

*dott. filippo rispoli*

*agronomo*

Viale M. Rotili, 100/B - 82100 Benevento - ☎ 0824.53625

✉ PEC: [f.rispoli@epap.conafpec.it](mailto:f.rispoli@epap.conafpec.it) ✉ [frispoli@interfree.it](mailto:frispoli@interfree.it)

Al Giudice dell'Esecuzione

Dott. Michele CUOCO

Sezione Esecuzioni Immobiliari  
*Tribunale di Benevento*

---

## *Consulenza Tecnica di Ufficio*

---

- 
- **CREDITORE** Banco di Napoli S.p.A. (Avv. Nazareno LANNI)  
**PROCEDENTE:**
  - **DEBITORE:** Xx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
- 

**Procedura esecutiva  
immobiliare:**

N° 243/2009 Ruolo Generale delle Esecuzioni

**Udienza:**

22 giugno 2011

**Oggetto:**

Pignoramento immobiliare: stima di un fabbricato.

Benevento, 16 giugno 2011

IL C. T. U.

Dr. Filippo RISPOLI

## ❖ **PARAGRAFI**

<i>Premessa</i> .....	pag.	3
<i>Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento</i> .....	“	6
<i>Consistenza e distribuzione delle superfici</i> .....	“	19
<i>Criterio e metodo di stima del bene</i> .....	“	20
<i>Mercato immobiliare</i> .....	“	22
<i>Stima degli immobili pignorato e formazione del lotto di vendita</i> .....	“	23
<i>Conclusioni</i> .....	“	25

## ❖ **ALLEGATI**

- 1* Visura storica catastale del fabbricato oggetto di pignoramento
- 2* Concessione edilizia n°10/2003
- 3* Permesso di costruire in variante n°69/2005
- 4* Mappa catastale dell'immobile
- 5* Dichiarazione di variazione del fabbricato (DOCFA) con allegate planimetria e visura catastale aggiornate
- 6* Computo metrico completamento immobile (infissi, porte e pitturazione pareti e solai)
- 7* Verbali di sopralluogo tecnico

---

## **PREMESSA**

---

Io dr. agr. Filippo RISPOLI, in data 18 gennaio 2011 venivo nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, dr. Michele CUOCO, nella procedura esecutiva immobiliare n°243/2009 R.G.E. tra il *Banco di Napoli S.p.A.*, creditore procedente, e *Xx Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx*, debitore. In data 3 febbraio 2011, dopo aver formulato il giuramento di rito, mi veniva affidato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

*L'esperto provveda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, e catastalmente così identificati:*

*Comune di San Giorgio del Sannio (BN): fg. 20, p.lle 596/4, 391/2, 391/5*

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie 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 provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.*

*47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione. e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, 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 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 ditali decurtazioni e correzioni;*

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

Comunicato alle parti, a mezzo lettera racc. a/r del 12/02/11, la data del primo accesso sui beni oggetto di pignoramento per il giorno 2 marzo 2011, con inizio delle operazioni alle ore 16,00, ho proceduto, congiuntamente a un mio coadiutore tecnico debitamente autorizzato dal Giudice e sulla scorta della previa acquisizione della documentazione catastale (visure e planimetrie), al relativo accertamento tecnico cui, poi, ne ha fatto seguito un altro, espletato il successivo 21 marzo (cfr. all. n°7). In entrambi i sopralluoghi, ove tra l'altro ha costantemente presenziato anche il debitore Xx Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx, i lavori sono consistiti in una puntuale ricognizione dello stato e consistenza degli immobili, nell'acquisizione dei principali parametri dimensionali e tecnici e nella produzione della documentazione fotografica. Le risultanze delle indagini e quant'altro ritenuto elemento utile per assolvere il mandato ricevuto, costituiscono l'oggetto della presente relazione tecnica.

\* \* \* \*

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### ❖ *Ubicazione*

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel centro urbano del comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla p.zza Immacolata, 7.

### ❖ *Identificazione catastale* (Mappa catastale nell'all. n°4)

Nella procedura esecutiva gli immobili oggetto di pignoramento vengono individuati dalle seguenti particelle, ubicate nel comune di San Giorgio del Sannio (BN): fg. 20, p.lle 596/4, 391/2, 391/5 e, in particolare, nell'atto di pignoramento del 16/09/09 viene riportato quanto segue:

*“locale a destinazione commerciale sito a San Giorgio del Sannio alla p.zza Immacolata, n°7, ubicato ai piani terraneo, primo e secondo in NCEU fg.20, p.lla 391 sub 8, cat. D7 e fg.20 p.lla 596 sub 5 (graffata) ed oggi identificata al NCEU al fg.20, p.lle 596 sub 4 (A/4, 391 sub 2 (C/1) e 391 sub 5.”*

Evidenzio, comunque, che prima che procedessi all'attuale relazione di consulenza tecnica e, dunque, all'aggiornamento anche documentale della situazione immobiliare, l'identificazione catastale degli immobili **risultava**, però, essere la seguente (cfr. all. n°1):

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>Categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
20	390/14 (ex 596/4)	A/4	5	vani 3,5	€ 198,84
20	391/2	C/1	4	mq.8,00	€ 115,27
20	391/5	unit. collab.	---	---	---

Cronologicamente, infatti, sono in grado di riepilogare quanto segue.

- a) Il fatto che nella richiesta del pignoramento del 16/09/09 dell'avv. Nazareno LANNI, difensore del Banco Napoli S.p.A., creditore procedente, si facesse riferimento alle p.lle 391/8 e 596/5, divenute successivamente p.lle 596/4, 391/2 e 391/5, è dipeso dal fatto che queste ultimi tre mappali sono stati riaccesi a seguito

del relativo sopralluogo d'Ufficio svolto da parte dell'Agencia del Territorio la quale, avendo accertato la condizione di incompletezza del fabbricato (mancanza di infissi, porte, impianti ecc.), operava, con variazione del 22/03/05 n°37485.1/2005, in atti dal 15/03/2006 (prot. n°BN00441811) VOR/2006, il ripristino della situazione antecedente e ricostituiva, così, le precedenti particelle di impianto: 391/2, 391/5 e p.lla 596/4;

- b) la p.lla 596/4, riportata nell'atto di pignoramento, ha subito una modifica nell'anno 2009 (con variazione del 24/11/2009, al n°13523.1/2009, in atti con prot. n° BN0241037) e, pertanto, è divenuta l'attuale p.lla 390/14.

#### ❖ *Caratteristiche sommarie*

Premetto che per offrire un più immediato quadro visivo e grafico dell'immobile oggetto di pignoramento, le planimetrie e le fotografie del fabbricato saranno direttamente affiancate alla descrizione delle pertinenti particelle. L'immobile è un fabbricato la cui struttura originaria risale alla metà del 1800 e che, oggi,



risulta quasi totalmente ristrutturato. Giova comunque premettere che questo edificio è composto, come vedremo meglio tra poco, anche da altre unità immobiliari (subalterni catastali) che appartengono ad altre Ditte e che, in quanto tali, ovviamente, non rientrano nel pignoramento in atto. Nella fotografia n°1 ho evidenziato tali porzioni di altrui proprietà e che, lungo il lato direttamente prospiciente la p.zza Immacolata, vengono delimitate da un tratteggio di colore giallo. Graficamente il prospetto frontale viene rappresentato nella pagina successiva, con l'avvertenza che il tratteggio obliquo – sia in verde sia in nero - indica la porzione di fabbricato di altrui proprietà.

- **PROSPETTO FRONTALE DEL FABBRICATO -**  
(su P.zza Immacolata)



Come si può osservare, l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un ulteriore piano mansardato. La concessione edilizia n°10/2003 rilasciata dal Comune di San Giorgio il 17 marzo 2003 (cfr. all. n°2), riporta che la sua attuale destinazione, rispetto a quella originaria di abitazione, è ad attività commerciale (cat. D8) e, in particolare, essa è relativa proprio a una serie di lavori di adeguamento e riattazione dell'immobile perché la sua variazione di destinazione d'uso passasse da quella abitativa a quella commerciale. In particolare l'intervento era stato diretto al miglioramento dei servizi tecnologici e alla parziale trasformazione delle caratteristiche tipologiche dell'originario fabbricato, sì da realizzare un'accogliente struttura – di sobria eleganza - destinata alla ristorazione. Per dovere di completezza evidenzio, inoltre, che con istanza presentata al Comune di San Giorgio del Sannio in data 19/04/05, prot. n°6658 (cfr. all. n°3), XX XXXXXXXX Xxxxxxx presentava ulteriore Richiesta di Permesso per costruire in variante al precedente Permesso n°10/2003 del 10/02/03 e, in particolare, tale richiesta nasceva dall'intenzione di apportare alcune modifiche, attuando, in particolare, un intervento finalizzato all'adeguamento della copertura e delle pareti laterali alla scala a chiocciola che collega il piano primo al piano secondo nonché la realizzazione di una parete per l'allocatione delle varie unità di climatizzazione. Fatte queste necessarie precisazioni e

ritornando, adesso, alla descrizione generale dell'immobile, il piano terra, e per esso il lato che dà su piazza Immacolata, è destinato a ingresso e ad accesso al piano primo. Sul lato retrostante, e come meglio verrà dettagliato in altra parte di tale lavoro, troviamo un piccolo locale deposito e una scala che porta al primo piano. In questo primo piano, raggiungibile, quindi, dai contrapposti fronti del fabbricato, vengono dislocate le sale per l'intrattenimento e la relativa ristorazione, il tutto, ovviamente, con gli annessi servizi. Il secondo piano, che consta di un ampio terrazzo scoperto e di locali mansardati, di altezza variabile, è raggiungibile da una scala a chiocciola in metallo. Come risulta deducibile anche dalle diverse fotografie allegate, è comunque importante evidenziare che essendo mio precipuo compito quello di identificare esattamente lo stato attuale del fabbricato pignorato, **ho dovuto attivare, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, la relativa procedura di variazione (DOCFA) dalla quale oggi risulta che tale fabbricato, come da relativa e allegata visura, è in corso di definizione (cfr. all. n°5).** Come infatti si può chiaramente dedurre anche dalla documentazione fotografica prodotta, nell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- 1) mancano tutti gli infissi e le porte del piano superiore e del piano mansardato;
- 2) tutti i locali interni sono privi di pitturazione sia alle pareti sia alle volte;
- 3) mancano i sanitari nei bagni;
- 4) l'impiantistica relativa alla fornitura di energia elettrica, gas e acqua non è completa;
- 5) l'impianto di climatizzazione è incompleto.

Va comunque osservato che sia l'architettura dell'immobile sia gli interventi di ristrutturazione fin qui realizzati conferiscono al fabbricato una qualità generale che, una volta completate le necessarie finiture, potrà senz'altro definirsi medio-signorile.

#### ❖ *Coerenze del fabbricato*

- ✓ *Sul fronte principale:* P.zza Immacolata;
- ✓ *Sul retro:* Vico I Casale;
- ✓ *Unità adiacenti: est:* p.lla 390 con vari sub; *ovest:* p.lla 392 con vari sub.

### ***Descrizione della zona***

Il fabbricato è ubicato nel pieno centro urbano del comune di San Giorgio del Sannio (BN), cittadina di circa 10.000 abitanti che dista dieci chilometri da Benevento. Nella zona ove ricade l'immobile l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete; negozi, banca, mercato e chiesa, sono presenti nel raggio massimo di 300 metri. L'ubicazione centrale del fabbricato (evidenziata dal cerchio rosso) la si evince chiaramente anche dalle riprese satellitari riportate qui di seguito.

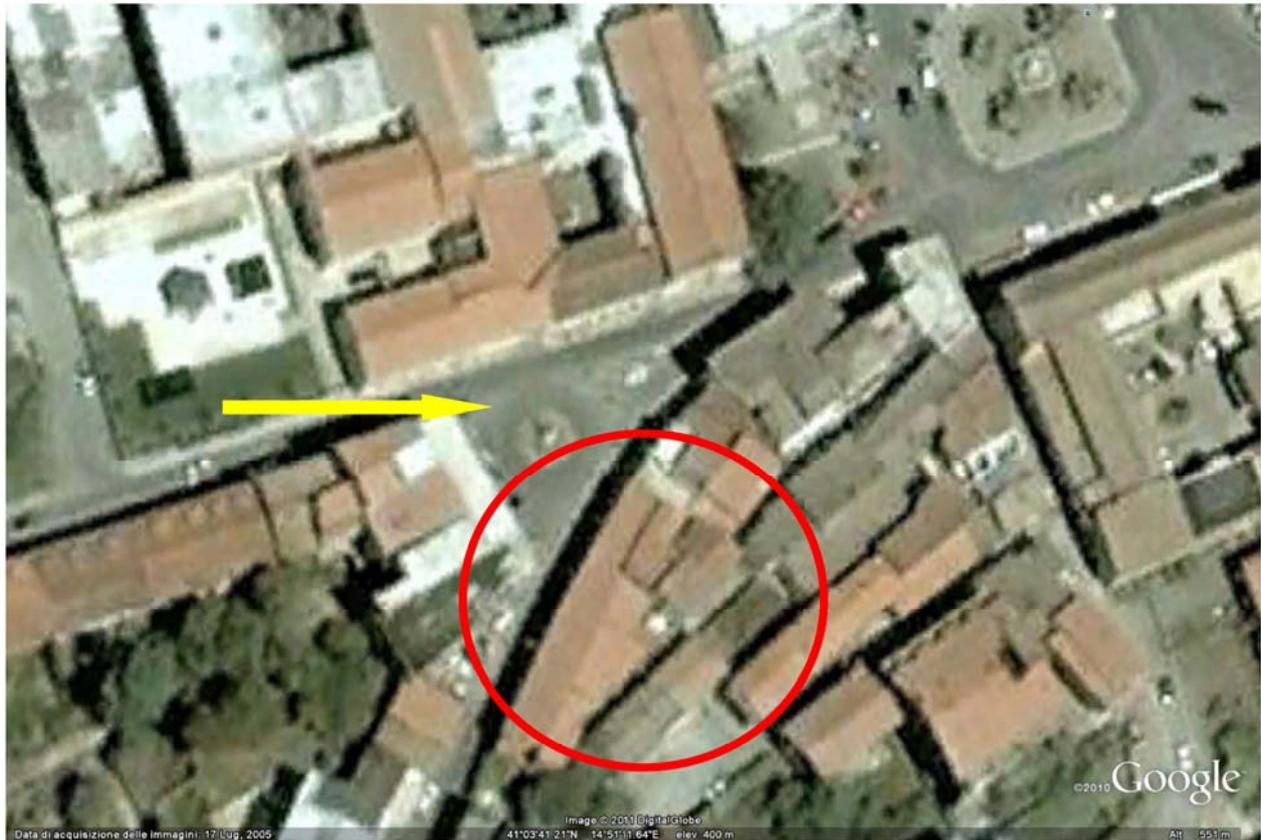
### **CENTRO URBANO DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)**

Ubicazione del fabbricato oggetto del pignoramento (cerchio rosso)



## Particolare:

- ✓ cerchio rosso: fabbricato;
- ✓ freccia gialla: piazza Immacolata



### ❖ *Caratteristiche generali costruttive*

Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura a falde con manto di tegole. La facciata del fabbricato che dà direttamente sulla p.zza Immacolata conserva l'architettura originaria e le due diverse colorazione frontali (rosa anticato e giallo tenue) connotano, rispettivamente, il piano

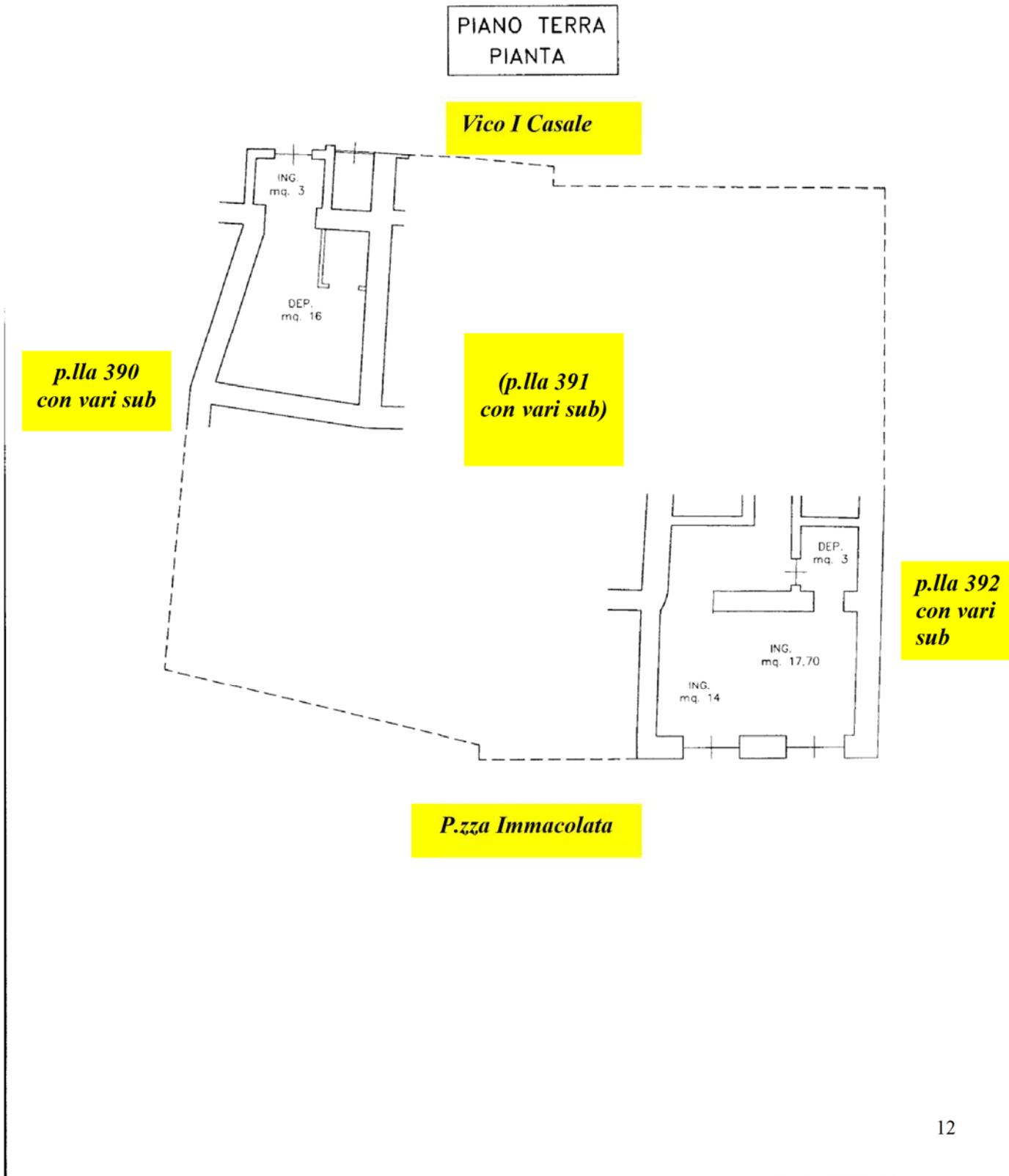


terraceo e il primo piano con mansarda soprastante. Scala interna in muratura (foto 2) che collega il vano terraneo con il solo primo piano. Quest'ultimo, invece, è collegato con il

piano mansardato e con l'ampia terrazza che affacciano sulla p.zza Immacolata tramite una scala a chiocciola in metallo.

## PIANO TERRA

(Verrà distinto il lato che affaccia su p.zza Immacolata e il lato retrostante che affaccia su Vico I Casale)



• *Lato p.zza Immacolata (ING. in planimetria)* - Piano terraneo pavimentato e con intonaco alle pareti (foto n°3). Predisposizione per tutti i servizi (ad eccezione di quelli igienici). Tale vano costituisce il locale di ingresso dell'unità immobiliare e, infatti, è delimitato da un portone in legno e da un prossimale uscio, anch'esso in legno, sul lato sinistro.



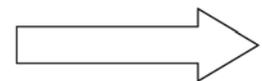
• *Lato Vico I Casale (DEP + ING. in plan.)* – La porzione di fabbricato



prospiciente il retrostante Vico I Casale viene individuata dal civico n°6 e, nella fotografia n°4, essa si trova alla sinistra del tratteggio in rosso (a destra la proprietà è



identificata dalla p.lla 390 appartenente ad altra Ditta). La proprietà del debitore si limita a un piccolo vano deposito (foto n°5), pavimentato e con piastrelle alle pareti a quasi tutt'altezza. Per dovere di completezza, si evidenzia, infine, che, sempre sul predetto Vico l'unità immobiliare gode di un accesso diretto, chiuso da inferriata, per il tramite di una scala che porta direttamente al primo piano.

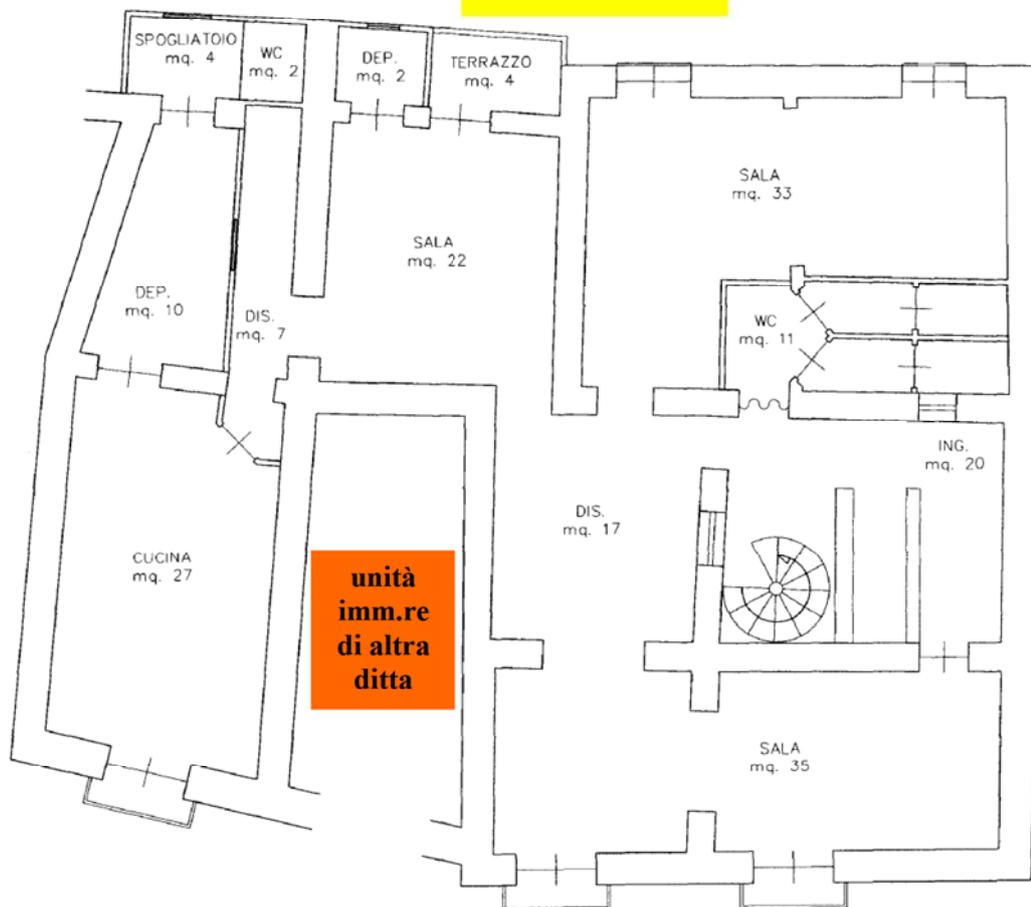


## PIANO PRIMO

**Caratteristiche comuni per tutti i vani:** a) privi di infissi sia interni sia esterni; b) pavimentazione presente; c) pareti e solai intonacati; d) areole delle pareti con pietre a faccia vista; e) predisposizione impianti idrico, elettrico, climatizzazione, audio.

### PIANO PRIMO PIANTA

*Vico I Casale*



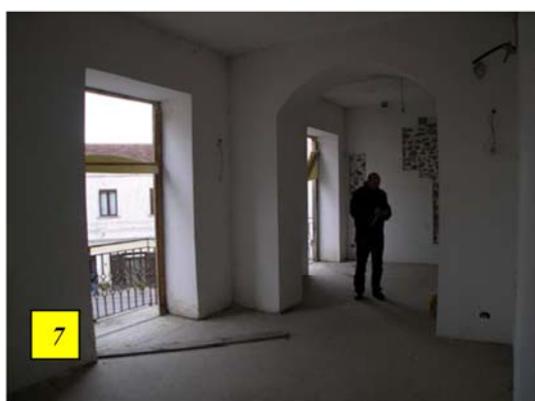
*P.zza Immacolata*

- *Area disimpegno (DIS* sulla planimetria).

Questa piccola superficie, che insiste al primo piano, funge da area di accesso ai vani veri e propri, rappresentati da due ampie sale e dai servizi. In tale disimpegno vi si accede dalla scala che, nella parte terminale, è delimitata da due muretti in pietra a facciavista, sovrastati da una lastra in marmo (foto n°6).



- *Lato p.zza Immacolata* – Dall'area



disimpegno si accede a due vani (**SALA mq.35** in plan.) di cui il primo, con affaccio su piazza



Immacolata (foto n°7), è privo di infissi e dispone di due balconi con ringhiera d'epoca, in ferro battuto, e un altro, più interno (foto n°8), con funzione di raccordo intermedio con i vani dell'area retrostante, con affaccio su Vico I Casale. Un terzo vano, sempre con

affaccio sulla piazza e dotato di balcone con le medesime caratteristiche già illustrate in precedenza, ha funzione di locale cucina (**CUCINA** in plan.) in quanto dotato di tutte le relative predisposizioni (foto n°9). Le pareti sono piastrellate.

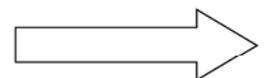


- *Lato Vico I Casale* – Lungo questo lato insistono tre vani di cui uno, di forma trapezoidale (**DEP mq.10** in plan.), è in collegamento con il locale cucina precedentemente descritto ed è, a sua volta, dotato di un piccolo bagno posizionato sul ballatoio (**WC** in plan.). Dei restanti due vani, il primo (**SALA mq.22** in plan.) ha un affaccio tramite un balconcino ed è contiguo a un piccolo

ripostiglio (*DEP mq.2* in plan.) - foto n°10 - e il secondo è dotato di due aperture con ringhiera ma prive di ballatoio (*SALA mq.33* in plan.) - foto n°11 -.



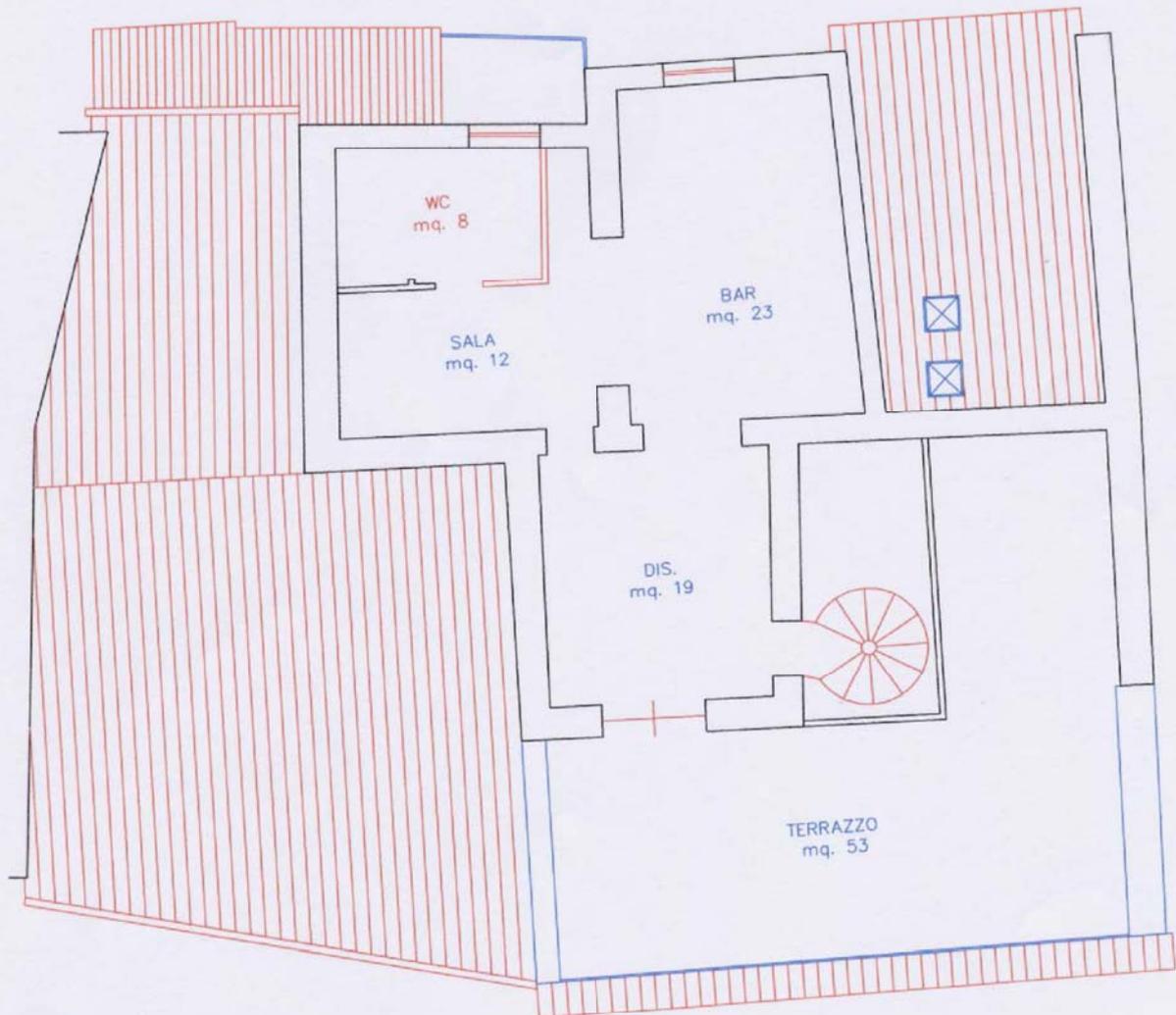
• *Servizi* – In questo primo piano sono presenti tre piccoli bagni, di cui due direttamente contigui tra loro (*WC mq.11* in plan.) - foto n°12 -, dotati delle relative predisposizioni (tubazioni, scarichi ecc.), debitamente piastrellati a tutt'altezza ma privi dei sanitari.



PIANO SECONDO MANSARDATO

PIANTA

*Vico I Casale*



*P.zza Immacolata*



Questo piano, come si evince chiaramente dalla allegata planimetria, è composto da tre vani, un piccolo bagno e un ampio terrazzo pavimentato e delimitato da una ringhiera d'epoca, in ferro battuto (foto



n°13). Sotto il profilo delle finiture vale quanto ho già descritto a proposito del piano primo. Riguardo alla zona coperta (foto n°14) e rinviando, per la determinazione delle superfici, ad altra parte di tale lavoro, si evidenzia che l'altezza dei vani varia dai m.2,60 in prossimità della terrazza ai m. 3,15 della parte intermedia, fino a raggiungere m.1,30 della porzione distale, sul fronte del Vico I Casale.

\* \* \* \*

## **CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI**

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento verrà determinata individuando la sua *superficie convenzionale* e, pertanto, tutti i relativi raccordi di superficie verranno computati con l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione<sup>1</sup>. Rinviano anche alla visione delle relative planimetrie, possiamo pertanto distinguere quanto segue:

	<b><i>Sup. utile (mq.)</i></b>	<b><i>Sup. conv.le non residenziale (mq.)</i></b>	<b><i>Sup. conv.le (mq.)</i></b>
<b><i>Piano terra</i></b>	17,70 0,00 0,00	(lato p.zza Immacolata) deposito: mq.3,00 x 0,20 lato Vico I Casale: 19,00 x 0,25	17,70 0,60 4,75
<b><i>Piano primo</i></b>	190,00 0,00 0,00	0,00 terrazzo lato Vico I Casale: mq.4,00 x 0,25 3 balconi lato p.zza Immacolata: 3 x mq.0,80 x 0,25	190,00 1,00 0,60
<b><i>Piano mansardato</i></b>	0,00 0,00 0,00 0,00	terrazzo: mq. 53,00 x 0,50 1° vano (lato terrazzo): mq.19,00 x 0,80 2° vano (interno): a) (m.8,30 x m.2,50) x 0,60 b) mq. 22,20 x 0,33	26,50 15,20 12,45 7,33

***Totale mq. 276,13***

La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento somma, in conclusione, a **mq.276** in c.t.

\* \* \* \*

<sup>1</sup> Consulente Immobiliare n°873/2010 – Mercato e Investimenti.

---

## ***CRITERIO E METODO DI STIMA DEL BENE***

---

Per quanto concerne le finalità del presente elaborato tecnico, **il bene economico oggetto di pignoramento dovrà essere stimato in base al suo valore di mercato** e, dunque, bisognerà pervenire a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori. In dettaglio, per la realtà immobiliare italiana la definizione del valore di mercato assume che:

- a) il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi, sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato, sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato, in parte o in tutto, sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- b) non siano computate, nel prezzo di mercato, le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- c) l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un adeguato numero di eventuali acquirenti e, da parte del venditore, per il vaglio delle richieste;
- d) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- e) il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Per quanto concerne, quindi, la valutazione dell'immobile di causa, la stima sarà di tipo comparativo. Le variabili da verificare riguarderanno, pertanto, i seguenti punti:

- ✓ ubicazione del fabbricato;
- ✓ sua consistenza e conseguente determinazione dei tempi presunti per la sua vendita;
- ✓ eventuali vincoli in base all'attuale destinazione del fabbricato;
- ✓ situazione del mercato locale, per quel particolare tipo di destinazione;

- ✓ verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto valutazione;
- ✓ ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio;
- ✓ interviste presso operatori economici esperti del mercato immobiliare del comprensorio oggetto di valutazione (Agenzie Immobiliari: *Tecnocasa, StillCasa*);
- ✓ raffronti con dati tabellari di osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio Immobiliare Italiano, Banca Dati dell'Agenzia del Territorio*).

\* \* \* \*

---

## **MERCATO IMMOBILIARE**

---

Il mercato immobiliare di San Giorgio del Sannio è stato caratterizzato da una particolare vivacità già a partire dagli anni '80 quando, in particolare, ha avuto inizio una cospicua "immigrazione" di cittadini provenienti prevalentemente dalla vicina città di Benevento, in cerca di abitazioni da fittare o anche da acquistare a prezzi più convenienti rispetto a quanto reperibile nel capoluogo sannita. In tempi più recenti la domanda è rimasta comunque corroborata anche dal fatto che San Giorgio del Sannio è ubicato in posizione abbastanza epicentrica rispetto a diversi comuni, oltre che del Sannio, anche dell'Avellinese (Pietradefusi, Montefusco, Dentecane, Venticano, Castel del Lago ecc.) e, ciò, ha evidentemente contribuito a sostenere una diffusa domanda di abitazioni insieme a quelle di fabbricati a uso commerciale. La crisi economica ha, però, influenzato anche qui le compravendite e, infatti, da un triennio a questa parte si assiste a una generale flessione della domanda abitativa che, almeno da taluni indici acquisiti in loco, sembra aggirarsi intorno a un prudenziale 15%. Anche nelle zone più centrali, tra le quali rientra certamente il bene oggetto di pignoramento, si assiste a questo ristagno della domanda e a ciò ha contribuito non da poco anche la collaterale congiuntura che ha toccato i locali commerciali, fortemente segnati da un notevole decremento della domanda di beni. In linea generale la tipologia di un immobile classificabile - come quello oggetto di valutazione - *medio-signorile* e ricadente in zona centrale, passa, almeno come dati pubblicati, dai 1.700 €/mq. dell'*Osservatorio Immobiliare* a una quotazione massima - 2° semestre anno 2010 - di € 2.100,00/mq. dell'*Agenzia del Territorio* della provincia di Benevento.

\* \* \* \*

///

---

## **STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

---

Più probabile valore a nuovo della superficie convenzionale residenziale dell'immobile ipotizzata come completa:

$$\text{mq. } 276 \times \text{€ } 2.100,00/\text{mq.} = \text{€ } 579.600,00$$

Da quanto ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, l'immobile, allo stato, è incompleto in quanto:

- 1) mancano tutti gli infissi e le porte del piano superiore e del piano mansardato;
- 2) tutti i locali interni sono privi di pitturazione sia alle pareti sia alle volte;
- 3) nei bagni mancano i sanitari e la relativa rubinetteria;
- 4) vasca/lavello e rubinetteria mancante nel locale cucina;
- 5) l'impiantistica relativa alla fornitura di energia elettrica, gas e acqua non è completa;
- 6) l'impianto di climatizzazione è incompleto.
  - Riguardo ai punti nn.1) e 2) si veda l'allegato computo metrico di cui all'allegato n°6. Sommano € 27.025,00.
  - Sanitari nei due bagni e rubinetteria: € 750,00 x 2 = € 1.500,00.
  - Lavello e rubinetteria cucina: € 600,00.
  - Completamento linea servizi (energia elettrica, telefono e varie): € 4.500,00.
  - Completamento impianto di climatizzazione: n° 10 climatizzatori + relativi adeguamenti: € 12.500,00.

**Più probabile valore attuale dell'immobile:**

$$\text{€ } 579.600,00 - \text{€ } 46.125,00 = \text{€ } 533.475,00$$

**(cinquecentotrentatremilaquattrocentosettantacinque).**

Per le caratteristiche intrinseche del fabbricato non risulta tecnicamente ed economicamente possibile prevedere la formazione di distinti lotti di vendita. Abbiamo, pertanto, un unico lotto che, oggi, a seguito delle variazioni e adeguamenti catastali da me introdotti, viene catastalmente così identificato (cfr. all. n°1):

Comune di San Giorgio del Sannio (BN):

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
20	391 sub 9	In corso di definizione			
20	390 sub 15				

**Più probabile valore attuale dell'immobile: € 533.475,00**

**Confini del lotto di vendita:** *nord:* P.zza Immacolata; *est:* p.lla 390 con vari sub;  
*sud:* Vico I Casale; *ovest:* p.lla 392 con vari sub.

\* \* \* \*

---

## CONCLUSIONI

---

In risposta ai quesiti formulati dal sig. G.E. sono in grado di concludere quanto segue.

**Quesito a** *Il C.T.U. proceda alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

✓ I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un unico fabbricato sito alla p.zza Immacolata del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) che, **oggi**, catastalmente viene così identificato (cfr. all. n°5):

Comune di San Giorgio del Sannio (BN):

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
20	391 sub 9	In corso di definizione			
20	390 sub 15				

Questa indicata è l'attuale identificazione catastale dell'immobile pignorato. Evidenzio, a tal proposito, che al fine di aggiornarne catastalmente l'attuale condizione, **ho dovuto attivare, presso la stessa Agenzia, la relativa procedura di variazione (DOCFA) dalla quale ne è scaturita l'attuale visura che riporta, per il fabbricato pignorato e oggi catastalmente identificato dalle p.lle 391/9 e 390/15 del fg.20 di San Giorgio del Sannio (BN), la dicitura *in corso di definizione*.**

**Più probabile valore attuale dell'immobile: € 533.475,00**

**Confini del lotto di vendita:** *nord:* P.zza Immacolata; *est:* p.lla 390 con vari sub;  
*sud:* Vico I Casale; *ovest:* p.lla 392 con vari sub.

**Quesito b** *Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile,*

*della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie 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.*

✓ Trattasi di un antico fabbricato quasi totalmente ristrutturato, ubicato nel pieno centro urbano del comune di San Giorgio del Sannio (BN), alla p.zza Immacolata, 7. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un ulteriore piano mansardato e la sua attuale destinazione, rispetto a quella originaria di abitazione, è ad attività commerciale (cat. D8). L'immobile non è dotato di spazi per posti auto né di pertinenze varie e per quanto concerne le caratteristiche e la destinazione della zona, anche di quelle immediatamente confinanti, trattandosi, come dicevo, di pieno centro urbano, vi ritroviamo abitazioni e negozi a uso commerciale. Riguardo alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, rimando alla lettura del relativo paragrafo; in ogni caso la superficie convenzionale utile del fabbricato somma a mq.276. Il fabbricato pignorato, come ho ampiamente chiarito nella mia relazione, non è completo a causa della assenza di infissi, porte interne e di pitturazione sia alle pareti sia alle soffitte. Ho, altresì, verificato la necessità di prevedere il completamento di talune linee di servizi e allacciamenti interni (impianto elettrico e di climatizzazione) nonché della dotazione dei sanitari e della rubinetteria ai locali servizio. Nei computi economici finali, pertanto, ho determinato tutti i costi relativi ai rispettivi adeguamenti.

**Quesito c**

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).*

✓ L'immobile oggetto di pignoramento è regolare sotto il profilo urbanistico.

**Quesito d**

*Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

✓ Le variazioni catastali da me apportate sono state analiticamente descritte alla pag. 6 e 7 della presente relazione nonché ulteriormente illustrate nelle presenti conclusioni. Ribadisco, pertanto, che a seguito delle variazioni introdotte, la nuova identificazione catastale è la seguente:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
20	391 sub 9	In corso di definizione			
20	390 sub 15				

**Quesito e**

*Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per*

*il rilascio.*

- ✓ L'immobile non è occupato da terzi.

**Quesito f** *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

✓ Una volta che il fabbricato sarà effettivamente completato nelle sue parti attualmente carenti, l'acquirente dovrà procedere a semplici adempimenti di carattere catastale per l'aggiornamento della qualificazione dell'immobile che, ribadisco, oggi viene qualificato *in corso di definizione*.

**Quesiti g, h, i**

- ✓ Elementi tutti ampiamente dettagliati nel corpo della relazione tecnica.

\* \* \* \*

In data odierna, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento, ho depositato il seguente materiale:

- 1) una relazione tecnica in un originale cartaceo privo di allegati;
- 2) due CD ROM contenenti il *file* della relazione tecnica, priva di allegati, e priva del nominativo del debitore;
- 3) un CD ROM riportante tutti gli allegati della relazione tecnica;
- 4) ho provveduto, altresì, a trasmettere, presso codesta Cancelleria, all'indirizzo e-mail: *giuseppe.zollo@giustizia.it*, il file della consulenza tecnica. in chiaro (senza allegati).

Alle parti costituite ho trasmesso, tramite e-mail, copia della relazione tecnica senza allegati.

\* \* \* \*

Resto a disposizione di codesta Sezione per fornire i tutti i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

\* \* \* \*

Benevento, 16 giugno 2011

IL C. T. U.

Dr. Agr. Filippo RISPOLI