reperita presso il Ministero delle Finanze-Direzione del catasto e dei servizi tecnici Erariali-Nuovo catasto edilizio urbano di Benevento;
- b) Atti amministrativi presso il comune di San Salvatore Telesino:
 - Concessione edilizia n. 2/98 del 06/02/1998;
 - Relazione a struttura ultimata del 09/07/1998
 - Certificato di collaudo del 04/07/1998
 - Certificato di ultimazione lavori del 22/07/1998
 - Dichiarazione di conformità urbanistica del 28/07/1998
 - Richiesta di certificato di abitabilità del 29/07/1998
 - Dichiarazione di conformità degli impianti idrici e sanitari

- o Certificato di conformità dell'impianto elettrico
 - o Concessione edilizia n. 47 del 26/09/1998
 - o Certificato di destinazione urbanistica
- c) Atti amministrativi presso il comune di Torrecuso
- o Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
 - o Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982
 - o Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
 - o Licenza edilizia del 25/10/1972
 - o Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
 - o Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
 - o Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

Gli accertamenti espletati consistono in sopralluoghi presso i beni oggetto del pignoramento, l'ufficio tecnico del comune di Torrecuso, l'ufficio tecnico del comune di San Salvatore Telesino ed il Catasto di Benevento.

4. Oggetto della perizia

Il pignoramento riguarda immobili e terreni ricadenti nei comuni di San Salvatore Telesino e di Torrecuso.

Nel comune di San Salvatore Telesino i beni consistono in un capannone industriale e due terreni individuati presso il Catasto al foglio 14 p.lle 333, 338 e 338 subb. 1 e 2.

Nel comune di Torrecuso i beni risultano essere un edificio di tre piani fuori terra con relativa area esterna di pertinenza ed un terreno individuati al Catasto al foglio 17 p.lle 338, 338 subb. 1,2 e 3 e 381.

Nell'espletamento dei rilievi e delle indagini catastali sono state evidenziate delle anomalie tra la documentazione catastale, gli atti amministrativi e lo stato dei luoghi.

Per i beni individuati nel comune di San Salvatore Telesino le discrepanze riguardano un ampliamento dell'opificio. Tale ampliamento, non riportato nelle planimetrie catastali, risulta in parte autorizzato con atto di concessione n. 47/1998 ed in parte abusivo.

Per i beni in Torrecuso si è individuato presso l'edificio sito in Torrecuso ed individuato al foglio 338 l'esistenza di un piano mansardato ancora allo stato grezzo realizzato in virtù di concessione edilizia n. 56/85 ma non ancora riportato presso il Catasto urbano. A seguito di tale situazione il sottoscritto ha presentato all'illustrissimo Giudice per l'esecuzione istanza di chiarimenti che ha comportato la decisione di accorpare tale piano mansardato alla particella 338 sub. 2.

Inoltre nello stesso edificio è stata riscontrata un'ulteriore discrepanza tra lo stato dei luoghi ed i grafici depositati sia presso il catasto sia presso gli uffici tecnici comunali. Tale anomalia riguarda una locale, che separa la p.lle 338 su. 2 dalla p.lle 338 sub. 3 che nello stato dei luoghi risulta parte della p.lle 338 sub. 2 mentre nei grafici depositati

sia presso il catasto sia presso gli uffici tecnici comunali risulta appartenere alla p.lla 338 sub. 3.

4.1 Comune di San Salvatore Telesino foglio 14 p.la 333 sub. 1 Opificio

4.1.1 Ubicazione e accessibilità

L'edificio risulta essere un capannone industriale con all'interno aree destinate all'attività produttiva, aree destinate agli uffici ed aree destinate ai servizi.

L'edificio si trova nell'area artigianale di San Salvatore Telesino alla contrada San Vincenzo. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la Strada Satale "Telese Caianello" continuando in direzione San Salvatore Telesino e seguendo le indicazioni per la zona artigianale. L'edificio gode di ottima posizione, dal punto di vista della visibilità, essendo ubicato di tale strada che risulta strategica per il collegamento verso Roma.

4.1.2 Caratteri generali e tipologiche

L'edificio si sviluppa su un unico livello con un piazzale esterno. Presenta diversi ingressi atti a separare le diverse destinazioni interne.

4.1.3 Strutture e finiture

L'edificio è realizzato in cemento armato, fatta eccezione per l'ampliamento che risulta essere in acciaio con copertura in lamiera grecata. Le finiture risultano essere, nonostante lo stato di abbandono in cui versa l'edificio, tipiche per edifici del genere.

4.1.4 Descrizione sintetica

Il capannone presenta nel prospetto principale tre ingressi distinti che consentono l'accesso all'area destinata agli uffici, alla zona operativa e all'area destinata ad officina di supporto, locale non accatastato e parzialmente abusivo. Entrando nell'area destinata ad officina di supporto ci troviamo in un locale a forma di L con tre ampie porte scorrevoli a tutta altezza e pavimentazione in cemento industriale. Questa parte del capannone, a differenza delle altre è realizzato in acciaio con copertura in lamiera grecata coperta nella parte interna con un pannellatura trasparente in policarbonato. Tornando nel piazzale attraverso un ampia porta scorrevole a tutta altezza ci inoltriamo nella parte operativa del capannone. Si tratta di un ampia sala occupata dai soli pilastri strutturali. Sul lato destro e sul lato posto frontalmente all'ingresso sono presenti rispettivamente due locali destinati al deposito ed allo stoccaggio dei materiali ricavati sulla copertura dell'abitazione del custode, dei locali ad ufficio e dei servizi. A tali zone si accede per tramite di scale metalliche. Sulla parte destra rispetto all'ingresso troviamo gli uffici ed i servizi. Alla zona destinata agli uffici l'ingresso è consentito sia dall'interno sia attraverso una porta posta sul piazzale principale. Gli uffici sono composti da una sala di ingresso-attesa, un bagno con antistante antibagno e due uffici comunicanti tra loro, oltre un piccolo disimpegno. I servizi, posti come detto sul lato destro, si compongono di due bagni, un locale docce, un locale spogliatoio ed un deposito.

4.1.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Salvatore Telesino (BN) al foglio 14 particella 333 sub. 1 categoria D/7.

4.1.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà della xxxxxxxxx xxx. di xxxxxxxx xxxxxx e c. come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.1.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 2/98 del 06/02/1998;
- Relazione a struttura ultimata del 09/07/1998
- Certificato di collaudo del 04/07/1998
- Certificato di ultimazione lavori del 22/07/1998
- Dichiarazione di conformità urbanistica del 28/07/1998
- Richiesta di certificato di abitabilità del 29/07/1998
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrici e sanitari
- Certificato di conformità dell'impianto elettrico
- Concessione edilizia n. 47 del 26/09/1998

il fabbricato risulta regolare fatta eccezione per una parte dell'ampliamento realizzato in virtù della concessione edilizia n.47/98 che risulta abusivo ma sanabile.

E' da dire che l'intero ampliamento, anche la parte regolarmente assentita con concessione edilizia n.47/98 non risulta presso il catasto per cui è necessario regolarizzarlo da questo punto di vista.

4.1.8 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta dei Sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata redatta in Torrecuso il 26/04/2007. Nella premessa di tale scrittura si fa riferimento ad un contratto preliminare, di cuiil sottoscritto non è riuscito ad avere copia, con il quale veniva convenuta la vendita dei beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818, 333 e 333 subb. 1 e 2. La vendita doveva avvenire 120 gg dopo l'accordo con i creditori (Banca Intesa S.p.a., Banca Popolare di Ancona e Novara S.p.a., la Cil e la Sstri S.p.a.). Nelle more della definizione dell'accordo la xxxxxxxxxxxx. trasferiva il possesso delle proprietà ai sigg. . xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx. Nell'attesa dell'accordo i Sigg. . xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx si impegnavano, con la scrittura privata a versare l'importo di € 1.000,00 mensile da intendersi a del maggior dovuto e come importo rateale del prezzo stabilito nel contratto di compravendita. La durata

dell'accordo con decorso dal 13.02.2007 è di almeno 6 anni e cioè sino al 13.02.2013. Nonostante le varie convocazioni i locatari non hanno mai presenziato ai sopralluoghi e il fabbricato risulta ad oggi abbandonato e privo di qualsivoglia protezione.

4.1.9 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto è stato realizzato dalla xxxxxxxxxxxx per cui non risultano altri proprietari

4.1.10 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.2 Comune di San Salvatore Telesino foglio 14 p.la 333 sub. 2

4.2.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene risulta essere la residenza del custode e si trova all'interno del capannone industriale.

L'appartamento, come l'opificio, si trova nell'area artigianale di San Salvatore Telesino alla contrada San Vincenzo. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la Strada Satale "Telese Caianello" prendendo l'uscita San Salvatore Telesino e seguendo le indicazioni per l'area artigianale. L'edificio gode di ottima posizione, dal punto di vista della visibilità, essendo ubicato di tale strada che risulta strategica per il collegamento verso Roma.

4.2.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene si trova all'interno dell'opificio con ingresso indipendente e con collegamento interno all'area produttiva.

4.2.3 Strutture e finiture

L'edificio è realizzato in cemento armato. Le finiture risultano essere, nonostante lo stato di abbandono in cui versa l'edificio, medie.

4.2.4 Descrizione sintetica

L'ingresso all'appartamento, come precedentemente detto, avviene sia dall'esterno, attraverso un portoncino posto sul lato posteriore del capannone, oppure per mezzo di una porta interna al capannone. Dall'ingresso esterno ci inoltriamo in un'ampia camera separata dall'ingresso da un semplice filtro realizzato con un setto murario. Tale camera è destinata a soggiorno pranzo. Dall'ampia sala appena descritta attraverso un piccolo disimpegno ci inoltriamo nelle altre due camere che compongono l'appartamento, il bagno e la camera da letto.

4.2.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Salvatore Telesino (BN) al foglio 14 particella 333 sub. 2 categoria D/7.

4.2.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà della xxxxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxx e c. come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.2.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 2/98 del 06/02/1998;
- Relazione a struttura ultimata del 09/07/1998
- Certificato di collaudo del 04/07/1998
- Certificato di ultimazione lavori del 22/07/1998
- Dichiarazione di conformità urbanistica del 28/07/1998
- Richiesta di certificato di abitabilità del 29/07/1998
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrici e sanitari
- Certificato di conformità dell'impianto elettrico
- Concessione edilizia n. 47 del 26/09/1998

risulta essere regolarmente realizzato.

4.2.8 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata redatta in Torrecuso il 26/04/2007. In tale scrittura privata nella

premessa si fa riferimento ad un contratto preliminare, non pervenuto, con il quale veniva convenuta la vendita dei beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818, 333 e 333 subb. 1 e 2. La vendita doveva avvenire 120 gg dopo l'accordo con i creditori (Banca Intesa S.p.a., Banca Popolare di Ancona e Novara S.p.a., la Cil e la Sstri S.p.a.). Nelle more della definizione dell'accordo la xxxxxxxxxxxxxxxx. trasferiva il possesso delle proprietà ai sigg. . xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx. Nell'attesa dell'accordo i Sigg. . xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx si impegnavano, con la scrittura privata a versare l'importo di € 1.000,00 mensile da intendersi a del maggior dovuto e come importo rateale del prezzo stabilito nel contratto di compravendita. La durata dell'accordo con decorso dal 13.02.2007 è di almeno 6 anni e cioè sino al 13.02.2013. Nonostante le varie convocazioni i locatari non hanno mai presenziato ai sopralluoghi e il fabbricato risulta ad oggi abbandonato e privo di qualsivoglia protezione.

4.2.9 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto è stato realizzato dalla xxxxxxxxxxxxxxxx. per cui non risultano altri proprietari

4.2.10 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.3 Comune di San Salvatore Telesinio foglio 14 p.la 333 terreno

4.3.1 Ubicazione e accessibilità

Si tratta di un terreno agricolo ubicato nelle strette vicinanze dell'edificio precedentemente descritto. Il bene è ubicato nell'area artigianale di San Salvatore Telesino alla contrada San Vincenzo. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la Strada Satale "Telese Caianello" prendendo l'uscita San Salvatore Telesino e seguendo le indicazioni per l'area industriale.

4.3.2 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Salvatore Telesino (BN) al foglio 14 particella 333 ente urbano 4730 mq.

4.3.3 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà della xxxxxxxxxxxxxx xxx. di xxxxxxxxxxx xxxxxxx e c. come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.3.4 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Dal certificato di destinazione urbanistica il bene ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in Zona agricola di rispetto stradale.

4.3.5 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata redatta in Torrecuso il 26/04/2007. In tale scrittura privata nella premessa si fa riferimento ad un contratto preliminare, non pervenuto, con il quale veniva convenuta la vendita dei beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818, 333 e 333 subb. 1 e 2. La vendita doveva avvenire 120 gg dopo l'accordo con i creditori (Banca Intesa S.p.a., Banca Popolare di Ancona e Novara S.p.a., la Cil e la Sstri S.p.a.). Nelle more della definizione dell'accordo la turbotech s.a.s. trasferiva il possesso delle proprietà ai sigg. . xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. Nell'attesa dell'accordo i Sigg. . xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx si impegnavano, con la scrittura privata a versare l'importo di € 1.000,00 mensile da intendersi a del maggior dovuto e come importo rateale del prezzo stabilito nel contratto di compravendita. La durata dell'accordo con decorso dal 13.02.2007 è di almeno 6 anni e cioè sino al 13.02.2013. Nonostante le varie convocazioni i locatari non hanno mai presenziato ai sopralluoghi e il fabbricato risulta ad oggi abbandonato e privo di qualsivoglia protezione.

4.3.6 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto aveva i seguenti proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx

4.3.7 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxx xxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.4 Comune di San Salvatore Telesinio foglio 14 p.la 818 terreno

4.4.1 Ubicazione e accessibilità

Si tratta di un terreno agricolo ubicato nelle strette vicinanze dell'edificio sopra si trova nell'area artigianale di San Salvatore Telesino alla contrada San Vincenzo. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la Strada Satale “Telese Caianello” prendendo l'uscita San Salvatore Telesino e seguendo le indicazioni per l'area industriale.

4.4.2 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Salvatore Telesino (BN) al foglio 14 particella 881 Seminativo 3 mq 820.

4.4.3 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx di xxxxxxxxxxxxxx xxxxx e c. come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.4.4 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Dal certificato di destinazione urbanistica il bene ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in Zona agricola di rispetto stradale.

4.4.5 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata redatta in Torrecuso il 26/04/2007. In tale scrittura privata nella premessa si fa riferimento ad un contratto preliminare, non pervenuto, con il quale veniva convenuta la vendita dei beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818, 333 e 333 subb. 1 e 2. La vendita doveva avvenire 120 gg dopo l'accordo con i creditori (Banca Intesa S.p.a., Banca Popolare di Ancona e Novara S.p.a., la Cil e la Sestri S.p.a.). Nelle more della definizione dell'accordo la xxxxxxxxxxxxxx.

trasferiva il possesso delle proprietà ai sigg. . I



Nell'attesa dell'accordo i Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si impegnavano, con la scrittura privata a versare l'importo di € 1.000,00 mensile da intendersi a del maggior dovuto e come importo rateale del prezzo stabilito nel contratto di compravendita. La durata dell'accordo con decorso dal 13.02.2007 è di almeno 6 anni e cioè sino al 13.02.2013. Nonostante le varie convocazioni i locatari non hanno mai presenziato ai sopralluoghi e il fabbricato risulta ad oggi abbandonato e privo di qualsivoglia protezione.

4.4.6 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto aveva i seguenti proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4.4.7 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni

individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.5 Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 1

4.5.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene in oggetto è composto da parte del piano terra di un edificio residenziale sito nel comune di Torrecuso alla via Fabbricata. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la strada di collegamento Telese Caianello, uscendo allo svincolo Ponte Torrecuso e dirigendosi verso il centro di Torrecuso.

4.5.2 Caratteri generali e tipologiche

L'edificio, all'interno del quale si trovano i beni, dalla forma regolare si sviluppa su tre livelli fuori terra.

4.5.3 Strutture e finiture

Il locale destinato ad attività artigianali, officina meccanica, è realizzato con strutture portanti in cemento armato. Le finiture, tenendo conto della destinazione d'uso, risultano essere medie.

4.5.4 Descrizione sintetica

Dalla strada statale attraverso un cancello carrabile ci immettiamo nel piazzale antistante l'officina meccanica in oggetto. Attraverso due aperture a tutta altezza con serramenti metallici scorrevoli esternamente ci introduciamo all'interno del bene. Incontriamo un'ampia sala rettangolare con attrezzature volte allo svolgimento dell'attività. Da questa sala abbiamo accesso a due altre sale rettangolare dove troviamo rispettivamente un ponte per lo svolgimento dell'attività nella prima mentre nella seconda una serie di scaffalature contenenti attrezzature, utensilerie e ricambi. In fondo infine si trova un piccolo locale adibito ad ufficio con accanto un wc. Tornando all'ingresso sul lato destro si accede al deposito.

4.5.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torrecuso al foglio 17 particella 338 sub. 1 categoria C/1.

4.5.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.5.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- o Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
- o Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982
- o Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
- o Licenza edilizia del 25/10/1972
- o Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
- o Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
- o Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

4.5.8 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale stipulato tra i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxxxxxx la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 18/10/2004 registrato il 25/10/2004 al n. 101919 preso l'Agenzia delle Entrate di Benevento. Il contratto, avente come durata anni sei rinnovati tacitamente, prevede come canone annuo € 1800,00 da versare in dodici rate mensili anticipate di € 180,00.

4.5.9 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto è stato realizzato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per cui non risultano altri proprietari. Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto all'xxxxxxxxxxxxx da xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx.

4.5.10 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1, 338/2 e 338/3
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx c., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore

Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;

- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.a.contro xxxxxxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in Torrecuso foglio 17 p.la 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.la 338/3.
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.6 Comune di Torrecuso foglio 17 p.la 338 sub. 2

4.6.1 Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto è composto da parte del piano terra, parte del piano primo e dall'intero piano mansardato di un edificio residenziale sito nel comune di Torrecuso alla via Fabbricata. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la strada di collegamento Telese Caianello, uscendo allo svincolo Ponte Torrecuso e dirigendosi verso il centro di Torrecuso.

4.6.2 Caratteri generali e tipologiche

L'edificio, all'interno del quale si trovano i beni, dalla forma regolare si sviluppa su tre livelli fuori terra. Il bene in oggetto occupa in parte i primi due livelli e tutto il terzo.

4.6.3 Strutture e finiture

Il bene in oggetto si sviluppa su tre livelli all'interno di un fabbricato in cemento armato. Le finiture risultano essere di livello medio per la parte, al piano terra, destinata a depositi e garage, di livello medio-alto per la parte destinata a residenza che occupa parte del piano primo ed infine per il piano mansardato l'edificio è allo stato grezzo non essendo ancora completati i lavori.

4.6.4 Descrizione sintetica

Dal piazzale principale, attraverso un percorso laterale, si ha accesso ai locali posti al piano terreno. Nella parte terminale del percorso giungiamo a due aperture che ci consentono l'accesso ai beni. L'infisso in ferro posto frontalmente al percorso ci consente l'accesso ad un ampio locale destinato a cucina. Dalla cucina, attraverso una porta interna accediamo ad un deposito all'interno del quale troviamo ubicazione delle scale che ci conducono al piano mansardato. Tornando al percorso esterno sul lato sinistro troviamo un secondo accesso che ci consente l'accesso ad un ampia sala destinata a garage. Dal garage si ha accesso alla cantina e ad un ripostiglio. Ultima stanza facente parte dei beni risulta essere un deposito cui si accede sia dal ripostiglio appena menzionato sia dal deposito posto contigualmente alla cucina. Tornando al piazzale principale sulla destra troviamo un percorso pedonale coperto che ci conduce ad un vano destinato alle scale di collegamento con il piano primo chiuso con un portone. Attraverso le suddette scale abbiamo accesso all'appartamento posto al piano primo. L'appartamento si sviluppa nel seguente modo. Entrando abbiamo un ingresso con, a seguire un ampio disimpegno che ci conduce alla zona giorno composta da un ripostiglio, un bagno, una cucina, una sala da pranzo ed un ampio salone. Attraverso un'apertura di collegamento tra i due disimpegni esistenti passiamo alla zona notte composta da due camere da letto con interposto un bagno. Nello stato di fatto l'appartamento ha un'ulteriore camera da letto che nella planimetria catastale risulta compresa nella p.lla 338/3.

Tornando al piano terra e percorrendo la scala posta nel locale a deposito contiguo alla cucina giungiamo al piano mansardato. Qui troviamo un appartamento allo stato grezzo dove sono state realizzate, oltre alle parti strutturali le sole aperture verso i balconi e le terrazze. La muratura è ancora a vista non essendo stato realizzato l'intonaco come il solaio è coperto dal solo strato impermeabilizzante in attesa di realizzare il massetto.

4.6.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torrecuso al foglio 17 particella 338 sub. 2 categoria A/2.

4.6.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà di xxxxxxxxxx xxxxxxxx come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.6.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
- Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982

- o Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
- o Licenza edilizia del 25/10/1972
- o Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
- o Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
- o Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

Il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico anche se è necessario, per il solo piano mansardato rinnovare l'autorizzazione al fine del completamento della stessa ed effettuare l'iter per l'accatastamento.

4.6.8 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta di xxxxxxxxxxxxxxxx.

4.6.9 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto è stato realizzato da xxxxxxxxxxxxxxxx per cui non risultano altri proprietari. Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto all'xxxxxxxxxx da xxxxxxxx xxxxxxxx.

4.6.10 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1, 338/2 e 338/3
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx c., xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in

Torrecuso foglio 17 p.lla 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.lla 338/3.

- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.7 Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 3

4.7.1 Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto è composto da parte del piano primo di un edificio residenziale sito nel comune di Torrecuso alla via Fabbricata. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la strada di collegamento Telese Caianello, uscendo allo svincolo Ponte Torrecuso e dirigendosi verso il centro di Torrecuso.

4.7.2 Caratteri generali e tipologiche

L'edificio, all'interno del quale si trovano i beni, dalla forma regolare si sviluppa su tre livelli fuori terra. Il bene in oggetto occupa in parte il primo piano.

4.7.3 Strutture e finiture

Il bene in oggetto si rova al secondo livello di un fabbricato residenziale in cemento armato. Le finiture risultano essere di livello medio-alto.

4.7.4 Descrizione sintetica

Il bene in oggetto pur essendo parte integrante dell'edificio ha un accesso indipendente sul lato posteriore del fabbricato. Percorrendo via Mastrocinque, un strada in salita che costeggia il fabbricato, giungiamo, attraverso una stradina privata all'appartamento. In realtà l'accesso all'appartamento potrebbe avvenire anche attraverso la scala descritta per l'accesso al piano mansardato. L'ingresso, a forma di L con un ripostiglio posto sul lato sinistro, ci consente l'accesso alla zona giorno ed alla zona giorno. Sulla destra troviamo la zona giorno composta da una cucina ed un salone. Sul lato sinistro la zona notte composta da tre camere da letto ed un bagno. Nella realtà le camere da letto sono due in quanto come detto per l'appartamento al piano primo della p.lla 338/2 una camera da letto è stata inglobata nell'appartamento adiacente. L'appartamento presenta pavimentazione in marmo, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio. Nel complesso le finiture risultano medio alte e lo stato di conservazione buono.

4.7.5 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torrecuso al foglio 17 particella 338 sub. 3 categoria A/2.

4.7.6 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà di xxxxxxxxxx
xxxxxxx come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione
notarile.

4.7.7 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta
regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- o Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
- o Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982
- o Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
- o Licenza edilizia del 25/10/1972
- o Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
- o Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
- o Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

Il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

4.7.8 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta nello stato di possesso della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx in
virtù di un contratto di locazione stipulato in Torrecuso in data 01/02/2009 e registrato
in data 10/02/2009 al n. 972 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento. Il contratto,
con durata di anni quattro e rinnovo tacito di anno in anno, prevede il pagamento di un
canone annuo di € 1200,00 da versare in rate mensili anticipate da € 100,00 cadauna.

4.7.9 individuazione dei precedenti proprietari

L'immobile in oggetto è stato realizzato da xxxxxxxxxxxxxxxx per cui non risultano altri
proprietari. Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto all'xxxxxxxxxxxxx da xxxxxxxi
xxxxxxx.

4.7.10 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione
notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da
concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del
Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per
la piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1,
338/2 e 338/3
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da
concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxx
.xxx. di xxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della
"Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore

Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;

- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.a.contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in Torrecuso foglio 17 p.la 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.la 338/3.
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.8 Comune di Torrecuso foglio 17 p.la 338

4.8.1 Ubicazione e accessibilità

Il bene in oggetto è l'area comune al fabbricato. Comprende il piazzale e percorsi interni per l'accesso ai vari sub che compongono l'edificio.composto dalle parti esterne di un edificio residenziale sito nel comune di Torrecuso alla via Fabbricata. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la strada di collegamento Telese Caianello, uscendo allo svincolo Ponte Torrecuso e dirigendosi verso il centro di Torrecuso.

4.8.2 Caratteri generali e tipologiche

Il bene è in parte pavimentato in parte trattato con cemento.

4.8.3 Estremi catastali

L'edificio non è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torrecuso anche se risulta al catasto terreni al foglio 17 particella 338 ente urbano mq 800.

4.8.4 Proprietà

I beni oggetto della presente, come tutto il lotto, risultano di proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.8.5 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- o Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
- o Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982
- o Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
- o Licenza edilizia del 25/10/1972
- o Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
- o Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
- o Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

Il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

4.8.6 Stato di possesso

Il possesso di tale beni risulta ai possessore degli immobili che compongono l'edificio.

4.8.7 individuazione dei precedenti proprietari

Il terreno è pervenuto ad xxxxxxxx xxxxx da xxxxxxxxxxxxxxxx.

4.8.8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1, 338/2 e 338/3
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica

Riscossioni S.p.a. contro xxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in Torrecuso foglio 17 p.lla 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.lla 338/3.

- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

4.9 Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 381

4.9.1 Ubicazione e accessibilità

Il terreno in oggetto è composto da un giardino delimitato da un muro in cemento armato posto nei pressi dell'ingresso dell'abitazione al piano primo di un edificio residenziale sito nel comune di Torrecuso alla via Fabbricata. L'accesso a tale zona avviene percorrendo la strada di collegamento Telese Caianello, uscendo allo svincolo Ponte Torrecuso e dirigendosi verso il centro di Torrecuso.

4.9.2 Estremi catastali

L'edificio è censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torrecuso al foglio 17 particella 381 seminativo 3 mq 200.

4.9.3 Proprietà

I beni oggetto della presente risulta di proprietà di xxxxxxxxxxxx come risulta sia dalla documentazione catastale sia dalla documentazione notarile.

4.9.4 Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ai sensi della ex legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni l'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione di costruzione 61/1981 del 26/06/1981
- Concessione di costruzione 57/1982 del 17/06/1982
- Licenza edilizia n. 51 del 17/12/1976
- Licenza edilizia del 25/10/1972
- Concessione edilizia 91/1981 del 21/12/1988
- Concessione edilizia di costruzione 08/1988 del 13/01/1988
- Concessione edilizia 56/1985 del 24/04/1985

Il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

4.9.5 Stato di possesso

Il bene risulta nello stato di possesso di xxxxxxxxxxxx.

4.9.6 individuazione dei precedenti proprietari

Il terreno è pervenuto alla sig.ra xxxxxxxxxxxx da xxxxxxxxxxxx.

4.9.7 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:

- Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1, 338/2 e 338/3
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
- Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della “Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in Torrecuso foglio 17 p.lla 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.lla 338/3.
- Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;

5. Stima

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio (2/2010). I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame.

Di seguito i coefficienti utilizzati in relazione al bene analizzato.

➤ **Comune di San Salvatore Telesino foglio 14 p.lla 333 sub. 1 Opificio**

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti. **Nel caso in oggetto sia per la parte ad uffici sia per la parte operativi è stato adottato il coefficiente 1.**

Cm = coefficiente di manutenzione. Tiene conto dello stato di conservazione del bene. **Nel caso in oggetto per tutte le parti che compongono l'edificio è stato adottato il coefficiente 1.**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 2 2010). **Nel caso in oggetto sono stati determinati due diversi valori unitari a seconda dell'oggetto della valutazione. Per cui i valori unitario risultano essere rispettivamente per le zone a destinazione produttiva (capannone) 470,00 €/ mq e per le zone ad uffici all'interno dell'opificio 600,00 €/mq.**

➤ **Comune di San Salvatore Telesinio foglio 14 p.lla 333**

Cs = coefficiente di superficie. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cu = coefficiente di ubicazione. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cr = coefficiente di rifinitura. **Nel caso in oggetto sia per la parte ad uffici sia per la parte operativi è stato adottato il coefficiente 1.**

Cm = coefficiente di manutenzione. **Nel caso in oggetto per tutte le parti che compongono l'edificio è stato adottato il coefficiente 1.**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 2 2010). **Nel caso in oggetto il valore unitario risulta essere 800,00 €/mq.**

➤ **Comune di San Salvatore Telesinio foglio 14 p.lla 333 ente urbano**

Per il bene in oggetto non sono stati applicati i coefficienti di correzione ma il solo Vm per cui

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di beni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. **Nel caso in oggetto sono il valore unitario risulta essere 5,00 €/mq.**

➤ **Comune di San Salvatore Telesinio foglio 14 p.lla 818**

Per il bene in oggetto non sono stati applicati i coefficienti di correzione ma il solo Vm per cui

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di beni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. **Nel caso in oggetto sono il valore unitario risulta essere 5,00 €/mq.**

➤ **Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 1**

Cs = coefficiente di superficie. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cu = coefficiente di ubicazione. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cr = coefficiente di rifinitura. **Nel caso in oggetto sia per la parte ad uffici sia per la parte operativi è stato adottato il coefficiente 1.**

Cm = coefficiente di manutenzione. **Nel caso in oggetto per tutte le parti che compongono l'edificio è stato adottato il coefficiente 1.**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 2 2010). **Nel caso in oggetto il valore unitario risulta essere 450,00 €/mq.**

➤ **Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 2**

Cs = coefficiente di superficie. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cu = coefficiente di ubicazione. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1.**

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. **Nel caso in oggetto per tutti i beni è stato adottato il coefficiente 1 fatta eccezione per il piano mansardato dove il coefficiente risulta essere 0,6.**

Cr = coefficiente di rifinitura. **Nel caso in oggetto sia per la parte a deposito sia per la parte residenziale è stato adottato il coefficiente 1 fatta eccezione per il piano mansardato dove il coefficiente risulta essere 0,6.**

Cm = coefficiente di manutenzione. **Nel caso in oggetto per tutte le parti che compongono l'edificio è stato adottato il coefficiente 1.**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 2 2010). **Nel caso in oggetto il valore unitario risulta essere per la parte a deposito e garage (piano terra) 450,00 €/mq mentre per la parte destinata a residenza 900 €/mq.**

➤ **Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 3**

Cs = coefficiente di superficie. **Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.**

Cu = coefficiente di ubicazione. **Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.**

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. **Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.**

Cr = coefficiente di rifinitura. **Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.**

Cm = coefficiente di manutenzione. **Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 2 2010). **Nel caso in oggetto il valore unitario risulta essere 900 €/mq.**

➤ **Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 338**

Per il bene in oggetto non si è proceduto alla stima del bene considerando il bene come parte integrante dei subalterni che compongono la particella 338 e per i quali il valore già comprende il valore aggiunto dato dalla corte comune.

➤ **Comune di Torrecuso foglio 17 p.lla 381**

Per il bene in oggetto non sono stati applicati i coefficienti di correzione ma il solo Vm per cui

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di beni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. **Nel caso in oggetto sono il valore unitario risulta essere 5,00 €/mq.**

Per il calcolo del valore commerciale dei beni si è poi proceduto come segue:

$V_u (\text{€}/\text{mq}) = \text{valore venale unitario del bene in esame} = V_m \times C_s \times C_u \times C_f \times C_r \times C_m.$

$V_c = \text{Valore commerciale}$

$S_c = \text{Superficie catastale}$

$V_c = V_u \times S_c$

6. CONCLUSIONI

- I beni in oggetto sono ubicati in San Salvatore Telesino alla contrada San Vincenzo ed in Torrecuso alla via Fabbricata snc e consistono rispettivamente in:
 - San Salvatore Telesino capannone con uffici e residenza e due lotti di terreno.
 - Torrecuso un fabbricato con all'interno un'officina, depositi e tre appartamenti oltre a due lotti di terreno.
- Dal punto di vista urbanistico è stato riscontrato quanto segue:
 - Il capannone, in San Salvatore Telesino, presenta un ampliamento in parte assentito ed in parte realizzato abusivamente. Tale ampliamento non risulta presso il catasto. non sono state riscontrate difformità edilizie.
 - L'edificio in Torrecuso risulta regolarmente assentito anche se per la sopraelevazione che ha comportato la realizzazione del piano mansardato è necessario rinnovare la concessione e riportare quanto realizzato presso il catasto.
 - I due appartamenti posti al piano primo del fabbricato risultano modificati rispetto a quanto riportato nei grafici depositati sia presso gli uffici comunali sia presso il catasto. Nello stimare lo scrivente ha computato la superficie assentita e accatastata per cui una volta venduti i beni dovranno essere effettuate piccole opere murarie al fine di riportare lo stato di fatto ai grafici di progetto ed alle planimetrie catastali.
- I beni sono individuati al N.C.U. rispettivamente:
 - San Salvatore Telesino:
 - Il capannone, al foglio 14 particella 333 sub. 1 categoria D/7
 - La residenza interna all'opificio al foglio 14 p.lla 333 sub. 2 categoria D/7.
 - Il terreno al foglio 14 p.lla 333 categoria D/1 porzione del piano terra
 - Il terreno al foglio 14 p.lla 818 categoria D/1 porzione del piano primo
 - Torrecuso:
 - Officina al foglio 17 p.lla 338 sub. 1 cat. C/3

- Appartamento piano primo, locali a deposito, garage ed appartamento piano mansardato al foglio 17 p.lla 338 sub. 2 cat. A/2.
 - Appartamento al piano primo foglio 17 p.lla 338 sub. 3 cat. A/2.
 - Piazzale foglio 17 p.lla 338 cat. Ente urbano
 - Terreno foglio 17 p.lla 381 qualità seminativo 3
- Stato di possesso:
- Il capannone, al foglio 14 particella 333 sub. 1 categoria D/7 risulta in possesso dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata con un canone mensile di € 1000,00 ed una durata contrattuale di almeno sei anni con decorso dal 13.02.2007 e cioè sino al 13.02.2013.
 - La residenza interna all'opificio al foglio 14 p.lla 333 sub. 2 categoria D/7 risulta in possesso dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx in virtù di una scrittura privata con un canone mensile di € 1000,00 ed una durata contrattuale di almeno sei anni con decorso dal 13.02.2007 e cioè sino al 13.02.2013.
 - Il terreno al foglio 14 p.lla 333 categoria D/1 porzione del piano terra risulta in possesso dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata con un canone mensile di € 1000,00 ed una durata contrattuale di almeno sei anni con decorso dal 13.02.2007 e cioè sino al 13.02.2013.
 - Il terreno al foglio 14 p.lla 818 categoria D/1 porzione del piano primo risulta in possesso dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di una scrittura privata con un canone mensile di € 1000,00 ed una durata contrattuale di almeno sei anni con decorso dal 13.02.2007 e cioè sino al 13.02.2013.
 - L'officina al foglio 17 p.lla 338 sub. 1 cat. C/3 risulta in possesso della xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale stipulato tra i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx e la xxxxxxxxxxxxxxxx in data 18/10/2004 registrato il 25/10/2004 al n. 101919 preso l'Agenzia delle Entrate di Benevento. Il contratto, avente come durata anni sei rinnovati tacitamente, prevede come canone annuo € 1800,00 da versare in dodici rate mensili anticipate di € 180,00.
 - Appartamento piano primo, locali a deposito, garage ed appartamento piano mansardato al foglio 17 p.lla 338 sub. 2 cat.

A/2 i beni risultano nello stato di possesso dei coniugi xxxxxxxx
xxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

- L'appartamento al piano primo foglio 17 p.lla 338 sub. 3 cat. A/2 risulta nello stato di possesso della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di locazione stipulato in Torrecuso in data 01/02/2009 e registrato in data 10/02/2009 al n. 972 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento. Il contratto, con durata di anni quattro e rinnovo tacito di anno in anno, prevede il pagamento di un canone annuo di € 1200,00 da versare in rate mensili anticipate da € 100,00.
 - Piazzale foglio 17 p.lla 338 cat. Ente urbano risulta nello stato di possesso dei residenti nell'edificio.
 - Terreno foglio 17 p.lla 381 qualità seminativo 3 risulta nello stato di possesso dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx
- Sui beni sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dalla relazione notarile a firma del notar Claudio Cusani allegata agli atti processuali:
- Ipoteca volontaria 58 del 23.01.2001 di lire 864.060.487 derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 697.057.200 contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.a.s. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Intesa S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 , 333 e 333 subb. 1e2, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 subb. 1 e 381;
 - Ipoteca giudiziale n. 271 del 25.02.2002 di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 43.851,34 contro xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx & c., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della "Banca Popolare di Novara soc. coop. arl sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
 - Pignoramento immobiliare n. 3495 del 09.04.2004 Tribunale di Benevento 20.03.2004 contro xxxxxxxxxxxxxxxx. di xxxxxxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Banca popolare di Verona e Novara scarl S.p.a. sui beni individuati al catasto di San Salvatore Telesino al foglio 14 p.lle 818 e 333, beni individuati presso il catasto di Torrecuso al foglio 17 p.lle 338 e 381;
 - Ipoteca volontaria n. 353 del 06.06.1997 di £ 250.000,000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di £ 130.000,000 a favore del Banca del lavoro e del piccolo risparmio S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per la

piena proprietà sui beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338/1, 338/2 e 338/3

- Ipoteca Legale n. 384 del 18.03.2002 di € 6.802,44 derivante da art. 77 DPR 602/73 euro 3.401,22-Sari 15.02.2002 a favore Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx per piena proprietà su bene in Torrecuso foglio 17 p.lla 338/1 e 338/2 e per ½ di piena proprietà bene in Torrecuso folio 17 p.lla 338/3.
- I precedenti proprietari dei beni, come da visure storiche reperite presso il catasto di Benevento, risultano essere:
 - Il capannone, al foglio 14 particella 333 sub. 1 categoria D/7 essendo stato realizzato dalla xxxxxxxxxxxx. non risultano precedenti proprietari.
 - La residenza interna all'opificio al foglio 14 p.lla 333 sub. 2 categoria D/7 essendo stato realizzato dalla xxxxxxxxxxxx. non risultano precedenti proprietari.
 - Per il terreno al foglio 14 p.lla 333 categoria D/1 porzione del piano terra risultano i seguenti precedenti proprietari:
 - xxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxx
 - Per il terreno al foglio 14 p.lla 818 categoria D/1 porzione del piano primo risultano come precedenti proprietari:
 - xxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxx
 - L'officina al foglio 17 p.lla 338 sub. 1 cat. C/3 essendo stata realizzata, come l'intero stabile dal Sig. xxxxxxxxxxxx non risultano precedenti proprietari.
 - L'appartamento piano primo, locali a deposito, garage ed appartamento piano mansardato al foglio 17 p.lla 338 sub. 2 cat. A/2 essendo stato realizzato, come l'intero stabile dal Sig. xxxxxxxxxxxx non risultano precedenti proprietari.

- Per l'appartamento al piano primo foglio 17 p.lla 338 sub. 3 cat. A/2 come l'intero stabile dal Sig. xxxxxxxxxx non risultano precedenti proprietari.
 - Per il piazzale foglio 17 p.lla 338 cat. Ente urbano non risultano proprietari precedenti.
 - Il terreno foglio 17 p.lla 381 qualità seminativo 3 ha come proprietari precedente xxxxxxxxxxxx
- La proprietà dei beni oggetto di pignoramento risultano ad oggi di:
- xxxxxxxxxxxxxx. i beni in San Salvatore Telesino.
 - xxxxxxxxxxxxxx per i beni individuati in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338 e p.lla 338 subb. 1, 2 e 3.
 - xxxxxxxxxxxxxx per il bene in Torrecuso al foglio 17 p.lla 381.
- Il più probabile valore commerciale dei beni è di € 1.267.698,00 (euro unmilione duecentosessantasettemilaseicentonovantotto/00) così contraddistinti:
- San Salvatore Telesino foglio 14 p.lla 333 sub. 1 opificio € 391.770,00 (euro trecentonovantunomilasettecentosettanta/00)
 - San Salvatore Telesino foglio 14 p.lla 333 sub. 2 residenza € 58.400,00 (euro cinquatottomilaquattrocento/00)
 - San Salvatore Telesino foglio 14 p.lla 333 ente urbano € 23.650,00 (euro ventitremilaseicentocinquanta/00)
 - San Salvatore Telesino foglio 14 p.lla 818 seminativo 3 € 4.100,00 (euro quattromilacento/00)
 - Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 1 officina € 120.600,00 (euro centoventimilaseicento/00)
 - Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 2 € 483.678,00 (euro quattrocentottantatremilaseicentoseptantotto/00)
 - Torrecuso foglio 17 p.lla 338 sub. 2 residenza € 184.500,00 (euro centoottantaquattromilacinquecento/00)
 - Torrecuso foglio 17 p.lla 381 seminativo 3 € 1.000,00 (euro mille/00)
- I beni possono essere divisi in tre lotti distinti così composti:
- Lotto 1 beni in San Salvatore Telesino composti dall'intero opificio e dai terreni che lo delimitano. I beni sono individuati presso il catasto al foglio 14 p.lle 333 subb. 1 e 2, p.lla 333 e p.lla 818 un valore commerciale pari ad € 477.920,00 (euro quattrocentosettantasettenovecentoventi/00)
 - Lotto 2 officina in Torrecuso individuata al foglio 17 p.lla 338 sub. 1 per un valore commerciale di € 120.600,00 (euro centoventimilaseicento/00)

- Lotto 3 Piano terra, primo e mansardato in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338 sub. 2 per un valore commerciale di € 483.678,00 (euro quattrocentottantatremilaseicntosettantotto/00)
- Lotto 3 Appartamento con giardino in Torrecuso al foglio 17 p.lla 338 sub. 3 e p.lla 381 per un valore commerciale di € 185.500,00 (euro centottantacinquemilacinquecento/00)

Benevento, li 07/06/2011

L'esperto
arch. Guglielmo Lombardi

RILIEVO FOTOGRAFICO

San Salvaore Telesino



Opificio con terreni foglio 14 p.lla 331, 331 subb. 1 e 2 e p.lla 818



Fronte principale opificio foglio14 p.lla 331, 331 subb. 1 e 2

Torrecuso



Edificio con corte foglio 17 p.lla 381 e 381 subb. 1, 2 e 3



Giardino e parte della corte foglio 17 p.lla 381 e 338