

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 122/2024 R.G.E.

RELAZIONE

Giudice Esecuzione : Dott. VINCENZO LANDOLFI .
Esperto stimatore : Arch. Maria Ansaldi

Benevento, 27/03/2025

Il Tecnico
Arch. Maria Ansaldi

INDICE

PREMESSA-INCARICO	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 4
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG..5
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 8
- PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA’	PAG. 9
- PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI	PAG. 10
- PARTE V – CONCLUSIONI	PAG. 10
ELENCO ALLEGATI	PAG. 11

PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 122/2024 R.G. il GE nominava la sottoscritta arch. Maria Ansaldi esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandole i seguenti quesiti:

Lo Stimatore, provveda (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

c. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso

la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

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

i. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia delle Entrate di Benevento, presso l'ufficio tecnico di San Salvatore Telesino (BN).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**
- PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**
- PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**
- PARTE V – CONCLUSIONI**

- PARTE I -
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, venivano sottoposti ad esecuzione forzata, tra l'altro, beni di proprietà della ubicati nel comune di San Salvatore Telesino (BN) e così identificati in catasto :

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/5 (F/3)

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/6 (F/3)

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/7 (F/3)

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/8 (F/3)

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/9 (F/3)

..con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un fabbricato alla via Campocecere – via Aldo Moro di San Salvatore Telesino (BN) in corso di costruzione così identificato catastalmente (**All.ti 1**):

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/5 (F/3) PIANO S1-T

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/6 (F/3) PIANO S1-1

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/7 (F/3) PIANO S1-T-1-2-3

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/8 (F/3) PIANO S1-1

NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/9 (F/3) PIANO S1-2

Trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione (costituenti un fabbricato di tre livelli fuori terra oltre un livello interrato) non risultano depositate le relative planimetrie presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio (tutte le unità immobiliari, infatti, risultano di categoria F/3).

Occorre, però, subito rappresentare che al fabbricato p.lla 1682 si accede dalla relativa corte dopo aver attraversato la p.lla 1411 non pignorata (terreno di mq 110 in ditta Comune di San Salvatore Telesino – **All.to 3**), così come al piano terra dello stesso si accede anche dalla p.lla 1694 non pignorata (area urbana F/1 di mq 360 in ditta 2P Costruzioni srl **All.to 2**)

INQUADRAMENTO URBANISTICO - TITOLI EDILZI

La sottoscritta provvedeva a richiedere al Comune di San Salvatore Telesino (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per il fabbricato in esame.

Per quanto si deduce dalla lettura degli atti esaminati, si possono segnalare i seguenti titoli atti amministrativi (**All.t 4-5-6**):

1. Permesso di costruire N. 8/2008 del 14/04/2008
2. Deposito del progetto delle strutture al Genio Civile al N. 11438 del 15/05/2008
3. Variante in corso d'opera N. 16/2010 del 11/03/2010
4. SCIA Prot. N. 2279 del 21/03/2014

Venivano, altresì, trasmessi allo scrivente dal Comune di San Salvatore Telesino (BN)

5. Nota Prot. 6350 del 25/08/2014
6. Nota Prot. 8508 del 05/11/2014

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA

Come emerge dall'elaborazioni progettuali trasmesse in allegato ai predetti titoli, il fabbricato da completare, nella variante del 2010 veniva così previsto

□ DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLA VARIANTE IN C.O.

La Variante in C.O. consiste in :

- Il **piano interrato**, di altezza netta pari a m.2,20, comprende n° 8 locali destinati a box auto con relativi spazi di accesso e manovra, da n°10 locali destinati a cantine e da n° 3 magazzini a servizio delle attività commerciali poste a piano terra.

Il piano interrato è stato esteso a tutta la struttura per portare l'intero piano di fondazione alla stessa quota.

- Il **piano terra** comprende, oltre ad un porticato ad uso pubblico (H.= m. 3,50) sul lato Nord e un porticato privato (H.= m. 2,50 + m. 1,00 di volume tecnico definito dalla controsoffittatura), un accesso principale ai vani scala, e n. 3 unità immobiliari a destinazione di negozi di diversa metratura.

L'altezza netta del piano è pari a m.3,50.

Mentre, sulla parte sud-ovest del fabbricato, ad una quota di +1.40 rispetto alle sistemazioni esterne, troviamo una unità immobiliare abitativa di 80 mq. Essa è costituita da: soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti affacciano su balconi posti sulle fronti del fabbricato.

L'altezza netta del piano è pari a m.2,80.

- Il **primo piano** comprende n.5 unità immobiliari abitative di diversa pezzatura. Tre sono costituite da: soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n. 2 bagni; due sono costituite da: soggiorno, cucina, n.2 camere da letto e n. 1 bagni. Tutti gli ambienti, escludendo due bagni, affacciano su balconi posti sulle fronti del fabbricato.

L'altezza netta del piano è pari a m.2,80.

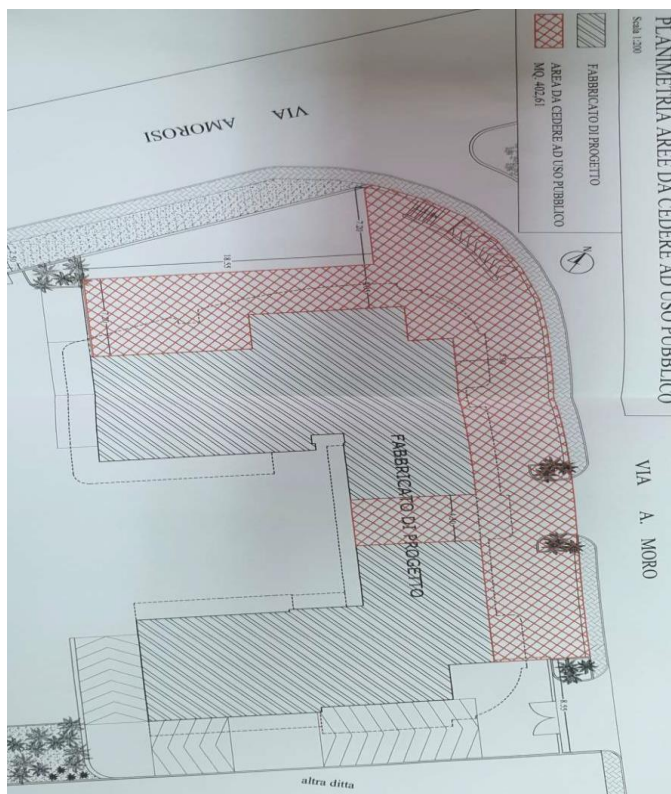
- Il **secondo piano** comprende n.4 unità immobiliari abitative di diversa superficie. Tre sono costituite da: soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n. 2 bagni; una è costituita da: soggiorno, cucina, n.3 camere da letto, bagno. Tutti gli ambienti, escludendo due bagni, affacciano su balconi posti sulle fronti del fabbricato.

L'altezza netta del piano è pari a m.2,80.

- Il **Piano copertura** è in parte terrazzata e in parte vi è una copertura a falde la cui altezza media è uguale o inferiore a 1,70 m. per cui non abitabile.

DATI DI PROGETTO

•	Superficie max coperta:		mq. 588,75
•	Superficie Utile :		
	- Piano Interrato	= mq.	801,19
	- Piano Terra	= mq.	577,41
	- Piano Primo	= mq.	588,75
	- Piano Secondo	= mq.	494,69
	Totale Superficie Utile	mq.	2.462,04
	Di cui:		
➤	Piano Interrato		
	○ Zona Ingresso Garage	mq.	33,69
	○ Servizi Tecnici	mq.	46,74
	○ Garage	mq.	320,47
	○ Cantine	mq.	202,44
	○ Magazzini	mq.	142,97
	○ Scale	mq.	54,88
➤	Piano Terra		
	○ Negozi	mq.	381,51
	○ Porticato ad uso pubblico	mq.	41,61
	○ Scale	mq.	57,95
	○ Appartamento	mq.	93,34
➤	Piano Primo		
	○ Appartamenti	mq.	531,44
	○ Scale	mq.	57,31
➤	Piano Secondo		
	○ Appartamenti	mq.	437,38
	○ Scale	mq.	57,31
•	Volume v.p.:		
	- Piano Interrato	= mc.	1.960,99
	- Piano Terra	= mc.	2.038,92
	- Piano Primo	= mc.	1.766,25
	- Piano Secondo	= mc.	1.484,07
	Totale volume v.p.	mc.	7.250,24



La successiva SCIA dell'anno 2014, inoltre, prevedeva

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni dei Piani Primo e Secondo, mediante la demolizione di pareti divisorie non portanti e la nuova realizzazione di pareti divisorie in

mattoni forati e cartongesso con struttura in alluminio (come meglio specificato nella planimetria in allegato);

- 2) completamento dell'impianto idrico, termico ed elettrico, da adattare alle nuove soluzioni distributive;
- 3) realizzazione di controsoffitti d'isolamento e di pareti divisorie in cartongesso con struttura in alluminio;
- 4) posa in opera di pavimentazioni in gres;
- 5) posa in opera di rivestimenti di bagni e cucine (piastrelle in gres porcellanato);
- 6) completamento e finitura di pareti interne e delle facciate. Il fabbricato sarà finito con intonaco in malta di calce e cemento e pittura colorata.
- 7) completamento delle aree esterne di pertinenza dell'edificio, che saranno adibite totalmente a giardino ad esclusione dei marciapiedi e delle carreggiate. Per le sistemazioni dei giardini esterni (eventuali fioriere basse, muretti divisorii di proprietà) saranno adottate tecnologie a secco e utilizzo di essenze vegetali appropriate.

Essendo decaduti i predetti titoli per il completamento dell'opera occorrerà procedere alla presentazione di nuovi titoli edilizi previa elaborazione progettuale.

Per una migliore comprensione di quanto innanzi descritto si rimanda alla visione dell'elaborato fotografico **(All.to 7)**

- PARTE II -

CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso di specie l'operazione di stima deve tendere alla determinazione del più probabile valore di mercato posseduto dal complesso. Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato del complesso vi è senza dubbio quella del "*procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo*" fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui si siano accertati i prezzi

verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

Attraverso tale metodo è possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e generalmente validi nonostante i mercati immobiliari registrino continuamente notevoli perturbazioni dovute sia alla frequente modifica del rapporto tra domanda ed offerta che a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

Ciò detto, inserendo nella giusta scala i beni oggetto del presente accertamento con una superficie commerciale in corso di costruzione (essendo state realizzate sole le strutture portanti) dell'ordine dei mq 2400 attribuendo un valore unitario di euro/mq 250,00 (tenuto conto già delle vetustà delle stesse e della necessità di richiedere nuovi titoli per il completamento dell'opera) si ha un valore complessivo dell'ordine dei euro 600.000,00.

- PARTE III -

TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

I predetti immobili risultano della in virtù di atto di compravendita Notaio Giovanni Iannella del 09 giugno 2014 trascritto il 17 giugno 2014 ai NN.5897/4888 per averli acquistati dalla società Alla società erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Franco Pasqualino del 06 giugno 2013 trascritto il 14 giugno 2013 ai NN.6922/5224 dalla società cui erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Ambrogio Romano del 23 febbraio 2007 trascritto il 14 marzo 2007 ai NN.3647/2194 da A quest'ultimi erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Delli Veneri Luigi Michele del 02 agosto 2005, trascritto il 05 agosto 2005 ai NN.12858/7642 dai signori P..... cui erano stati attribuiti con successione in morte della signora trascritta presso Entrate di BENEVENTO l'11 ottobre 2004 ai NN.14405/8875. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità Notaio Delli Veneri Luigi Michele del 02 agosto 2005 trascritto il 07 dicembre 2006 ai NN.17610/10277 in favore dei signori

- PARTE IV -

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Sulla base della relazione notarile in atti sui beni oggetto della procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 31 luglio 2009 ai NN.10619/1936 in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. e contro la società DUERRE S.R.L. con sede in Telese Terme (BN);
- Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Roma il 22 dicembre 2023, Repertorio 25539/2023 trascritto il 12 gennaio 2024 ai NN.542/452 in favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO IN CONTINUITA' AZIENDALE
- Pignoramento immobiliare notificato Tribunale di Benevento il 23 luglio 2024, Repertorio 2656, trascritto presso il 09 settembre 2024 ai NN.10492/8446 in favore di YODA SPV S.R.L. e contro, tra l'altro, la società

- PARTE V -

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti al C.T.U., si producono le seguenti valutazioni.

- ❖ Nell'ambito del presente processo esecutivo veniva pignorato un fabbricato in corso di costruzione con corte in catasto con la p.lla 1682 confinante con p.lla 1694, 1411, 1745, salvo altri. Il fabbricato risulta composto da tre livelli fuori terra oltre un interrato distinti in catasto con le seguenti unità immobiliari **(All.to 1)**:
 NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/5 (F/3) PIANO S1-T
 NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/6 (F/3) PIANO S1-1
 NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/7 (F/3) PIANO S1-T-1-2-3
 NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/8 (F/3) PIANO S1-1
 NCEU FOGLIO 14 P.LLA 1682/9 (F/3) PIANO S1-2

Trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione non risultano depositate le relative planimetrie presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio. Si rappresenta che al

11

fabbricato 1682 si accede dalla relativa corte dopo aver attraversato la p.lla 1411 non pignorata (terreno di mq 110 in ditta Comune di San Salvatore Telesino – **All.to 3**), così come al piano terra del fabbricato 1682 si accede anche dalla p.lla 1694 non pignorata (area urbana F/1 di mq 360 sempre in**All.to 2**)

- Per quanto si deduce dalla lettura degli atti esaminati, si possono segnalare i seguenti atti amministrativi rilasciati per la realizzazione delle opere (**All.t 4-5-6**): 1. Permesso di costruire N. 8/2008 del 14/04/2008; 2. Deposito del progetto delle strutture al Genio Civile al N. 11438 del 15/05/2008; 3. Variante in corso d'opera N. 16/2010 del 11/03/2010; 4. SCIA Prot. 2279 del 21/03/2014. Si rappresenta che anche la SCIA del 2014 è decaduta e, quindi, per il completamento dell'opera occorrerà procedere alla presentazione di nuovi titoli edilizi.
- Sulla base delle considerazioni innanzi esposte, il fabbricato in corso di costruzione, costituente, allo stato, unico lotto, detiene un valore complessivo di mercato di **Euro 600.000,00.**

Tanto dovevasi.

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Il Tecnico
Arch. Maria Ansaldi

ELENCO ALLEGATI

All.to 1: Documentazione catastale p.lla 1682

All.to 2: Documentazione catastale p.lla 1694

All.to 3: Documentazione catastale p.lla 1411

All.to 4-5-6 – Documentazione rilasciata dal Comune di San Salvatore Telesino (BN)

All.to 7 – Foto

All.ti 8-9-10-11 : Trasmissione e ricevute di consegna CTU alle parti