

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.18/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Rosario Molino

Creditore procedente

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA DI MANDATARIA DI VELA OBG S.R.L.

Debitore esecutato

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

CTU Dott. Arch. Stefania LONGO
Via Vittime del Lavoro di Bridgeport, 30
82027 Pontelandolfo (BN)
P.IVA 01458820626
CELL. +39 3477036244
E-MAIL arch.longostefania@libero.it
PEC stefania.longo@archiworldpec.it



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO.....	5
3.1. <i>Verifica documentazione art. 567 c.p.c.</i>	5
4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO.....	5
4.1. <i>Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali</i>	5
5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO.....	6
5.1. <i>Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto</i>	6
5.2. <i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona</i>	6
5.3. <i>Tipologia del bene</i>	7
5.4. <i>Consistenza</i>	8
5.5. <i>Dotazioni impiantistiche</i>	8
6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO.....	8
6.1. <i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico- documentazione acquisita</i>	8
6.2. <i>Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto</i>	10
6.3. <i>Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene</i>	10
7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO.....	11
7.1. <i>Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica</i>	11
8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO.....	11
8.1. <i>Identificazione catastale dell'immobile</i>	11
9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO.....	12
9.1. <i>Stato di possesso dell'immobile</i>	12
10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO.....	12
10.1. <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i>	12
11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO.....	12
11.1. <i>Altre informazioni concernenti il bene</i>	12
11.2. <i>Provenienza dei beni</i>	12
12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO.....	13
12.1. <i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)</i>	13
13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE.....	17
14. SCHEDA RIASSUNTIVA.....	17



TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E. 18/2023

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 28/04/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valeria Protano, nominava la sottoscritta Arch. Stefania Longo nata a Benevento il 01/05/1975, residente in Casalduni (BN) alla C.da Crocella snc, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 859, con Studio Tecnico in Pontelandolfo (BN) alla Via Vittime del Lavoro di Bridgeport n.30, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 05/05/2023 la scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

1. *Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) , previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice;*



2. *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;*
3. *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;*
4. *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);*
5. *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*
6. *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 essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*
7. *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;*
8. *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;*
9. *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;
10. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - 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;
11. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa comunicazione, ha effettuato un primo sopralluogo congiuntamente al custode giudiziario Avv. Lara Mutascio in data 23/05/2023 alle ore 15:30 con esito negativo come da verbale del custode giudiziario. Un secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare, previa comunicazione, è stato eseguito in data 22/06/2023 alle ore 16:39, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Lara Mutascio e in presenza del debitore omissis (vedi verbale All. 1).

In tale occasione è stato verificato lo stato di fatto del bene, la sua consistenza, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione, le caratteristiche strutturali, la presenza degli impianti, il rilievo fotografico e il rilievo metrico dell'immobile.



3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

3.1. Verifica documentazione art. 567 c.p.c.

Il creditore ha prodotto la Certificazione Notarile a firma del notaio Dott.ssa Maria Landolfo. In tale certificazione viene riportata:

- la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- la storia catastale e la storia ipotecaria del dominio ventennale;
- le formalità pregiudizievoli del dominio ventennale con le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Inoltre, dalla visura storica per immobile n. BN0028173, reperita presso la Direzione Provinciale di Benevento-Servizi Catastali in data 22/05/2023, è stata appurata l'esattezza dei dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari di proprietà del debitore sono riassunti così come segue:

ABITAZIONE - Comune di Benevento, Strada Provinciale Benevento - San Leucio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
95	110	15	A/3	2	4,5 vani	371,85 €

Il tutto è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni al Sig. omissis.

Si precisa che l'indirizzo *Strada Provinciale Benevento - San Leucio* non corrisponde a quello citato nell'Atto di pignoramento indicato come *Via Maria Pacifico*. Effettuando ulteriore visura storica aggiornata al 20/08/2023 n. T11392 eseguita tramite portale telematico Sister (Servizi catastali) risulta una Variazione Toponomastica del 16/08/2023 Pratica n. BN0050029 in atti dal 16/08/2023 *Variazione di Toponomastica (n. 50029.1/2023)* in cui è stato rettificato l'indirizzo da *Strada Provinciale Benevento - San Leucio in Via Maria Pacifico*.

La sottoscritta, dopo le suddette verifiche ha verificato la documentazione depositata dal creditore precedente ed essa risulta esauriente.

4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

4.1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali

Con Atto di pignoramento notificato in data 16/01/2023, il creditore precedente Banca



Nazionale del Lavoro s.p.a. non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della VELA OBG srl chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà della sig. omissis (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) sito in Benevento e precisamente:

- unità immobiliare ubicata al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.95, particella 110, sub.15, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m² (superficie totale escluse le aree scoperte 91 m²), rendita catastale € 371,85.

L'appartamento confina con il prospetto principale e con il prospetto laterale sx con la p.lla 324 di altra proprietà e per un lato con il vano scala appartenente all'intero stabile.

Alla luce di quanto sopra, i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione dell'immobile è stata riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, insieme allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

5.1. Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto

Trattasi di un appartamento al piano terra facente parte di un edificio per civile abitazione sita a Benevento alla via Maria Pacifico n.172.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo livello e mostra una pianta rettangolare. Due lati dell'appartamento si affacciano sull'esterno. L'altezza massima di tutti gli ambienti è pari a 3,00 m.

5.2. Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona

L'alloggio ricade all'interno della fascia OMI come periferica del Comune di Benevento (codice zona D1, microzona 5). Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazione è del tipo "civile".



Le attività di maggiore interesse (negozi, bar, farmacie, uffici postali, etc.) si attestano nelle vicine.

Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

5.3. Tipologia del bene

L'abitazione fa parte di un fabbricato la cui costruzione può ricondursi in epoca antecedente al 1967, infatti dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali si è potuto riscontrare una Licenza Edilizia (n. 1607 del 13/08/1970) riguardante la *Realizzazione di una sopraelevazione di un piano al fabbricato*, quindi posteriore al 1967.

L'accesso all'appartamento avviene da un piccolo lastricato chiuso da una recinzione con cancello in metallo, confinante con via Maria Pacifico. Dal portone d'ingresso si accede ad un corridoio dal quale si entra in cucina e che a sua volta comunica con una delle due camera da letto.

Vi è un secondo ingresso posto lungo il prospetto sx dal quale si accede al corridoio su cui si affacciano la seconda camera da letto, due wc ed un locale ripostiglio-deposito.

La struttura dell'intero stabile è in muratura portante con solai latero-cemento.

Le pavimentazioni risultano in discreto stato di conservazione, mattonelle in granigliato di vecchia fattura nella cucina e nelle camere da letto, mentre mattonelle in gress nelle restanti camere.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei wc sono rivestite con in mattonelle.

Gli infissi esterni (finestre) ubicate solo sul lato sx dell'abitazione, sono in legno con vetro semplice, privi di oscuranti ma dotate esternamente di grate di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato di colore noce scuro con riquadro centrale in lastre in vetro.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale l'abitazione versa in cattivo stato di conservazione, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione. Le porte interne sono mal ridotte, tali da rendere visibili i distacchi della verniciatura così come i portoni di ingresso. Le pareti e i soffitti sono ricoperti in gran parte da muffe ed efflorescenze saline, che hanno portato in più punti al distacco dell'intonaco, soprattutto nel locale ripostiglio in cui è possibile addirittura vedere la struttura del solaio. Questo potrebbe portare nel tempo anche ad uno scartellamento del laterizio componente il



solaio.

5.4. Consistenza

Piano Terra

Ingresso	mq.	9,24
Cucina	mq.	17,06
Letto 1	mq.	12,93
Letto 2	mq.	15,87
Wc 1	mq.	3,49
Wc 2	mq.	3,28
Ripostiglio	mq.	12,51
Disimpegno	mq.	10,24

Tot Sup. MQ. 84,62

In definitiva, la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi ammonta a circa 84,62 mq.

Per la distribuzione interna dello stato di fatto si rimanda alla planimetria allegata.

5.5. Dotazioni impiantistiche

La dotazione impiantistica è quella consueta con impianti idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti e impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa. Per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per l'impianto elettrico, sono da rivedere, in quanto non sono presenti certificazioni di conformità come dichiarato dal sig. omissis in sede di sopralluogo.

6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

6.1. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale-Territorio –Servizi Catastali di Benevento: il CTU ha acquisito in data 22/05/2023 la visura storica (n.BN0028173), la planimetria catastale (n. BN0028176/2023), l'elaborato planimetrico (agli atti dell'Ufficio dal 27/02/2001);
- Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Tributi ed Ufficio Anagrafe del Comune di



Benevento (BN), con la supervisione del Responsabile del Servizio, accesso agli atti inerenti i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi presenti in archivio necessari alla Relazione di CTU, precisamente:

- Licenza Edilizia n. 1607 del 13/08/1970 riguardante “Lavori di costruzione per la sopraelevazione di un piano primo al fabbricato sito in Benevento alla via S. Leucio o Campo Scuola” intestata al sig. omissis;
 - Certificato storico di residenza del debitore;
 - Stato di famiglia del debitore;;
 - Certificato di matrimonio del debitore;
 - Posizione IMU del debitore.
- Giunta Regionale della Campania-Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile-U.O.D. 50-18-04 Genio Civile di Benevento-Presidio di Protezione Civile. L'esito è stato negativo come da comunicazione Prot. 321357 del 23-06-2023 (vedi allegato).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del bene, considerata la data della Licenza Edilizia n. 1607 del 13/08/1970 riguardante una sopraelevazione e non avendo reperito titoli autorizzativi antecedenti a tale data ne consegue che l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1967 anno in cui è entrata in vigore la L.765/1967. In tale data non essendo necessario il titolo edilizio l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in oggetto, come si evince dall'estratto del PUC del Comune di Benevento, è la ZONA B1 *“Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e da piani di zona e strumenti urbanistici di differenziata denominazione”*.

Dal punto di vista della documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta CTU si evince che l'elaborato planimetrico catastale dell'immobile reperito presso l'Agenzia del Territorio di Benevento presentato in data 27/02/2001 n. 60754 in atti dal 27/02/2001 FZR – Allineamento categorie n. 571.1/2001, non risulta conforme allo stato di fatto attuale e di cui si specificherà nel paragrafo 6.2..



6.2. Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale (presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio – servizio Catasto Fabbricati agli atti dell'Ufficio dal 27/02/2001 con la planimetria di rilievo redatta dal CTU ha evidenziato la realizzazione di un secondo wc collocato parallelamente a quello esistente e una tramezzatura per il restringimento della camera da letto 1 (vedi allegato) tale da creare un corridoio di collegamento.

Va evidenziato, inoltre, che nei grafici presentati nella Licenza Edilizia n.1607 del 13/081970 riguardanti la *sopraelevazione di un piano* (vedi allegato), si riscontra la trasformazione del vano scala esterno modificato poi in corridoio così come risulta dall'elaborato planimetrico presentato per Variazione Catastale in data 27/02/2001. Altra difformità viene riscontrata nella modifica di n. 2 finestre in porte.

Considerando la data della Variazione Catastale avvenuta in data 27/02/2001 si può affermare che le modifiche sono state realizzate antecedentemente all'Atto di Compravendita del debitore, avvenuto nel 09/11/2010 per Notaio Romano Ambrogio con Rep. n. 37835.

A tal riguardo va specificato che le trasformazioni interne, effettuate rispetto all'originario progetto, rientra tra gli Interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera b), del decreto n. 380/2001 (*"Ai fini del presente testo unico si intendono per b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ..."*) e pertanto andrà regolarizzata osservando le norme del regolamento edilizio del Comune di Benevento.

Per quanto riguarda le opere che hanno modificato i prospetti (in epoca antecedente all'acquisto dell'appartamento dal debitore) rientrano tra gli interventi di Ristrutturazione Pesante così come definiti dall'art. 10, comma 1, lettera c) 20 e 23, c.01 lettera a) del decreto n. 380/2001 attuabili con SCIA Alternativa (*Gli interventi di ristrutturazione edilizia....e comportano: aumento del volume complessivo; modifiche al prospetto dell'edificio;...).*

6.3. Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene

Per quanto riguarda le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile



relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'UTC del Comune di Benevento istanza per l'avvenuta realizzazione di un locale wc e di tramezzatura (Permesso di Costruire in Sanatoria);
- procedere alla "Segnalazione Certificata di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001;
- presentare la richiesta di "Autorizzazione Sismica in sanatoria" presso il Genio Civile di Benevento per le modifiche di tipo strutturale;
- provvedere alla presentazione del nuovo elaborato planimetrico catastale dell'immobile con le modifiche interne.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al paragrafo 13 Tabella "Detrazioni".

7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO

7.1. Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica.

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), né di attestato di prestazione energetica (APE) come dichiarato dal debitore sig. omissis in sede di sopralluogo.

I costi presunti per la redazione del suddetto attestato sono riportati al paragrafo 13 Tabella "Detrazioni".

8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

8.1. Identificazione catastale dell'immobile

Esiste rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi è corrispondenza tra la scheda planimetrica acquisita dal CTU presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato.



9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

9.1. Stato di possesso dell'immobile

Secondo le informazioni ottenute, l'immobile risulta occupato dal debitore sig. omissis.

10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

10.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

11.1. Altre informazioni concernenti il bene

In sede di sopralluogo è emerso che per l'appartamento pignorato non è costituito in condominio e pertanto non esistono spese condominiali non pagate.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. si è riscontrato che i locali dell'unità immobiliare non sono in buono stato di conservazione e si determina che:

- non risultano limitazioni d'uso, spese condominiali scadute non pagate ed eventuali spese condominiali ordinarie in quanto l'immobile pignorato non è costituito in condominio;
- non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- Atto di acquisto da parte dell'esecutato de omissis del 09/11/2010 redatto presso il Notaio Romano Ambrogio con sede in Benevento Rep. 37835 registrato con n. 9266.1/2010 Reparto PI di Benevento in atti dal 11/11/2010;
- non risultano atti di cessione di cubatura;
- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- risultano difformità urbanistico-edilizie.

11.2. Provenienza dei beni



Dall'esame della documentazione in possesso della sottoscritta CTU risulta che:

- alla data del 27/02/2001 i beni in oggetto erano in proprietà del sig. omissis pervenuti attraverso altri titoli;
- alla data del 02/03/2001 i beni in oggetto entrano in proprietà alla sig.ra omissis con Atto di Donazione del 02/03/2001 per Notaio Romano Ambrogio con sede in Benevento Rep. n. 13657, Registrazione Volume 14 n.1371 registrato in data 19/03/2001;
- in data 09/11/2010 il sig. omissis con Atto di compravendita redatto presso il Notaio Romano Ambrogio con sede in Benevento Rep. 37835 registrato con n. 9266.1/2010 Reparto PI di Benevento in atti dal 11/11/2010, acquista l'immobile oggetto di pignoramento.

12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

12.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)

METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- accessibilità diretta ed indiretta;
- consistenza dimensionale;
- destinazione d'uso;



- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive;
- conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO
 Comune: BENEVENTO
 Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLDMBA, C.DA PONTE DELLE TRIVOLE
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	2,5	3,2	N
Box	NORMALE	450	600	L	2,4	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1250	L	4,5	5,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

In considerazione dei parametri sopracitati si assume:

Stime effettuate in zona = 880,00 €/mq

Parametro med O.M.I. (abit. civili) = $(850,00 \text{ €/mq} + 1.100,00\text{€/mq})/2 = 975,00 \text{ €/mq}$

Da cui il costo unitario medio è pari a:

PU prezzo unitario = 900,00 €/mq

Lotto unico: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Benevento al fg. 95 p.lla 110 sub 15, alla Via Maria Pacifico n.172, piano terra composta di 4,5 vani.



Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale:

SUPERFICIE	h	Coeff.	Sup. ragguagliata
Piano Terra			
Ing., cucina, letto 1, letto 2, wc 1, wc2, disimpegno, ripostiglio	111,61 mq	3,00	100%
TOTALE	111,61 mq		
TOTALE superficie a base di calcolo			111,61 mq

Da cui:

$$\text{Valore Immobile} = \text{coefficiente €/mq} \times \text{mq commerciale}$$

Dalla formula, ricaviamo:

$$\text{Valore Immobile} = 900,00 \text{ €/mq} \times 111,61 \text{ mq} = 100.449,00 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, ma anche diminuirlo.

I principali coefficienti correttivi per immobili ad uso abitativo utilizzato nella valutazione sono i seguenti:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO
Libero	100%
Locato a canone libero	-20%
Locazione breve	-5%

LUMINOSITA'	COEFFICIENTE
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Poco luminoso	-5%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato valvole	+2%
assente	-5%



PIANO	COEFFICIENTE (CON ASCENSORE)	COEFFICIENTE (SENZA ASCENSORE)
Seminterrato	-25%	-25%
Piano rialzato o terra	-10%	-10%
Primo piano	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano terzo	0%	-20%
Piani alti	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-30%

CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

ESPOSIZIONE/VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Interamente interna	-10%

ANZIANITA'	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Da cui si ricavano:

Stato locativo = - 20%

Luminosità = - 5%

Piano terra = - 10%

Conservazione = -10%

Esposizione esterna = 0%

Anzianità oltre 40 anni = -15 %

Riscaldamento autonomo = + 5



Valore Immobile = (coefficiente €/mq x mq commerciale) +/- fattori correttivi

Valore immobile finale = (100.449,00 €) - 55% = 45.202,05 €

13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

Descrizione detrazioni	€
Richiesta SCIA in Sanatoria	516,00
Costo Oneri di urbanizzazione	- 266,00
Costo di costruzione (470,00 € x 2)	940,00
Certificazione Agibilità	150,00
Autorizzazione Sismica in Sanatoria (100,00 € x 2) + bolli	232,00
Stima delle spese tecniche per redazione SCIA in San. + Autor. Sism.+ Collaudo + Geologo	5.000,00
Redazione dell'attestato di (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00
Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	1.200,00
DETRAZIONE TOT	8.654,00 €

Prima della vendita, si dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile.

Valore Finale = 45.202,05 € - 8.654,00 = 36.548,05 €

Procedendo all'arrotondamento si ha:

V F = 36.500,00 €

14. SCHEDA RIASSUNTIVA

Di seguito si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

UBICAZIONE	Benevento (BN), Via Maria Pacifico n. 172
TIPOLOGIA	Unità immobiliare posta al Piano terra
SUP. COMMERCIALE	111,61 MQ
IDENTIFIC. CATASTALE	Foglio 95, P.lla 110, sub 15, classe 2, cat. A/3
VALORE FINALE	36.500€



Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Pontelandolfo, lì 10/09/2023

IL C.T.U.
Dott. Arch. Stefania Longo



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Planimetria catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Visura storica per immobile
5. Visura storica per immobile aggiornata
6. Documentazione fotografica
7. Rilievo dello stato di fatto
8. Licenza Edilizia n.1607 del 13/08/1970
9. Nota Genio Civile di Benevento
10. Certificati (matrimonio, storico di residenza, stato di famiglia e posizione IMU)

