

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. FRANCO DE RISI

Relazione di stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare
n°275/2006 a carico di

CREDITORE PROCEDENTE: - SANPAOLO Banco di NAPOLI S.P.A.

**CREDITORI INTERVENUTI: - Banca di credito Cooperativo Cassa Rurale del Sannio
- Molisannio S.p.A.**

ALLEGATI

- 1. Verbale sopralluogo**
- 2. Rilievo fotografico**
- 3. Certificati storici catastali – planimetrie catastali**
- 4. Certificato di destinazione urbanistica**
- 5. Copie titoli autorizzativi del fabbricato**
- 6. Planimetrie con indicazione interventi edilizi irregolari**
- 7. Copie atti amministrativi**
- 8. Stralcio proposta di PUC**

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Massimo Russo

PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n°275/2006 promossa da SanPaolo Banco di Napoli S.p.A. contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la S.V. G.E. Dott. Franco de Risi, nominava il sottoscritto arch. Massimo Russo, domiciliato in Benevento al Viale Martiri D'Ungheria, 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n°264, quale Consulente tecnico stimatore.

L'incarico è stato accettato in data 18/03/2009, pronunciando il giuramento di rito e ricevendo il seguente mandato: "Descrivere e valutare i beni pignorati".

"Prima di iniziare le operazioni – controllerà la documentazione ipocatastale presentata dal creditore – acquisirà: a) i certificati storici catastali; b) le planimetrie depositate al N.C.E.U.; c) gli estratti delle mappe censuarie; d) il certificato di destinazione urbanistica; - segnalerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione qualsiasi apparente anomalia.

Dalla relazione di stima dovrà risultare:

1. La identificazione dei beni immobili da espropriare;
2. La percentuale di proprietà del debitore, indicando, in caso di comproprietà, chi siano gli altri comproprietari e per quali quote – in particolare, controllerà se per caso l'acquisto sia avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione tra i coniugi;
3. L'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;
4. La descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;
5. 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 in data anteriore al pignoramento;
6. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica artistica;
7. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati con la vendita coatta o che risulteranno non più opponibili all'acquirente;
8. La verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione ed estremi della concessione edilizia, nonché dichiarazione di agibilità oppure abitabilità;

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

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva è così suddivisa:

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI – IDENTIFICAZIONI DEI BENI DA ESPROPRIARE
 - 1.1. Verifica della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore
 - 1.2. Documentazione acquisita
 - 1.3. Osservazioni sulla documentazione esaminata ed acquisita
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI BENI – CONFRONTO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI
3. STATO DI POSSESSO DEI BENI – FORMALITA' VINCOLI O ONERI
4. CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO
 - 4.1. Titoli autorizzativi
 - 4.2. Dichiarazioni di agibilità o abitabilità
 - 4.3. Regolarità edilizia del fabbricato
 - 4.4. Sanabilità degli interventi edilizi irregolari
 - 4.5. Oneri per permesso in sanatoria
5. VALORE DEI BENI PIGNORATI
 - 5.1. Criteri di stima
 - 5.2. Valore del fabbricato
 - 5.3. Valore dei terreni
 - 5.4. Individuazione dei lotti di vendita

CONCLUSIONI

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI – IDENTIFICAZIONI DEI BENI DA ESPROPRIARE

1.1 Verifica della documentazione Ipotecaria prodotta dal creditore

La documentazione ipocatastale prodotta dall'avv. Lanni per SanPaolo Banco di Napoli S.p.A. parte creditrice, consiste in Certificazione sostitutiva per Notaio Francesco Iazeolla in Benevento. In essa risultano i seguenti immobili:

A. Fabbricato Urbano in Benevento alla contrada San Vitale destinato ad attività commerciale (ristorazione) in piena proprietà dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 500/1000 ciascuno e congiuntamente per intero. Riportato al N.C.E.U. al foglio 25 particelle 284 sub 4 – 5 – 6;

25	286	seminativo	2	Ha 0.23.40	€. 21,75	€. 10.27
----	-----	------------	---	------------	----------	----------

I suddetti terreni sono tutti derivati dalla particella 49 originaria con estensione di ha 1.49.80.

Con variazione d'Ufficio del 20/11/1980 n.35585 in atti dal 22/02/1985 la particella 49 risultava avere una superficie di ha 1.21.30.

Con tipo mappale del 12/12/2001 n.29394.1/1986 in atti dal 12/12/2001 (protocollo n.300540) la particella veniva frazionata nelle particelle: 284 di ha 0.10.49 divenuta ente urbano e su cui è stato costruito il fabbricato di cui sopra- n°285 di ha 0.40.86 divenuta anch'essa ente urbano (risulta essere l'area pertinenziale del su detto fabbricato) – n°286 di ha 0.23.40 – n°49 di ha 0.46.55.

Il sottoscritto ha ritenuto quindi di estendere i suoi accertamenti anche al seguente bene non oggetto di pignoramento da parte creditrice acquisendo il certificato storico catastale alla data del 05/05/2009

Al N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. catast.	Reddito dom.	Reddito agr.
25	285	Ente Urbano		Ha 0.40.86		

- 2) Planimetrie depositate al N.C.E.U. relative al fabbricato: foglio 25 part.lla 284 sub 4-5-6
- 3) Estratto della mappa censuaria al N.C.T. nel quale risultano le particelle: foglio 25 n° 49 – 284 – 285 – 286.

Presso il Comune di Benevento – Ufficio Urbanistico - ho acquisito:

- 1) Certificato di destinazione Urbanistica relativo ai terreni in catasto al foglio 25 particelle n°49 e n° 286
- 2) Inoltre ho acquisito in copia la documentazione tecnico amministrativa (titoli autorizzativi, grafici di progetto, ecc...) relativa al fabbricato in catasto al foglio 25 particella 284 sub 4-5-6 e analiticamente descritta nel capitolo relativo alla conformità urbanistica del fabbricato.

1.3 Osservazioni sulla documentazione esaminata ed acquisita

Esaminata la documentazione ipocatastale il fascicolo della parte creditrice, e la documentazione acquisita sono emerse le seguenti anomalie:

- a) Tra i beni pignorati dalla parte creditrice (SANPAOLO Banco di Napoli) non risulta il terreno corrispondente alla particella 285 del foglio 25 divenuta come già detto Ente Urbano a seguito della realizzazione del fabbricato (part.284). L'importanza di detta particella nel presente procedimento, sta nel fatto che essa attualmente, è l'area pertinenziale del fabbricato (part. 284) come può dedursi dalla planimetria catastale allegata e dal rilievo fotografico, inoltre, è da essa che si accede al fabbricato dalla strada provinciale Vitulanese e dalla strada comunale S. Angelo di Sopra. L'area in definitiva è parte integrante del complesso.
- b) Il certificato di destinazione urbanistica prodotto dalla parte creditrice, del 22/12/2006 riporta indicazioni che non corrispondono alla zona in cui i terreni in oggetto sono ubicati. – La certificazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Benevento in data 16.04.2009, con allegato stralcio del P.R.G. vigente, riporta difatti indicazioni differenti, conformi alle prescrizioni urbanistiche vigenti e coerenti con la documentazione tecnico amministrativa acquisita quale: concessioni edilizie e pareri della commissione edilizia.

2. DECRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI BENI – CONFRONTO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI

In data 23.04.2009 alle ore 15,00 ho effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare, in contrada San Vitale dove ho rinvenuto il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx che ha assistito alle operazioni peritali.

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice, e da quella acquisita durante le operazioni nonché dai rilievi effettuati nel sopralluogo è possibile individuare e descrivere i beni in oggetto:

- a) Fabbricato part.284 sub 4-5-6 foglio n°25

L'immobile è ubicato in contrada San Vitale lungo la strada provinciale Vitulanese in area solo parzialmente urbanizzata, collegata al centro urbano di Benevento anche tramite mezzi pubblici.

La destinazione dell'immobile attualmente non è ben definita. Esso fu costruito negli anni ottanta del secolo scorso, con destinazione ad uso commerciale (ristorazione), con parte di esso (il piano seminterrato) destinato a laboratorio artigianale per il confezionamento di prodotti dolciari. Con opere di ristrutturazione prevalentemente interne, realizzate senza alcun titolo autorizzativo, (aspetto esaminato di seguito), la destinazione d'uso risulta variata ed è prevalentemente del tipo casa-albergo ("per anziani" come risulta dagli atti acquisiti).

L'edificio occupa una superficie pari a circa mq 1.050 per una lunghezza in pianta massima di 39,40 m ed una larghezza di 37,35 m. Esso confina per tutto il suo perimetro con la particella 285 divenuta ente urbano e non facente parte del presente pignoramento, come già descritto. Si compone dei seguenti piani o livelli:

PIANO SEMINTERRATO	H piano m	Sup. mq
LAVORAZIONE E PRODUZIONE	4,30	467,26
DEPOSITO	2,65	195,80
LOCALI A SERVIZIO CASA ALBERGO: CUCINA, DISPENSA, CELLA FRIGORIFERA, DOCCIA, WC, SPOGLIATOIO, DEPOSITO, LAVANDERIA, CAMERA ARDENTE	2,65	170,18
LOCALI TECNICI	variabile	212,30
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		1.045,54

PIANO TERRA	H piano m	Sup. mq
LOCALE BAR, LOCALE ESPOSIZIONE, N°2 WC CON ANTIBAGNO	3,10	171,10
PATIO COPERTO	3,10	49,50
PORTICO	3,10	40,50
TOTALE PIANO		261,10

PIANO RIALZATO	H piano m	Sup. mq
INGRESSO, RICEZIONE, SOGGIORNO, CORRIDOIO, N°7 CAMERE CON WC, INFERMERIA, GUARDAROBA, MENSA, SERVIZI IGIENICI, N°2 LOCALI DEPOSITO,	3,10	603,44
PORTICO	3,10	49,00

PATIO COPERTO	3,10	59,60
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		754,04

PIANO AMMEZZATO	H piano	Sup.
	m	mq
N°4 VANI, CORRIDOIO, WC, RIPOSTIGLIO	2,30	127,05
TOTALE PIANO		127,05

PIANO PRIMO	H piano	Sup.
	m	mq
N°5 CAMERE CON W.C.	3,10	272,03
BALCONI	-	37,20
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		351,23

Gli ambienti che compongono il fabbricato nei vari piani, corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie catastali ad eccezione di un'area ubicata al piano rialzato, in corrispondenza di una loggia laterale: nella planimetria catastale sono riportati due ambienti con w.c. destinati ad ufficio. (evidenziati in allegato 6) che nella realtà non esistono.

Il piano seminterrato è suddiviso in due zone distinte: La prima adibita a laboratorio per la lavorazione e produzione dolciaria, La seconda a servizio della casa albergo.

Il Piano terra che è accessibile dall'esterno percorrendo un'area pavimentata (che corrisponde alla particella 285) è collegato con gli altri piani attraverso una scala interna.

Il piano rialzato è posto ad una quota di 1.65 m rispetto al piano terra, ad esso si accede dall'esterno attraverso l'ingresso principale da una rampa per diversamente abili e da una scala con parapetto entrambi con accesso dall'area pavimentata su descritta. Al di sotto di tale piano in parte vi è il piano ammezzato che nella planimetria catastale è destinato ad

uffici, che attualmente è utilizzato come abitazione dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx ma che l'altezza limitata di 2,30 metri lo rende inabitabile.

Il piano primo è stato solo in parte realizzato, rispetto alla concessione edilizia originaria. E' in parte occupato dagli ambienti destinati a casa albergo ed in parte da un terrazzo non praticabile - ad esso si accede tramite il vano scala interno al piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in C.A. e compagnatura in laterizio. E' completamente intonacato e tinteggiato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. Lo stato di conservazione delle rifiniture esterne è discreto: l'intonaco risulta in condizioni medie (sono oramai venti anni e più che è stato realizzato), la tinteggiatura andrebbe rifatta, la pavimentazione delle parti esterne, scale rampe e balconi, andrebbe ripresa o sostituita.

Il piano interrato ha rifiniture semplici ed è dotato di impianti (idrico, igienico sanitario, elettrico). La pavimentazione è in piastrelle in gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il piano terra, il piano rialzato ed il piano primo sono non del tutto completi nelle rifiniture interne e negli impianti (idrico, igienico sanitario, elettrico, riscaldamento). Al piano terra il pavimento è in granito al piano primo e al piano rialzato il pavimento è in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate prevalentemente in bianco. Le porte interne sono del tipo industriale in legno con maniglione antipanico per quelle in corrispondenza delle vie di fuga. Il solaio del corridoio al piano rialzato è controsoffittato con impianto di condizionamento a vista.

Lo stato di conservazione delle rifiniture interne è discreto, anche se comunque sono necessari lavori di manutenzione generali alle opere interne, compreso impianti ed infissi, perché gli ambienti risultano non utilizzati ed in abbandono già da anni.

b) Terreno part. 49 del foglio n°25

Il terreno è ubicato in contrada San Vitale, ha una estensione di 4655 mq, forma trapezoidale con base maggiore e minore rispettivamente di 92,00 e 38,00 metri. Confina con la strada provinciale Vitulanese, con la strada comunale Sant'Angelo, con i terreni corrispondenti in catasto alle particelle: n. 220 - 171 e n. 285 descritta in precedenza come area pertinenziale al fabbricato e di proprietà dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxx. E' pressoché pianeggiante, su di esso non insistono fabbricati o manufatti edili di qualunque genere e non risulta coltivato. Urbanisticamente ricade in zona F del P.R.G. Variante attualmente vigente.

c) Terreno part. 286 del foglio n°25

Il terreno è ubicato in contrada San Vitale, ha una estensione di 2340 mq, forma trapezoidale con le basi maggiore e minore rispettivamente di 40,00 e 26,00 metri . Confina con la strada comunale S. Angelo, la particella 285 e le particelle n.238 e 506. E' in lieve

pendenza, su di esso non insistono fabbricati o manufatti edili di qualunque genere e non risulta coltivato.

Urbanisticamente ricade in zona F del P.R.G. Variante attualmente vigente.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI – FORMALITA' VINCOLI O ONERI

Attualmente il fabbricato in oggetto come i terreni su descritti, sono in possesso dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno per la quota di 500/1000 e congiuntamente di 1000/1000. Questi utilizzano: parte del locale seminterrato per il confezionamento e produzione di prodotti dolciari e parte come deposito; i locali nel piano ammezzato come loro abitazione. Il piano terra del fabbricato ospita oggetti ed arredi di vario genere, (sedie , attrezzature per bar, mobili ecc...). Il piano rialzato ed il piano primo non sono occupati e non vengono attualmente utilizzati.

Non risultano oggi, contratti di locazione sugli immobili in oggetto. La ricerca fatta presso l'Ufficio del registro di Benevento ha dato come risultato un unico contratto a nome dl sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registrato in data 21.01.1988 sul fabbricato ed oggi risolto.

Non risultano inoltre vincoli o formalità con validità ad oggi, sugli immobili in oggetto, ne di natura pubblica ne di natura condominiale. Unico vincolo accertato sul terreni in oggetto e sul fabbricato è un vincolo di destinazione d'uso a favore della Regione Campania, registrato presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento in data 8.11.1989 al n.8779/RP della durata di dieci anni e quindi decaduto.

4. CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

4.1 Titoli autorizzativi

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia n° 877 del 3.02.1983 per "la realizzazione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale".
- 2) Concessione Edilizia n°1251 del 14/04/1985 in variante alla Concessione Edilizia n°877/83
- 3) Concessione Edilizia n°1376 del 24/01/1986 in variante alla Concessione Edilizia n°1251/85.

4.2 Dichiarazioni di agibilità o abitabilità

I lavori per la costruzione del fabbricato hanno avuto inizio in data 23/08/1983 come da comunicazione del direttore dei lavori in atti del Comune.

Le relazioni di calcolo ed i grafici esecutivi di progetto delle strutture portanti in c.a. sono state regolarmente depositate presso il Genio Civile di Benevento al n°2848 in data 20.08.1983 ai sensi della legge 1086/71 e legge regionale n°9/81.

Le strutture , per la parte realizzata, sono state collaudate in data 21/04/1986.

Si osserva che rispetto alle Concessioni edilizie rilasciate, il fabbricato è stato realizzato solo in parte: mancano parte del piano primo, il piano secondo e la copertura a tetto.

Per il fabbricato in oggetto non risultano agli atti, certificati o dichiarazioni di agibilità o abitabilità.

4.3 Regolarità edilizia del fabbricato

Ho confrontato lo stato attuale con i grafici di progetto delle concessioni Edilizie rilasciate ed in particolare con l'ultima variante la n°1376/86 ho potuto accertare, che sono state realizzate opere che comportano la variazione d'uso di gran parte del fabbricato in oggetto. Tali opere sono prevalentemente di tipo interne che non hanno comportato variazione della volumetria di progetto: realizzazione di tramezzi - impianti ed infissi. Sono state anche realizzati due volumi tecnici con variazione della volumetria di progetto. In allegato 6 Ho riportato le planimetrie dello stato attuale con l'indicazione delle parti realizzate in assenza ed in difformità di Concessione edilizia (oggi permesso di costruire). Le suddette opere comportano la variazione da uso commerciale (ristorazione) a casa albergo per anziani (ma anche ad altro uso).

In sintesi le opere realizzate consistono:

- a) Al piano seminterrato: due nuovi volumi tecnici (centrale termica) $6,40 \times 3,00 \times 2,70 = 51,84$ mc – opere di tramezzatura ed impianti per la realizzazione dei seguenti ambienti: cucina, dispensa, cella, lavanderia, deposito, spogliatoio, doccia w.c., camera ardente, per una superficie complessiva di 170,18 mq.
- b) Al piano rialzato: l'area destinata a ristorante – cucina è stata trasformata in ambienti destinati a casa albergo : Ingresso, ricezione, soggiorno, corridoio, n°7 camere con wc, infermeria, guardaroba, mensa, servizi igienici, n°2 locali deposito, con una superficie complessiva di 603,44 mq .
- c) Al piano primo sono stati realizzati i seguenti ambienti: n°5 camere con w.c. per una superficie complessiva interessata di 655,20 mq

d) E' stato poi realizzato un piano ammezzato utilizzando la doppia altezza dei locali al seminterrato, il piano ha una altezza pari a 2,30 metri ed una estensione di 127,05 mq.

4.4 Sanabilità degli interventi edilizi irregolari

Gli interventi edilizi come sopra descritti sono sanabili in quanto compatibili con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Nella documentazione tecnico urbanistica relativa al fabbricato esaminata presso l'ufficio urbanistico del Comune di Benevento ho esaminato la richiesta di "Permesso a Costruire" per lavori di adeguamento e redistribuzione di ambienti con cambio di destinazione d'uso in "casa albergo per anziani autosufficienti e non." Presentata in data 07.04.2008 dalla società S.R.L-
 . autorizzata dai proprietari dell'immobile xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Detta richiesta ha ricevuto parere favorevole sulla compatibilità urbanistica dal tecnico istruttore dell'istanza in data 30.05.2008 con la seguente motivazione: *" la zona dove è situata la struttura è disciplinata dalla strumentazione urbanistica vigente dalla carta dell'uso agricolo come "area di destinazione di PRG". Le tavole di PRG che disciplinano tale zona sono : tav. 4.1 Razionalizzazione aree industriali e artigianali commerciali, che non prevede alcuna destinazione e le tav. 2a di PRG originario come zona F. tale destinazione è decaduta e pertanto l'area è disciplinata dai disposti di legge 10/77 integrato all'art.4 della L.R. 17/82 e modificato dal T.U. 380/01 e L.R. 15/05, l'area posta fuori della perimetrazione urbana, consente di realizzare attività di tipo produttivo (con indice di copertura pari a 1/20 dell'area di proprietà). Considerato che l'intervento proposto come cambio di destinazione d'uso può rientrare nella categoria di impianto produttivo, (E' un impianto relativo a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi alle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, le opere interne ai fabbricati adibiti ad uso impresa)."*

L'istanza di permesso a costruire riceveva anche il parere favorevole della commissione edilizia in data 05.06.2008.

Il permesso di costruire alla data degli accertamenti da me effettuati non è stato ancora rilasciato.

Ritengo che, la proprietà dell'immobile o chi per essa, non possa chiedere il Permesso a Costruire per opere già realizzate che comportano la variazione d'uso del fabbricato, ma debba richiedere il permesso in sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

4.5 Oneri per permesso in sanatoria

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia al contributo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire art.16 D.P.R. 380/2001 (art. 36 del D.P.R. 380/2001).

Il contributo di costruzione è calcolato in riferimento al costo di costruzione che nel caso di opere edilizie su immobili esistenti è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.

Il Comune di Benevento ha stabilito con determina n° 82 del 22/05/2008 il costo di costruzione pari a 225,12 €/mq . Il costo degli interventi su immobili esistenti non può comunque superare il costo per le nuove costruzioni.

Il costo di costruzione = $C \times f$

C = costo di costruzione base = 225,12 €/mq x S = superficie interessata dai lavori

S = 170,18 (P. seminterrato) + 603,44 (P. rialzato) + 655,30 (P. primo) + 127,05 (P. ammezzato) = 1555,97 mq

f = $c + d + e = 3+4+2,75 = 9,75$ % dove c , d , e sono i coefficienti relativi alle caratteristiche: tipologiche, di destinazione, di ubicazione dedotti dalla tabella approvata con delibera del C.R. Campania n.95/15 del 05.07.1979.

Oneri per la sanatoria = $2 \times (225,12 \times 1555,97 \times 0,0975) = 68.304,00$ €

5. VALORE DEI BENI IMMOBILI

5.1 Criteri di stima

Per il calcolo del valore degli immobili si è adottato il metodo della stima comparativa.

Con il metodo della stima comparativa ho determinato il valore degli immobili prendendo a riferimento le quotazioni medie (a metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate per beni analoghi, in ambito comunale, ma anche provinciale ed interprovinciale nel caso del fabbricato vista la particolare destinazione d'uso.

Le suddette quotazioni riferite al fabbricato sono intese, relative alla superficie "commerciale": intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali. Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori che hanno lo scopo di correggere il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso in oggetto. In particolare detti moltiplicatori sono riferiti a: stato conservativo, vetustà, livello di piano.

5.2 Valore del fabbricato

a) La superficie commerciale del fabbricato è così calcolata:

PIANO SEMINTERRATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
LAVORAZIONE E PRODUZIONE	100%	467,26
DEPOSITO	100%	195,80
LOCALI A SERVIZIO CASA ALBERGO: CUCINA, DISPENSA, CELLA FRIGORIFERA, DOCCIA, WC, SPOGLIATOIO, DEPOSITO, LAVANDERIA, CAMERA ARDENTE	100%	170,18
LOCALI TECNICI	50%	106,15
VANO SCALA	1:3 piani	14,00
TOTALE PIANO		953,39

PIANO TERRA	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
LOCALE BAR, LOCALE ESPOSIZIONE, N°2 WC CON ANTIBAGNO	100%	171,10
PATIO COPERTO	50%	24,75
PORTICO	50%	20,25
TOTALE PIANO		216,10

PIANO RIALZATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
INGRESSO, RICEZIONE, SOGGIORNO, CORRIDOIO, N°7 CAMERE CON WC, INFERMERIA, GUARDAROBA, MENSA, SERVIZI IGIENICI, N°2 LOCALI DEPOSITO,	100%	603,44
PORTICO	50%	24,50
PATIO COPERTO	50%	29,80
VANO SCALA	1:3 piani	14,00

TOTALE PIANO		671,74
--------------	--	--------

PIANO AMMEZZATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
N°4 VANI, CORRIDOIO, WC, RIPOSTIGLIO H=2,30 M - NON ABITABILE	50%	63,50
TOTALE PIANO		63,50

PIANO PRIMO	H piano m	Sup. mq
N°5 CAMERE CON W.C.	100%	272,03
BALCONI	33%	14,40
VANO SCALA	1:3 piani	14,00
TOTALE PIANO		300,43

c) Prezzo unitario

Il valore del fabbricato in oggetto dipende dalla sua destinazione d'uso, e nel caso in particolare esso può essere destinato a varie attività: " produzione di beni e servizi, ed in particolare le attività commerciali artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi alle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni..." (fermo restando la necessità di richiesta di permesso in sanatoria per le opere già realizzate).

L'indagine di mercato è stata condotta verso immobili con destinazione prevalentemente del tipo produttivo - commerciale e turistico alberghiero ma anche verso immobili destinati in genere ad attività di servizio alle persone o alle imprese.

Si è comunque fatto riferimento anche alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio oltre che ai valori indicati da agenzie ed operatori immobiliari.

Il piano seminterrato è stato considerato a destinazione: magazzino e/o laboratorio artigianale il prezzo medio stimato è 900 €/mq.

Il piano terra, il piano rialzato ed il piano primo sono stati considerati a destinazione terziaria ed in particolare uffici per servizio alle imprese e le persone – turistico ricettiva (albergo) – o socio - assistenziale (casa albergo) ; il prezzo stimato è 1.500 €/mq.

Il valore calcolato deve essere ricondotto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto ed in particolare si tiene conto di :

Livello di piano: 0,80 per seminterrato – 0,90 per piano terra e piano rialzato – 1,00 per piano primo.

Vetustà calcolata per 20 anni di vita del fabbricato ed esclusi i primi sei anni = 14% - 0,86

Stato di conservazione e manutenzione considerato medio: tra normale e mediocre = 0,90.

Sono comunque necessari interventi di manutenzione ordinaria specie per le rifiniture esterne (intonaci, tinteggiatura, scale ecc...).

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO – PART.284 SUB4-5-6

	Sup.Com mq	Valore €
PIANO SEMINTERRATO		
PREZZO UNITARIO 900 €/MQ x 0,80 x 0,86 x 0,90	953,39	531.305,00
PIANO TERRA		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,90 x 0,86 x 0,90	216,10	225.803,00
PIANO RIALZATO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,90 x 0,86 x 0,90	671,74	701.901,00
PIANO AMMEZZATO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,80 x 0,86 x 0,90	63,50	58.979,00
PIANO PRIMO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 1,00 x 0,86 x 0,90	300,43	348.799,00
TOTALE VALORE FABBRICATO		1.866.800,00

5.3 Valore dei terreni

L'indagine di mercato è stata condotta in riferimento a terreni con caratteristiche simili. La vocazione edificatoria dei terreni in oggetto è indubbia, sia per le indicazioni della normativa

urbanistica vigente sia per le indicazioni del nuovo Piano Urbanistico Comunale la cui proposta è stata approvata dalla G.C. in data 30.03.2009. Si è tenuto conto anche del fatto che i terreni in oggetto sono ubicati in periferia in area poco urbanizzata e che essi pur essendo edificabili hanno una estensione ed una forma che limitano la stessa edificazione. Essi possono ricondursi a terreni con destinazione prevalentemente "artigianale produttiva", nella proposta di nuovo P.U.C. la particella 49 è inclusa per metà della sua estensione in fascia di rispetto stradale. Il prezzo unitario medio stimato è di 40,00 €/mq, ma per la particella 49 è più corretto adottare un prezzo unitario pari a 20,00 €/mq in virtù delle previsioni del nuovo piano.

	Sup.Com mq	Valore €
Terreno foglio 25 part.49		
PREZZO UNITARIO 20,00 €/MQ	4.655,00	93.100,00
Terreno foglio 25 part. 286		
PREZZO UNITARIO 40,00 €/MQ	2.340,00	93.600,00

5.4 Individuazione dei Lotti

LOTTO 1:

FABBRICATO PART. 284 SUB. 4-5-6 €. 1.866.800,00

LOTTO 2:

TERRENO PART. 49 FOGLIO 25 €. 93.100,00

LOTTO 3:

TERRENO PART. 286 FOGLIO 25 €. 93.600,00

CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatomi dalla S.V. ho descritto e valutato i beni pignorati, ho evidenziato nella relazione che tra detti beni non è incluso il terreno riportato in catasto al foglio n°25 particella 285 che è l'area pertinenziale del fabbricato oggetto di pignoramento – ho evidenziato inoltre che vi sono all'interno del fabbricato opere edilizie irregolari sanabili e ne ho stimato gli oneri per il rilascio del permesso in sanatoria.

Ritenendo di aver pienamente adempiuto all'incarico affidatomi resto a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Benevento li 29.05.2009

IL TECNICO ESTIMATORE

Massimo Russo

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. MARIA LETIZIA D'ORSI

2^a Relazione INTEGRATIVA per i beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n°275/2006 a carico di

**CREDITORE PROCEDENTE: - SANPAOLO Banco di NAPOLI S.P.A.
(OASIS SECURITISATION S.r.L)**

**CREDITORI INTERVENUTI: - Banca di credito Cooperativo Cassa Rurale del Sannio
- Molisannio S.p.A.**

**IL TECNICO ESTIMATORE
Arch. Massimo Russo**



PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n°275/2006 promossa da SanPaolo Banco di Napoli S.p.A. contro i sig.ri

la S.V. G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, incaricava all'udienza del 29/09/2016 il sottoscritto arch. Massimo Russo, domiciliato in Benevento al Viale Martiri D'Ungheria, 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n°264, già Consulente tecnico stimatore di redigere perizia tecnica integrativa. L'incarico è stato accettato in pari data, ricevendo il seguente mandato:

"Affida al perito presente di fornire i chiarimenti richiesti dal delegato nella nota di cui innanzi anche al fine di accertare l'esatta natura dei beni staggiti, tale accertamento appare preliminare all'esame delle proposte di locazione che saranno esaminate in esito a detti accertamenti."

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V., ho esaminato la relazione tecnica del Delegato Notaio Domenico Martone e ho redatto la presente relazione che riassume e sintetizza ciò che il sottoscritto consulente tecnico ha già descritto ed illustrato nelle precedenti relazioni tecniche e che, per comodità espositiva è così suddivisa:

- 1) **CONFORMITA' URBANISTICA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA**
- 2) **CONFORMITA' CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA**
- 3) **ACCESSO AI TERRENI**
- 4) **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

1. CONFORMITA' URBANISTICA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA

Il fabbricato pignorato, oggetto di procedura espropriativa, **già dal 1997 (anno in cui è stato accatastato) ha la seguente consistenza:**

In catasto urbano del comune di Benevento al foglio n°25

- 1) Particella 284 sub 4 zona censuaria 2 categoria D4 (casa di cura per anziani) per locali ubicati: al piano seminterrato, al piano rialzato, al piano primo.
- 2) Particella 284 sub 5 zona censuaria 2 categoria D/8 (commerciale) per locali ubicati al piano terra.
- 3) Particella 284 sub 6 zona censuaria 2 categoria D/7 (produttivo) per locali ubicati: al piano seminterrato, al piano ammezzato.



A seguito di incarico suppletivo il sottoscritto consulente rediceva in data 05/03/2015 nuovo tipo mappale per unire la particella 285 (terreno pertinenziale del fabbricato classificato come ente urbano) alla particella 284 del fabbricato, al fine di correggere un'anomalia già evidenziata dal sottoscritto nella relazione del 2009.

Sempre in data 05/03/2015 il sottoscritto provvedeva ad aggiornare le planimetrie catastali dell'immobile pignorato al reale stato di fatto rilevato perché, come riscontrato nella relazione del 2009, vi erano riportati nelle planimetrie catastali del 1997, alcuni elementi (muri di divisione, locali tecnici, vani) che non avevano corrispondenza con il reale stato di fatto dell'immobile.

Sempre nella relazione del 2009 ho posto in luce **la non conformità urbanistica della distribuzione interna del fabbricato** rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati dal comune di Benevento, (in ultimo la variante alla concessione edilizia n°1376/1986) che prevedevano la realizzazione di un fabbricato per: "Lavorazione e produzione dolciaria per attività commerciale".

Le opere interne abusive (è importante sottolineare che non vi è incremento di volumetria rispetto al progetto autorizzato) **sono state eseguite in difformità alla concessione edilizia rilasciata e le successive varianti allo scopo di trasformare parte dell'immobile in: "Casa albergo per anziani autosufficienti e non".**

Dalla documentazione agli atti presso il comune di Benevento (dichiarazione di conformità alle concessioni edilizie) si evince che tali opere sono state eseguite nel periodo che intercorre tra il 1989 e il 1997.

Nel 1997 sono state accatastate anche opere interne prive di legittimità urbanistica ed il tecnico che ha provveduto all'accatastamento, ha identificato attraverso la denominazione dei vani, la particella 284 sub 4 come: " casa di cura per anziani" e di conseguenza **l'ufficio del catasto ha assegnato a detta particella la categoria D/4.**

Detti interventi abusivi sono stati descritti ed indicati nell'allegato 6 della relazione di CTU.



Le opere abusive su indicate sono sanabili (art. 36 D.P.R. 380/2001 e succ. mod ed int.), **chi acquista oggi l'immobile ha la possibilità di richiedere permesso in sanatoria**

" In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Le opere erano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'abuso come chiarito a pag 13 paragrafo 4.4 della relazione di CTU

Le opere sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente: Piano Urbanistico Comunale (PUC)

A maggiore chiarimento della presente affermazione e per meglio precisare la definizione di sanatoria riferita al caso specifico si evidenzia quanto segue:

Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea (ZTO) D (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, logistica, industriali, commerciali, terziari e direzionali) **con specifica inclusione nella sottozona elementare D2** (zone destinate alla media o grande distribuzione commerciale, impianti di distribuzione di carburanti e simili). (vedi allegato)

All'articolo 99 delle norme tecniche di attuazione del PUC sono disciplinate le sottozone elementari D ed in particolare in esso sono definite le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna sottozona elementare (per gli edifici esistenti o per quelli nuovi).

Per la zona D2 in cui ricade il fabbricato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come disciplinate dall'art 10 delle norme tecniche di attuazione a cui si rimanda:

- a) **Abitative** del tipo: a1
- b) **Commerciali** del tipo: b2, b3, b4, b5, b6, bar, pub, pizzerie.
- c) **Servizi** del tipo: c1, **c2 (servizi privati: sociali, assistenziali, sanitari, cliniche, istruzione...)**, c3, c4, c5, c6.
- d) **Servizi pubblici**



e)

f) **Produttive** del tipo: f4, f5, f6, f7.

g)

h) **Parcheggi non pertinenziali** del tipo: h1, h2.

La categoria catastale D/4 assegnata alla particella 284 sub 4 è pertanto compatibile con la strumentazione urbanistica vigente

E' utile chiarire anche che:

Il potenziale uso del bene non è limitato solo a casa di cura per anziani o laboratorio artigianale per la produzione dolciaria.

Chi acquista il bene, volendolo destinare ad altri usi (Come sopra declinati) dovrà richiedere al comune di Benevento permesso di sanatoria delle opere abusive, e contestualmente trasmettere la Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) per la variazione di destinazione d'uso. Successivamente potrà ripresentare al Catasto di Benevento il modello DOCFA per l'assegnazione di una nuova categoria catastale per le parti variate.

2. CONFORMITA' CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA

I beni pignorati sono stati evidenziati nella relazione integrativa del 2015

Gli ambienti che compongono il fabbricato nei vari piani, dopo l'aggiornamento catastale, del 05/03/2015 corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie catastali.

PERTANTO

Attualmente vi è perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e le planimetrie catastali e quindi "piena conformità catastale del compendio immobiliare al vaglio"

3. ACCESSO AI TERRENI

- 1) Il terreno part. 49 del foglio 25** confina con la strada provinciale Vitulanese e la strada comunale Sant'Angelo e pertanto **non è intercluso e privo di autonomo accesso a strade di transito.**
- 2) Il terreno part. 286 del foglio 25** confina con la strada comunale Sant'Angelo e pertanto **non è intercluso e privo di autonomo accesso a strade di transito.**
(vedi allegato)



4. LOCAZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile pignorato (part 284 sub 4,5,6) **può essere locato** con destinazioni d'uso corrispondenti a quelle ammissibili dal PUC (dal sottoscritto sopra elencate) **salvo la preventiva sanatoria delle opere abusive e previo trasmissione** al comune di Benevento **di Segnalazione Certificata di Inizio Attività** che attesti la compatibilità del fabbricato: alla nuova destinazione d'uso, alla normativa urbanistica edilizia vigente, alle norme sugli impianti, alle norme igienico sanitarie e a tutte le normative specifiche relative alla nuova destinazione d'uso dell'intero fabbricato o parte di esso.

Ritenendo di aver pienamente adempiuto all'incarico affidatomi resto a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Benevento li 13/10/2016

IL CTU

Arch. Massimo Russo



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. MARIA LETIZIA D'ORSI

Relazione INTEGRATIVA per i beni immobili pignorati nell'esecuzione
immobiliare n°275/2006 a carico di

CREDITORE PROCEDENTE: - SANPAOLO Banco di NAPOLI S.P.A.
(OASIS SECURITISATION S.r.L)

CREDITORI INTERVENUTI: - Banca di credito Cooperativo Cassa Rurale del Sannio
- Molisannio S.p.A.

ALLEGATI

1. Atto di aggiornamento tipo mappale
2. Modello DOCFA unità immobiliari censite
3. Modello DOCFA beni comuni non censibili
4. Visure catastali
5. Estratto di mappa
6. Planimetrie catastali

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Massimo Russo



PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n°275/2006 promossa da SanPaolo Banco di Napoli S.p.A. contro i sig.ri _____ e _____ nata a _____ la S.V. G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, incaricava all'udienza del 08/10/2014 il sottoscritto arch. Massimo Russo, domiciliato in Benevento al Viale Martiri D'Ungheria, 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n°264, già Consulente tecnico stimatore di redigere perizia tecnica integrativa. L'incarico è stato accettato in data 27/11/2014, ricevendo il seguente mandato:

"... demanda preliminarmente al tecnico della procedura arch. M. Russo di procedere alla integrazione della relazione in atti con inserimento mediante accatastamento della particella (foglio 25 n°285) di cui ai pignoramenti riuniti con eventuale graffatura della stessa a quelle già pignorati di detti beni ..."

" ... demanda al CTU di completare le attività di cui al già conferito incarico ... procedendo altresì alla rivalutazione della stima già effettuata ..."

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva è così suddivisa:

1. AGGIORNAMENTI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI
 2. DECRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI BENI – CONFRONTO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI
 3. CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO AGGIORNAMENTO ONERI SANATORIA
 4. VERIFICA ED AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI
- CONCLUSIONI

1. AGGIORNAMENTI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Documentazione acquisita

Presso l'ufficio del Catasto di Benevento ho acquisito la seguente documentazione:

- 1) certificati catastali relativi ai beni pignorati dalla parte creditrice:

al N.C.E.U.



Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Sup. catast.	Rendita
25	284	4	2	D/4		€.22.097,12
25	284	5	2	D/8		€.4.763,80
25	284	6	2	D/7		€.7.802,63

Al N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. catast.	Reddito dom.	Reddito agr.
25	49	seminativo	2	Ha 0.46.55	€. 43,27	€. 20,43
25	286	seminativo	2	Ha 0.23.40	€. 21,75	€. 10,27

I suddetti terreni sono tutti derivati dalla particella 49 originaria con estensione di ha 1.49.80.

Con variazione d'Ufficio del 20/11/1980 n.35585 in atti dal 22/02/1985 la particella 49 risultava avere una superficie di ha 1.21.30.

Con tipo mappale del 12/12/2001 n.29394.1/1986 in atti dal 12/12/2001 (protocollo n.300540) la particella veniva frazionata nelle particelle: 284 di ha 0.10.49 divenuta ente urbano e su cui è stato costruito il fabbricato di cui sopra- n°285 di ha 0.40.86 divenuta anch'essa ente urbano (risulta essere l'area pertinenziale del su detto fabbricato) – n°286 di ha 0.23.40 – n°49 di ha 0.46.55.

Il sottoscritto ha esteso i suoi accertamenti anche al seguente bene oggetto di riunificazione dei pignoramento nella procedura in oggetto.

Al N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. catast.	Reddito dom.	Reddito agr.
25	285	Ente Urbano		Ha 0.40.86		

- 2) Planimetrie depositate al N.C.E.U. relative al fabbricato: foglio 25 part.lla 284 sub 4-5-6
- 3) Estratto della mappa censuaria al N.C.T. nel quale risultano le particelle: foglio 25 n° 49 – 284 – 286.

Aggiornamento tipo mappale

E' stato redatto un nuovo tipo mappale per le particelle n° 284 e 285 del foglio 25 con il quale è stata soppressa la particella 285 e unita alla particella 284 e quindi graffata con il fabbricato.



Aggiornamento DOCFA per beni comuni non censibili

E' stato predisposto il modello per l'aggiornamento dei beni comuni non censibili ed in particolare per: corte esterna, centrale termica, vano scale.

Aggiornamento DOCFA per beni censibili

E' stato predisposto il modello per l'aggiornamento dei subalterni della part.lla 284 (fabbricato) n°4 – n°5 – n°6

Aggiornamento planimetrie

Sono state aggiornate le planimetrie dei subalterni n°4 – n°5 – n°6 della particella 284

2. DECRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI BENI – CONFRONTO CON QUELLO DELLE RISULTANZE CATASTALI

Dai sopralluoghi effettuati i beni pignorati hanno la seguente consistenza

- a) Fabbricato part.284 sub 4-5-6 foglio n°25

PIANO SEMINTERRATO	H piano	Sup.
	m	mq
LAVORAZIONE E PRODUZIONE	4,30	467,26
DEPOSITO	2,65	195,80
LOCALI A SERVIZIO CASA ALBERGO: CUCINA, DISPENSA, CELLA FRIGORIFERA, DOCCIA, WC, SPOGLIATOIO, DEPOSITO, LAVANDERIA, CAMERA ARDENTE	2,65	170,18
LOCALI TECNICI	variabile	212,30
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		1.045,54

PIANO TERRA	H piano	Sup.
	m	mq
LOCALE BAR, LOCALE ESPOSIZIONE, N°2 WC CON ANTIBAGNO	3,10	171,10



PATIO COPERTO	3,10	49,50
PORTICO	3,10	40,50
TOTALE PIANO		261,10

PIANO RIALZATO	H piano	Sup.
	m	mq
INGRESSO, RICEZIONE, SOGGIORNO, CORRIDOIO, N°7 CAMERE CON WC, N°2 UFFICI CON WC, INFERMERIA, GUARDAROBA, MENSA, SERVIZI IGIENICI, N°2 LOCALI DEPOSITO,	3,10	603,44
PORTICO	3,10	49,00
PATIO COPERTO	3,10	59,60
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		754,04

PIANO AMMEZZATO	H piano	Sup.
	m	mq
N°4 VANI, CORRIDOIO, WC, RIPOSTIGLIO	2,30	127,05
TOTALE PIANO		127,05

PIANO PRIMO	H piano	Sup.
	m	mq
N°5 CAMERE CON W.C.	3,10	272,03
BALCONI	-	37,20
VANO SCALA	-	42,00
TOTALE PIANO		351,23



Gli ambienti che compongono il fabbricato nei vari piani, dopo l'aggiornamento catastale, corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie catastali.

b) Terreno part. 49 del foglio n°25

Il terreno è ubicato in contrada San Vitale, ha una estensione di 4655 mq, forma trapezoidale con base maggiore e minore rispettivamente di 92,00 e 38,00 metri. Confina con la strada provinciale Vitulanese, con la strada comunale Sant'Angelo, con i terreni corrispondenti in catasto alle particelle: n. 220 - 171 ed ex n. 285 descritta in precedenza come area pertinenziale al fabbricato e di proprietà dei sig.ri . E' pressoché pianeggiante, su di esso non insistono fabbricati o manufatti edili di qualunque genere e non risulta coltivato. Urbanisticamente ricade parte in zona D parte in fascia di rispetto stradale, del PUC attualmente vigente.

c) Terreno part. 286 del foglio n°25

Il terreno è ubicato in contrada San Vitale, ha una estensione di 2340 mq, forma trapezoidale con le basi maggiore e minore rispettivamente di 40,00 e 26,00 metri . Confina con la strada comunale S. Angelo, la particella 284 ex 285 e le particelle n.238 e 506. E' in lieve pendenza, su di esso non insistono fabbricati o manufatti edili di qualunque genere e non risulta coltivato.

Urbanisticamente ricade in zona D del PUC attualmente vigente.

3. CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO AGGIORNAMENTO ONERI SANATORIA

Come descritto nella relazione di CTU ho riscontrato opere edilizie interne non conformi alle autorizzazioni edilizi rilasciate e che risultano quindi abusive

Gli interventi edilizi come descritti nella relazione sono sanabili in quanto compatibili con la normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento in cui furono realizzate e alla normativa attualmente vigente (Nuovo PUC).

Aggiornamento oneri per permesso in sanatoria

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia al contributo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire art.16 D.P.R. 380/2001 (art. 36 del D.P.R. 380/2001).

Il contributo di costruzione è calcolato in riferimento al costo di costruzione che nel caso di opere edilizie su immobili esistenti è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.



Il Comune di Benevento ha stabilito con determina n°3 del 10/04/2014 il costo di costruzione pari a 246,77 €/mq . Il costo degli interventi su immobili esistenti non può comunque superare il costo per le nuove costruzioni.

Il costo di costruzione = C x f

C= costo di costruzione base (aggiornato al 2014)= 246,77 €/mq x S = superficie interessata dai lavori

S= 170,18 (P. seminterrato) + 603,44 (P. rialzato) + 655,30 (P. primo) + 127,05 (P. ammezzato) = 1555,97

f= c + d + e = 3+4+2,75= 9,75 % dove c, d, e sono i coefficienti relativi alle caratteristiche: tipologiche, di destinazione, di ubicazione dedotti dalla tabella approvata con delibera del G.R. Campania n.95/15 del 05.07.1979.

Oneri per la sanatoria = 2 x(246,77 x 1555,97 x 0,0975) = 74.873 €

5. VERIFICA E AGGIORNAMENTO VALORE DEI BENI PIGNORATI

Valore del fabbricato

La superficie commerciale del fabbricato è così calcolata:

PIANO SEMINTERRATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
LAVORAZIONE E PRODUZIONE	100%	467,26
DEPOSITO	100%	195,80
LOCALI A SERVIZIO CASA ALBERGO: CUCINA, DISPENSA, CELLA FRIGORIFERA, DOCCIA, WC, SPOGLIATOIO, DEPOSITO, LAVANDERIA, CAMERA ARDENTE	100%	170,18
LOCALI TECNICI	50%	106,15
VANO SCALA	1:3 piani	14,00
TOTALE PIANO		953,39

PIANO TERRA	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
LOCALE BAR, LOCALE ESPOSIZIONE, N°2 WC CON ANTIBAGNO	100%	171,10



PATIO COPERTO	50%	24,75
PORTICO	50%	20,25
TOTALE PIANO		216,10

PIANO RIALZATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
INGRESSO, RICEZIONE, SOGGIORNO, CORRIDOIO, N°7 CAMERE CON WC, INFERMERIA, GUARDAROBA, MENSA, SERVIZI IGIENICI, N°2 LOCALI DEPOSITO,	100%	603,44
PORTICO	50%	24,50
PATIO COPERTO	50%	29,80
VANO SCALA	1:3 piani	14,00
TOTALE PIANO		671,74

PIANO AMMEZZATO	% su Sup.Reale	Sup.Com mq
N°4 VANI, CORRIDOIO, WC, RIPOSTIGLIO H=2,30 M - NON ABITABILE	50%	63,50
TOTALE PIANO		63,50

PIANO PRIMO	H piano m	Sup. mq
N°5 CAMERE CON W.C.	100%	272,03
BALCONI	33%	14,40
VANO SCALA	1:3 piani	14,00
TOTALE PIANO		300,43



AREA SCOPERTA GIARDINO (EX PART.285 MQ 4.086)

2%

81,72

Verifica ed aggiornamento del Prezzo unitario

Per la verifica e l'aggiornamento del prezzo unitario si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio oltre che ai valori indicati da agenzie ed operatori immobiliari.

Il piano seminterrato è stato considerato a destinazione: magazzino e/o laboratorio artigianale il prezzo medio stimato è **970 €/mq.**

Il piano terra, il piano rialzato ed il piano primo sono stati considerati a destinazione terziaria ed in particolare uffici per servizio alle imprese e le persone; il prezzo stimato è **1.500 €/mq.**

Il valore calcolato deve essere ricondotto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto ed in particolare si tiene conto di :

Livello di piano: 0,80 per seminterrato – 0,90 per piano terra e piano rialzato – 1,00 per piano primo.

Vetustà calcolata per 26 anni di vita del fabbricato ed esclusi i primi sei anni = 20% - 0,80

Stato di conservazione e manutenzione considerato medio tra normale e mediocre = 0,90.

Sono comunque necessari interventi di manutenzione ordinaria specie per le rifiniture esterne (intonaci, tinteggiatura, scale ecc...).



CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO – PART.284 SUB4-5-6

	Sup.Com	Valore
	mq	€
PIANO SEMINTERRATO		
PREZZO UNITARIO 970 €/MQ x 0,80 x 0,80 x 0,90	953,39	604.067,00
PIANO TERRA		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,90 x 0,80 x 0,90	216,10	210.049,00
PIANO RIALZATO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,90 x 0,80 x 0,90	671,74	652.931,00
PIANO AMMEZZATO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,80 x 0,80 x 0,90	63,50	54.864,00
PIANO PRIMO		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 1,00 x 0,80 x 0,90	300,43	324.464,00
Corte comune		
PREZZO UNITARIO 1.500 €/MQ x 0,90 x 0,80 x 0,90	81,76	79.432,00
TOTALE VALORE FABBRICATO		1.925.800,00

Valore dei terreni

Con il nuovo Piano Urbanistico Comunale, i terreni pignorati ricadono gran parte in zona D a destinazione produttiva artigianale ed in parte in fascia di rispetto stradale. La vicinanza dei lotti al fabbricato pignorato e le loro ridotte dimensioni nonché la fascia di rispetto stradale ne limitano la vocazione edificatoria nel senso che su di essi possono eventualmente essere realizzati piccoli edifici destinati ad attività produttive artigianali e commerciali. Il prezzo unitario medio stimato è pari a 20,00 €/mq . Rispetto alla precedente stima si è ritenuto per la particella n°286 adeguare al ribasso il prezzo per adeguarlo alle reali condizioni di mercato difatti con un valore di €40 al mq il lotto non avrebbe mercato.



Terreno foglio 25 part. 49	Sup. Com	Valore
	mq	€
PREZZO UNITARIO 20,00 €/MQ	4.655,00	93.100,00
Terreno foglio 25 part. 286		
PREZZO UNITARIO 20,00 €/MQ	2.340,00	46.800,00

Individuazione dei Lotti

LOTTO 1:

FABBRICATO PART. 284 SUB. 4-5-6 € 1.925.800,00

LOTTO 2:

TERRENO PART. 49 FOGLIO 25 € 93.100,00

LOTTO 3:

TERRENO PART. 286 FOGLIO 25 € 46.800,00

CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatomi dalla S.V. ho:

1. Proceduto all'aggiornamento catastale dei beni pignorati sopprimendo la part.lla 285 annessa alla particella 284 come corte comune e aggiornando le planimetrie dell'immobile alla situazione attuale.
2. Verificato la nuova destinazione urbanistica dei terreni pignorati.
3. Verificato la sanabilità delle opere abusive già precedentemente accertate e aggiornato gli oneri di sanatoria pari a **74.873 €**
4. Verificato ed aggiornato il valore dei beni pignorati alle condizioni attuali inserendo anche, tra essi, il valore della corte comune ai subalterni del fabbricato.

Ritenendo di aver pienamente adempiuto all'incarico affidatomi resto a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Benevento li 10/03/2015

IL TECNICO ESTIMATORE

