

**TRIBUNALE DI BENEVENTO  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

**PROCEDURA n° Gen. Rep.: 216/2016**

promossa da: **OASIS SECURITISATION S.r.l.**  
**con sede in Conegliano (TV)**  
**P.I. 04514070269**

**Procuratrice Speciale:**  
**GUER BANCA S.p.A.**  
**P.I. 03140600176**

Contro: \_\_\_\_\_

Creditore Iscritti ex 498 c.p.c.: **BPB BANCA S.p.A. - P.I. 01159290960**  
**EQUITALIA S.p.A. - P.I. 08704541005**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Michele LANNA**

Custode ex art. 559, co 2, c.p.c.: **Dott.ssa Dorotea Dello Russo**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05.06.2019**

**CHIARIMENTI SUL RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
ORDINANZA DEL 05.06.2019**

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo  
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P  
Partita IVA: 00875080624  
Studio in: Benevento - V.le degli Atlantici n. 5  
Telefono e fax: 0824 351266  
Email: [ing.angelozerrillo@alice.it](mailto:ing.angelozerrillo@alice.it)  
Pec: [angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu](mailto:angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu)



**CHIARIMENTI IN ORDINE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DEI BENI STAGGITI SITI IN CASTEL BARONIA (AV)  
ORDINANZA GIUDIZIALE DEL 05.06.2019**

Con ordinanza del 05.06.2019 - l'ill.mo G.d.E. ha disposto la comparizione del proprio ausiliario tecnico all'udienza del 19.09.2019 - per ottenere chiarimenti in merito ai seguenti punti:

- 1. quantificazione degli oneri di sanatoria degli abusi riguardanti l'immobile Fg. 10 p.IIa 462/1;**
- 2. acquisizione al patrimonio comunale della zonetta di terreno Fg. 10 p.IIa 843.**

○○○○○○

In ossequio alla richiesta della S.V. - con le presenti note - si forniscono, anticipatamente, le delucidazioni in ordine ai richiamati argomenti.

**1° PUNTO: Quantificazione degli oneri di sanatoria degli abusi rilevati**

Le indagini mirate ad accertare la *regolarità urbanistico-edilizia* dell'immobile *de quo* (Capannone adibito a laboratorio, Fg.10 p.IIa 462/1) sono state svolte - come di prassi - interpellando, con puntuali istanze, gli uffici pubblici competenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Castel Baronia (AV)...
- Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino (AV)...

affinché potessero consentire l'esame e l'acquisizione di copie degli atti all'uopo necessari; e precisamente:

- **l'Ufficio Tecnico Comunale** → quelli di natura urbanistica (titoli abilitativi ed elaborati progettuali approvati);
- **l'Ufficio del Genio Civile** → quelli di natura edilizia (elaborati strutturali depositati ai sensi delle norme vigenti nelle zone dichiarate sismiche all'epoca in cui fu costruito l'immobile).

In risposta alle richieste inoltrate (... lo si ricorda...):

- **l'U.T.C. di Castel Baronia** - (cfr. nota agli atti n. 1234 del 3.04.2019) - ha riferito che - in archivio - è attualmente riscontrabile soltanto una copia della Licenza Edilizia n. 40 del 2 aprile 1977 - intestata a

entrambi eseguiti) recante



l'annotazione "Fascicolo allegato alla Concessione Edilizia n. 33/78" ... quest'ultimo  
- però - irreperibile;

- **l'Ufficio del Genio Civile di Ariano** - (cfr. nota agli atti n. 190488 del 25.03.2019) - ha, invece, riferito che non risultano *depositati* progetti strutturali con nominativi di committente \_\_\_\_\_ (titolare della Licenza Edilizia n. 40/77 e della Concessione n. 33/78) o \_\_\_\_\_ (esecutata).

In considerazione di quanto attestato dagli enti interpellati, va necessariamente ritenuto che l'immobile *de quo* sia:

- **legittimo sotto l'aspetto urbanistico;**
- **abusivo sotto l'aspetto edilizio.**

Invero, relativamente al primo aspetto (quello urbanistico), l'immobile deve ritenersi legittimo per due ordini di motivi (semprechè non sia reperita documentazione da cui possa desumersi il contrario):

1. perché la sua costruzione risulta essere autorizzata da idonei titoli (Licenza edilizia n. 40/77 e Concessione edilizia n. 33/78);
2. perché il Comune - pur attestando l'esistenza di tali provvedimenti abilitativi - non è in grado di esibire gli elaborati grafici che, all'epoca, furono prodotti e depositati dal Sig \_\_\_\_\_ per l'ottenimento delle autorizzazioni; elaborati necessari per poter operare il confronto tra quanto assentito e realizzato, in termini di sagoma, volumi e superfici.

La circostanza pone, dunque, nella impossibilità di accertare abusi o difformità e, quindi, di quantificare eventuali oneri per sanatorie urbanistiche ai sensi degli artt. 34 e 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Con riferimento al secondo aspetto (quello edilizio) - l'immobile deve ritenersi abusivo perché - come detto - non risultano depositati al competente ufficio del Genio Civile il progetto strutturale e (di conseguenza) la relativa *certificazione di collaudo statico*, ai sensi della L. 64/74 e della L. 1086/71 (quest'ultima riguardante specificatamente manufatti in calcestruzzo armato nelle zone dichiarate sismiche).

La sanatoria di questo abuso è subordinata agli adempimenti ex L.R. 9/83 e a quelli prescritti dalle Nuove Norme Tecniche (NTC) 17 gennaio 2018.



Gli oneri da corrispondere al Genio Civile per la regolarizzazione sono esigui - non superiori a 1.000 euro - mentre risultano davvero onerosi e laboriosi gli interventi di adeguamento imposti dalle richiamate NTC 2018.

In questa fase, purtroppo, non è possibile quantificare con precisione i costi degli interventi necessari, poiché la loro stima è correlata all'espletamento di preliminari indagini di tipo strutturale e alla redazione di un vero e proprio progetto di adeguamento.

Per questa ragione, a pagina 22 dell'elaborato peritale (Cfr. § 16.2) si è indicato un dato medio basato sull'esperienza e sulle indicazioni della bibliografia di settore.

*...“I costi per il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria da parte del Genio Civile di Ariano Irpino potrebbero corrispondere a un'aliquota pari al 20% del valore di un analogo immobile di nuova costruzione”...*

Nei “costi” presunti sono inclusi sia gli oneri amministrativi (€ 1.000 circa) sia la spesa dei lavori.

Il valore di una costruzione analoga a quella in esame ... nuova o in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità ... è stato stimato in 470 €/mq (pag. 25 elaborato peritale), per cui il 20% considerato per la sanatoria e l'adeguamento corrisponderebbe alla seguente aliquota di 470 €/mq:

$$470 \text{ €/mq} \times 20\% = 470 \text{ €/mq} \times 0,20 = \mathbf{94 \text{ €/mq}}$$

**In sintesi, per ottenere dal Genio Civile di Ariano Irpino il provvedimento autorizzatorio in sanatoria e per adeguare l'immobile staggito, occorrerebbero - con buona probabilità**

$$\mathbf{mq \ 546,40 \ (superficie \ commerciale) \times \ 94 \ \text{€/mq} = \ \text{€} \ 51.400 \ (in \ c.t.).}$$

**Di questi costi si è tenuto conto nella valutazione del lotto da porre in vendita (cfr. paragrafo 20.3.1 dell'elaborato peritale).**

Il criterio di stima adottato, infatti, riduce il costo a nuovo di un immobile analogo a quello oggetto di procedura di tutti i deprezzamenti afferenti allo stato di conservazione, alle irregolarità, alle carenze, ai gravami, etc.

Alle pagine 25 e 26 della perizia si legge:...

“Al valore unitario medio riferito a immobili in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (**470 €/mq**) è, dunque, ragionevole che siano apportate le seguenti riduzioni:

- per lo stato di manutenzione generale: 30%
- per interventi in copertura<sup>4</sup> e rimozione dei manufatti precari: 13%



- per il conseguimento della attestazione di idoneità statica (NTC 2018) e agibilità: **25%**
  - per arbitrarie occupazioni dell'area pertinenziale, non accertabili in questa sede, e per diritti di passaggio acquisiti da terzi con modi non noti (scritture private non trascritte, usucapione, etc.): **5%**
  - per interclusione del locale deposito sito al piano seminterrato: **2%**
- 75%**

**Vc (valore attuale) = S comm. x V.U. ridotto**

$$= 546,4 \text{ mq} \times 470 \text{ €/mq} \times (1 - 0,75) \approx \quad \quad \quad \text{€ } \mathbf{64.200}$$

Dal precedente schema si rileva che si è tenuto conto (cfr. righe evidenziati in giallo) sia dei costi per la sanatoria e l'adeguamento strutturale (ovvero per l'attestazione di idoneità statica) - pari al 20% del *costo a nuovo* - sia di quelli, conseguenziali e complementari, per la *certificazione di agibilità* (requisito sostanziale per l'uso) pari al 5% dello stesso *costo a nuovo*.

Esplicitando analiticamente il criterio, si ha infatti:

**Valore immobile nuovo o in condizioni di normale fruibilità:**

$$\text{Superficie commerciale} \times \text{Valore Unitario} = \text{mq } \mathbf{546,40} \times 470 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€ } \mathbf{256.800}$$

**Deprezzamenti (corrispondenti allo stato attuale):**

- per stato di manutenzione generale (30%):  $0,30 \times 256.800 =$  **- € 77.000**
  - per interventi in copertura (13%):  $0,13 \times 256.800 =$  **- € 33.400**
  - per attestazione di idoneità statica e agibilità (25%):  $0,25 \times 256.800 =$  **- € 64.200**
  - per arbitrarie occupazioni dell'area pertinenziale (5%):  $0,05 \times 256.800 =$  **- € 12.850**
  - per interclusione deposito al piano seminterrato (2%):  $0,02 \times 256.800 =$  **- € 5.150**
- € 192.600**

**Valore deprezzato del capannone, da porre a base d'asta:**

$$\text{€ } 256.800 - \text{€ } 192.600 = \quad \quad \quad \text{€ } \mathbf{64.200}$$

Nota 4)

... non si esclude la presenza di eternit anche in copertura, oltre che sulla tettoia da rimuovere posta in prossimità dell'ingresso principale; l'aliquota del 13% deve perciò ritenersi comprensiva delle eventuali opere di bonifica o di rimozione generale dei materiali inidonei



**2° PUNTO: Acquisizione al patrimonio comunale della zonetta di terreno staggita,  
in Catasto Fg. 10 p.IIa 843.**

La zonetta di terreno in argomento costituisce, di fatto, uno slargo di sicurezza della via comunale San Giovanni del Comune di Castel Baronia.

Essa, infatti, per ubicazione, conformazione e consistenza (76 mq catastali) non può che avere tale utilizzo (cfr. fotografie agli atti).

Allo scopo di accertare se fossero state attivate e concluse procedure espropriative ai fini della pubblica utilità - per l'acquisizione al patrimonio comunale di detta zonetta di terreno - si è interpellato il Responsabile dell'Area Tecnica della P. A. con due istanze trasmesse il 28 febbraio e il 7 maggio 2019.

A tal riguardo, però, non sono pervenute risposte formali, per cui si è ritenuto opportuno effettuare una duplice valutazione del lotto (con inclusione ed esclusione dell'ente urbano) lasciando all'ill.mo G.d.E. ogni decisione sulle possibilità di vendita.

oooooo

Nell'auspicio che i chiarimenti forniti siano ritenuti esaustivi dall'ill.mo G.d.E. - si rimettono le presenti noti, ribadendo la massima disponibilità per ulteriori collaborazioni dovessero rendersi necessarie.

