

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

PROCESSO ESECUTIVO 169/06 R.G.E.

Creditore	CAPITALIA SERVICE
Debitore	

PERIZIA ESTIMATIVA

La sottoscritta arch. Eva Parente, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n. 882, prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Benevento, veniva incaricata di descrivere e valutare gli immobili pignorati nel Processo Esecutivo n. 169/06 ubicati nel Comune di Morcone.

I quesiti posti dal G.E. sono così di seguito riassunti e meglio precisati nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto":

A/B	Individuazione ed Identificazione del bene oggetto del pignoramento.
C	Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico - Opere abusive ed eventuale sanabilità.
D	Identificazione catastale - Storia ultraventennale.
E	Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
F	Indicazione dello stato di possesso degli immobili.
G	Eventuali cause in corso.
H	Valutazione complessiva del bene.

A/B Individuazione ed identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

I beni sono costituiti:

- da un fabbricato sito nel Comune di Morcone (BN) alla Contrada Canepino n. 180 ed occupa una superficie di mq. 104,00; è composto da un piano terra, primo e secondo piano, oltre alcune stalle e depositi; il tutto circondato da terreno cortilizio;
- appezzamenti di terreno, di forma irregolare, in parte coltivati, in parte boschivi, ubicati nei pressi dell'immobile.

Detti beni si trovano in aperta campagna, distanti dal paese circa cinque chilometri.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato (pertinenza) e da tre piani in elevazione (abitazioni), da un deposito (adibito a cucina) al piano terra, e tre locali deposito/stalla.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Struttura in muratura portante;

Pareti esterne intonacate;

Scale di accesso al piano primo e secondo, in c.a. rivestite in marmo;

Serramenti esterni in alluminio.

Terrazzi regolarmente pavimentati;

Caratteristiche interne delle abitazioni:

Soffitti e pareti intonacate al civile e tinteggiate;

Rivestimento della cucina e dei bagni in ceramica, con apparecchi sanitari di tipo normale e rubinetterie con miscelatore;

Pavimenti in maiolica;

Porte interne in legno;

Riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas, radiatori in alluminio;

Acqua potabile;

Fossa settica;

I tre appartamenti, di similare consistenza e rifiniture, si presentano con una buona distribuzione funzionale e sono dotati di una sufficiente esposizione solare;

Le u.i., nel complesso, si presentano in mediocre stato di conservazione.

C Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico - opere abusive ed eventuale sanabilità.

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morcone e dai certificati rilasciati dallo stesso è emerso che i cespiti (terreni e fabbricati) in esame ricadono in zona "E: Zona territoriale omogenea agricola" con le relative prescrizioni urbanistiche.

La scrivente ha accertato che, già negli anni '40 (come da mappa di impianto), esisteva sulla particella 466 (ex 341) una costruzione a servizio del fondo della consistenza di mq. 104,00 e di mc. 280,80 (h. 2,70); successivamente si è avuto un ampliamento costituito da due unità abitative, in sopraelevazione a quella esistente, da un deposito (adibito a cucina) al piano terra e tre locali deposito/stalla.

Nell'anno 2003 l'immobile così ampliato, viene denunciato nel catasto urbano, assegnata una nuova particella (466) e le unità di esso identificate in subalterni di categoria A/3 (abitazione di tipo economico) con pertinenze in C/6 (deposito).

Verificata la regolarità urbanistica dell'intero immobile, è risultato che la u.i. preesistente (rurale) non è stata mai oggetto di cambio di destinazione d'uso né, in uno all'ampliamento (anno 2003), di richiesta o rilascio di alcuna concessione edilizia; esso, quindi, è da ritenersi **abusivo** nella sua intera attuale consistenza, di **mc 1.763,18** (abitazione mc. 853,13 - pertinenze mc. 582,45 - stalle mc. 327,60).

L'abuso è oggi regolato dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della legge 47/85) che riguarda "**l'accertamento di conformità**" "... se **l'intervento** risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera stessa, sia al momento della presentazione della domanda".

Il secondo comma prevede che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia,...".

A tal proposito, di recente, la Suprema Corte di Cassazione, sez. III, con sentenza n. 45241 del 5 dicembre 2007, e "con riferimento all'accertamento di conformità si è di recente affermato che in materia edilizia, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria, ex art. 13 L. 47/1985 (ora 36 TU), relativa soltanto a parte degli interventi edilizi abusivi realizzati, ovvero parziale, oppure subordinata alla esecuzione di

opere, atteso che ciò contrasta ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro **integrale** conformità alla disciplina urbanistica", concludendo che "La verifica di conformità, deve riguardare **l'opera allo stato in cui si trova** e non a quello in cui potrebbe trovarsi ove l'interessato esegua determinati interventi".

Nel caso in esame è accertato che non esiste la doppia conformità in quanto l'edificazione realizzata non era conforme alle prescrizioni urbanistiche sia nell'anno 2003 (epoca di denuncia di accatastamento in vigore del P.R.G. approvato in data 30.10.'90), sia all'attualità in rapporto alle stesse norme di piano.

L'immobile, quindi, risulta essere **completamente abusivo**; salvo ad avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata legge 47/85.

D Identificazione catastale - Storia ultraventennale.

I cespiti oggetto della presente procedura sono così riportati:

nel **N.C.E.U.**- abitazioni di tipo economico

- foglio 20 p.lla 466 sub 7 piano T; categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani; Rendita Euro 209,17; proprietà per 333/1000 enfiteusi.
- foglio 20 p.lla 466 sub 8 piano 1; categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani; Rendita Euro 313,75; proprietà per 333/1000 enfiteusi.
- foglio 20 p.lla 466 sub 9 piano 1-2; categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani; Rendita Euro 348,61; proprietà per 333/1000 enfiteusi.

Pertinenze

- foglio 20 p.lla 466 sub 3 piano S1-2; categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 133; Rendita Euro 206,07; proprietà per 333/1000 enfiteusi.
- foglio 20 p.lla 466 sub 4 piano S1; categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 91; Rendita Euro 140,99; proprietà per 333/1000 enfiteusi.

- foglio 20 p.lla 466 sub 5 piano T; categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 28; Rendita Euro 56,40; proprietà per 333/1000 enfiteusi.
- foglio 20 p.lla 466 sub 6 piano T; categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 18; Rendita Euro 36,26; proprietà per 333/1000 enfiteusi (dallo stato di fatto risulta far parte integrante dell'unità sub 7).

Nel catasto terreni:

- foglio 20 p.lla 178; Classe seminativo 3; superficie are 3 ca 80; R. Dominicale Euro 0,79, R. Agrario Euro 1,37; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 180; Classe seminativo 3; superficie are 11 ca 50; R. Dominicale Euro 2,38, R. Agrario Euro 4,16; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 211; Classe AA vigneto 2; superficie are 39 ca 86, R. Dominicale Euro 14,41, R. Agrario Euro 20,59; classe AB uliveto 2 superficie are 45 ca 84; R. Dominicale Euro 8,29, R. Agrario Euro 10,65; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 262; Classe semin. arbor. 2; superficie are 9 ca 60; R. Dominicale Euro 3,72, R. Agrario Euro 4,21; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 454; Classe seminativo 3; superficie are 02 ca 90; R. Dominicale Euro 0,60, R. Agrario Euro 1,05; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 455; Classe bosco alto 3; superficie are 73 ca 00; R. Dominicale Euro 4,90, R. Agrario Euro 1,89; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 457; Classe vigneto 2; superficie are 14 ca 20; R. Dominicale Euro 5,13, R. Agrario Euro 7,33; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 464; Classe AA seminativo 4, superficie ha 1 are 50 ca 00; Classe AB fabbr. rurale; superficie are 15 ca 03; R. Dominicale Euro 15,49, R. Agrario Euro 50,35; proprietà per 1/3

- foglio 20 p.lla 467; Classe seminativo 2; superficie are 50 ca 00; R. Dominicale Euro 15,49, R. Agrario Euro 19,37; proprietà per 1/3.
- foglio 20 p.lla 468; Classe seminativo 2; superficie are 37 ca 33; R. Dominicale Euro 11,57, R. Agrario Euro 14,46; proprietà per 1/3.
- foglio 34 p.lla 46; Classe seminativo 3; superficie are 64 ca 10; R. Dominicale Euro 13,24, R. Agrario Euro 23,17; proprietà per 1/3.
- foglio 34 p.lla 89; Classe seminativo 3; superficie ha 1 are 80 ca 60; R. Dominicale Euro 37,31, R. Agrario Euro 65,29; proprietà per 1/3.
- foglio 34 p.lla 399; Classe seminativo 3; superficie are 30 ca 30; R. Dominicale Euro 6,26, R. Agrario Euro 10,95; proprietà per 1/3.

E Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Segnatamente alla documentazione acquisita nel fascicolo d'ufficio, risultano a carico degli immobile oggetto di pignoramento le seguenti formalità nel ventennio:

Trascrizione a favore:

Tutte le su elencate (cap. D) unità immobiliari sono pervenute a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3, per successione legittima in morte di [REDACTED], den. n. 5, vol. n. 600, trascritta in data 9 aprile 2001 al n. 3340 R.P.

I beni pervennero a [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduto il 29 dicembre 1974, den. 92, vol. n. 275, trascritta in data 18 dicembre 1975 al n. 8332 R.P. regolata da testamento pubblico registrato in data 13 giugno 1975 al n. 2698.

Trascrizioni contro:

Atto di affrancazione in data 1 dicembre 2003 al n. 1126 R.P. per Segretario Comunale del Comune di Morcone (BN) dell'11 novembre 2003 rep. n. 974 favore di [REDACTED], [REDACTED], contro il Comune di Morcone per il diritto del concedente sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.T. al foglio 20 mappali numeri 178-180-211-262-454-455-457-466-467 e 468.

Verbale di pignoramento immobili in data 2 agosto 2006 al n. 6647 R.P. a favore della Capitalia Service J.V. s.r.l. contro [REDACTED] gravante per la quota di 1/3 sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.E.U. al foglio 20 mappali numeri 466 sub. 3-4-5-6-7-8-9, nel N.C.T. al foglio 20 mappali numeri 178-180-211-262-454-455-457-466-467 e 468; gravante per la quota di 1/3 del diritto dell'enfiteuta sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.T. al foglio 34 mappali numeri 46 - 89 e 399.

Iscrizioni contro:

Ipoteca legale in data 17 marzo 2005 al n. 1118 R.P. di € 2.693,16 a favore di Sa.Ri. Sannitica Riscossioni s.p.a. contro [REDACTED] a garanzia di un debito di originari € 1.346,58 gravante per la quota di 333/1000 del diritto dell'enfiteuta sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.T. al foglio 34 mappali numeri 46 - 89 e 399.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 12 gennaio 2006 al n. 122 R.P. di € 32.000,00 a favore di Banca di Roma s.p.a. contro [REDACTED] a garanzia di un debito di originari € 19.329,02 gravante per la quota di 1/3 sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.E.U. al foglio 20 mappali numeri 466 sub. 3-4-5-6-7-8-9, nel N.C.T. al foglio 20 mappali numeri 178-180-211-262-454-455-457-466-467 e 468; gravante per la quota di 1/3 del diritto dell'enfiteuta sulle unità immobiliari site in Morcone, riportate nel N.C.T. al foglio 34 mappali numeri 46 - 89 e 399.

F Indicazione dello stato di possesso degli immobili

All'atto del sopralluogo la scrivente ha constatato che l'immobile è in possesso della proprietà.

G Eventuali cause in corso.

La sottoscritta non è a conoscenza d'alcuna causa in corso, escludendo la presente, che abbia a conoscenza il bene periziato.

H Valutazione complessiva del bene.

1. Criterio di stima

Fabbricato.

La scrivente ritiene idoneo adottare il metodo sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche posizionali, delle proprie e quelle tecnologiche dei materiali impiegati, nonché dello stato di conservazione e vetustà dell'intero immobile.

Questo metodo conduce al più probabile valore dei cespiti nel seguente modo:

- rilevando il massimo prezzo unitario (a mq.) ricavabile, sullo stesso mercato, con riferimento all'attualità di beni nelle condizioni ottimali;
 - comparando ed analizzando le caratteristiche delle unità immobiliari in esame con quelle di grado ottimale relative all'unità di prezzo massimo del mercato;
 - calcolando il probabile valore complessivo dell'immobile moltiplicando il massimo prezzo di mercato per la superficie utile ragguagliata, riducendolo, però, del 50% tenuto conto dell'abuso edilizio realizzato.
- Dagli accertamenti è scaturito il prezzo medio unitario praticato in zona di 400,00 €/mq. che per effetto della riduzione è determinato in 200,00€/mq.

Terreni.

Le indagini effettuate sono state mirate a rilevare lo stato dei luoghi, l'ubicazione, la coltura e la commerciabilità dei terreni in zona.

Il prezzo unitario di mercato delle aeree, distinte per qualità di coltura, è di seguito riportato:

- Seminativo: €/mq. 2,22
- Vigneto: €/mq. 3,33
- Uliveto: €/mq. 2,80
- Bosco: €/mq. 1,80

2. Superfici a base di calcolo

Fabbricato (sup. lorda)

piano terra :	mq. 104,00	
piano primo :	mq. 104,00	
piano secondo :	mq. 104,00	
	sommano	mq. 312,00

Pertinenze (SNR sup. lorda)

piano semin.:	mq. 168,98
piano terra :	mq. 28,00
	sommano mq. 196,98

mq. 196,98 x coeff. di rid. 0,30 = mq. 59,09

terrazze: mq. 90,26 x coeff. di rid. 0,10 = mq. 9,02

stalle (cat.C/6 catastale):

mq. 126,00 x coeff. di rid. 0,15 = mq. 18,90

sommano mq. 87,01

totale mq. 399,01

Terreni.

Distinta delle particelle per qualità di coltura.

- Seminativo: mq. 53.633,00
- Vigneto: mq. 5.406,00
- Uliveto: mq. 4.584,00
- Bosco: mq. 7.300,00

3. Valutazione

Fabbricati:

mq. 399,01 x €/mq. 200,00 = **€ 79.802,00**

Terreni:

- Seminativo: mq. 53.633,00 x €/mq 2,22 = € 119.065,26
- Vigneto: mq. 5.406,00 x €/mq 3,33 = € 18.001,98
- Uliveto: mq. 4.584,00 x €/mq 2,80 = € 12.835,20
- Bosco: mq. 7.300,00 x €/mq 1,80 = € 23.103,36

sommano € 173.005,80

Totale € 252.807,80

Valore complessivo stimato, in c.t. € 252.800,00

(fabbricati € 79.802,00 + terreni € 173.005,80)

Va ribadito che la scrivente nell'attribuire il valore al fabbricato ha tenuto conto **dell'abuso edilizio non sanabile** salvo, come già detto nel

"cap. C", avvalersi o meno delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata legge 47/85.

Benevento, 20 marzo '13

Arch. Eva Parente

Fabbricato

prospetto principale



prospetto laterale

