

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI

ALL'ILL.MO G.d.E.
DOTT.SSA M. L. D'ORSI

PROCEDIMENTO n. 139/05

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI:

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. ATTI ACQUISITI PRESSO IL COMUNE
4. ATTI ACQUISITI PRESSO IL GENIO CIVILE
5. ELENCO DELLE FORMALITA'
6. NOTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
7. RILIEVO FOTOGRAFICO

Il C.T.U.
Angelo P. Zerrillo

giugno 2011

- PREMESSA -

Il giorno **01.03.2011**, l'ill.mo G.d.E. nominava lo scrivente, dott. ing. Angelo P. Zerrillo, con studio in Benevento al V.le degli Atlantici n. 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, affidandogli – previo giuramento di rito – il seguente

INCARICO:

Provveda il tecnico - con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento - distinti catastalmente al foglio 11 del Comune di Pontelandolfo dai subalterni nn. 5, 6, 8 e 14 della particella 1296:

- a) **all'esatta individuazione degli stessi immobili**, con la precisa 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'Agenzia del Territorio;
- 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, indichi le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, 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;
- 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 provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i. 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);
- d) **all'identificazione catastale degli immobili**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni eventualmente necessarie per l'aggiornamento, 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;
- 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 di 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;
- f) **alla specificazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sui beni**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- 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;
- 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 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;
- i) **nel caso si tratti di quota indivisa**, fornisca - altresì - la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Assunto l'incarico, lo scrivente svolgeva i necessari accertamenti, sulla base dei quali, redigeva la relazione di seguito esposta, articolata, per maggiore chiarezza, nei seguenti paragrafi:

1. - SOPRALLUOGHI ED INDAGINI
2. - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
3. - DESCRIZIONE DEI BENI
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA
5. - VERIFICA DELL'AGIBILITA'
6. - VERIFICA DELLA REGOLARITA' ENERGETICA
7. - STATO DI POSSESSO
8. - ACCERTAMENTO SULLA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI
INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI
9. - RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE
- 10.- ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - CRITERI E METODI
DI STIMA
- 11.- FRAZIONAMENTO IN LOTTI AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'
- 12.- CONCLUSIONI

1. - SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

Le operazioni peritali iniziavano il 18 aprile 2011 - in Pontelandolfo (BN) alla Via Ferrara - presso gli immobili *oggetto di pignoramento*, come da avviso comunicato alle parti a mezzo di raccomandata A.R. (**Cfr. All. 1**).

Quel giorno, alla presenza dell'esecutato, e con l'ausilio di un collaboratore di fiducia, s'individuavano i beni *<de quibus>* e si effettuavano i preliminari *rilievi*.

Le ispezioni si completavano il giorno seguente, sempre alla presenza del Sig. ** *****.

In quella circostanza, si contattava anche la sorella dell'esecutato - Sig.ra ** ***** _ poiché quest'ultima occupava l'unità immobiliare distinta dal *subalterno 14* della particella 1296.

La Sig.ra ** ***** riferiva che detta unità (rappresentata da una porzione di sottotetto) era stata attribuita al fratello per mero errore catastale e di esserne in possesso sin dall'ultimazione dell'intervento di ristrutturazione del fabbricato dal quale era derivata.

Durante il sopralluogo si accertava che l'unità in argomento costituiva parte della *zona notte* dell'abitazione della Sig.ra ** ***** , cui poteva accedersi soltanto per mezzo di una scala interna situata nel soggiorno di detta abitazione.

Le attività peritali proseguivano, successivamente, sia presso studi notarili ed agenzie immobiliari sia presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Ex Conservatoria RR.II. – Agenzia delle Entrate – Municipio di Pontelandolfo e Genio Civile di Benevento) dove si esaminavano e si acquisivano tutti gli atti ritenuti utili per un compiuto espletamento dell'incarico conferito dall'ill.mo G.d.E.

Di seguito, si riporta l'elenco delle documentazioni consultate ed acquisite.

ooooo

DOCUMENTAZIONE CONSULTATA ED ACQUISITA

AGENZIA DEL TERRITORIO - (AII. 2)

- 2.1 - Stralcio del Foglio di mappa n. 11 del N.C.E.U.;
- 2.2 – Elaborati planimetrici e Planimetrie delle unità immobiliari relativi agli anni 2000 e 2007;
- 2.3 - Visure storiche per immobile.

COMUNE DI PONTELANDOLFO - (AII. 3)

- 3.1 - Stralcio del P.U.C. – Zonizzazione – Estratto delle Norme di Attuazione;
- 3.2 - Progetto di Ristrutturazione assentito con Concessione Edilizia n. 42/95;
- 3.3 - Nota del responsabile dell'Area Tecnica.

GENIO CIVILE DI BENEVENTO – (AII. 4)

- 4.1 - Istanza di deposito n. 2575 del 5.11.95;
- 4.2 - Collaudo statico – Deposito del 25.01.1996

UFFICIO PUBBLICITA' DI BENEVENTO (AII. 5)

- 5.1 - Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico

AGENZIA DELLE ENTRATE (AII. 6)

- 6.1 – Istanza del 20.06.2011
- 6.2 – Nota dell'Agenzia del 21.06.2011

2. – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1– Caratteristiche Ubicazionali

I beni in esame costituiscono parte di un fabbricato di vecchio impianto, a destinazione residenziale e commerciale, sito nel centro abitato di Pontelandolfo (BN) all'angolo tra Viale Europa e Via Ferrara, distinto al N.C.E.U. dalla particella n. **1296 del Fg. 11** e ricadente in Zona "B1" del vigente **P.U.C. (Zona di Ristrutturazione e Riqualficazione del tessuto urbano)**.

2.2– Dati Catastali

Detti beni sono censiti in titolo al Sig. ** *****, nato a [REDACTED] (BN) il [REDACTED]

[REDACTED] - e risultano identificati dai seguenti subalterni della particella 1296:

| Sub. | Piano | Categoria | Classe | Descrizione | Consistenza | Rendita | Diritti e Oneri Reali |
|------|-------|-----------|----------------|-------------|-------------|------------|--|
| 5 | T | C/1 | 3 ^a | Negozi | 141 mq | € 1.565,64 | Proprietà ** ***** G. per 1000/1000 |
| 6 | 1°-2° | A/3 | 2 ^a | Abitazione | 9,5 vani | € 613,29 | Proprietà ** ***** G. per 1000/1000 |
| 8 | T | - | - | Corte | | | |
| 14 | 2° | A/3 | 2 ^a | Abitazione | 1 vano | € 64,56 | 500/1000 assegnati in via provvisoria. |

L'odierna situazione catastale deriva da due denunce di variazione:

- 1) Tipo Mappale prot. n. 120035 dell'11.12.2001 - con il quale sono stati soppressi (per fusione, ampliamento e ristrutturazione delle preesistenti porzioni immobiliari) gli originari subalterni nn. 1, 2, 3 e 4 (**Cfr. All. 2**);
- 2) Tipo Mappale prot. n. BN 149721 del 4.04.2007 – dal quale è derivato il subalterno 14, censito come unità edificata in sopraelevazione.

Tali variazioni presentano alcune anomalie:

- non specificano che la corte distinta dal **subalterno 8** è di esclusiva proprietà dell'esecutato, sebbene ciò risulti dall'atto di divisione per Notar Sandra Sabatelli - rep. 13593 del 3.04.2003;
- riportano la porzione di sottotetto identificata dal **subalterno 14** come abitazione (Categ. A3) sebbene l'utilizzo a scopo residenziale del bene non risulti autorizzato da appositi provvedimenti del Comune.

2.3 - Confini

Le predette porzioni immobiliari confinano ad Est con V.le Europa, a Sud con Via Ferrara e ad Ovest con proprietà aliena.

2.4 - Pervenienza - Accertamento della proprietà nel ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

Il Sig. ** ***** ***** è divenuto proprietario dei beni "de quibus" per *successione legittima, per intervento edilizio diretto e per atto di donazione e di divisione ereditaria.*

In particolare:

- **con denuncia di successione del de cuius**, ** ***** ***** , n. 87– vol. 415 – **apertasi il 17 luglio 1987** – ha ereditato la quota ideale di 1/3 del fabbricato paterno, originariamente identificato al Fg.11 del N.C.E.U. dalla particella 1296 - ex sub 1 - 2 - 3 e 4;
- **in virtù di Concessione Edilizia n. 42 dell'8.09.1995 (Cfr. All. 3.2)** ha attuato con le coeredi ***** e ** ***** ***** un intervento di ristrutturazione interna e di modifica della copertura del predetto fabbricato, da cui sono derivate le unità distinte dai subalterni 5, 6, 7 ed 8 della stessa particella 1296 (cfr. Variazione Catastale: Tipo Mappale prot. n. 120035/01);
- **con atto di donazione e di divisione per Notar Sandra Sabatelli – rep. n. 13593 del 3.04.2003** (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11.04.2003 ai nn. 4545/3305) gli è stata trasferita la piena proprietà delle predette unità identificate dai subalterni 5, 6 ed 8 della particella 1296;
- **In virtù dei titoli e delle attività di cui innanzi risulta – infine – comproprietario, per 500/1000, di un'altra porzione del fabbricato de quo rimasta esclusa - per mancata denuncia catastale - dalla predetta divisione** e, precisamente, della porzione di sottotetto attualmente identificata dal subalterno 14 - giusto Tipo Mappale prot. BN 149721 del 4.04.2007.

3. - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato di vecchio impianto, con pianta di forma pressoché regolare, articolato su tre livelli (**terra, primo e sottotetto**) le cui caratteristiche tecnologiche - a seguito di un intervento di ristrutturazione attuato nel 1995, con C.E. n. 42/95 - possono così sintetizzarsi:

- struttura portante principale in conglomerato cementizio armato;
- tamponature in muratura ordinaria di tufo e mattoni;
- solai in latero-cemento;
- copertura a tetto, a due falde, con capriate in acciaio e manto di tegole comuni;
- scala principale ed aggetti in c.a.;
- infissi in legno;
- impianti di tipo tradizionale;
- rivestimenti murali esterni, prevalentemente con intonaco a base cementizia;
- finiture interne di grado medio.

Detti beni costituiscono:

- una struttura turistico-ricettiva con servizio ristorante e Bed & Breakfast;
- l'appartamento dell'esecutato;
- in piccola parte, l'abitazione della sorella di quest'ultimo, Sig.ra ** ***** *****.

oooooo

Il subalterno 5 (cfr. All. 2.2) identifica il piano terra dell'edificio, quasi del tutto adibito a ristorante.

Detto piano ha una superficie utile complessiva di 140 mq – un'altezza netta di m 3,70 ed ospita, infatti:

- l'atrio (ingresso da V.le Europa) e la scala che conduce al livello superiore;
- la sala ristorante;
- la cucina;
- i servizi igienici;
- un ufficio con annesso wc.

- **L'atrio** è in comunicazione con tutti gli ambienti del piano terra ed è allestito con *boiserie* e pavimento in cotto smaltato.
- **La sala ristorazione** ha una superficie **utile di 63 mq** ed accede direttamente da Via Ferrara; E' dotata di un sistema di condizionamento con canalizzazioni alloggiare in cassonetti di legno, di un camino, di due splits con unità esterne e, per quanto riguarda le finiture, di: pavimentazioni in *gres* di vario colore; controsoffittature e pannellature in legno; tinteggiature di tipo comune con motivi ornamentali.
- **La cucina ha una superficie utile di 27 mq**, è accessibile, oltre che dall'atrio, anche da V.le Europa e comunica con la *sala-ristorazione* tramite una vetrata passa-vivande; inoltre, è completamente attrezzata e presenta pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.
- **I servizi igienici** sono divisi per sesso e costituiti da materiali identici a quelli della cucina.
- **L'ufficio** (ex-locale bar) accede anch'esso da V.le Europa tramite un'ampia vetrata, è dotato di un piccolo wc ed **ha una superficie utile complessiva di 31 mq**.

oooooo

Il subalterno 6 (Cfr. All. 2.2) individua i piani superiori (primo e sottotetto) in passato adibiti all'attività di **<Bed & Breakfast>** ed attualmente costituenti l'abitazione dell'esecutato.

Il primo piano, raggiungibile mediante la scala situata nell'atrio, ha una superficie utile di 86 mq – un'altezza netta di m 2,85 - ed accoglie: un soggiorno, la cucina, un bagno con lavanderia e tre camere da letto, di cui due con esclusivi wc, le quali godono dell'affaccio su V.le Europa tramite una balconata di 14 mq che si estende per tutto il fronte Est del fabbricato.

L'intero piano è riscaldato sia da un impianto autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio sia da una stufa a pellets ed è caratterizzato da finiture in stile rustico (pavimentazione in cotto, tinteggio e rivestimenti in mattoni a faccia vista).

La sovrastante porzione di sottotetto è stata trasformata in zona notte ed è raggiungibile mediante un'altra scala, posta nel soggiorno, in ferro e legno.

Essa ha una superficie utile di 72 mq, è servita dagli stessi impianti del primo piano, è rifinita con i medesimi materiali e si compone dei seguenti ambienti, la cui altezza media risulta, però,

inferiore a m 2,40: disimpegno, un vano pluriuso privo di aperture verso l'esterno e due camere da letto con bagni e ripostigli.

oooooo

Il **subalterno 14 (All. 2.2)** identifica un'altra porzione di sottotetto, **di circa 24 mq utili**, attualmente occupata dal nucleo familiare della sorella dell'esecutato.

Questa porzione di sottotetto (di cui il debitore è proprietario del 50%) costituisce parte della zona notte dell'abitazione della Sig.ra ** ***** ed è esclusivamente accessibile tramite una scala posta nel soggiorno di detta abitazione.

Dai rilievi effettuati è, infatti, emerso che essa è stata trasformata nei seguenti vani o porzioni di vano:

- camera da letto matrimoniale per mq 6,50
- bagno annesso a detta camera di mq 7,00
- camera da letto singolo di mq 10,50
- ripostiglio di mq 9,00

Tali ambienti sono dotati di impianti e finiture, tra cui: pavimenti in gres, rivestimenti murali con intonaci cementizi e pitture lavabili, porte e finestre in legno.

oooooo

Il **subalterno 8**, infine, individua una striscia di terreno adiacente il fronte Nord del fabbricato.

Questa piccola corte ha una larghezza media di m 1,50 - un'area di circa 40 mq e risulta delimitata da un muretto in calcestruzzo. Su di essa insistono pochi gradini ed un ballatoio in conglomerato cementizio armato mediante i quali si raggiunge l'ingresso posteriore dell'abitazione della Sig.ra ** *****.

3.1. - STATO DI CONSERVAZIONE

Il complesso immobiliare può ritenersi sostanzialmente in buono stato di conservazione (**Cfr.**

All. 7). Segni di degrado sono, infatti, rilevabili soltanto all'esterno e in poche zone; ovvero:

- alla base delle facciate esposte a Nord e a Sud;
- sui frontalini e all'intradosso dei cornicioni e dei balconi, a causa dell'inefficacia delle opere di regimentazione delle acque piovane e per la mancanza di idonee protezioni.

All'interno, invece, le finiture sono, per lo più, in buone condizioni e gli impianti risultano efficienti, anche se in merito a questi ultimi non si hanno elementi documentali che ne attestino la conformità alle norme vigenti (ex lege 46/90 – D.M. 37/2008).

4. - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti è risultato che **gli immobili pignorati non sono pienamente legittimi sotto l'aspetto urbanistico.**

Le verifiche, come di consueto, sono consistite:

- a) nell'esame degli elementi documentali forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) nel confronto delle opere autorizzate con quelle eseguite.

La documentazione cui si è fatto riferimento è quella del "progetto di ristrutturazione" assentito con Concessione Edilizia n. 42 /95, unica reperibile presso gli archivi del Comune.

Dalla nota del "Responsabile dell'Area Tecnica" (Cfr. All. 3.3) si evince, infatti:

- che il fabbricato *de quo* è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967;
- che relativamente ad esso non sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni oltre la predetta concessione edilizia.

Nel corso delle ispezioni, rispetto a quanto previsto dal richiamato *progetto di ristrutturazione*, sono emerse le seguenti difformità:

- **variazioni del prospetto Nord;**
- **differenti distribuzioni dei locali siti al piano terra e al primo piano;**
- **uso abitativo del piano sottotetto.**

In particolare:

- sul lato Nord manca la *scala con vetrata* mediante la quale si sarebbe dovuto accedere alla porzione di fabbricato assegnata alla Sig.ra ** ***** con atto di divisione del 2003 (ex sub 7 della particella 1296);
- al piano terra (**sub 5**) – i locali di servizio hanno una diversa disposizione;
- l'appartamento dell'esecutato sito al primo piano (distinto dal **sub 6**) ha una differente distribuzione funzionale; ovvero: un soggiorno di minore superficie, un vano cucina in luogo

dell'angolo cottura – tre camere da letto, di cui due con servizi igienici, ed una diversa scala di accesso al sottotetto;

- le due porzioni di sottotetto (sub 6 e sub 14) - **entrambe destinate a deposito-stenditoi (Cfr. All. 3.2 - C.E. n. 42/95)** - ed occupate, rispettivamente, dall'esecutato e dal nucleo familiare della sorella ***** - sono state trasformate – con impianti ed opere murarie – in ambienti della zona notte delle relative abitazioni.

Tali difformità sono solo in parte sanabili.

Le modifiche del prospetto Nord e le opere interne – poiché variazioni non sostanziali – possono essere ratificate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e con il pagamento delle prescritte sanzioni pecuniarie, ai sensi del T.U. 380/01 e della L. 122/2010, in quanto consentite nelle Zone B1 del vigente P.U.C.

Le variazioni di destinazione d'uso delle porzioni di sottotetto, invece, non potranno essere assentite perché manca il requisito fondamentale per la loro utilizzazione ai fini abitativi (ex art. 4 D.P.R. 425/94 e art. 24 D.P.R. 380/01) ovvero, altezza media utile uguale o superiore al limite minimo stabilito dalle norme.

5. - VERIFICA DELL'AGIBILITA'

Dalla stessa nota del Responsabile dell'U.T.C. (**All. 3.3**) si evince, inoltre, che - a seguito dell'intervento di ristrutturazione autorizzato con Concessione Edilizia n. 42/95 - non è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità ex-art. 4 - D.P.R. 425/94. Il richiamato articolo, infatti, prescriveva l'obbligo di presentare al Comune – a lavori ultimati – una specifica istanza con i seguenti allegati:

1. relazione finale del D.L. sulla conformità delle opere e sulla salubrità degli ambienti;
2. certificato di collaudo delle strutture (depositato al Genio Civile);
3. certificazione di conformità degli impianti (ex. L. 46/90 – attuale D.M. 37/2008);
4. domanda di iscrizione in Catasto.

Allo stato, presso i competenti uffici, sono rilevabili soltanto le documentazioni di cui ai punti 2) e 4).

6. - VERIFICA DELLA REGOLARITA' ENERGETICA

In merito va evidenziato che le unità oggetto di pignoramento sono state ristrutturate allorquando erano in vigore la L. 10/91 ed il D.P.R. 412/93¹ e che - in seguito all'emanazione del D.Lgs. 192/2005 - il proprietario non ha provveduto a dotarle dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.).

L'aspetto assume rilevanza ai fini della vendita, soprattutto alla luce della nuova legge statale.

Il Decreto Legislativo 29.03.2011 n. 28 (*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*) – ha, infatti, aggiunto il **comma 2 ter** all'art. 6 del D.Lgs. 192/05, secondo cui: ... « **Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. ..(????) Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.**»

Nell'attesa che una specifica legge regionale fornisca più precise indicazioni, la questione può essere risolta nei seguenti modi:

- a) con la espressa rinuncia dell'acquirente ad ottenere la certificazione, il quale dovrà dichiarare di essere già edotto sulla prestazione energetica dell'edificio;
- b) con un'autocertificazione del venditore (così come prevista dal punto 9 – Allegato A - del D. M. Sviluppo e Trasporto del 26.06.2009) da cui risultino due condizioni:
Classe energetica del fabbricato "G" (bassa); Costi di gestione energetica elevati;
- c) dotando il fabbricato dell'A.C.E. prima della stipula del rogito. In quest'ultimo caso, il documento dovrà essere redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni di cui al menzionato D.M. del 2009.

¹⁾ ... Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4 – comma 4 – della L. 10/91).

7. - STATO DI POSSESSO

Sul punto, occorre evidenziare:

- che all'Agenda delle Entrate di Benevento non risultano registrati contratti di locazione;
- che le porzioni immobiliari distinte dai sub 5 e 6 sono attualmente occupate dall'esecutato;
Questi utilizza la prima (sub 5) per l'attività di ristorante e la seconda (sub 6) come propria residenza;
- che la porzione identificata dal subalterno 14 è occupata dai coniugi ** ***** e ***** *****, i quali, essendo proprietari del rimanente 50%, ne hanno ricavato parte della loro abitazione;
- che sulla striscia di terreno individuata dal sub 8 vi è l'uscita secondaria dell'abitazione dei coniugi ** ***** _ *****.

8. - ACCERTAMENTO SULLA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

8.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLABILI DALLA PRESENTE PROCEDURA

All'Ufficio Pubblicità di Benevento, sono attualmente rilevabili le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (Cfr. All. 5):

- **Iscrizione contro del 05.01.1989**, Registro Particolare 9 - Registro Generale 189;
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili in Pontelandolfo (BN).
- **Iscrizione contro del 16/05/1989**, Registro Particolare 285 - Registro Generale 4939;
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili in Pontelandolfo (BN).
- **Trascrizione contro del 22.04.1991**, Registro Particolare 3490 – Reg. Generale 4038
Atto Giudiziario Tribunale di Benevento – **Verbale di Pignoramento Immobili in Pontelandolfo (BN).**
Annotazione n. 678 del 7.05.2009 – Restrizione di beni.
- **Trascrizione contro del 20.11.1996**, Registro Particolare 8608 – Reg. Generale 9939
Atto Giudiziario Tribunale di Benevento – **Verbale di Pignoramento Immobili in Pontelandolfo (BN).**

- **Trascrizione a favore dell'11.04.2003**, Registro Particolare 3305 – Reg. Generale 4545
Atto tra vivi – donazione accettata dal donatario.
Pubblico Ufficiale – **Notaio S. Sabatelli – rep. n. 13593 del 03.04.2003.**
- **Trascrizione a favore e contro dell'11.04.2003**, Registro Part. 3306 – Reg. Gen. 4546
Atto tra vivi – divisione.
Pubblico Ufficiale – **Notaio S. Sabatelli – rep. n. 13593 del 03.04.2003.**
- **Rettifica Trascrizione a favore dell'8.08.2003**, Reg. Part. 7439 – Reg. Gen. 10466
Atto tra vivi – donazione accettata.
Pubblico Ufficiale – **Notaio S. Sabatelli – rep. n. 13935 del 29.07.2003.**
- **Rettifica Trascrizione a favore e contro dell'8.08.2003**, R. Part. 7440 – Reg. Gen. 10467
Atto tra vivi – divisione.
Pubblico Ufficiale – **Notaio S. Sabatelli – rep. n. 13935 del 29.07.2003.**
- **Trascrizione contro del 07.07.2005**, Registro Particolare 6243 – Reg. Generale 10776
Atto esecutivo cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili in Pontelandolfo (BN).**
Pubblico Ufficiale – **Tribunale di Benevento – rep. 1796/2005.**
- **Trascrizione contro del 18.10.2007**, Registro Particolare 9002 – Reg. Generale 15015
Atto esecutivo cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili in Pontelandolfo (BN).**
Pubblico Ufficiale – **Tribunale di Benevento – rep. 2375/2007.**
- **Iscrizione contro del 7.05.2009**, Registro Particolare 1296 - Registro Generale 6342;
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - Immobili in Pontelandolfo (BN)
Pubblico Ufficiale: Orsi Raffaele.

8.2 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui beni *de quibus*, non gravano:

- atti di asservimento;
- servitù costituite con appositi atti;
- vincoli derivanti dal matrimonio del debitore, essendo, quest'ultimo, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

8.3 - ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

- Non risulta costituito Condominio, nè vi sono quote da versare per la gestione di parti comuni.
- Presso il Tribunale di Benevento non sono in corso altri contenziosi aventi ad oggetto i beni pignorati.

8.4 - ALTRI ONERI INFLUENTI SULLA VENDITA

Essi sono relativi:

- alla sanatoria delle difformità evidenziate al precedente paragrafo 4);
- alla rettifica degli errori catastali;
- alla Certificazione Energetica di cui all'art. 6 – comma 1– D. Lgs. 192/2005, modificato ed integrato dall'art. 2 del D. Lgs. 311/06;
- al conseguimento della Certificazione di Agibilità (ex art. 4 D.P.R. 425/94 – art. 24 D.P.R. 380/01).

8.4.1 - ONERI PER LA SANATORIA DEGLI ABUSI

L' art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. così recita: ... "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Pertanto, ad esclusione della diversa destinazione d'uso del sottotetto, le altre difformità sono ratificabili con S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi della L. 122/2010) in quanto variazioni non sostanziali. Per esse si prevede il versamento di una sanzione minima di **550,00 euro**.

8.4.2 - ONERI PER RETTIFICHE CATASTALI

Riguardano le discordanze tra quanto autorizzato e quanto riportato dalle planimetrie catastali. In particolare, le destinazioni d'uso del sottotetto e di alcuni locali del piano terra risultano diverse da quelle assentite con C.E. n. 42/95 – così come diversa risulta anche la

distribuzione funzionale dell'appartamento del primo piano. La elaborazione di nuove planimetrie catastali comporta il pagamento di diritti d'ufficio e di compensi professionali per un importo complessivo di circa **1000,00 euro – oltre oneri fiscali.**

8.4.3 - ONERI PER IL CACOLO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

L'Attestato di Certificazione Energetica, se richiesto, dovrà essere rilasciato da un professionista abilitato (ingegnere od architetto) sulla base delle linee guida di cui al D.M. 26.06.2009 e dovrà classificare l'immobile in base al <consumo annuo x mq> di energia necessaria per il riscaldamento invernale (classe esprimibile in KWh).

Il costo dell'attività professionale, in relazione alla tipologia e alla consistenza degli immobili pignorati, può stimarsi, sommariamente, in **€ 1.200,00 – oltre oneri fiscali.**

L'A.C.E. avrà una validità di 10 anni a decorrere dal suo rilascio e dovrà essere aggiornato ad ogni intervento di modifica delle prestazioni degli impianti dell'edificio.

8.4.4 - ONERI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILTA'

L'ottenimento dell'*agibilità* richiede che siano svolti accurati controlli sugli impianti tecnologici, che si proceda ad adeguarli alle norme in materia di sicurezza (D.M. 37/2008) con progetti ed opere e, infine, che siano rilasciate le prescritte certificazioni di conformità e di collaudo.

In base a quanto è stato possibile accertare – per le sole attività professionali (tra cui progetto e collaudo degli impianti a servizio del ristorante) – si prevede una spesa di circa **1.000,00 euro, oltre oneri fiscali.**

8.4.5 – RIEPILOGO ONERI

| Oneri e Compensi | Importi |
|---------------------------|-------------------|
| Sanatoria degli abusi | € 550,00 |
| Rettifiche catastali | € 1.250,00 |
| Certificazione energetica | € 1.500,00 |
| Certificazione agibilità | € 1.250,00 |
| Totale | € 4.550,00 |

9. – RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE

Considerato che per la stima dei beni pignorati occorre far riferimento alle **superfici commerciali**, si è provveduto a predisporre apposito prospetto.

Tali superfici sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ovvero aggiungendo all'area calpestabile dei vani o delle porzioni di piano:

- a) l'effettivo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- b) le pertinenze (sia accessorie che di ornamento) opportunamente *omogeneizzate* a superficie abitabile attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

| | |
|--|------|
| - locali o porzioni di piano ordinari | 100% |
| - locali in mansarde abitabili | 80% |
| - pertinenze accessorie direttamente comunicanti con i vani principali | 60% |
| - pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali | 25% |
| - balconi e terrazze coperte | 35% |
| - terrazze scoperte | 25% |
| - piccola area perimetrale | 7% |

PROSPETTO DELLE SUPERFICI

| Porzioni Immobiliari | Riferim. Catastali | Piano | Descrizione | Sup. Utile (mq) | Sup. Lorda (mq) | Coeff. di ragguaglio | Sup. Comm. (mq) |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Ristorante e servizi | Sub 5 | P. Terra | Sala | 63,00 | 72,00 | 1,00 | 72,00 |
| | | | Cucina | 27,00 | 31,00 | 1,00 | 31,00 |
| | | | Servizi igienici | 9,00 | 12,50 | 1,00 | 12,50 |
| | | | Ufficio con wc | 31,00 | 36,50 | 1,00 | 36,50 |
| Totali | | | | 130,00 | 152,00 | | 152,00 |
| Unità abitativa con accessori | Sub 5 | P. Terra | Atrio e scala | 15,00 | 16,50 | 0,60 | 10,00 |
| | Sub 6 | P. Primo | Vani residenziali | 86,00 | 105,00 | 1,00 | 105,00 |
| | | | Balcone | 14,00 | 14,00 | 0,25 | 3,50 |
| | P. Sottot. | Dep. - Stenditoio | 72,00 | 85,50 | 0,60 | 51,50 | |
| Totali | | | | 187,00 | 221,00 | | 170,00 |
| Corte | Sub 8 | Terra | Area | 40,00 | 40,00 | 0,07 | 3,00 |
| Unità | Sub 14 | P. Sottot. | Dep. - Stenditoio | (*) 12,00 | (*) 13,50 | 0,60 | (*) 8,00 |
| TOTALI GENERALI | | | | 369,00 | 426,50 | | 333,00 |

N.B.: (*) Superfici già ridotte del 50% (quota di proprietà dell'esecutato sul Sub 14)

10. - ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima e, cioè, la “ragione pratica” per la quale si richiede la valutazione è quella di determinare il *più probabile valore* del complesso immobiliare oggetto della procedura esecutiva.

Tale circostanza spinge ad adottare come criterio di stima quello del “*valore di mercato*”.

Il criterio è senz'altro appropriato alla fattispecie, perché la valutazione non deve riguardare né l'avviamento né le attrezzature dell'attività ristorante, ma soltanto gli immobili con le relative finiture e dotazioni impiantistiche.

Pertanto, la stima può essere effettuata con due procedimenti:

- 1) quello *sintetico*, basato sulla diretta comparazione dei beni da valutare con altri analoghi ma di prezzo noto;
- 2) quello *analitico*, impostato sulla capitalizzazione dei redditi netti, ordinari e continuativi da esso ritraibili; Quest'ultimo, eventualmente, al solo fine di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il metodo comparativo.

10.1 - STIMA CON IL METODO SINTETICO

Il mercato di riferimento è il centro abitato di Pontelandolfo (BN), Comune di 2.400 abitanti, ove l'attività primaria è, sostanzialmente, quella agricola.

Le risorse economiche del paese, infatti, non si sono col tempo diversificate, sebbene l'Amministrazione Comunale abbia individuato aree per insediamenti commerciali e produttivi lungo la Strada Statale 90 bis – principale asse viario di collegamento con il capoluogo sannita.

In effetti, il territorio ancora non accoglie realtà industriali e commerciali di rilevante interesse, tant'è che lo scarso sviluppo di questi settori è indicato dalla presenza, nel paese, di un unico istituto di credito.

Il mercato immobiliare è, ovviamente, condizionato dal contesto socio-economico e risulta, perciò, poco vivace.

In proposito va rilevato che le offerte di nuove costruzioni sono davvero scarse e che lievemente maggiori risultano quelle degli immobili di vecchio e recente impianto.

Tali offerte, inoltre, si riferiscono ad unità e fabbricati residenziali; per gli edifici adibiti ad altri usi, infatti, non vi sono dati, sicché deve farsi riferimento alle indicazioni dell'O.M.I.

I pochi dati raccolti ed utilizzati per la stima derivano, dunque, da:

- a) *fonti dirette*, rappresentate dagli operatori del settore (agenzie, imprenditori, etc.);
- b) *fonti indirette* (*Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare*)

e sono differenziati, in relazione alle destinazioni e allo stato d'uso, nella tabella che segue.

| Fonti | Immobili a destinazione Residenziale (esclusi ville e villini) | | | Immobili a destinazione Commerciale | | |
|-----------|---|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | Da Ristrutturare (€/mq L.) | Ristrutturati (€/mq L.) | Nuovi (€/mq L.) | Da Ristrutturare (€/mq L.) | Ristrutturati (€/mq L.) | Nuovi (€/mq L.) |
| Dirette | 400 ÷ 700 | 850 ÷ 1250 | 1.000 ÷ 1.350 | *** | *** | *** |
| Indirette | *** | *** | *** | 450 ÷ 650 | 800 ÷ 1250 | 1.000 ÷ 1.400 |

Detta tabella riporta *intervalli di valori* da cui sono estrapolabili quelli degli immobili in esame ponendo a confronto le caratteristiche più apprezzate dal mercato:

- Estrinseche;
- Intrinseche;
- Produttive.

Le prime - dette anche di localizzazione - sono quelle che l'ambiente esterno conferisce agli immobili e, a loro volta, possono essere differenziate in infrastrutturali e ambientali;

Le seconde - specifiche dei beni (posizione, tipologia, dotazione impiantistica, etc.) – sono quelle che gli attribuiscono determinate qualificazioni e che ne consentono appieno il godimento.

Le terze, infine, riguardano la disponibilità, l'esistenza di servitù, le certificazioni di agibilità, etc.

Tali caratteristiche concorrono alla formazione del valore di mercato nei termini percentuali di seguito specificati (Cfr. *Pubblicazioni Prof. Orefice*):

| CARATTERISTICHE | Parametri di confronto | Nelle aree centrali | | Nelle aree intermedie | | Nelle aree periferiche | |
|-----------------|--------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | | Valore minimo | Valore massimo | Valore minimo | Valore massimo | Valore minimo | Valore massimo |
| ESTRINSECHE | Caratteristiche di Localizzaz. | 5 % | 10 % | 10 % | 30 % | 15 % | 35 % |
| INTRINSECHE | Caratteristiche di Posizione | 15 % | 25 % | 10 % | 20 % | 10 % | 25 % |
| | Caratteristiche Tipologiche | 15 % | 30 % | 20 % | 25 % | 5 % | 20 % |
| PRODUTTIVE | Caratteristiche Produttive | 25 % | 35 % | 10 % | 25 % | 10 % | 20 % |
| | Totale | 60 % | 100 % | 50 % | 100 % | 40 % | 100 % |

Relativamente agli immobili oggetto di stima, sono così esplicitabili:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE GENERALI

| | |
|--|-------------------------------------|
| Ubicazione : | Centro Abitato - Zona B1 del P.R.G. |
| Accessibilità' della zona: | Ottima |
| Dotazione Infrastrutturale (Illuminaz., Acqued., Fogn., etc.): | Ottima |
| Presenza di attrezzature Pubbliche: | Si |
| Disponibilità di parcheggi pubblici: | Si |

CARATTERISTICHE INTRINSECHE GENERALI

| | |
|--|-------------------------------------|
| Epoca di Costruzione: | Prima del 1967 |
| Tipologia: | Civile (Residenziale e Commerciale) |
| Caratteristiche Tecnologiche Edificio: | C.A. e Muratura |
| Solidità': | Da sottoporre a verifica sismica |
| Epoca ultima ristrutturazione: | 1995 |
| Stato di Manutenzione Generale: | Medio/Buono |

CARATTERISTICHE INTRINSECHE PARTICOLARI

| | |
|--|--|
| Superficie Utile Residenziale: | 176 mq |
| Superficie Utile Attività Commerciale e servizi: | 130 mq |
| Superficie spazi esterni ed altri accessori: | 54 mq |
| Distribuzione Funzionale: | Normale |
| Dotazione Impiantistica Ristorante: | Media (da verificare la conformità alle norme) |
| Dotazione Impiantistica Piani Abitabili | Buona (da verificare la conformità alle norme) |
| Grado di finitura: | Medio/Buono |
| Panoramicità: | Buona |
| Migliore prospicienza: | Su V.le Europa |
| Soleggiamento e Luminosità | Buoni |
| Stato di manutenzione dei singoli locali: | Buono (in prevalenza) |

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

| | |
|---|--------------------------------------|
| Disponibilità dei beni | Utilizzati dall'esecutato: sub 5 e 6 |
| | Occupati da terzi: sub 14 |
| Servitù formalmente costituite: | Non rilevate |
| Regime patrimoniale familiare: | Separazione dei beni |
| Conformità Urbanistica: | Parzialmente difforme |
| Certificazione di Agibilità: | Non rilevata |
| Certificazioni Energetica (D. Lgs 192/05 e s.m.i.): | Non rilevata |

Con riferimento ad esse, possono attribuirsi i seguenti valori per unità di superficie commerciale:

• **Locali del Piano Terra (Sub 5): 1.050 €/mq**

Tale valore è stato assegnato considerando l'obsolescenza tecnologica degli impianti e di una parte delle finiture (pavimentazione ed infissi) quindi, decurtando del 20% il massimo valore indicato dall'O.M.I.

• **Appartamento al Primo Piano (Sub 6): 1.100 €/mq**

Per la stima si è tenuto conto della dotazione impiantistica e della buona qualità delle opere di finitura (si ricorda, in particolare, che quasi tutte le camere da letto hanno un servizio igienico). Si è considerato, inoltre, che l'annessa porzione di sottotetto - seppure destinata a deposito-stenditoio (Cfr. C.E. n. 42/95) - presenta lo stesso allestimento del piano sottostante.

• **Porzione di sottotetto (Sub 14): 500 €/mq**

Si ricorda che trattasi di bene occupato dai comproprietari, ** ***** e ***** , i quali, con la realizzazione di opere ed impianti, ne hanno ricavato parte della loro abitazione.

oooooo

Al valore dell'intero complesso immobiliare si perviene moltiplicando le *superfici commerciali* di ciascuna unità per i corrispondenti *prezzi unitari*.

Dal successivo prospetto, in cui sono riportati tutti i dati, si evince che il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento è di **€ 354.500,00 (in c.t.)** - così ripartito:

| Cespiti | Piani | Riferim. Catastali | Sup. Commerc. (mq) | V.U. (€/mq) | Valore (€) |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ristorante e Servizi | Terra | Fg. 11 – Partic. 1296 / 5 | 152,00 | 1.050 | € 160.000,00 |
| Appartamento | T - 1° - 2° | Fg. 11 – Partic. 1296 / 5-6 | 170,00 | 1.100 | € 187.000,00 |
| Corte | Terra | Fg. 11 – Partic. 1296 / 8 | 3,00 | | € 3.500,00 |
| Porzione Sottotetto | 2° | Fg. 11 – Partic. 1296 /14 | (*) 8,00 | 500 | € 4.000,00 |
| | | | 333,00 | | € 354.500,00 |

N.B. : Superficie pari alla quota del 50% di cui è proprietario l'esecutato

11. - FRAZIONAMENTO IN LOTTI AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

Le caratteristiche *tipologiche e dimensionali* del complesso immobiliare oggetto di pignoramento spingono a ritenere indispensabile una divisione in lotti ai fini di una migliore commerciabilità. A tal fine, si prevede una ripartizione in tre lotti, articolata e motivata come di seguito.

1° LOTTO, comprendente (cfr. successiva tabella 1):

- A.** Porzione del Piano Terra **per complessivi 152 mq di superficie commerciale**, adibita ad attività di ristorante, con la dotazione impiantistica e le finiture descritte al paragrafo 3) - distinta al Fg. 11 del N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) dal **subalterno 5 della particella 1296**; esclusi - però - ingresso da V.le Europa e scala di accesso al primo piano;
- B.** Striscia di terreno ubicata a ridosso del fronte Nord del fabbricato, di circa 40 mq - distinta al Fg. 11 del N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) dal **subalterno 8 della particella 1296**.

2° LOTTO, formato da (cfr. tabella 2):

- A.** Appartamento sito al primo piano con porzione di sottotetto destinata a deposito-stenditoio – **per complessivi 170 mq di superficie commerciale** – con la dotazione impiantistica e le finiture descritte al paragrafo 3); il tutto identificato al Fg. 11 del N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) dal **subalterno 6 della particella 1296**;
- B.** Atrio al Piano Terra (ingresso da V.le Europa) e corpo-scala, entrambi da distaccare dal subalterno 5 della stessa particella 1296 e da considerarsi ad esclusivo servizio del predetto appartamento.

3° LOTTO, composto da (cfr. tabella 3):

Quota ideale del 50% della porzione di sottotetto distinta al Fg. 11 del N.C.E.U. di Pontelandolfo (BN) dal **subalterno 14 della particella 1296** - occupata dai coniugi ** ***** e *****
*****, proprietari del rimanente 50%, e da questi trasformata nella loro abitazione.

oooooo

La divisione proposta comporta variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) i cui costi - unitamente agli oneri già stimati al precedente paragrafo 8.4.5) - andranno detratti dal ricavo delle vendite.

TABELLA 1: PRIMO LOTTO

| PORZIONI IMMOBILIARI | | | Foglio | Partic. 1296 Sub | Sup. Comm. (mq) | Valori (€) |
|------------------------------------|--------------|------------------|--------|------------------|-----------------|-------------------|
| Porzione di Piano Terra | composta da: | Sala ristorante | 11 | 5 | 72,00 | |
| | | Cucina | | | 31,00 | |
| | | Servizi Igienici | | | 12,50 | |
| | | Ufficio con wc | | | 36,50 | |
| Corte | | Area | 11 | 8 | 3,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO DEL PRIMO LOTTO | | | | | 155,00 | 163.500,00 |

TABELLA 2: SECONDO LOTTO

| PORZIONI IMMOBILIARI | | | Foglio | Partic. 1296 Sub | Sup. Comm. (mq) | Valori (€) |
|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------|------------------|-----------------|-------------------|
| Porzioni dei Piani Primo e Sottotetto | composte da: | Soggiorno | 11 | 6 | 160,00 | |
| | | Cucina | | | | |
| | | 2 Camere con wc | | | | |
| | | 1 Camera senza wc | | | | |
| | | Bagno | | | | |
| | | Balconi | | | | |
| | | Deposito-Stenditoio | | | | |
| Porzione di Piano Terra | composta da: | Atrio e corpo-scala | 11 | 5 | 10,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO DEL SECONDO LOTTO | | | | | 170,00 | 187.000,00 |

TABELLA 3: TERZO LOTTO

| PORZIONI IMMOBILIARI | | Foglio | Partic. 1296 Sub | Sup. Comm. al 50% (mq) | Valore (€) |
|--|--|--------|------------------|------------------------|-----------------|
| Quota ideale del 50% di una porzione di sottotetto, per complessivi 16 mq di superficie commerciale, destinata a deposito-stenditoio | | 11 | 14 | 8,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO DEL TERZO LOTTO | | | | 8,00 | 4.000,00 |

12. - CONCLUSIONI

La necessità di fornire una dettagliata descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e di illustrare il contenuto della documentazione acquisita nel corso delle indagini, ha impedito di sintetizzare al massimo la presente relazione.

Tuttavia, rimandando al testo dei precedenti paragrafi per le relative motivazioni, può così concludersi:

1) I beni oggetto di pignoramento costituiscono parte di un fabbricato di vecchio impianto - a destinazione residenziale e commerciale - sito nel centro abitato di Pontelandolfo (BN) - all'angolo tra viale Europa e Via Ferrara.

2) Detto fabbricato, costruito prima del 1967 e ristrutturato nel 1995 con C. E. n. 42 (Cfr. All. 3.2) si articola su tre livelli (Terra, Primo e Sottotetto) con le seguenti destinazioni:

Piano Terra → Commerciale

Piano Primo → Residenziale

Piano Sottotetto → Deposito-Stenditoio.

3) Esso è distinto al N.C.E.U. dalla particella n. 1296 del Fg. 11 e ricade in zona B1 del vigente P.U.C. (Zona di Ristrutturazione e di Riquilificazione del tessuto urbano).

4) I beni *de quibus*, in particolare, consistono:

- nei locali del piano terra adibiti a ristorante;
- in un appartamento sito al primo piano con annessa porzione di sottotetto;
- in una striscia di terreno adiacente il fronte Nord del fabbricato;
- in un'altra porzione di sottotetto di cui l'esecutato è comproprietario con i coniugi ** *****

***** e ***** *****.

5) Tali beni sono attualmente censiti al N.C.E.U. in titolo all'esecutato, Sig. ** ***** ******, con i seguenti riferimenti (Cfr. All. 2):

| Sub. | Piano | Categoria | Classe | Descrizione | Consistenza | Rendita | Diritti e Oneri Reali |
|------|-------|-----------|----------------|-------------|-------------|------------|--|
| 5 | T | C/1 | 3 ^a | Negoziò | 141 mq | € 1.565,64 | Proprietà per 1000/1000 |
| 6 | 1°-2° | A/3 | 2 ^a | Abitazione | 9,5 vani | € 613,29 | Proprietà per 1000/1000 |
| 8 | T | - | - | Corte | | | |
| 14 | 2° | A/3 | 2 ^a | Abitazione | 1 vano | € 64.56 | 500/1000 assegnati in via provvisoria. |

E confinano ad Est con V.le Europa, a Sud con Via Ferrara e a Nord con proprietà aliena.

- 6) L'odierna situazione catastale deriva da due variazioni:
- Tipo Mappale prot. n. 120035 dell'11.12.2001 - con il quale sono stati soppressi (per fusione, ampliamento e ristrutturazione delle preesistenti porzioni immobiliari) gli originari subalterni nn. 1, 2, 3 e 4 della particella 1296.
 - Tipo Mappale prot. n. BN 149721 del 4.04.2007 – dal quale è derivato il subalterno 14, censito come unità edificata in sopraelevazione.
- 7) I cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato per *successione legittima* di **
***** [REDACTED] n. 87 – Vol.415 – apertasi il 17 Luglio 1985, nonché - per *intervento edilizio diretto* (ristrutturazione eseguita con C.E. n. 42/95) e con *atto donazione e di divisione e di divisione ereditaria* per Notar Sandra Sabatelli – rep. n. 13593 del 3 aprile 2003 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11.04.2003 ai nn. 4545/3305).
- 8) Il debitore è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, sicché sulle unità edificate successivamente al matrimonio la moglie non ha acquisito diritti;
- 9) Gli immobili sono in buono stato di conservazione e di manutenzione, però non vi sono elementi per stabilire la conformità delle strutture e degli impianti tecnologici alle norme di sicurezza **(Cfr. All. 7)**.
- 10) Per quanto concerne la regolarità urbanistico-edilizia, dalle verifiche svolte sono emerse *parziali difformità* rispetto al progetto di ristrutturazione assentito con C.E. n.42/95; in particolare **(Cfr. All. 3.2)**:
- variazioni del prospetto Nord;
 - diversa distribuzione dei locali siti ai piani terra e primo;
 - l'uso abitativo delle porzioni di sottotetto destinate a deposito-stenditoi.
- 11) Tali abusi sono solo in parte sanabili:
- le modifiche del prospetto Nord e delle opere interne possono essere ratificate con procedura ordinaria e con il pagamento delle prescritte sanzioni pecuniarie (ai sensi del T.U.E. n. 380/01 e della L. 122/2010) in quanto consentite nelle Zone B1 del vigente P.U.C.

- l'uso abitativo delle porzioni di sottotetto, invece, non potrà essere assentito per la mancanza del fondamentale requisito rappresentato dall'altezza media utile (ex art. 4 D.P.R. 425/94 e artt. 24 - 25 del D.P.R. 380/01).
- 12) In seguito all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione non è stata presentata istanza per il rilascio della certificazione di agibilità ex-art. 4 D.P.R. 425/94 e s.m.i.
- Ciò emerge dall'allegata nota del Responsabile dell'Area Tecnica (**Cfr. All. 3.3**).
- 13) Gli immobili sono privi dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica) di cui all'art.6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.
- Sul punto si rimanda al paragrafo 6) ove sono riportate le innovazioni introdotte dal Decreto Legislativo 29.03.2011 n. 28.
- 14) Riguardo allo stato di possesso, si evidenzia:
- che le porzioni immobiliari distinte dai *sub 5 e 6 della particella 1296* sono attualmente occupate dall'esecutato; Questi utilizza la prima (sub 5) per l'attività di ristorante e la seconda (sub 6) come propria residenza;
 - che la porzione identificata dal subalterno 14 è occupata dai coniugi ** ***** e ***** *****, i quali, essendo proprietari del rimanente 50%, ne hanno ricavato parte della loro abitazione;
 - che sulla striscia di terreno individuata dal sub 8 vi è l'uscita secondaria dell'abitazione dei coniugi ** ***** _ *****.
- 15) I vincoli giuridici cancellabili dalle presente procedura - attualmente rilevabili al competente Ufficio Pubblicità di Benevento - sono quelli elencati al paragrafo 8);
- 16) Non esistono altri vincoli o limitazioni connesse all'uso – oltre quelli già evidenziati - che potranno rimanere a carico dell'acquirente;
- 17) Non risulta costituito condominio, quindi, non vi sono spese da sostenere per la gestione di parti comuni;
- 18) Presso il Tribunale di Benevento non sono in corso altri contenziosi aventi ad oggetto i beni *de quibus*;

- 19) Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili (sanatoria degli abusi) per la rettifica degli errori catastali rilevati (cfr. § 2.2) e per l'ottenimento delle certificazioni di agibilità (ex art.4 D.P.R. 425/94) e di efficienza energetica (art. 6 D.Lgs. 192/2005) sono stati stimati oneri per un importo complessivo di € **4.550,00** – così ripartiti:

| Oneri e Compensi | Importi |
|---------------------------|-------------------|
| Sanatoria degli abusi | € 550,00 |
| Rettifiche catastali | € 1.250,00 |
| Certificazione energetica | € 1.500,00 |
| Certificazione agibilità | € 1.250,00 |
| Totale | € 4.450,00 |

- 20) La superficie commerciale degli immobili pignorati – determinata secondo le indicazioni fornite dalla dottrina estimativa - è complessivamente pari a 333 mq.
- 21) La stima è stata eseguita con il criterio del “*valore di mercato*”, applicando il metodo *sintetico o comparativo* basato sul confronto delle caratteristiche Estrinseche - Intrinseche e Produttive.
- 22) Sulla base del predetto metodo, si è determinato un valore complessivo dei beni di € **354.500,00** - così ripartito:

| Cespiti | Piani | Riferim. Catastali | Sup. Comm. (mq) | V.U. (€/mq) | Valore (€) |
|----------------------|-------------|---------------------------|-----------------|-------------|---------------------|
| Ristorante e Servizi | Terra | Fg. 11 – Partic. 1296 / 5 | 152,00 | 1.050 | € 160.000,00 |
| Appartamento | T - 1° - 2° | Fg. 11 – Partic. 1296 / 6 | 170,00 | 1.100 | € 187.000,00 |
| Corte | Terra | Fg. 11 – Partic. 1296 / 8 | 3,00 | | € 3.500,00 |
| Porzione Sottotetto | 2° | Fg. 11 – Partic. 1296 /14 | (*) 8,00 | 500 | € 4.000,00 |
| | | | 333,00 | | € 354.500,00 |

- 23) Ai fini di una migliore commerciabilità, è stata prevista una divisione in tre lotti. Per i dettagli si rimanda al precedente paragrafo 11).

Lotto 1

- Porzione di Piano Terra costituita dai Locali ristorante, ufficio e servizi (Partic. 1296/5);
- Corte (Partic. 1296/8)

Valore complessivo: € **163.500,00**

Lotto 2

- Porzione di Piano Terra costituita da atrio e corpo scala (Partic. 1296/5)
- Porzioni di Piano Primo e Sottotetto (Partic. 1296/6)

Valore complessivo: € **187.000,00**

Lotto 3

- Quota ideale del 50% di porzione del Piano Sottotetto (Partic. 1296/14)

Valore complessivo: € **4.000,00**

24) Alla somma ricavabile dalla vendita vanno detratti gli oneri innanzi specificati - pari ad € **4.550,00** – oltre quelli necessari per le variazioni catastali relative alla predetta ripartizione in lotti (frazionamenti e fusioni).

Nella speranza di aver fornito esaurienti risposte ai quesiti formulati dall'ill.mo G.d.E., si rimette la presente consulenza ribadendo la massima disponibilità per eventuali chiarimenti o collaborazioni che dovessero rendersi necessari.

Il C.T.U.
Angelo P. Zerrillo



Foto n. 1: ... Scorcio del fabbricato dal V.le Europa ...



Foto n. 2: ... Scorcio del fabbricato da Via Ferrara ...