

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**STIMA IMMOBILI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.25/2007**

Giudice Istruttore dott. De Risi Franco

ELABORAZIONE : AGOSTO 2009

IL TECNICO STIMATORE
(Ing. Nicola Esposito)

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Franco De Risi

- Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento –

Premessa

Con atto di esecuzione immobiliare, promosso dalla Deutsche Bank AG, si procedeva al pignoramento degli immobili di proprietà dei signori ***** e del figlio *****, ubicati in San Giorgio La Molara alla contrada Fonta Martino e riportati in Catasto Terreni sul foglio 37 con i numeri di particella 294 (fondo rustico), 295 (fabbricato rurale), 296 (fabbricato rurale), 297 (fabbricato rurale), 298 (fabbricato rurale).

Gli immobili vennero acquistati dai coniugi ***** e ***** con atto di compravendita del 9 settembre 1989 in ragione del 50% per ciascuno, per atto del notar Tommaso Caruso, dalla venditrice *****. Quest'ultima aveva acquisito $\frac{1}{4}$ degli stessi beni, mediante atto di compravendita del 16 settembre 1969, per notar Mastelloni di Roma, dalla propria madre *****, e i rimanenti $\frac{3}{4}$, mediante atto di compravendita del 18 luglio 1974, per notar Mario Giordano, dai germani *****, ***** e *****.

In seguito, il signor ***** con atto di donazione del 14 gennaio 1986, per notar Tommaso Caruso, donava al figlio ***** la quota in sua proprietà.

Il Giudice con ordinanza pronunciata in data 26/06/2009, nominava esperto lo scrivente ing. Nicola Esposito, con studio in Foiano di Val Fortore (BN) alla via Nazionale 22 ed iscritto al n° 1051 dell'albo degli Ingegneri della provincia di Benevento e all'albo dei periti del tribunale di Benevento che, prestando regolare giuramento di rito, il giorno 09/03/2009, riceveva il seguente mandato:

1. *controllare la documentazione ipo-catastale presentata dal creditore*
2. *acquisire*
 - a. *certificati storici catastali*
 - b. *planimetrie depositate al N.C.E.U.*
 - c. *estratti mappe catastali*
 - d. *certificato di destinazione urbanistica se necessari*
3. *valutare e descrivere i beni immobili pignorati.*

Nei giorni successivi la nomina, si provvedeva a controllare la documentazione ipocatastale presentata dal creditore, consistente in certificato notarile e visure catastali.

In seguito, dietro comunicazione a/r inviata il 02/07/2009 all'indirizzo di residenza degli esecutati sito in S. Giorgio la Molarà alla contrada Fontana Martino, il giorno 10/07/2009 si effettuava un sopralluogo per il rilievo dei beni, A quel sopralluogo non erano presenti i proprietari dei quali, peraltro, non fu possibile rintracciare un recapito telefonico nell'ambito dell'intera provincia di Benevento. La ricevuta di ritorno a/r mi veniva recapitata agli inizi del mese di agosto.

Nell'accesso si prendeva visione degli immobili, e si effettuavano rilievi fotografici.

Nei giorni successivi si acquisiva presso l'Ufficio del Territorio di Benevento la necessaria documentazione catastale consistente in:

1. certificato storico catasto fabbricati (all.1)
2. Estratto di mappa catastale (all.2)
3. Iscrizioni e trascrizioni (all.4)

L' 01/07/2009 si inoltrava richiesta al comune di S.Giorgio La Molarà per il rilascio in copia conforme di licenze/concessioni edilizie, varianti, deposito genio civile, collaudo e licenze di agibilità rilasciate per gli immobili esecutati. In data 24/07/2009 si acquisiva presso l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio La Molarà la seguente documentazione:

1. Copia licenza edilizia n° 70 del 21/12/1964 e grafici allegati relativa ai lavori di "Ricostruire un fabbricato rurale alla via Cupitella". Il titolo autorizzativo riguarda una porzione del fabbricato individuato dalla particella 295 del foglio 37. (all.5) rilasciato alla signora *****.
2. Copia domanda condono edilizio e grafici allegati effettuata ai sensi della legge 47/1985 prot. 113 del 30/04/1986 relativi " All'abuso edilizio di una pertinenza agricola". La richiesta riguarda la rimanente porzione del fabbricato individuato dalla particella 295 del foglio 37. (all.6), nonché la costruzione individuata con il numero di particella 297 e venne inoltrata dalla signora *****.

3. Copia permesso di costruire n.3183 del 23/05/2005 e grafici allegati, relativa ai lavori di “Progetto per la demolizione di un garage e la ricostruzione in aderenza al fabbricato esistente con sovrastante porticato, sul fondo riportato in catasto al 37 particella 294”. Il titolo autorizzativo riguarda la demolizione dell’immobile individuato con il nuro di particella 296 e l’ampliamento del fabbricato individuato dalla particella 295 del foglio 37. (all.7) e venne rilasciato ai richiedenti coniugi ***** e *****.
4. Certificato di destinazione urbanistica relavito al fondo riportato al catasto terreni sul foglio 37 con il numero 294 (all.3).

Trattazione del mandato

Si passa alla valutazione dei beni suddividendo la stima in vari sottocapitoli.

1. Identificazione dei beni immobili da espropriare.

I beni immobili oggetto della presente esecuzione sono ubicati in S.Giorgio La Molarà alla contrada Fontana Martino (all.1,.2,.3). Trattasi di:

- 1.1. fabbricato ad uso abitativo, non riportato al N.C.E.U e parzialmente rappresentato al C.T. sul foglio 37 con il numero di particella 295. (all.1 e 2; foto n.1);
- 1.2. fabbricato ad uso deposito-garage, non riportato al N.C.E.U, e rappresentato al C.T. sul foglio 37 con il numero di particella 297. (all.1 e 2; foto n.4e5);
- 1.3. costruzione rappresentata al C.T. sul foglio 37 con il numero di particella 298 (all.1 e 2;). Di questo immobile , originariamente destinato a forno, non vi è più traccia.
- 1.4. Baracche varie destinate al ricovero di legname ed attrezzature le quali non risultano riportate in catasto (foto n.6)
- 1.5. Corte comune alle costruzioni di cui al punto precedente, riporata al C.T. sul foglio 37 con il numero 294, estesa per circa mq 5.975 e su cui insistono taluni alberi di alto fusto ed alcuni olivi (all.1, 2 ; foto n.7,8,9,10).

2. Percentuale di proprietà delle persone esegutate.

Gli immobili elencati nel precedente punto risultano titolati a capo dei debitori esegutato in ragione del 50% cadauno, ciò a seguito dell'atto di compravendita e successiva donazione. (all.1).

3. *L'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali.*

I beni pignorati sono ubicati nel comune di San Giorgio La Molara ad un altitudine di 550 m.s.m in una contrada rurale, non molto distante dal nucleo abitativo centrale (all.10). La posizione è discreta in quanto agli immobili si accedere direttamente dalla strada comunale Fontana Martino (fot n.7), con la quale confina ad ovest (all.2). La particella 294 confina, inoltre, a nord con la strada comunale Cupitella, ad est con la ditta ***** (particella 147) e a sud con ***** (particella 165), ***** (particella 168) e ***** ed altri (particella 166).

Le strutture edilizie risultano ancora riportati nel catasto terreni (C.T.) e classificati come fabbricati rurali; quindi, non censiti nel N.C.E.U., ad essi non è attribuito alcun reddito (all.1). Il fondo è classificato come uliveto-vigneto ed ha un reddito dominicale di € 27,77 ed agrario di € 20,06 e rientra urbanisticamente nell'ambito della zona omogenea E (all.3)

4. *La descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali.*

Dagli accertamenti effettuati al catasto e presso il Comune di San Giorgio La Molara si è riscontrato che lo stato di fatto non coincide con quanto riportato presso l'ufficio del territorio di Benevento.

L'originaria particella 147 di mq 1.2380 con classazione a uliveto-vigneto, venne suddivisa in due superfici: la 147, e la 294, ciascuna di 6.190 mq. Prima del 1967 venne edificata la costruzione individuata catastalmente con il n. 298, la quale allo stato non è più presente. Nel 1964, dietro rilascio licenza edilizia (all.5), si realizzava la prima porzione della costruzione che attualmente è individuata con il numero 295.

Nel 1986 veniva inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/1985 per sanare l'abuso relativo alla costruzione della rimanente porzione del fabbricato riportato con il numero di particella 295, nonché il manufatto edilizio attualmente riportata in catasto terreni con il numero 297 (all.6).

L'intervento di ampliamento effettuato a seguito richiesta permesso a costruire del 2005, peraltro realizzato in difformità al progetto per ubicazione e destinazione d'uso, non risulta riportato in mappa catastale (all.1,7).

Allo stato i beni presenti e rilevati consistono in:

4.1. Fabbricato destinato ad uso deposito- garage

Si tratta dell'immobile individuato al C.T. con il numero di particella 297. (all.1-3 e foto n.4-5). E' costituito da un piano seminterrato ad uso a garage e un piano rialzato che viene impiegato a deposito o al più come dipendence del fabbricato abitativo. Questo immobile non potrà mai avere destinazione abitativa in quanto il fabbricato di cui al successivo punto 4.2. satura completamente la suscettività edificatoria abitativa del fondo.

La struttura portante è in muratura ordinaria, i solai di piano e la copertura sono in acciaio e mattoni. Le finiture esterne, costituite da intonaco tradizionale di calce e cemento, sono parzialmente presenti e comunque non buone se valutate nel complesso. Gli infissi esterni sono in alluminio. Non avendo potuto accedere all'interno non si sono rilevate le finiture che si assumono essere mediocri. Per l'agibilità del fabbricato occorrono interventi di ristrutturazione. L'immobile dovrà essere censito al catasto urbano, pertanto dovrà essere riportato in mappa ed in seguito accatastato con procedura DOCFA al N.C.E.U.

4.2. Fabbricato destinato ad uso abitazione

Questo immobile è parzialmente individuato al C.T. con il numero di particella 295 (all.1-3, e foto n.1, 2,3). Si sviluppa su un piano terra destinato a cucina, pranzo, soggiorno, veranda e porticato, mentre al piano primo sono presenti due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Il piano sottotetto non è abitabile (all.8). La struttura portante è in muratura ordinaria e cordoli in cemento armato, i solai di piano e la copertura sono in latero-cemento.

Il fabbricato è da considerare abitabile e presenta un buon grado di finitura esterno. Gli infissi esterni sono in legno. Non avendo potuto accedere

all'interno non si sono rilevate le finiture le quali si assumono di buona fattura. L'intervento, realizzato dietro il rilascio del permesso di costruire del 2005, ma in difformità, consiste in una veranda a struttura metallica che si estende per l'intero fronte del locale cucina e soggiorno (all. 7 e foto 5). L'immobile dovrà essere censito al catasto urbano, pertanto dovrà essere riportato in mappa ed in seguito accatastato con procedura DOCFA al N.C.E.U.

4.3. Corte comune alle due unità abitative.

Quest'area, a servizio dei fabbricati di cui ai punti precedenti, risulta parzialmente pavimentata con soletta di cemento e/o lastre di pietra calcarea e consente l'accesso alle unità dalla strada comunale Fontana Martino (all.2,10 e foto n.7,8,9,10). Ovviamente è da considerare pertinenziale alle costruzioni e priva di ulteriore suscettività edificatoria.

4.4. Sistemazioni esterne.

Sull'area pertinenziale ai fabbricati sono presenti tratti di muretti in pietrame di contenimento, taluni superfici sono pavimentate con lastre di pietra calcarea ed altre ancora sono sistemate a verde e racchiudono talune piantagioni e alcuni olivi (foto n.7,8,9)..

5. Dati metrici

E' stata calcolata la superficie lorda abitabile delle unità immobiliari ottenuta perimetrando l'intera area comprendendo i muri perimetrali e i divisori interni. La superficie utile è ottenuta da quella lorda al netto dei muri esterni e tramezzi interni. E' stata altresì calcolata la volumetria dei singoli immobili moltiplicando la superficie coperta di piano per la relativa altezza dello stesso. (all.8).

5.1. Fabbricato ad uso deposito- garage (all.8)

La superficie coperta al lordo di muri perimetrali e divisori è pari a mq 43,95, la superficie netta è mq 72,69, per un volume di 206,80 mc.

5.2. Fabbricato ad uso abitazione (all.8)

La superficie totale al lordo di muri perimetrali è pari a 118,74 mq, la superficie netta abitabile di 136,33 mq per una volumetria di 584,00 mc.

5.3 Corte comune.

La superficie catastale è pari a circa mq 5195 e risulta pertinenza esclusiva dei fabbricati su di essa insistenti (all.2)

6. *Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati anteriormente al pignoramento.*

I beni allo stato risultano in possesso della famiglia *****. Gli immobili esecutati non risultano occupati da terzi.

7. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati con la vendita coatta o che risulteranno non più opponibili all'acquirente.*

Dai documenti a mano dello scrivente, dalle risultanze rilevate in loco e presso il Municipio, non paiono esistere, sui cespiti in esame, vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni immobili. Allo stato l'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale Fontana Martino (foto n 7).

Dalle visure effettuate presso la conservatoria di Benevento risultano le seguenti formalità (all.4):

- 7.1. Trascrizione a favore del 14/09/1989 derivante da atto di compravendita.
- 7.2. Iscrizione contro del 14/09/1989 derivante da ipoteca volontaria per cessione a garanzia mutuo.
- 7.3. Iscrizione contro del 05/10/1993 derivante da ipoteca volontaria per cessione a garanzia di finanziamento
- 7.4. Trascrizione contro del 27/03/1998 derivante da atto esecutivo-verbale di pignoramento
- 7.5. Iscrizione contro del 24/09/2002 derivante da ipoteca legale
- 7.6. Iscrizione contro del 05/11/2003 derivante da ipoteca legale
- 7.7. Annotazione contro del 20/03/2006 derivante da trascrizione-cancellazione
- 7.8. Trascrizione contro del 22/03/2007 derivante da atto esecutivo-verbale di pignoramento

8. *La verifica della regolarità edilizia del bene, con indicazione dell'anno di costruzione ed estremi della concessione edilizia del bene, nonché dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità.*

Il fabbricato individuato con il numero di particella 295 risulta ottenuto dalla fusione di una prima costruzione realizzata con l'autorizzazione n° 70 del 1964 (all.5) e da una seconda edificata abusivamente e per la quale venne inoltrata richiesta di condono n 113 nel 1986 (all.6). Il successivo ampliamento realizzato nel 2005 a seguito di permesso a costruire n.3183 del 2005 (all.7) deve intendersi difforme al titolo autorizzativo per destinazione d'uso, per posizione e volumetria. Tuttavia la difformità è sanabile mediante richiesta di sanatoria.

Per l'immobile riportato con il numero di particella 294, inizialmente realizzato abusivamente, venne in seguito per esso inoltrata richiesta di condono edilizio n°113 nel 1986 (all.6)

Le opere per le quali è stata inoltrata richiesta di condono edilizio non sono ad oggi ancora munite di permesso di costruire in sanatoria, occorrerà per esse presentare al comune un certificato di idoneità sismica unito al censimento presso il N.C.E.U..

Nessun manufatto edilizio è munito di dichiarazione di agibilità la quale potrà essere rilasciata dal comune dietro presentazione di permesso a costruire in sanatoria, di censimento delle strutture edilizie presso il catasto urbano e di certificazione conformità impiantistica.

9. *Eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.*

Sul fondo insistono diverse costruzioni precarie che risultano abusive, non sanabili e prive di valore (foto n. 6).

10. *Processo di valutazione*

10.1. Scopo della stima

Scopo della presente relazione di stima è la determinazione del valore venale in comune commercio all'attualità, ovvero del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

10.2. Metodologia di stima adottata.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto , detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno , n° di vani , mq , ecc.) oppure economici (canoni , reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona , per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione ,nel giusto gradino di merito , gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa fornire il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima .

10.3. Analisi di mercato

Il mercato immobiliare dell'intera area comunale e limitrofa risulta poco vivace. Dopo la riqualificazione urbana realizzata grazie ai fondi della Legge 219/81 e s.m.i, si è avuto un arresto dell'attività edilizia. In effetti, la ricostruzione post sisma ha saturato la domanda di abitazioni. Dai pochi dati storici reperiti da costruttori, tecnici della zona e per esperienza diretta in casi di compravendita avutasi in paesi limitrofi, è emerso che il valore di mercato, riferito alla tipologia edilizia che contraddistingue l'immobile in oggetto, si colloca tra €700-900/mq. Valore medio €800,00.

Per i depositi si è reperito un prezzo variabile tra € 200-400/mq. Valore medio €300,00.

I terreni agricoli a seconda della classazione, ubicazione e configurazione del lotto, oscillano da €1-2/mq. Valore medio €1,50.

10.4 Valore immobile fabbricato ad uso abitazione (particella 295)

La superficie utile è stata ottenuta misurandola al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi. Per omogeneizzare le superfici si considerano dei coefficienti di ragguaglio.

Segue la tabella dei calcoli delle superfici utili e valori.

PIANO TERRA							
N°	Destinazione	minore	maggiore	superficie (mq)	Ragguaglio	superfici	valore
1	cucina	3,60	5,10	18,36	1,00	18,36	€ 14.688,00
2	pranzo	3,90	4,80	18,72	1,00	18,72	€ 14.976,00
3	ingresso	1,10	5,10	5,61	1,00	5,61	€ 4.488,00
4	soggiorno	4,10	4,10	16,81	1,00	16,81	€ 13.448,00
		2,00	4,10	8,20	1,00	8,20	€ 6.560,00
		2,30	4,10	9,43	1,00	9,43	€ 7.544,00
							€ -
5	veranda	2,80	5,10	14,28	0,60	8,57	€ 6.854,40
		3,30	8,30	27,39	0,60	16,43	€ 13.147,20
6	porticato	2	4,8	9,60	0,40	3,84	€ 3.072,00
Somma Piano							€ 84.777,60
Terra							
PIANO PRIMO							
1	camera	3,70	4,10	15,17	1,00	15,17	€ 12.136,00
2	bagno	1,30	2,50	3,25	1,00	3,25	€ 2.600,00
3	camera	3,65	4,00	14,60	1,00	14,60	€ 11.680,00
4	corridoio	1,30	5,20	6,76	1,00	6,76	€ 5.408,00
		1,30	1,50	1,95	1,00	1,95	€ 1.560,00
5	scala	1,05	3,80	3,99	1,00	3,99	€ 3.192,00
6	terrazzo	4,60	11,00	50,60	0,25	12,65	€ 10.120,00
	sottotetto			45,72	0,10	4,57	€ 3.657,60
Somma piano primo							€ 50.353,60
Totale generale							€ 135.131,20

Al valore così determinato occorre apportare delle decurtazioni mediante fattori correttivi che tengono conto della ubicazione, tipologia abitazione, livello, serramenti, età dell'immobile e dello stato di conservazione, posti auto, impianti tecnologici e servizi igienici, orientamento prevalente, esposizione. L'immobile è ubicato in zona agricola ($c_1=0,85$), ha tipologia di villino ($c_2=1,40$), ha un'età media di 25 anni con buono stato di conservazione ($c_3=0,75$), con serramenti in legno ($c_4=1,00$), con posti auto

oltre le necessità della unità immobiliare (c5=1,05), munito di acqua calda e di servizi igienici ma privo di impianto di riscaldamento (c6=0,95), orientato verso sud (c7=1,00) ed esposto con veduta panoramica (c8= 1,10) Pertanto, il valore di mercato corretto sarà:

$$V1 = \text{€}135.131,20 \times 0,85 \times 0,1,40 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 = \text{€}132.333,99$$

10.5. Valore immobile costituente il garage-deposito (particella 297)

La superficie utile è stata ottenuta misurandola al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi. Segue la tabella dei calcoli delle superfici utili e valori.

PIANO SEMINTERRATO							
N°	Destinazione	minore	maggiore	superficie (mq)	Ragguaglio	superfici	valore
1	garage	4,20	4,70	19,74	1,00	19,74	€ 5.922,00
		3,15	4,20	13,23	1,00	13,23	€ 3.969,00
Somma Piano							€ 9.891,00
Seminterrato							
PIANO TERRA							
2	deposito	4,70	5,40	25,38	1,00	25,38	€ 7.614,00
		3,05	4,70	14,34	1,00	14,34	€ 4.300,50
Somma piano terra							€ 11.914,50
Totale generale							€ 21.805,50

Pertanto, il valore di mercato è pari a **€21.805,50**

10.6. Area pertinenziale ai due fabbricati

Per attribuire il valore al lotto riportato nel punto 5.3 occorre evidenziare che la sua suscettività edificatoria è completamente saturata dalle costruzioni che insistono su di esso. L'area non può essere alienata indipendentemente dagli immobili su di essa insistenti.

Sistemazioni esterne							
N°	Destinazione	minore	maggiore	superficie (mq)	Ragguaglio	superfici	valore
1	pavimentazioni	4,00	60,00	240,00	1,00	240,00	€ 19.279,20
2	muri	1,00	60,00	60,00	0,30	18,00	€ 3.396,78

3	piante	20,00				€ 3.000,00
Totale generale						€ 25.675,98

Pertanto, il costo di realizzo dei lavori di sistemazione esterna è stimato in **€25.675,98**

11. Divisione dei beni immobili in lotti di vendita

In merito alla ripartizione in lotti, esaminati i criteri tecnico-legali in merito alla comoda divisibilità suggeriti dalla legge (artt.1114 e 720cc), si può concludere che è opportuna la vendita in un lotto unico.

12. Conclusioni

Alla luce di tutto quanto detto innanzi , i beni oggetto della presente relazione , in ditta ***** e ***** , parzialmente riportati in catasto al foglio 37 e distinti con le p.lle 294,295,296,297e298, costituenti, ai fini della vendita, un unico lotto, detengono un valore di mercato di **€179.089,87**.

Tanto dovevasi

Foiano V.F.

il tecnico stimatore
Ing. Esposito Nicola