
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Molisannio S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **125/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Lotto 2

Lotto 3

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Telefono: 082421740
Email: fbozzi@alice.it
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Beni in Pago Veiano (Benevento)
Contrada Pescoligatti Snc

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Struttura in conglomerato cementizio armato con terreno siti in Contrada Pescoligatti Snc –del Comune di Pago Veiano (Bn) -82020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 del diritto proprietà di

Cod. Fiscale: - - in regime di Comunione legale -

1/1 del diritto proprietà di

Cod. Fiscale: - - in regime di Comunione legale --

Urge evidenziare che le suddette quote di diritto sono riportate nella trascrizione del pignoramento dove viene attribuita la quota di proprietà 1/1 a ciascuno dei predetti

; ciò non trova riscontro nell'atto notarile e nelle visure catastali dove viene attribuita al sig. la sola quota di 1/2 del diritto di proprietà.

A) Identificato al catasto Terreni del Comune di Pago Veiano (Bn):**Intestazione:**

- diritto di usufrutto;

- diritto di nuda proprietà per 25/100 bene personale;

- diritto di usufrutto per 500/1000;

- diritto di nuda proprietà per 50/100 bene personale;

- diritto di nuda proprietà per 25/100 bene personale;

- diritto di usufrutto per 500/1000;

- foglio 5 particella 609, fabbricato rurale, superficie 75 mq,(annotazione con diritto alle corti num 604 e 618 del foglio 5.)

Derivante: Impianto meccanografico del 03/06/1976

Confini: Part.Ile n.ri 611, 610, 1205, 608.

- foglio 5 particella 610, fabbricato rurale, superficie 34 mq, annotazione con diritto alle corti num 604 e 618 del foglio 5.)

Derivante: Impianto meccanografico del 03/06/1976

Confini: Part.Ile n.ri, 1205, 609, 613.

- foglio 5 particella 611, fabbricato rurale, superficie 35 mq, annotazione con diritto alle corti num 604 e 618 del foglio 5.)

Derivante: Impianto meccanografico del 03/06/1976

Confini: Part.Ile n.ri, 618, 609, 613.

- foglio 5 particella 613, qualità seminativo, classe 3, superficie 1260 mq, reddito dominicale euro 3,90 – reddito agrario euro 3,25.



Derivante: Impianto meccanografico del 03/06/1976

Confini: Part.Ile n.ri, 637, 654, 1082, 1084, 661, 615, 611, 618, 610, 1205, 1210, 590.

B) Identificato al catasto Terreni del Comune di Pago Veiano (Bn):

Intestazione:

- diritto di proprietà per 25/100 bene personale;

- diritto di proprietà per 500/1000 bene personale;

- diritto di proprietà per 25/100 bene personale;

- foglio 5 particella 590, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 610 mq, reddito dominicale euro 2,21 – reddito agrario euro 1,89.

Derivante: Impianto meccanografico del 03/06/1976

Confini: Part.Ile n.ri 613, 637, 635, 589, 1208.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in loco si è accertato che su alcune particelle di cui al punto **A)** è realizzata una struttura a telaio in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo (priva di murature, impianti, finiture).

Ciò premesso lo scrivente, giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nell'intento di regolarizzare catastalmente i beni da stimare; ha incaricato un proprio ausiliario ad effettuare un rilievo topografico al fine di procedere al censimento del fabbricato al catasto fabbricati.

Effettuate le opportune indagini catastali si è accertato che vi era un errore catastale pregresso che impediva la presentazione telematica del tipo mappale predisposto.

In particolare si è accertata un'incongruenza nell'intestazione catastale delle particelle interessate all'aggiornamento catastale. (le somme delle quote degli intestatari dell'usufrutto superava il millesimo). Tra l'altro uno degli intestati di usufrutto il sig. era deceduto nell'anno 2007.

Dopo numerose istanze ed incontri con gli addetti dell' Agenzia delle Entrate si addiveniva alla risoluzione della problematica, cancellando l'usufrutto sia in capo al de cuius che in capo ai sig.ri che per errore di voltura dei beni risultavano intestatari.

Risolto il suddetto impedimento si è proceduto a regolarizzare catastalmente i beni staggiti, con la redazione dei seguenti elaborati:

- Libretto delle misure; schema grafico del rilievo, introduzione in mappa del fabbricato; ricerca e stampa delle schede monografiche di tutti i punti fiduciali interessati al rilievo.

- Tipo mappale;

-Docfa;

Tale aggiornamento catastale ha determinato che le particelle n.ri 609-610-611-613 su riportate al precedente punto **A)** sono state soppresse.

Conseguentemente sono state generate due nuove particelle n.ri 1257 sub 1-sub 2, 1258 che unitamente alla particella 590 vanno a costituire la consistenza del Lotto 1 come di seguito identificate al punto **C)**.

C) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pago Veiano (Bn):

Intestazione:

- diritto di proprietà per 250/1000;



- diritto di proprietà per 500/1000;
- diritto di proprietà per 250/1000;
- foglio 5 particella 1257 sub 1-sub 2, Categoria F/3, Contrada Pescoligatti Snc, Piano T
- Identificato al catasto Terreni del Comune di Pago Veiano (Bn):**
- Intestazione:**
- diritto di proprietà per 250/1000;
- diritto di proprietà per 500/1000;
- diritto di proprietà per 250/1000;
- foglio 5 particella 1258, qualità seminativo, classe 3, superficie 1145,00 mq, reddito dominicale euro 3,55 – reddito agrario euro 2,96.
- foglio 5 particella 590, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 610,00 mq, reddito dominicale euro 2,21 – reddito agrario euro 1,89.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono ubicate in Contrada Pescoligatti del Comune di Pago Veiano.
 Caratteristiche zona: prevalentemente agricola.
 Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO

I beni staggiati sono sottoposti a custodia giudiziaria nella persona dell'avv. Federica Caturano, con studio in viale degli Atlantici n. 4 Benevento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità gravanti sui beni immobili staggiati:

- 1) Iscrizione volontaria in data 26/07/2001 al n. 695 RP in virtù di concessione a garanzia di mutuo a favore di Credito Emiliano
- 2) Iscrizione legale in data 16/04/2003 al n. 890 RP in virtù di atto pubblico amministrativo del 15/04/2003 a favore di Sa.Ri. Sannitica Riscossioni spa con sede in Benevento
- 3) Iscrizione volontaria in data 30/12/2004 al n. 5203 RP in virtù di costituzione di ipoteca volontaria a favore Istituto Finanziario Molisannio spa con sede in Montefalcone Valfortore (Bn).

4.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Credem Spa in data 11/05/2007 al n. 3772 RP
- Pignoramento a favore di Molisannio Spa con sede in Benevento in data 11/11/2020 al n. 7372 RP ;

4.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.5 Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il manufatto non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: L'unità immobiliare non è provvista di APE



Vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004: Nessuno

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Dalla certificazione notarile a firma della dott. Tommaso Caruso, notaio in Benevento si evince che relativamente agli immobili:

“in catasto terreni foglio 5 p.lle n.ri 609, 611, risultano essere di proprietà di

, per la quota di 1/4 in nuda proprietà.

- in catasto terreni foglio 5 p.lle n. 590 risulta essere di proprietà di [] a e [], per la quota di 1/4 ciascuno quale bene personale e di [] per la quota di 1/2, quale bene personale.

I suddetti beni sono pervenuti in virtù di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni per Tribunale di Benevento del 22/11/2005 rep 393 trascritto in data 09/02/2006 al n. 1266 RP (a rettifica di altro atto trascritto in data 19/01/2006 al n. 671 RP.), proveniente al solo [], nato a [] in regime di comunione di beni, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Iannella Mario trascritto in data 18/06/1998 al n. 5437 RP, da []

- in catasto terreni foglio 5 p.lle n.ri 610, 613 risultano essere di proprietà di [] nato a [], per la quota di 500/1000, quale bene personale, (altri 250/1000 ciascuno appartengono a []), ad esso pervenuti nella quota innanzi detta, in virtù di atto verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni per Tribunale di Benevento del 22/11/2005 rep 393 trascritto in data 09/02/2006 al n. 1266 RP (a rettifica di altro atto trascritto in data 19/01/2006 al n. 671 RP.), proveniente al solo [] in regime di comunione di beni, dall'atto di compravendita a rogito notar Iannella Mario trascritto del 08/06/1998 rep. 256100 trascritto in data 18/06/1998 al n. 5438 RP, da []

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il manufatto è stato realizzato in virtù di decreto n 2979 dell'11/06/2003 di assegnazione contributo e rilascio di autorizzazione per lavori di ricostruzione del fabbricato danneggiato dal sisma ai sensi della Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni.

Detti titoli appaiono conformi alla normativa vigente all'epoca del relativo rilascio;

I lavori risultano sospesi ed è realizzata la sola parte strutturale del fabbricato.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica delle particelle staggite, si ha che esse, sono soggette all'istituto delle misure di salvaguardia.

Difatti, come acclarato dall'allegato certificato di destinazione, parte integrante e sostanziale della presente relazione, le particelle sono sottoposte alle prescrizioni urbanistiche di cui ai seguenti prospetto:

7.1 Destinazione urbanistica del P.R.G. Vigente

foglio 5	1258	per 210 mq. in Area zona Ba" (Borgo Agricolo), per 935 mq in Area zona E (Agricola semplice)
foglio 5	590	Area zona E (Agricola semplice)

7.2 Destinazione urbanistica del Piano Strutturale (P.U.C.) adottato

foglio 5	1258	per 210 mq. in Area "Masserie e piccoli insediamenti rurali extraurbani da tutelare e valorizzare anche ai fini turistici"
----------	------	--



		per 935 mq in Area "Ambito territoriale agricolo rurale aperto"
foglio 5	590	Area "Ambito territoriale agricolo rurale aperto"

Descrizione

Trattasi di una struttura a telaio in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo in totale stato di abbandono, costituita dal solo piano terra calpestabile e da una copertura del tipo a falde inclinate.

Al confine del manufatto lato est è presente un appezzamento di terreno incolto scosceso con alcune piante di ulivo (particella 1258)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali ed orizzontali portanti (travi e pilastri) materiale: conglomerato cementizio armato condizioni: buone

Strutture orizzontali (solai) del tipo latero cemento con travetti in c.a.p. laterizi di alleggerimento e soletta armata-condizioni: buone

8. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Di seguito sono elencati i principali parametri planimetrici delle unità immobiliari eseguite:

- Superficie coperta della struttura: 209, 66 mq.
- Terreno pertinenziale 59,00 mq.
- Superficie catastale della particella 1258: mq. 1.145,00
- Superficie catastale della particella 590: mq. 610,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del complesso immobiliare de quo ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne l'aspetto economico sotto il quale è stato valutato il cespite immobiliare, considerata la peculiarità del bene in esame, non è stato possibile per lo scrivente determinare il valore di stima per confronto diretto, ma, si è ritenuto logico ed obiettivo quantificarlo mediante la determinazione dell'aspetto economico: "valore di riproduzione deprezzato".

Tale quantificazione, sostanzialmente, si ottiene sommando tutte le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per riprodurre a nuovo il bene esistente con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti nel periodo attuale, in condizioni di mercato ordinarie.

Nel caso specifico, il valore di riproduzione deprezzato, è stato calcolato adoperando un procedimento comparativo indiretto mediante l'equazione: $Vmb = Kcn \times (1-D)$

In cui:

Vmb= valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

Kcn = costo complessivo di produzione del manufatto; nel caso in esame inteso come somma delle seguenti voci :

Ca- costo di costruzione a nuovo per un bene immobile avente caratteristiche similari a quello in oggetto di stima (allo stato rustico),

Cb - Costo del terreno (comprensivo oltre che delle particelle su cui insiste il manufatto anche delle particelle limitrofe 1258 e 590)

Cc - Oneri professionali e tecnici

Cd -Oneri concessori



Ce -Oneri finanziari

Dal confronto con interventi similari a quello in esame si è stimato un valore di Kcn nella misura di € 130.000,00

D % = deprezzamento in percentuale del bene oggetto di stima, stimato nella misura del 10 % del costo di produzione, vista la intervenuta per vetustà ed obsolescenza delle sue componenti edilizie dalla data di costruzione ed in considerazione dello stato generale in cui si trova l'immobile e dei costi presuntivi per la redazione del certificato di collaudo statico della struttura.

A tal punto, sostituendo valori precedentemente calcolati nell' espressione alla base del procedimento estimativo:

$Vmb = Kcn \times (1-D)$, si ha, che il valore di mercato della piena proprietà del cespite immobiliare esecutato risulta pari a:

$Vmb = € 130.000,00 \times (1- 10\%) = \text{euro } 117.000,00$

9.2 Prezzo a base d'asta del lotto

Valutazione del Lotto 1: **€ 117.000,00 (centodiciassettemila/00)**



CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, nella seguente tabella, l'identificazione catastale dei lotti ed i relativi valori della piena proprietà.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione di ciascuno dei predetti valori, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.



Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Valore di mercato piena proprietà (€)
1	Struttura in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo con terreno limitrofo in Pago Veiano (Bn) C.da Pescoligatti	Catasto fabbricati Foglio 5 particella 1257 sub 1-sub 2 Catasto terreni Foglio 5 particelle n.ri 1258, 590.	117.000,00
2	Bilocale in Pago Veiano (Bn) C.da Pescoligatti	Catasto fabbricati Foglio 5 particella 1221 -1222.	16.190,00
3	Appezamenti di terreno in Pago Veiano C.da Pescoligatti	Catasto terreni Foglio 5 particelle n.ri 561, 576, 577, 578, 591, 796, 514, 584, 586 . Foglio 9 particella 11	17.344,00

ALLEGATI**LOTTO 1**

- Allegato 1/a** – Visure storiche dei beni ante aggiornamento catastale ;
Allegato 1/b – Visure storiche dei beni post aggiornamento catastale;
Allegato 1/c – Mappa catastale;
Allegato 1/d – Atto abilitativo urbanistico;
Allegato 1/e – Certificato di destinazione urbanistica;
Allegato 1/f – Tipo mappale
Allegato 1/g – Docfa
Allegato 1/h – Riunione di usufrutto
Allegato 1/i – Rilievo fotografico

LOTTO 2

- Allegato 2/a** – Visure storiche ante aggiornamento catastale;
Allegato 2/b – Visura storica post aggiornamento catastale
Allegato 2/c – Mappa catastale;
Allegato 2/d – Atto abilitativo urbanistico;
Allegato 2/e – Docfa;
Allegato 2/f – Planimetria catastale
Allegato 2/g – Rilievo fotografico;

LOTTO 3

- Allegato 3/a** – Visure storiche ante aggiornamento catastale;
Allegato 3/b – Visure storiche post aggiornamento catastale;
Allegato 3/c – Mappe catastali;
Allegato 3/d – Certificato di destinazione urbanistica;
Allegato 3/e – Rilievo fotografico.

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANTONIETTA CUBELLI I

PROCEDURA n° 125/2020 R.G.E.I.

PROMOSSA DA MOLISANNIO S.P.A

CONTRO

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi



Premessa

Nell'udienza del 20 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Antonietta Cubelli disponeva la liberazione dei seguenti immobili pignorati già stimati dallo scrivente nella relazione agli atti della procedura, ubicati in Pago Veiano (Bn) e precisamente:

- fabbricato urbano in catasto fabbricati foglio 5 particella 1222, graffata con la particella 1221;
- fondi rustici in catasto terreni foglio 5 particelle n.ri 561, 577, 578, 796, 576, 591, 586, 590, 584 e foglio 9 particella 1 (in realtà trattasi della particella 11 per mero errore di battitura è riportata la 1);
- fabbricato diruto in catasto terreni foglio 5 particella 614 (si evidenzia che tale unità non rientra tra le particelle pignorate);

IL G.E. invitava, quindi, il sottoscritto ad aggiornare la perizia di stima con riferimento agli immobili pignorati residui e rinviava all'udienza del 26/06/2025 con termine per il deposito della perizia di 45 gg. prima dell'udienza.

Risposta al quesito

La perizia di stima agli atti della procedura prevede tre lotti alla vendita come di seguito indicati:

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Valore di mercato piena proprietà (€)
1	Struttura in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo con terreno limitrofo in Pago Veiano (Bn) C.da Pescoligatti	Catasto fabbricati Foglio 5 particella 1257 sub 1- sub 2 Catasto terreni Foglio 5 particelle n.ri 1258, 590.	117.000,00
2	Bilocale in Pago Veiano (Bn) C.da Pescoligatti	Catasto fabbricati Foglio 5 particella 1221 -1222.	16.190,00
3	Appezamenti di terreno in Pago Veiano C.da Pescoligatti	Catasto terreni Foglio 5 particelle n.ri 561, 576, 577, 578, 591, 796, 514, 584, 586 . Foglio 9 particella 11	17.344,00

Ciò premesso, alla luce dell'aggiornamento richiesto, si è preceduto ad aggiornare la consistenza ed il valore dei lotti, addivenendo al seguente prospetto:



Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Valore di mercato piena proprietà (€)
1	Struttura in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo con terreno limitrofo in Pago Veiano (Bn) C.da Pescoligatti	Catasto fabbricati Foglio 5 particella 1257 sub 1-sub 2 Catasto terreni Foglio 5 particella n. 1258	115.780,00
2	Appezamento di terreno in Pago Veiano C.da Pescoligatti	Catasto terreni Foglio 5 particelle n. 514	1.377,00

Infine, urge precisare, che per tutte le caratteristiche degli immobili staggiti (dati catastali - consistenza- destinazione e conformità urbanistico-edilizia-, gravami ecc.) ed in particolare in merito alle problematiche evidenziate circa le discrasie tra le quote di proprietà pignorate e gli atti notarili e visure catastali, si rimanda integralmente a quanto riportato nella relazione di stima agli atti della procedura, opportunamente integrata dal presente aggiornamento.

Ritenuto di aver ottemperato a quanto disposto dall' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, rimetto il presente aggiornamento di relazione.

Con osservanza

Benevento, 30/04/2025

L'esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

