

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Esecuzione immobiliare n. 64/08 R.G.E.

**G.E. dott. M. Cuoco**

Consulenza tecnica d'ufficio

Arch. Antonio D'Apice

## TRIBUNALE DI BENEVENTO

Esecuzione immobiliare n. 64/08 R.G.E.

**G.E. Dott. M. Cuoco**

### Consulenza tecnica d'ufficio

#### Premessa

Sono stato nominato Esperto nella causa suddetta dal G. E. dott. Michele Cuoco.

Ho prestato giuramento il giorno 9 luglio 2010 e in quella occasione ho appreso i quesiti a cui il Giudice mi ha chiesto di dare risposta.

Previa comunicazione a mezzo di lettera raccomandata, ho convocato un sopralluogo il giorno 7 settembre 2010 per avviare le operazioni peritali ma non ho potuto accedere all'immobile, per l'assenza dei proprietari. Ho quindi avvertito il G.E. che ha provveduto a nominare quale custode giudiziario l'I.V.G. sede di Benevento.

Solo in data nove novembre, ho preso visione dei beni immobili oggetto di controversia e ho proceduto a rilevare anche fotograficamente l'unità immobiliare.

Il verbale di sopralluogo e la documentazione fotografica sono allegati alla presente consulenza.

Vengono trasmessi, per una più completa conoscenza del problema, documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Istituto Autonomo Case Popolari, oltre che ad alcuni elaborati redatti dal sottoscritto.

Tutto ciò premesso, il G. E. nell'udienza del 9 luglio 2010 mi ha chiesto di procedere:

- 1) *Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;*
- 3) *Identificazione catastale dell'immobile;*
- 4) *Indicazione dello stato di possesso dell'immobile;*
- 5) *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 6) *Acquisizione informazioni concernenti:*
  - a) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;*
  - b) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c) *eventuali spese condominiali scadute on pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - d) *eventuali cause in corso;*
  - e) *individuazione dei precedenti proprietari....*
- 8) *alla valutazione complessiva dei beni.*

### 1) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Benevento, alla Via Vittorio Veneto, n.33. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio condominiale che si eleva per cinque livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. L'unità immobiliare del debitore è ubicata al terzo livello; confina con l'appartamento dei signori xxxxx su di un lato, mentre per i restanti tre lati affaccia su strade pubbliche.

### 2) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Da informazioni acquisite presso l'Istituto autonomo case popolari di Benevento ho potuto constatare come l'edificio di Via Vittorio Veneto, 33, fu realizzato ai sensi della Legge n.408 dello 02-07-1949. La costruzione dell'immobile ebbe inizio alla fine degli anni '50 e terminò nel 1962. Come da grafici allegati, al signor xxx, padre del debitore, fu assegnato l'appartamento indicato come interno 6, del lotto n. 1 civico n.23 di Via Vittorio Veneto. In seguito, in data 08-11- 1983, la signora xxxx, vedova del signor xxxx, acquistò dallo IACP l'unità immobiliare.

Dalla comparazione effettuata tra i grafici in possesso dello IACP e l'opera realizzata non appaiono difformità. Le superfici, i volumi e le altezze rispettano sostanzialmente i dati

riportati negli elaborati di progetto. E' comunque da evidenziare che, in seguito ad alcuni lavori di ristrutturazione e manutenzione dell'immobile, che si sono succeduti dal 2004, all'interno, il primo vano a destra, dopo l'ingresso, è stato diviso in due tramite un tramezzo.

### 3) Identificazione catastale dell'immobile

Nel N.C.E.U. l'unità immobiliare è censita nel Comune di Benevento al foglio n.80, particella 1 sub 6 - categoria A/4 classe 5 - consistenza vani 6 – rendita catastale €495,80 (lire 960.000). L'unità immobiliare risulta così intestata:

INTESTATI	DIRITTI E ONERI REALI
	Nuda proprietà per 1/6
	Nuda proprietà per 1/6
Debitore	Usufrutto per 500/1000
	Proprietà per 500/1000
	Nuda proprietà per 1/6

I dati sono derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15-05-1996 – voltura n. 2474 1/1996 – repertorio n. 18778 – rogante Notaio E. Piacquadio con sede in BENEVENTO.DONAZIONE ACCETTATA.

All'edificio condominiale è associata un'area di pertinenza, indicata in catasto al foglio 80 particella 257, estesa per mq 271.

### 4) Indicazione dello stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare è attualmente in possesso del figlio del debitore che vi abita dal 2004.

### 5) Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile in questione, come da visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Benevento, servizio di Pubblicità Immobiliare, con ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 20-11-1990 al 24-12 2010, presenta le si formalità:

- 1) TRASCRIZIONE del 24-05-1996- Registro particolare 3919 Registro generale 4537. Pubblico ufficiale PIACQUADIO ETTORE repertorio 18778 del 15-05-1996 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA. SOGGETTO DONANTE.
  1. Annotazione n. 1054 dell'11-09-2003 (INEFFICACIA TOTALE)
  2. Annotazione n. 420 dello 03-03-2008 (INEFFICACIA TOTALE).
  
- 2) TRASCRIZIONE dell'8-05-2000- Registro particolare 4211 Registro generale 4862. Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 1 del 18-03-2000 – DOMANDA GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI.
  
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 21-12-2000- Registro particolare 11223 Registro generale 13028. Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 1 del 18-03-2000 – DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.
  
- 4) ISCRIZIONE dello 03-12-2002 – Registro particolare 2175 Registro generale 14941 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 3701 DEL 02-12-2002. IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73.
  
- 5) ISCRIZIONE del 28-01-2003 – Registro particolare 130 Registro generale 1440. Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 3733 DEL 27-01-2003. IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73.
  
- 6) ANNOTAZIONE dell'11-09-2003 – Registro particolare 2673 Registro generale 13173. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1442/2003 del 18-07-2003  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA TOTALE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3919 del 1996.
  
- 7) ISCRIZIONE del 14-10-2003 – Registro particolare 2673 Registro generale 728. Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 3701 DEL 13-10-2003. IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73.
  
- 8) ISCRIZIONE del 19-01-2004 – Registro particolare 136 Registro generale 728. Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 3733 DEL 16-01-2004. IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73.

9) ISCRIZIONE del 28-09-2006 – Registro particolare 3554 Registro generale 13885. Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 3701 DEL 27-09-2006. IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73.

10) TRASCRIZIONE dello 07-05-2008- Registro particolare 4025 Registro generale 5561. Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 64/2008 del 19-03-2008 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### 6) Altre informazioni

Le spese fisse di conduzione dell'appartamento variano dai 300,00 ai 400,00 euro a bimestre, pertanto ogni anno il figlio del debitore impegna somme varianti tra i 1800,00 e i 2400,00 euro annui.

L'edificio di Via Vittorio Veneto, 33 è costituito da 10 condomini. Da informazioni acquisite dall'amministratore pro-tempore avv. Gerardo Michele Martino le spese di gestione del condominio vengono ripartite secondo delle tabelle millesimali. I millesimi di proprietà relativi all'immobile in oggetto sono 97,481.

Attualmente non esistono spese straordinarie deliberate, il possessore è in regola con i pagamenti delle spese condominiali ordinarie per il 2009 mentre restano da saldare le spese relative al 2010 che ammontano ad €302,14; inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso. I signori dimorano nella propria abitazione dal 1962 cioè da quando sono terminati i lavori di costruzione del complesso edilizio.

### Descrizione dell'immobile

L'abitazione in oggetto fa parte di un edificio condominiale realizzato dallo IACP di Benevento e ultimato nel 1962.

L'unità immobiliare di proprietà del debitore è ubicata al terzo livello dell'edificio e comprende anche una cantina.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, i solai in latero - cemento, compreso quello della copertura.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

All'interno, l'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio, due camere da letto e due vani polivalenti. Tutti gli ambienti sono ben disimpegnati.

L'altezza netta è di m. 2,97.

Completano il piano due lunghi balconi che si sviluppano lungo quasi tutto il perimetro dell'abitazione.

Ad un attento esame, le strutture portanti e i muri divisorii e di tamponamento appaiono integri, privi di lesioni o macchie.

Gli ambienti principali sono adeguatamente illuminati e aerati e sono distribuiti abbastanza razionalmente.

Le rifiniture si presentano di buona qualità: gli infissi esterni, recentemente sostituiti, sono in metallo, le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagno sono in monocottura di primaria qualità.

L'impianto di riscaldamento, autonomo con caldaia alimentata a gas metano, e l'impianto elettrico, sono stati anch'essi da poco rinnovati ma il possessore non è in possesso della regolare certificazione di conformità degli impianti alla L.46/90. L'impianto idrico - sanitario è in buone condizioni.

I rilievi metrici dell'appartamento e della cantina ubicata al piano seminterrato (di cui si allegano le planimetrie in scala 1:100) mi hanno permesso di sviluppare la seguente distinta delle superfici:

Distinta delle superfici:

PIANTA PIANO TERZO

<b>1) Ingresso</b>	<b>mq</b>	<b>4,22</b>
<b>2) Cucina</b>	<b>mq</b>	<b>7,92</b>
<b>3) Disimpegno</b>	<b>mq</b>	<b>10,86</b>
<b>4) Ripostiglio</b>	<b>mq</b>	<b>2,54</b>
<b>5) W.C.</b>	<b>mq</b>	<b>5,18</b>
<b>6) Letto 1</b>	<b>mq</b>	<b>19,32</b>
<b>7) Letto 2</b>	<b>mq</b>	<b>14,18</b>
<b>8) Soggiorno</b>	<b>mq</b>	<b>12,24</b>
<b>9) Camera 1</b>	<b>mq</b>	<b>9,64</b>
<b>10) Camera 2</b>	<b>mq</b>	<b>12,13</b>
<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>98,23</b>
<b>- Cantina p. seminterrato</b>	<b>mq</b>	<b>22,46</b>
<b>- Balcone 1</b>	<b>mq</b>	<b>16,38</b>
<b>- Balcone 2</b>	<b>mq</b>	<b>8,53</b>
<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>47,37</b>
<b>- Superficie condominiale di pertinenza</b>	<b>mq</b>	<b>271,00</b>

E' possibile allora determinare la superficie convenzionale, somma dei seguenti elementi:

- a) intera superficie immobiliare;
- b) il 25% della superficie di balconi e cantina;
- c) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. I condomini che lo compongono sono in numero di dieci, il signor Presta, da tabelle millesimali esistenti, detiene il 97,481/1000.

Pertanto la superficie convenzionale è la seguente:

$$[mq\ 98,23 + (0.25 \times mq\ 47,37) + 0.1 \times 0.097481 \times mq\ 271] = mq\ 112,714$$

## 7) Valutazione dell'immobile

Ai fini di una giusta ed equilibrata ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione ho esaminato attentamente tutti i possibili metodi di cui l'estimo civile dispone:

- la stima analitica è di difficile applicazione in quanto vengono meno le ipotesi su cui tale metodo si basa e cioè la mancanza del reddito da capitalizzare dovuto da un immobile dato in locazione e supposto in condizioni ordinarie;
- le stime sintetiche a vista mediata sono generalmente sempre valide nella casistica estimativa in quanto il giudizio viene espresso su informazioni assunte in loco;
- la valutazione per comparazione presuppone la compravendita nello stesso quartiere di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e che di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.

Per cui, al fine di reperire i valori attendibili, ho effettuato una ricerca accurata di mercato vagliando una serie di valori da cui sono stati esclusi quelli eccezionali, assumendo informazioni in zona e raccogliendo notizie per quanto possibile presso uffici pubblici, notai, esperti in materia, privati cittadini, mediatori e costruttori.

Da tenere presente che i risultati delle ricerche e delle indagini sono stati opportunamente corretti con aggiunte e detrazioni, per tener conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul valore.

Alla luce di quanto esposto innanzi, ho ritenuto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione venga determinato mediante stima sintetica comparativa nello stesso quartiere di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e che di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.

In un anno come il 2010 dove, nella città capoluogo si è registrato un calo delle quotazioni immobiliari, una delle zone maggiormente apprezzate è quella di viale Principe di Napoli, ben servita con una struttura ospedaliera, scuole, supermercati, stazione centrale ed attività commerciali.

Ad abitazioni come quella in esame, si può attribuire un valore compreso tra 1500,00 €/mq a 1700,00 €/mq .

Adottando un prezzo medio rispetto ai valori precedentemente elencati e cioè di 1600,00 €/mq , si ottiene un valore di mercato complessivo del bene descritto pari a :

$$\text{Mq } 112,714 \times \text{€mq } 1600 = ( 180.342/00 \text{ in c.t.)}$$

## Conclusioni

1. Nel N.C.E.U. l'unità immobiliare è censita nel Comune di Benevento al foglio n.80, particella 1 sub 6 - categoria A/4 classe 5 - consistenza vani 6 – rendita catastale € 495,80 (lire 960.000). L'unità immobiliare risulta così intestata:

### INTESTATI DIRITTI E ONERI REALI

	Nuda proprietà per 1/6
	Nuda proprietà per 1/6
Debitore	Usufrutto per 500/1000
	Proprietà per 500/1000
	Nuda proprietà per 1/6

I dati sono derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15-05-1996 – voltura n. 2474 1/1996 – repertorio n. 18778 – rogante Notaio E. Piacquadio con sede in BENEVENTO.DONAZIONE ACCETTATA.

All'edificio condominiale è associata un'area di pertinenza, indicata in catasto al foglio 80 particella 257, estesa per mq 271.

2. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene determinato mediante stima sintetica comparativa nello stesso quartiere di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e che di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.

Adottando un prezzo al mq di 1600/00 Euro , si ottiene un valore di mercato complessivo del bene descritto pari a :

$$\text{Mq } 112,714 \times \text{€mq } 1600 = ( 180.342/00 \text{ in c.t.)}$$

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto.  
Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arch. Antonio D'Apice

Benevento 7 gennaio 2011

Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale dell'unità immobiliare;
3. Visura catastale dell'area di pertinenza;
4. Visura catastale storica;
5. Stralcio foglio di mappa;
6. Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
7. Visura ipotecaria;
8. Grafici IACP;
9. Planimetria edificio con annessa area di pertinenza scala 1: 200;
10. Rilievo unità immobiliare pianta piano terzo scala 1: 100;
11. Rilievo unità immobiliare pianta piano cantinato scala 1: 100;
12. Documentazione fotografica;
13. Comunicazione amministratore pro-tempore condominio.