

TRIBUNALE DI BENEVENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Angelo Napolitano

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**Premesso:**

che il G.E. Dott. Angelo Napolitano in data 09.10.2007, conferiva alla sottoscritta Geometra, nel procedimento n° 190/2000, l'incarico di:

descrivere e valutare i singoli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti;

In particolare l'esperto dovrà:

1. Identificare il bene pignorato, avvalendosi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione;
2. Descrivere sommariamente il bene;
3. Descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
5. indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

7. Verificare , qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;
8. Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;
9. Controllare con accertamenti catastali la corrispondenza tra il bene pignorato e quanto fatto oggetto di precedenti trasferimenti.
10. Evidenziare graficamente gli immobili o eventuali loro parti coincidenti materialmente con quanto fatto oggetto del pignoramento eseguito nell'ambito del processo n°111/98.

Tanto premesso, la sottoscritta Geom. Amalia Porcaro, con studio al Viale degli Atlantici n° 43/a di Benevento, iscritta al Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Benevento al n°1196, il giorno 09.10.2007 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. In data 11.10.2007, con lettera Raccomandata A.R., comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30.10.2007 alle ore 16.00 sui luoghi. In pari data fu eseguito regolare sopralluogo ai beni immobili pignorati oggetto di stima.

**Risoluzione dei quesiti**

***Descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti;***

***Identificare il bene pignorato, avvalendosi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione;***

***Descrivere sommariamente il bene;***

Sono oggetto di stima gli immobili di cui al procedimento esecutivo n° 190/00 trattasi di immobili siti nel Comune di Castelvenere, precisamente via San Tommaso :

Comune di Castelvenere N.C.T.						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
4	514	Vigneto	1	15 45	€ 26,33	€ 15,16
Comune di Castelvenere N.C.E.U.						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria e Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	506	2	A/2 2	10,5 vani		€ 466,36

Per quanto alla particella 514, si dichiara che trattasi di una particella di terreno tuttora coltivata a vigneto, posizionata nella parte retrostante il fabbricato di proprietà "Omissis", come meglio individuata sulla mappa catastale allegata. Tale particella è completamente interclusa, non ha accesso diretto dalla strada, se non attraverso la particella contigua 513-620 ( stessa ditta ). Per tale motivazioni nella valutazione del fondo si è tenuto conto di tale situazione, quindi, in caso di vendita di tale bene bisognerà costituire una servitù di passaggio.

Per quanto alla particella 506 sub 2, a seguito di accertamenti catastali, nonché del sopralluogo eseguito in data 30.10.2007 si dichiara che tale particella è una porzione di fabbricato che risulta censita anche con un altro identificativo catastale. Allo stato di fatto in via San Tommaso esiste un solo fabbricato avente le caratteristiche di seguito descritte. L'immobile si presenta costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato. Tale immobile è stato costruito in diversi periodi ed è composto da più unità immobiliari che per comodità di descrizione divideremo in due lati, lato destro e lato sinistro.

Il lato destro si configura sia nella particella 506 sub 2 che nella particella 620 sub 1 - 3 - 4; Descrizione secondo i singoli piani:

1. piano seminterrato: locale deposito con centrale termica, legnaia, cantina,

deposito, vano scala di collegamento al piano rialzato;

2. piano rialzato: vano soggiorno, due vani cucina, due wc, salone, vano scala che collega sia il piano seminterrato che il piano primo;

3. piano primo composto da una un vano scala, proveniente dal piano inferiore, zona disimpegno, 5 vani letto, cucina e tre wc, oltre terrazzo;

Il lato sinistro si configurano nella particella 620 sub 1 - 2 - 3; Descrizione secondo i singoli piani:

1. piano terra: locale deposito, locale bar, deposito e lavaggio auto, oltre a vano scala per accesso appartamento sito al piano primo;

2. piano primo appartamento composto da: salone, cucina, pranzo, 2 letto, 2 wc ed un ripostiglio, oltre balcone-terrazzo.

**Con tale situazione la scrivente valuterà solo la particella di terreno, per proseguire le operazioni di stima occorrerà una correzione, nonché un aggiornamento catastale delle unità doppiamente censite, così come evidenziato nell'allegato grafico.**

### ***Metodologia estimativa***

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio ( termine giuridico equivalente a “ il più probabile valore di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato i seguenti diversi valori:

- valore di mercato : per confronto o per capitalizzazione dei redditi;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;

rilevato che la presente valutazione si riferisce all'attualità si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di mercato per confronto, stante tale fine restano indispensabili:

1. Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.
2. Conoscenza di recenti valori di compravendita.
3. Esistenza di elementi di comparazione.

Per quanto ai valori delle unità si è fatto riferimento alle 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) e da una personale banca dati. I valori reperiti sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico. 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 dalle visure catastali, nonché dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelvenere.

Valori medi riscontrati sul mercato per terreni della stessa tipologia e classe tenuto conto delle due diverse zone dal punto di vista urbanistico, infatti, la particella oggetto di stima ricade per mq. 921 in zona "B2", mentre per la restante superficie mq 624 in zona "En".

Per zona B2 € 85,00 /mq - € 90,00/mq

Per zona En € 8,00 /mq - € 10,00/mq

Attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti per l'immobile in esame ad un valore di mercato € 85,00 a mq. zona "B2" e di € 10,00 a mq. per zona "En" pertanto il valore dell'unità immobiliare si avrà moltiplicando i valori a metro quadro per le superfici.

#### VALORE TERRENO

Foglio	Particella	Valore a mq	Superficie	Valore
4	514	€/mq. 85,00	zona B2 mq. 921	€ 78.285,00
4	514	€/mq. 10,00	Zona En mq. 624	€ 6.240,00
<b>TOTALE VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b>				<b>€ 84.525,00</b>

**3 Descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Gli immobili oggetto di valutazione sia la particella di terreno che il fabbricato sono occupati e condotti dal signor "Omissis" e dai suoi familiari.

**4 Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;**

**5 indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non**

***opponibili all'acquirente;***

Si allega visura ipotecaria relativa alle proprietà su descritte, dalla quale si evince che i beni ubicati al foglio 4 particella 514 ( terreno ) e 506 sub 2 ( porzione di fabbricato ) sono oggetto di un pignoramento immobiliare promosso dalla cooperativa popolare di mutualità Casalbore.

***6 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;***

Per quanto, al fabbricato, parte risulta costruita a seguito di rilascio di concessione edilizia n°1072 del 1967, mentre parte risulta al momento priva di autorizzazione. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune sono state trovate altre due autorizzazioni, ma non riguardano la parte in questione, ad ogni buon fine la certificazione rilasciata dal Comune non esclude che possano essere successivamente reperiti altri documenti inerenti tali immobili. (Vedi allegato grafico "planimetria con indicazione delle concessioni" ).

***7 Verificare , qualora si tratti di unità edilizie la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;***

Il fabbricato non è stato stimato per le motivazioni di cui sopra.

***8 Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;***

Si ritiene di costituire un unico lotto di vendita con il solo bene stimato:

**Lotto unico** = beni indicati al foglio 4 particella 514 Valore lotto €84.525,00.

***9 Controllare con accertamenti catastali la corrispondenza tra i bene pignorato e quanto fatto oggetto di precedenti trasferimenti.***

I beni, sopra descritti, sono in proprietà di "Omissis" dal 1992 a seguito di successione ereditaria come risulta dalla certificazione ipocatastale allegata.

**10 Evidenziare graficamente gli immobili o eventuali loro parti coincidenti materialmente con quanto fatto oggetto del pignoramento eseguito nell'ambito del processo n°111/98.**

La scrivente ha già evidenziato descrittivamente la corrispondenza della particella 506 sub 2 con i beni riportati nella procedura 111/98 e la duplicazione degli stessi. Negli allegati è stato predisposto un apposito grafico, sia dei beni procedimento 111/98 sia dei beni 190/00, che dimostra come di fatto i beni risultano doppiamente censiti.

**Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata alla scrivente CTU, si riassumono le conclusioni cui si è giunti : dei due beni oggetto di stima la scrivente ha proceduto a stimare solo la particella di terreno che può costituire un unico lotto di vendita del valore di € 84.525,00 ( ottantaquattromilacinquecentoventicinque/00 ) ;

per quanto alla porzione di fabbricato si ribadisce la necessità di operare una correzione ed un aggiornamento della situazione catastale, prima di procedere alla valutazione per la successiva vendita.

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

Tanto si doveva in riferimento all'incarico conferitomi.

Benevento li 15.12.2007

L'esperto  
Geom. Amalia Porcaro



The stamp is circular and contains the following text: 'D.P.O. de. GEOMETRI' at the top, 'PORCARO AMALIA' in the center, 'ISCR N. 1196' below the name, and 'BENEVENTO' at the bottom. There is a handwritten signature over the stamp.