



Tribunale di Benevento

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Preg.ma Dott.ssa Maria Letizia D'ORSI

Procedimento esecutivo n. 51/2010 R.G.E.

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ing. Adriano SILVERIO

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Preg.mo G.E Dott.ssa Maria Letizia D'ORSI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Benevento (BN)

Procedimento esecutivo n. 51/2010 R.G.E.

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX

1. Premessa

La S.V.I., con ordinanza pronunciata in data 5 maggio 2011, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Adriano SILVERIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento col n°1050, esperto nel procedimento esecutivo n. 51/2010, promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, invitando a comparire all'udienza del 19/05/2011 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico della seguente relazione (allegato 1).

La S.V.I. autorizzò il sottoscritto, nel contempo, ad avvalersi di un collaboratore per l'esecuzione delle operazioni materiali ed all'utilizzo del mezzo proprio, concedendo il termine di giorni 45 prima della prossima udienza del 16 novembre 2011 per l'invio di copia della relazione peritale alle parti.

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali convocando le parti con raccomandata AR per il giorno 20/06/2011 presso l'immobile oggetto del pignoramento.

La S.V.I. fissava la comparizione per le parti in data 22/09/2011 ai fini di una eventuale dichiarazione di improcedibilità, in seguito all'istanza presentata dal sottoscritto in data 22/06/2011 per omesso versamento dell'acconto al CTU.

La S.V.I. inoltre, concesse al sottoscritto una proroga per il deposito della relazione peritale di giorni sessanta, giusta istanza depositata in Cancelleria in data

04 ottobre 2011, spostando il termine per il deposito della relazione peritale al 01/12/2011.

2. Svolgimento delle operazioni dell'esperto

Le operazioni del sottoscritto esperto ebbero inizio immediatamente (il giorno successivo a quello del giuramento del 19/05/2011) con l'esame degli atti contenuti nel fascicolo.

A tal proposito il G.E. poneva all'esperto i quesiti di cui al punto successivo, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice: il sottoscritto non rilevando mancanza od inidoneità dei documenti di cui all'art. 567 del cpc, proseguiva nelle operazioni peritali.

In data 03/06/2011 convocava le parti a mezzo raccomandata AR per il primo accesso all'immobile previsto in data 20/06/2011 (Allegato n. 2). Detto giorno, all'ora stabilita, giunto sul posto, trovava ad attenderlo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; alla presenza degli intervenuti, e con l'aiuto di un collaboratore tecnico, procedeva all'effettuazione di varie misure dell'unità immobiliare, ed all'esecuzione di alcune foto (allegato n. 3). Alle ore 12,00, concluse definitivamente le operazioni peritali, redigeva il relativo verbale e dandone lettura agli astanti, che lo sottoscrivevano, unitamente al sottoscritto C. T. U., per accettazione (allegato n. 4).

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, e successivamente, le indagini proseguivano in maniera autonoma da parte del sottoscritto, presso vari uffici, al fine di reperire documenti e/o notizie utili, all'espletamento dell'incarico affidatogli, ed in particolare interessavano:

- l'Ufficio del Territorio di Benevento, presso il quale veniva acquisita la documentazione catastale (allegato n. 5), ed altre informazioni utili presso l'osservatorio immobiliare;
- il comune di Pontelandolfo, ove veniva reperita la documentazione tecnica – amministrativa relativa agli aspetti urbanistici ed edilizi del fabbricato (allegato n. 6);

- la Conservatoria dei RR. II. di Benevento, ove venivano effettuate delle visure, relative all'elenco sintetico delle formalità (trascrizioni ed iscrizioni contro) dei beni oggetto di valutazione (allegato n. 7).

Sulla scorta di detti elementi, e dallo studio della documentazione allegata al fascicolo di ufficio, ha provveduto alla redazione della presente relazione.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento):

- 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;

a) Premessa: descrizione degli immobili.

Trattasi di una unità immobiliare urbana facente parte di un fabbricato in linea su Via Falcone e Borsellino n.13 (già SS. Sannitica 87) del tipo condominiale (ex I.A.C.P.) composto a sua volta da sei unità immobiliari urbane destinate ad abitazione; il fabbricato urbano si estende su quattro livelli: un piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine delle sei unità immobiliari; un piano rialzato, un piano primo ed un piano secondo, ognuno con due unità immobiliari; una scala comune posta in posizione centrale permette di accedere alle varie unità immobiliari.

Il bene oggetto del pignoramento, coincidente con l'esistente, consiste in:

- appartamento ubicato al secondo piano, e cantinola al piano seminterrato, distinto con interno 5 e composto da quattro vani, oltre servizi accessori al piano secondo; e cantinola al piano seminterrato.

Dati catastali (dal 30/06/1987, impianto meccanografico)

Comune di Pontelandolfo (BN) – N.C.E.U. – Foglio 011 – Particella 1450 – Sub 05 – Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita: Euro 222,08

STRADA STATALE SANNITICA 87 - piano: S -2 interno: 5

Intestati: XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX;

CONFINI

Appartamento al secondo piano

Sud: cortile comune;

est: vano scala comune ed appartamento interno 6 (p.lla 1450 su06 – fg. n. 11);

ovest: cortile comune;

nord: cortile comune.

Cantinola al piano seminterrato

Sud: cortile comune;

est: cantinola appartenente altra ditta;

ovest: locale sgombero;

nord: corridoio e vano scala comune.

I beni oggetto del pignoramento risultano precisamente identificati.

In considerazione delle suesposte caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, si considererà, ai fini della vendita, il caso di **LOTTO UNICO**, precisando nel modello descrittivo del lotto che gli immobili che saranno venduti sono **APPARTAMENTO + CANTINOLA**.

- b) 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, 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;

b) I beni oggetto del pignoramento, come già detto, fanno parte di un fabbricato del tipo in linea (ex I.A.C.P.), ubicato in Pontelandolfo (BN) alla Via Falcone e Borsellino n. 13 (già SS Sannitica 87).

Essi consistono in:

➤ appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato condominiale (ex IACP), e cantinola al piano seminterrato, distinto con interno 5 e composto da quattro vani, oltre servizi accessori al piano secondo; e cantinola al piano seminterrato.

Accessi. L'accesso ai beni pignorati avviene da Via Falcone e Borsellino (già SS Sannitica), da cui entrando in una corte recintata (che circonda il fabbricato condominiale), si accede all'unico ingresso condominiale; qui una scala interna in calcestruzzo permette l'accesso ai vari livelli e quindi alle varie unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato: in particolare si accede al secondo piano dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (lato destro) con interno 5.

Per quanto riguarda l'accesso alla cantinola, raggiungendo dalla scala comune il piano seminterrato, ed entrando nel corridoio a destra, la porta di accesso è la prima a sinistra.

Confini. I confini sono quelli già indicati in precedenza, che si ripetono per chiarezza:

Appartamento al secondo piano

Sud: cortile comune;

est: vano scala comune ed appartamento interno 6 (p.lla 1450 su06 – fg. n. 11);

ovest: cortile comune;

nord: cortile comune.

Cantinola al piano seminterrato

Sud: cortile comune;

est: cantinola appartenente altra ditta;

ovest: locale sgombero;

nord: corridoio e vano scala comune.

Dati catastali. I dati catastali sono quelli già riportati in precedenza, che si ripetono per chiarezza.

Dal 30/06/1987, impianto meccanografico:

Comune di Pontelandolfo (BN) – N.C.E.U. – Foglio 011 – Particella 1450 – Sub 05 –
Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita: Euro 222,08

STRADA STATALE SANNITICA 87 - piano: S -2 interno: 5

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX);

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX);

Pertinenze e accessori. Le pertinenze ed i diritti, sulla base della documentazione in possesso dello scrivente (planimetrie catastali) e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 cc, sono il cortile recintato che circonda il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di intervento; lo spazio antistante il cortile su Via Falcone e Borsellino, che attualmente viene utilizzato per parcheggio delle vetture senza alcuna assegnazione; la scala comune, i corridoi di accesso alle cantinole al piano seminterrato, nonché tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive ed i diritti di comproprietà pro quota sulle parti dell'intero edificio del quale i cespiti fanno parte, che per legge sono di uso comune, ivi compresi i proporzionali diritti sul suolo su cui sorge il fabbricato, sull'area circostante lo stesso così come delimitata dalle mura.

Non vi sono posti auto assegnati: è possibile parcheggiare nell'area condominiale antistante il fabbricato su Via Falcone e Borsellino, trovando un posto casuale disponibile.

Millesimi di parti comuni. Le parti comuni sono il cortile circostante il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento con relativo accesso, il parcheggio esterno, la scala comune, i pianerottoli, i corridoi di accesso alle cantinole al piano interrato, il portoncino di ingresso. Non risulta costituito un condominio, ne risulta nominato un amministratore: non sono chiare le spese relative alle parti comuni, che dovrebbero essere ripartite in millesimi.

Contesto. Il contesto in cui si trovano i beni pignorati è quello della periferia immediatamente a ridosso del centro urbano; ci si trova in zona di espansione lungo la strada principale Falcone e Borsellino (già SS Sannitica 87) che collega il comune

di Pontelandolfo ai limitrofi comuni di S. Lupo e Campolattaro, oltre a collegare il comune di Pontelandolfo con la bretella di accesso alla strada a scorrimento veloce SS87 Benevento – Campobasso. Dall'unità immobiliare oggetto del pignoramento, percorrendo circa 0,5 km si raggiunge il centro storico di Pontelandolfo, che offre tutti i servizi.

Immobile.

Dotazioni condominiali. Riguardo le dotazioni condominiali, come già anticipato in precedenza, vi è il cortile circostante il fabbricato, nonché il parcheggio antistante il fabbricato su Via Falcone e Borsellino.

Tipologia del bene. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al secondo piano di un immobile condominiale (ex IACP) a sua volta composto da sei unità immobiliari abitative; inoltre è presente una cantinola posta al piano seminterrato.

Altezza interna utile. Altezza interna utile dell'appartamento al secondo piano = 2,80 m. Altezza interna utile della cantinola al piano seminterrato = 2,50 m.

Composizione interna. L'appartamento al secondo piano è costituito da un ingresso da cui si accede a sinistra alla cucina, e a destra al soggiorno-pranzo; proseguendo si accede ad un disimpegno; di qui si accede in fondo ad una camera da letto matrimoniale, a sinistra ad un bagno e subito dopo ad una camera da letto doppia. Inoltre sia il salone che la camera da letto matrimoniale (posti sul lato nord dell'edificio) sono dotati ognuno di terrazzo, indipendenti fra loro; analogamente dalla cucina si accede ad un terrazzo trasformato in veranda.

Superficie netta. Di seguito viene riportata la superficie netta di ogni singolo locale, intendendo per superficie netta la superficie pavimentata.

- 1) Salone: 19,47 mq;
- 2) Cucina: 9,55 mq;
- 3) Camera Matrimoniale: 17,38 mq;
- 4) camera doppia: 16,85 mq;
- 5) ingresso: 5,82 mq;
- 6) disimpegno: 3,06 mq;
- 7) Bagno: 5,01 mq;

- 8) Balcone su salone: 3,10 mq;
- 9) Balcone su camera matrimoniale: 2,88 mq;
- 10) Veranda: 6,62 mq;
- 11) Cantinola: 12,96 mq.

Totale superficie netta = 102,70 mq.

Superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale è stata utilizzata la norma **UNI 10750** elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione dei Sistemi di Qualità Aziendali, Turismo e Servizi). A tal proposito per le superfici interne sono state considerate:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 60% delle verande;

Per la cantinola invece si è considerato il 75% della superficie netta.

Pertanto si ottengono le seguenti superfici commerciali:

- 1) Salone: 21,67 mq;
- 2) Cucina: 10,68 mq;
- 3) Camera Matrimoniale: 19,12 mq;
- 4) camera doppia: 18,54 mq;
- 5) ingresso: 6,65 mq;
- 6) disimpegno: 3,58 mq;
- 7) Bagno: 5,76 mq;
- 8) Balcone su salone: 0,78 mq;
- 9) Balcone su camera matrimoniale: 0,72 mq;
- 10) Veranda: 3,97 mq;
- 11) Cantinola: 9,72 mq.

Totale superficie commerciale = 101,19 mq

Esposizione e condizioni di manutenzione. L'esposizione del bene oggetto del pignoramento è la seguente: il salone e la camera da letto matrimoniale sono esposte a nord; la cucina, il bagno e la camera doppia a sud; sul lato ovest non esistono finestre; il lato est confina con l'altra unità immobiliare al secondo piano e con il vano scala, come già detto in precedenza; la cantinola è dotata di una piccola apertura posta sul lato sud.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile pignorato al secondo piano sono "buone" in quanto appena ristrutturato con D.I.A. n.22/05 - prog. 392/05 – prot. n°6660 del 22/09/2005. Nel terrazzo esterno trasformato in veranda sul lato sud, vi sono delle efflorescenze sul solaio dovute probabilmente ad infiltrazioni localizzate di acqua meteorica; lo stesso dicasi per il solaio di copertura nel vano scala. Le condizioni di manutenzione della cantinola al piano seminterrato sono "sufficienti".

Caratteristiche strutturali del bene. La struttura del fabbricato cui appartiene il bene pignorato è in muratura di tufo, con solai in laterocemento, e scala in calcestruzzo cementizio armato del tipo a soletta rampante. Le condizioni strutturali dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento sono buone: non sono visibili segni di dissesto, lesioni o altro; lo stesso dicasi per la cantinola.

Caratteristiche interne e impianti. Le caratteristiche interne del bene pignorato sono molto buone, in quanto ristrutturato da poco tempo (cinque anni circa): le rifiniture, i pavimenti, i sanitari, gli intonaci, le tinteggiature, gli infissi interni ed esterni sono di buona qualità; l'unità immobiliare è completa di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, ed in particolare:

- gli intonaci sono del tipo liscio, per civile abitazione;
- i pavimenti sono prevalentemente del tipo in gres porcellanato;
- le pareti della cucina e dei bagni, sono rivestite in piastrelle di maiolica smaltata;
- i bagni sono dotati ed attrezzati di tutti le apparecchiature sanitarie;
- gli infissi interni sono in legno;
- gli infissi esterni sono doppi: internamente in legno, ed esternamente in alluminio anodizzato e vetro;

- il portone di ingresso al secondo piano è del tipo in legno;
- gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, sono in ghisa verniciata bianca.

Complessivamente, lo stato di manutenzione è buono.

Le caratteristiche della veranda sul lato sud sono sufficienti, in quanto presenti delle efflorescenze sul solaio orizzontale di copertura dovute a piccole infiltrazioni di acqua meteorica.

Come già anticipato il bene pignorato è anche completo dal punto di vista degli impianti: sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idraulico con caldaia per acqua calda posta nella veranda sul lato sud del bene, l'impianto di scarico delle acque, ed infine l'impianto telefonico. Gli impianti suindicati sono a norma.

- c) 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 della legge 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) Regolarità urbanistica. Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato realizzato nel 1965 con Licenza edilizia n°01 del 23/08/1965 rilasciata dal sindaco pro tempore del Comune di Pontelandolfo all'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) per *“Costruzione di n.6 alloggi” che dovranno sorgere lungo la statale n.87 – foglio n.11 particella n.813.*

Inoltre è stata presentata D.I.A. n.22/05, prog. 392/05, prot. 6060 del 22/09/2005 per lavori di ristrutturazione interna da parte dei proprietari.

Non risultano essere presentati altri titoli abilitativi edilizi per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, né tantomeno pratiche di sanatoria e/o condono ai sensi della Legge n°47/1985 e succ. modif. ed integrazioni.

Dal rilievo dell'unità immobiliare, le cui planimetrie si allegano alla presente (allegato 8), risulta che il terrazzo coperto sul lato sud, è stato chiuso con infissi vetrati che lo hanno trasformato in una veranda. Non risultano a nome dei debitori eseguita presentazione di istanze di condono o sanatoria.

E' possibile, eventualmente, presentare domanda in sanatoria per l'abuso suindicato, con versamento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36, di una somma pari a € 680,00 (diconsi euro seicentottanta/00) compreso i diritti di segreteria, come da attestato a firma del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Pontelandolfo prot. 7704 del 08/11/2011, che si allega alla presente (allegato 9).

Si significa inoltre che non esiste la dichiarazione di agibilità; non esiste l'attestato di certificazione energetica.

d) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni 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;

d) Dall'accertamento effettuato dal sottoscritto esperto, c'è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; l'identificazione catastale dell'immobile, come già anticipato in precedenza è la seguente:

Dal 30/06/1987, impianto meccanografico:

Comune di Pontelandolfo (BN) – N.C.E.U. – Foglio 011 – Particella 1450 – Sub 05 – Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita: Euro 222,08

STRADA STATALE SANNITICA 87 - piano: S -2 interno: 5

E' presente la planimetria catastale del bene pignorato (allegato 5), in cui vi è corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevato (allegato 8).

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;

e) Il bene oggetto del pignoramento risulta occupato, alla data del sopralluogo del 20 giugno 2011, dai proprietari debitori esecutati, ovvero: XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

f) Di seguito si riportano i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; in particolare i **vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/02/2010 – Registro particolare 1599 – Registro Generale 2294

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 494 del 11/02/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 01/08/2005 – Registro particolare 3455 – Registro Generale 12416

Pubblico Ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 15051/3769 del 28/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura: nessuno.

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;

g) Dalle informazioni acquisite non risulta costituito il condominio, ne esiste un amministratore di condominio. In tal senso non risultano esserci 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; infine non risultano esserci eventuali cause in corso.

Di seguito si ricostruiscono tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anche sulla scorta della relazione notarile:

1) Atto di compravendita repertorio n.15050 del 28/07/2055 per notaio Giovanni Iannella, trascritto 01/08/2005 ai nn. 12415/7317, con cui i debitori eseguiti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni acquistano la proprietà del bene oggetto del pignoramento da XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX.

2) Ai suindicati XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per Notaio Francesco Lombardi del 14/02/1987 trascritto il 10/07/1987 ai nn. 6031/5166 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX acquistano dall'Amministrazione dello Stato e Demanio dello Stato l'immobile pignorato;
- Successione di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXX giusta denuncia di successione n. 30 Vol. 572 trascritta il

10/09/1999 ai nn. 8907/7216 ed accettazione tacita di eredità del 26/07/2010 nn. 9032/6452 con la quale il de cuius lascia la quota di 1/3 ai figli XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

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 e 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;

h) Il sottoscritto esperto ha proceduto alla stima del bene attraverso il metodo della stima sintetico – comparativa, che meglio si adatta alla tipologia di immobile oggetto di pignoramento, ovvero ha proceduto mediante indagine di mercato all'accertamento dei prezzi unitari praticati nella vendita di beni simili, ubicati nella stessa zona e costruiti nello stesso periodo, acquisendo a tal fine, informazioni su compravendite di immobili simili avvenuti in tempi recenti nella zona, ovvero ricerche su recenti contrattazioni, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pontelandolfo (BN), tenuto anche conto di una serie di fattori determinanti per la stima dell'immobile pignorato, che sono:

- il fattore posizionale, che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio, che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale è un parametro estrinseco rappresentativo dei caratteri dell'area in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento, inteso come la porzione del territorio comunale in cui sorge l'immobile (in tal caso zona periferica a ridosso del centro urbano di Pontelandolfo), nonché del contesto ambientale, economico e sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti, alla qualità della vita, che si possono definire "buoni".

Il fattore edilizio è un parametro intrinseco rappresentativo dei caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, ed è composto da: epoca di costruzione (1965), dimensione, tipologia della struttura (edificio in linea) e caratteristiche tecnico-costruttive di cui si è parlato in precedenza, stato di conservazione e manutenzione (buono), livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, pertinenze comuni ed esclusive.

Dalle indagini di mercato effettuate sono emersi i seguenti valori:

- Agenzie immobiliari: 900 – 1.200 €/mq.
- Agenzia del Territorio – OMI (stato conservativo normale) : 1.100 – 1.350 €/mq.

Per quanto sopra detto, il sottoscritto esperto ha adottato un **coefficiente correttivo pari a 0,850**, ottenendo per l'appartamento oggetto di pignoramento il seguente prezzo unitario:

$$\text{prezzo unitario} = 0,850 \times 1.100 = \text{€ } 935 / \text{mq.}$$

Per il calcolo delle superfici commerciali di ciascun locale sono state utilizzate le prescrizioni della norma **UNI 10750: 2005** elaborata dall'**UNITER** (Organismo di Normazione e Certificazione dei Sistemi di Qualità Aziendali, Turismo e Servizi). A tal proposito per le superfici interne sono state considerate:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 60% delle verande;

Per la cantinola invece si è considerato il 75% della superficie netta.

LOTTO UNICO: - piena e intera proprietà dell'appartamento ubicato in Pontelandolfo (BN) alla Via Falcone e Borsellino n°13, piano 2, interno 5; composto

da quattro vani, oltre servizi accessori al piano secondo; e cantinola al piano seminterrato. Il tutto distinto al N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) al foglio n.11 – Particella 1450 – Sub 05 – Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita: Euro 222,08.

Le **superfici commerciali** calcolate in precedenza, che si riportano per chiarezza, sono le seguenti:

- 1) Salone: 21,67 mq;
- 2) Cucina: 10,68 mq;
- 3) Camera Matrimoniale: 19,12 mq;
- 4) camera doppia: 18,54 mq;
- 5) ingresso: 6,65 mq;
- 6) disimpegno: 3,58 mq;
- 7) Bagno: 5,76 mq;
- 8) Balcone su salone: 0,78 mq;
- 9) Balcone su camera matrimoniale: 0,72 mq;
- 10) Veranda: 3,97 mq;
- 11) Cantinola: 9,72 mq.

Totale superficie commerciale = 101,19 mq

Si è determinato il valore venale del bene, moltiplicando il prezzo unitario stimato in € 935 / mq per la somma delle superfici commerciali calcolate, ottenendo quanto segue:

VALORE VENALE DEL BENE

PREZZO UNITARIO X SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =

= € 935,00 / mq X 101,19 mq = € 94.612,65.

DETRAZIONI

Al valore così determinato vanno detratti gli oneri economici legati a:

- Sanatoria di una veranda, con la quale si va a sanare il balcone posto sul lato sud dell'appartamento pignorato, trasformato in veranda con l'apposizione di infissi

vetrati, per un ammontare di circa € 680,00, come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pontelandolfo .

Resta chiaramente inteso che le operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, dovranno essere effettuate dall'eventuale aggiudicatario.

Pertanto il valore venale finale dell'appartamento pignorato al secondo piano, inclusa la cantinola al piano seminterrato, da porre a base d'asta, è dato dai conteggi che seguono:

VALORE VENALE DEL BENE (più probabile valore di mercato) € 94.612,65

Detrazione - € 680,00

VALORE VENALE FINALE DEL BENE **€ 93.932,65**

che arrotondato alla cifra in migliaia (000) più prossima in difetto, conduce al

VALORE VENALE FINALE DEL BENE (da porsi a base d'asta) pari a

€ 93.000,00

(Euro novantatremila/00).

i) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

i) il caso *de quo* non riguarda **quota indivisa**.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la Preg.ma S.V. per la fiducia accordata al sottoscritto esperto, si riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta per il bene pignorato.

LOTTO UNICO: - piena e intera proprietà dell'appartamento ubicato in Pontelandolfo (BN) alla Via Falcone e Borsellino n°13, piano 2, interno 5; composto da quattro vani, oltre servizi accessori al piano secondo; e cantinola al piano seminterrato; l'appartamento al secondo piano confina con cortile comune sui lati

sud, nord ed ovest, e con vano scala comune ed appartamento interno 6 (p.lla 1450 su06 – fg. n. 11) sul lato est; la cantinola al piano seminterrato confina a Sud con cortile comune, ad est con cantinola appartenente altra ditta, ad ovest con locale sgombero, e a nord con corridoio e vano scala comune.

Il tutto distinto al N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) al foglio n.11 – Particella 1450 – Sub 05 – Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita: Euro 222,08.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile pignorato appartiene ad un fabbricato realizzato nel 1965 con Licenza edilizia n°01 del 23/08/1965, ed è stato ristrutturato con D.I.A. n.22/05, prog. 392/05, prot. 6060 del 22/09/2005. Dai rilievi effettuati risulta che il terrazzo coperto sul lato sud, è stato chiuso con infissi vetrati che lo hanno trasformato in una veranda. E' possibile presentare domanda in sanatoria per l'abuso suindicato, con versamento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36, di una somma pari a € 680,00, come da attestato del Responsabile dell'U.T.C. di Pontelandolfo.

PREZZO BASE euro 93.000,00.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, si mette a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Adriano SILVERIO



Foto 1 – Prospetto principale su Via Falcone e Borsellino



Foto 2 – Prospetto principale (nord) e prospetto laterale (ovest)

ALLEGATI

- Allegato 1: verbale di giuramento e conferimento incarico;
- Allegato 2: Lettera di convocazione presso l'immobile in data 20/06/2011;
- Allegato 3: Fotografie;
- Allegato 4: Verbale del 20/06/2011;
- Allegato 5: Documentazione catastale (visura, mappa e planimetria);
- Allegato 6: Documentazione tecnica – amministrativa (UTC Pontelandolfo);
- Allegato 7: Visure – Ispezioni ipotecarie (Conservatoria dei RR. II. di Benevento);
- Allegato 8: Planimetrie dell'immobile;
- Allegato 9: Attestazione oneri sanatoria del Responsabile dell'Area Tecnica.