



Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it

Tribunale di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E. 195/12
(Banca della Campania SpA /)

Giudice dell'Esecuzione Avv. Gaetano D'Orsi

Consulenza Tecnica di Ufficio

Incarico del 18 luglio 2013

CTU Prof. Ing. Salvatore Rampone





Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it

Sommario

1. Quesiti Posti	3
2. Operazioni Peritali	5
3. Risposte ai quesiti	6
4. Valutazione complessiva del bene	20
5. Elenco Allegati.....	23



1. Quesiti Posti

In data 18 luglio 2013, lo scrivente Prof. Ing. Salvatore Rampone veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, Avv. Gaetano D'Orsi, di espletare una Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 195/12 (Banca della Campania SpA /). L'oggetto dell'incarico è il seguente:

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza o inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificato catastalmente:

UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB
CEPPALONI	5	53	2

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *alla 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 stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi dal 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);*
- d) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esame rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando ai GE 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 noni pagate negli ultimi due anni anteriori alle data della perizia;*
 - *eventuali cause in corso;*

- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- h) *alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore 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, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

2. Operazioni Peritali

Sono stati in primo luogo esaminati gli atti del procedimento, ritirati in data 18/07/2013. In premessa si è rilevata la presenza in atti, come prescritto dall'Art. 567 "Istanza di vendita" del Codice di procedura civile, del certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari (depositato in Cancelleria in data 23.01.2013 – redatto dal notaio Ambrogio Romano di Benevento) recante le informazioni catastali nonché quelle relative a iscrizioni e trascrizioni inerenti il bene pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento stesso.

Sono stati successivamente acquisiti, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Benevento – Catasto, Visure catastali, Planimetria catastale ed Estratto di mappa catastale.

Inoltre presso il Comune di Ceppaloni sono stati acquisiti il Certificato di destinazione urbanistica del bene, la documentazione attestante il rilascio di Concessione in Sanatoria ai sensi

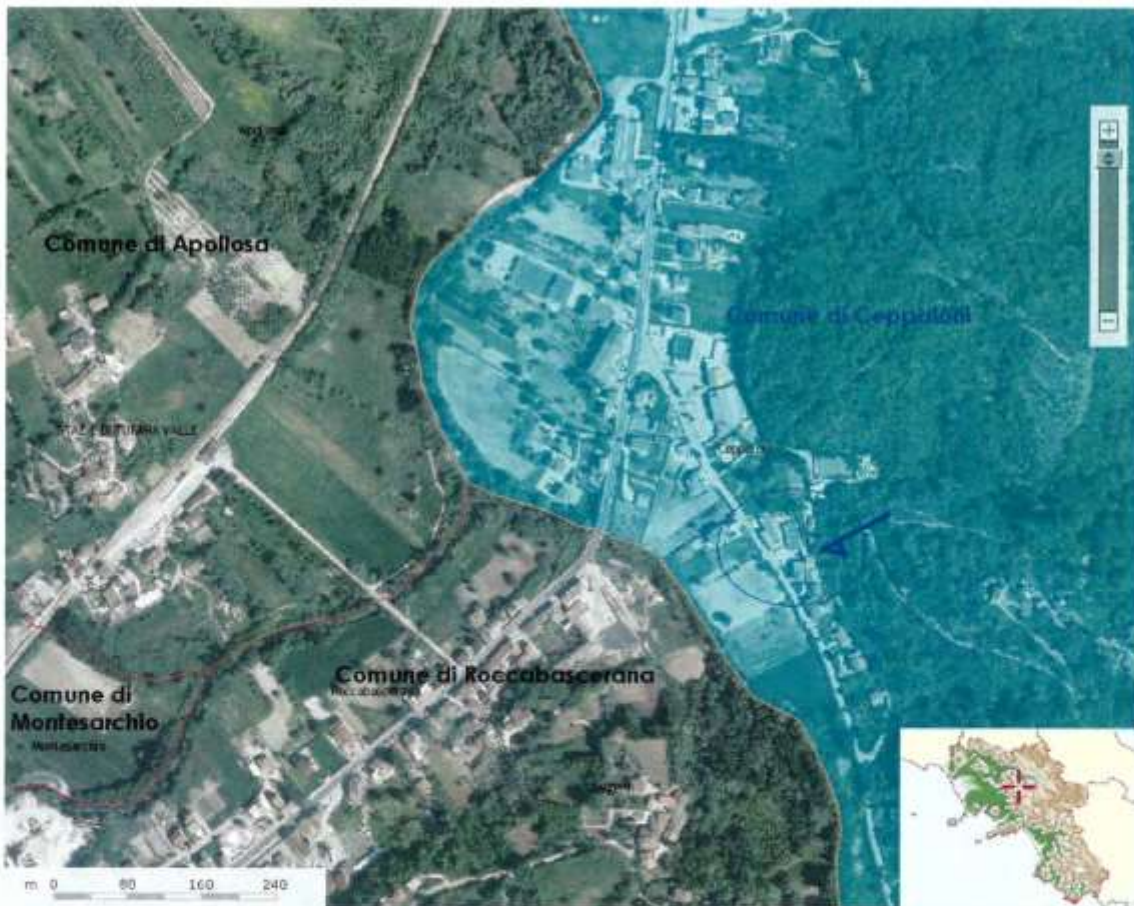
della L. 47/85 e della L. 724/94, datata 04.06.2009, sulla scorta della relativa domanda di sanatoria n. 4482 del 02.07.1986 (Pratica di Condono edilizio n. 155).

In data 10 ottobre 2013 è stato effettuato sopralluogo presso il sito del bene oggetto della presente relazione procedendo ai necessari rilievi; è stata inoltre acquisita documentazione fotografica (integrata ove necessario nel testo).

Sono state acquisite inoltre informazioni per via telefonica e telematica.

3. Risposte ai quesiti

Il bene oggetto della presente relazione si colloca nel territorio del comune di Ceppaloni (BN), in località Tressanti a circa 7 km dal centro abitato comunale e a 15 Km da Benevento, nei pressi della Strada Statale n. 7 Appia e ai confini con il territorio del comune di Roccabascerana.



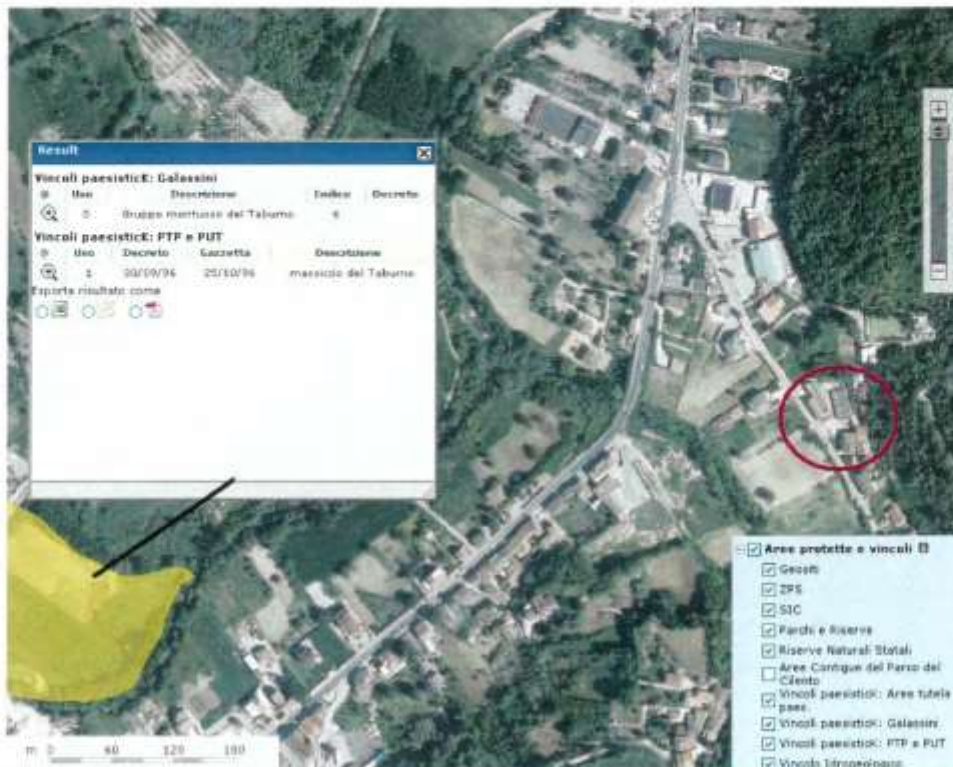
Inquadramento territoriale del bene

Non distante si colloca la stazione di Tufara della Linea Ferroviaria Benevento – Napoli.

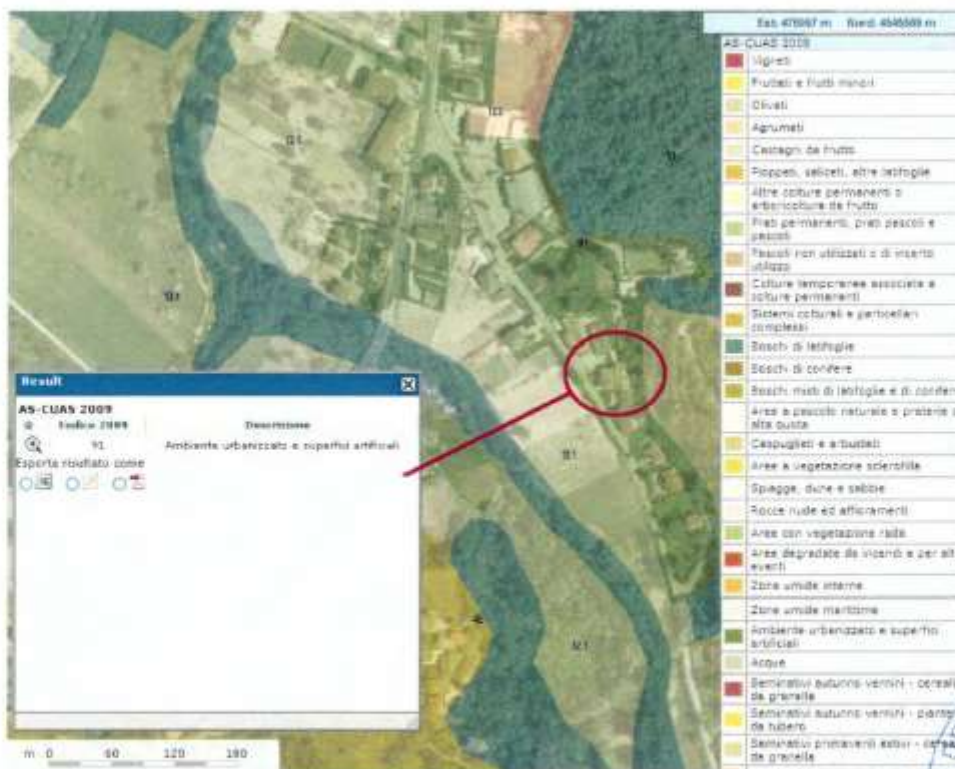


Inquadramento rispetto alle arterie principali di trasporto

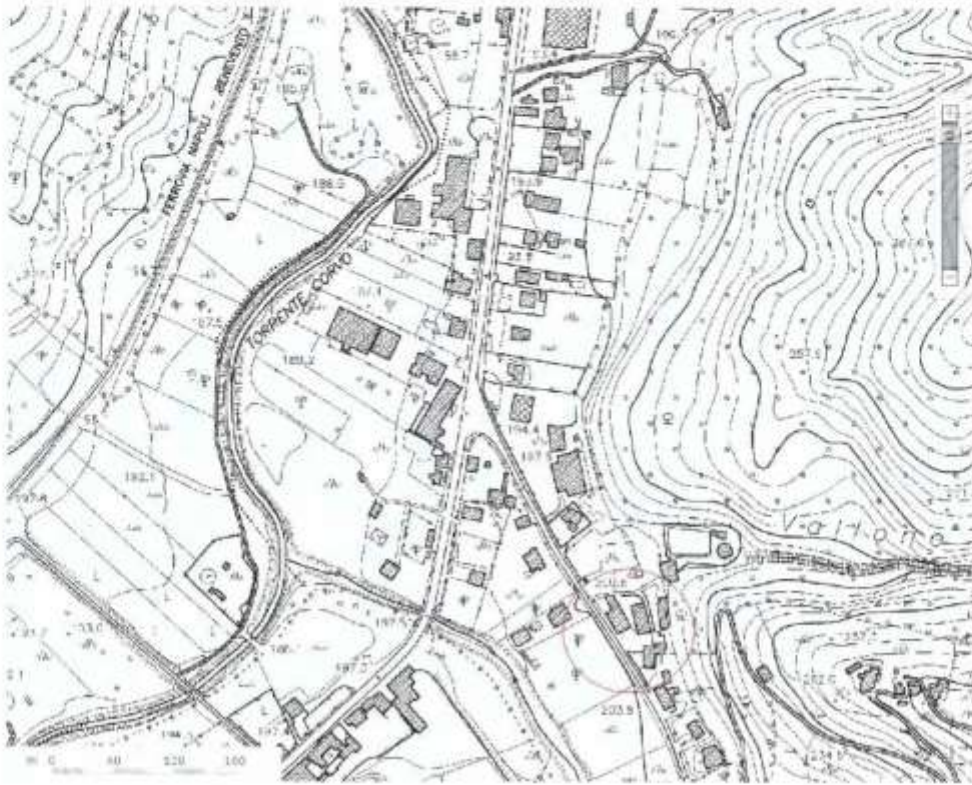
Dal punto di vista vincolistico il bene si colloca in un'area nella quale non si rilevano particolari sensibilità ambientali: sono infatti assenti problematiche di attenzione relative a rischio frana, pericolosità da frana, rischio idraulico e vincolo idrogeologico. La classificazione sismica è in classe 2. Non sono presenti nell'area né nelle immediate vicinanze aree naturali protette (SIC, ZPS, Parchi nazionali/regionali, zone tutelate paesaggisticamente, ecc.).



Inquadramento rispetto alla vincolistica di natura ambientale



Inquadramento rispetto alla Carta di Uso Agricolo del Suolo



Inquadramento su Carta Tecnica Regionale

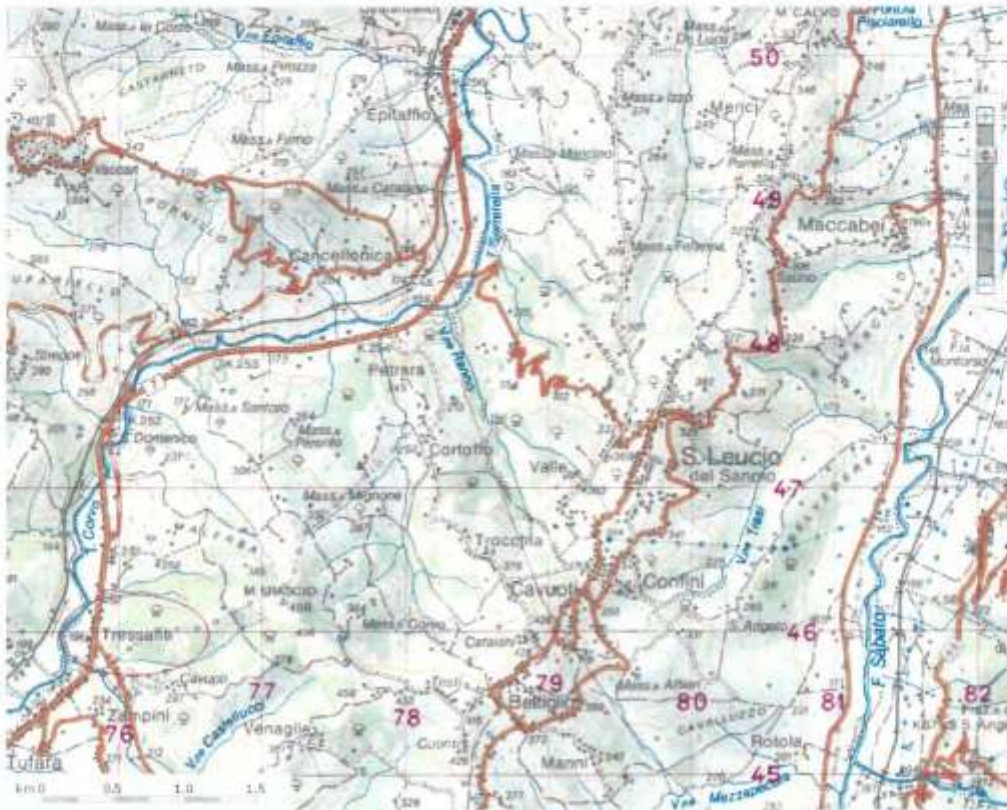


Inquadramento su Carta Generale del Territorio



Università
degli Studi
del Sannio

Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it



Inquadramento su Carta topografica

Il bene pignorato è sito nel comune di Ceppaloni (BN) in località/Via Tressanti snc sulla Strada Provinciale 43 San Giovanni – Tufara, nei pressi dell'incrocio di quest'ultima con la Strada Statale Appia S.S. 7. Fisicamente si colloca all'interno di un'area occupata dalla Società , ditta operante nella lavorazione delle materie plastiche.





Inquadramento del bene - Aerofoto

Catastalmente il bene è individuato al Foglio 5 Particella 53 Subalterno 2 del comune di Ceppaloni, con Categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito" Classe 1 consistenza 46 mq rendita 85,53 euro, indirizzo Via Tressanti F/ne San Giovanni piano S1.



Inquadramento del bene su estratto di mappa catastale



Inquadramento del bene - Aerofoto



Inquadramento del bene – Punti di accesso

L'accesso avviene dalla Strada Provinciale attraverso cancello sia carrabile che pedonale per il tramite di uno spiazzo con pavimentazione industriale attualmente occupato dalla citata Società (si confronti Verbale di sopralluogo del 10.10.2013 allegato), spiazzo catastalmente identificato dalla particella n. 656 del foglio 5 di superficie 1215 mq con intestazione allo stesso _____, parte convenuta.



Spiazzo particella n. 656 foglio 5

Il bene si presenta integrato in una costruzione in c.a. e muratura di due livelli. Al primo livello seminterrato si colloca il bene, al piano superiore si evidenziano locali a destinazione residenziale di proprietà di terzi.



Inquadramento del bene – Lato Ovest

Il bene di forma rettangolare presenta un vano d'ingresso, sopraelevato rispetto al piano di campagna di 0,45 ml, di dimensioni 2,10 ml di larghezza e 2,25 ml di altezza sul lato Ovest e due finestre sul lato Nord, mentre gli altri due lati sono ciechi in quanto elevati in corrispondenza di terrapieni.



Inquadramento del bene – Lato Nord

L'intonaco esterno risulta deteriorato in corrispondenza della zona basamentale, fenomeno presumibilmente da attribuirsi ad umidità da risalita.

Il vano d'ingresso è dotato di saracinesca in metallo e infisso in alluminio anodizzato.

Internamente l'altezza utile è di circa 2,90 ml. Il bene all'atto del sopralluogo si è presentato organizzato ad uso ufficio, suddiviso in due ambienti principali ed un accessorio.



Ambiente interno uso ufficio



Ambiente interno uso deposito



Università
degli Studi
del Sannio

Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it

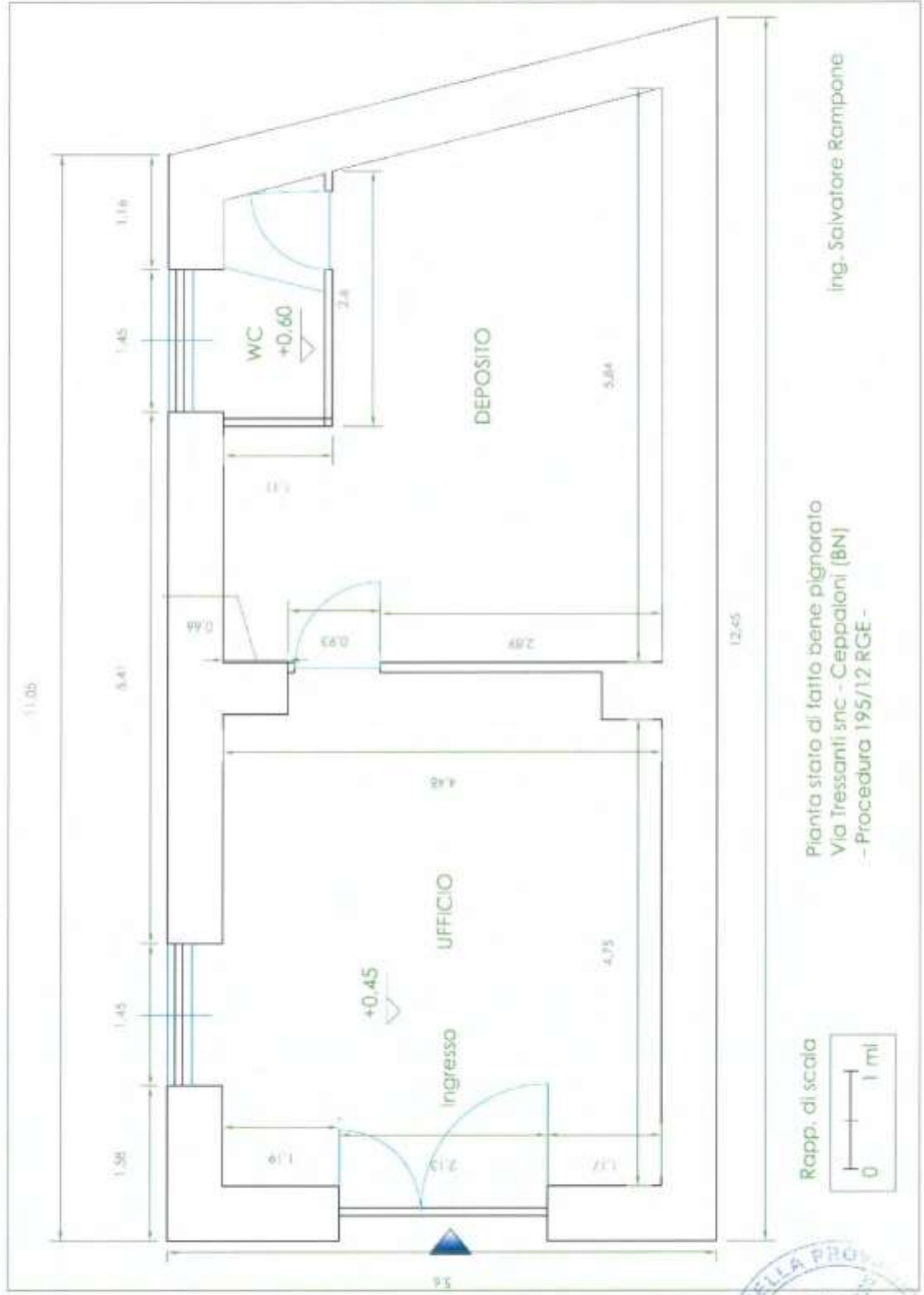


WC



Università
degli Studi
del Salerno

Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A - P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it



Pianta stato di fatto bene pignorato
Via Tressanti snc - Ceppaloni (BN)
- Procedura 195/12 RGE -

Ing. Salvatore Rampone





Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it

Le stanze sono pavimentate e con pareti intonacate e pitturate, sulle quali, in alcuni punti si evidenziano tracce di umidità. Le due finestre hanno infissi in ferro e vetro con sbarre esterne di protezione. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico di carico e di scarico, del telefono dipendenti da infrastrutture esterne relative al complesso produttivo complessivo dell'area.

La superficie complessiva interna è di circa 47 mq.

Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di tufo giallo dello spessore di 55 cm al piano seminterrato (ove si colloca il bene), mentre al piano superiore si riducono ad uno spessore di 40 cm. Per quanto rilevabile dal Certificato di idoneità statica depositato presso il Comune di Ceppaloni, le mura poggiano su travi continue in conglomerato cementizio dello spessore di 80 cm. I solai sono in latero-cemento-armato dello spessore di circa 20 cm. La copertura è a falde con struttura in legno e tegole in argilla.

Se da un lato il bene si presenta come unità fisica singola tale da non ritenersi opportuna/necessaria la formazione di uno o più lotti per la vendita, dall'altro lato va segnalato che lo stesso è di fatto funzionalmente dipendente dal punto di vista impiantistico e di accessibilità dalle infrastrutture circostanti che, per quanto constatato durante il sopralluogo tecnico, appaiono afferire alla ditta _____.

Si passa, quindi, a relazionare in merito alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed autorizzatorio in base a quanto emerso attraverso apposite indagini presso gli uffici tecnici del Comune di Ceppaloni.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 24.09.2013, evidenzia che l'immobile, complessivamente censito al catasto terreni come Foglio 5 numero 53 del Comune di Ceppaloni, nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. N. 49 del 08.08.2008 e pubblicato sul BURC n. 39 del 29.09.2008, ricade in **Zona "D4" Aree di complessi insediativi esistenti ad uso artigianale e-o commerciale.**

L'edificio in cui si colloca il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato presumibilmente tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80. Presso gli Uffici del Comune di Ceppaloni è stata rinvenuta la documentazione attestante il rilascio di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94, datata 04.06.2009, sulla scorta della relativa domanda di sanatoria n. 4482 del 02.07.1986 (Pratica di Condonò edilizio n. 155).

Gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di sanatoria rappresentano il bene in modo pressoché corrispondente a quanto constatato durante il sopralluogo tecnico. Si è potuta verificare l'invarianza delle parti strutturali e delle aperture, mentre internamente sono stati eseguiti



Prof. Ing. Salvatore Rampone
Via dei Mulini 59/A – P.zzo Inarcassa
82100 Benevento
Tel. 0824/317679 Fax 02/700422249
E-mail rampon@tin.it

alcuni interventi finalizzati all'uso attuale del bene ufficio/deposito, ovvero sono stati realizzati alcuni tratti di tramezzature, per consentire una migliore distribuzione degli spazi, ed un servizio igienico.

In base a quanto normato dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239) i suddetti interventi s'inquadrano nelle tipologie di cui all'Art. 3 "Definizioni degli interventi edilizi" come interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto opere realizzate senza alterare i volumi e le superfici e modificare la destinazioni di uso. Tali interventi sono inquadrabili nell'Art. 6 come attività edilizia libera e soggetti a semplice comunicazione al Comune territorialmente competente. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica di accompagnamento comportano la somministrazione di una sanzione pecuniaria (circa 250 euro).

4. Valutazione complessiva del bene

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del più probabile valore di mercato che *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato*¹. Nel caso in questione si è seguito il procedimento di stima per confronto diretto, fondato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ed utilizzando come termine di confronto il parametro più frequentemente usato nelle stime di immobili: la superficie. Sono state, pertanto, condotte indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio e consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come rappresentato nelle pagine internet del portale dell'Agenzia delle Entrate, "cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio, disponibile on line, costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare

¹ Cfr. Gigante R., Il manuale del consulente tecnico, IX edizione, Il Sole 24 Ore, Milano, 2002, pag. 135

nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino”.

Le quotazioni, espresse dall'Osservatorio, sono consultabili gratuitamente a partire dal 1° semestre 2012. Con riferimento all'ultimo semestre pubblicato (1° semestre 2013) il risultato dell'interrogazione effettuata ha evidenziato quanto segue :

Provincia: BENEVENTO
Comune: CEPPALONI
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	345	420	L	1,6	2,4	N

Dove:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Lo stato di conservazione e manutenzione può assumere i seguenti valori:
 - Ottimo
 - Normale
 - Scadente
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Sulla base delle indicazioni provenienti dall'indagine di cui sopra, si è proceduto alla valutazione del bene, ricavando un valore medio ed applicando il deprezzamento dovuto alla vetustà, alla presenza di realizzazioni sanzionabili, alle necessità di recupero e ristrutturazione, alla classificazione catastale, all'inquadramento urbanistico (zona **D4 Aree di complessi insediativi esistenti ad uso artigianale e-o commerciale** secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale).

La tabella che segue riporta la stima del bene, valutato in **16.465,68 (sedicimilaquattrocentosessantacinque,68)** euro.

Tipo- logia	Valore Mercato (€/mq)	Superficie Lorda	Inquadra- mento urbanistico e territoriale (vincollistica)	Linee di collegamento	Dipendenza funzionale e accessibilità	Stato conservativo	Realizzazioni sanzionabili	Valore stimato (€)
Deposito in Zona D4 - artigian ale	420	50	1,1	1,1	0,8	0,9	0,9	16465,68

Il sottoscritto ing. Salvatore Rampone ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Benevento, 18 Ottobre 2013.

Il CTU



Prof. Ing. Salvatore Rampone