

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI E FALLIMENTO**

FALLIMENTO:

SENTENZA: n° 08/2001

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA M. L. D'ORSI

CURATORE: Avv. Angelo Beatrice

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DI UN IMMOBILE SITO IN SAN SALVATORE TELESINO (BN)**

Perito stimatore: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95
Telefono e fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA

1.1 - Tipologia del bene

Unità immobiliare adibita a residenza

1.2 - Ubicazione

San Salvatore Telesino (BN) - Via Gioia

1.3 - Quote e diritti reali della ditta fallita

Proprietaria per 500/1000 (parziale inefficacia dell'atto per Notar Claudio Cusani rep. n. 25283 del 19.02.2002, trascritto il 5.03.2002 ai nn. 3453 RP e 3921 RG, dichiarata con sentenza di primo grado del Tribunale di Benevento n. 1307/2015 e confermata con sentenza della Corte d'Appello di Napoli n. 98/2022).

1.4 - Dati catastali (Cfr. All. 2)

L'immobile risulta censito all'A

- con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO								DIRITTI REALI
	FG.	P.IIa	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Piano	Rendita	
SAN SALVATORE TELESINO	14	937	6	A/3	3	5 vani	2°	€ 271,14	<u>p.p. 1000/1000</u>

1.5 - Informazioni sulla conformità catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato reale.

L'attuale censimento, però, attribuisce alla società intestataria diritti reali per 1000/1000, mentre la quota ideale di 500/1000 (in virtù delle richiamate sentenze) va censita in titolo alla

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Occorre voltura della quota ideale di 500/1000 contestualmente alla trascrizione della sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 98/2022.

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Compresi nella procedura di trascrizione, se operata correttamente.

2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' (AII. 3)

La quota ideale di 500/1000 dell'immobile *de quo* è pervenuta alla Sig.ra
in virtù dell'atto per Notar M. Delli Veneri - rep. n. 24587 del
24.09.1987, trascritto il 7.10.1987 ai nn. 7303 RP e 8496 RG (cfr. AII. 3), con il
quale il coniuge,
, ha acquistato detto immobile¹, in regime di comunione
legale dei beni, dal di lei padre,

3. - ITER CRONOLOGICO DELLE VARIAZIONI CATASTALI (AII. 2)

Le variazioni storico-catastali riguardanti l'unità edilizia in parola sono così
sintetizzabili:

A) Impianto meccanografico del 23.02.1987

Fg. 14 p.lla 934 sub 4

Costituzione per sopraelevazione del 23.02.1987 (n. 14.1/1987).

Intestatario:

padre della Sig.ra

B) Frazionamento del 06.07.1987 (n. 50.1/1987)

Frazionamento del subalterno 4 nei subalterni 5 e 6.

L'unità oggetto di procedura è, così, censita con gli attuali identificativi catastali:

Fg. 14 p.lla 934 sub 6 (dati di classamento: Categ. A/2 - Vani 5 vani)

C) **Variazione del 1.01.1992:** mutamento del quadro tariffario.

D) **Variazione del 9.11.2015:** inserimento in visura dei dati di superficie.

4. - ACCERTAMENTO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA - rep. n. 24587 del 24.09.1987

Dagli ulteriori accertamenti è emerso che il fabbricato cui appartiene l'unità in esame
è stato realizzato dal Sig.

in virtù di Licenza Edilizia n. 74 del 25.09.1974.

¹) ... l'immobile è riportato in rogito con l'identificativo di p.lla 937 sub 2, anziché sub 4 (cfr. costituzione per sopraelevazione, in censimento catastale, del 23.02.1987 n. 14.1/1987).

5. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

5.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità di Benevento sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità (**Cfr. All. 7**):

TRASCRIZIONI A FAVORE

5.1.1.1 - Trascrizione del 6.04.1988 ai nn. 3030 R.P. - 3434 R.G.

Atto tra vivi: compravendita

Soggetto: acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO

5.1.2.1 - Iscrizione del 6.04.1988 - ai nn. 244 R.P. - 3435 R.G.

Pubblico ufficiale: -

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore

Annotazione n. 509 del 10.04.2009 (Cancellazione Totale).

5.1.2.2 - Iscrizione del 6.07.1988 - ai nn. 460 R.P. - 6694 R.G.

Pubblico ufficiale: -

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore.

5.1.2.3 - Iscrizione del 10.07.1989 - ai nn. 421 R.P. - 6635 R.G.

Pubblico ufficiale: -

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore

Annotazione n. 510 del 10.04.2009 (Restrizione di beni).

5.1.2.4 - Iscrizione del 30.05.1990 - ai nn. 370 R.P. - 5270 R.G.

Pubblico ufficiale: -

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore

Annotazione n. 214 del 25.03.2022 (Cancellazione Totale).

5.1.2.5 - Iscrizione del 16.02.2002 - ai nn. 2323 R.P. - 15546 R.G.

Pubblico ufficiale: Federico Girfatti - rep. n. 75460 del 20.01.1983

Ipoteca in rinnovazione: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Soggetto debitore - Immobili siti in Telesse Terme (BN)

Annotazione n. 2532 del 17.10.2006 (Restrizione di beni).

Annotazione n. 511 del 10.04.2009 (Restrizione di beni).

5.1.2.6 - Iscrizione del 28.03.2008 - ai nn. 503 R.P. - 3712 R.G.

Pubblico ufficiale: Giuseppe Grasso - rep. n. 8386 del 22.03.1988

Ipoteca in rinnovazione: Concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Telese terme (BN)

Soggetto debitore

Annotazione n. 508 del 10.04.2009 (Cancellazione Totale).

TRASCRIZIONI CONTRO

5.1.3.1 - Trascrizione del 3.08.1990 ai nn. 6172 R.P. - 7209 R.G.

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili

Annotazione n. 504 del 10.04.2009 (Restrizione di beni).

5.1.3.2 - Trascrizione del 21.05.21992 ai nn. 4697 R.P. - 5277 R.G.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Benevento rep. 0 del 16.11.1991

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Telese Terme (BN)

Annotazione n. 506 del 10.04.2009 (Cancellazione).

5.1.3.3 - Trascrizione del 05.03.2002 ai nn. 3453 R.P. - 3921 R.G.

Pubblico ufficiale: Claudio Cusani - rep. n. 25283 del 19.02.2022

Atto tra vivi: Compravendita

Immobili siti in San Salvatore Telesino (BN)

Soggetto venditore

Annotazione n. 338 del 13.04.2016 (INEFFICACIA TOTALE).

5.1.3.4 - Trascrizione del 30.03.2009 ai nn. 2789 R.P. - 4079 R.G.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Benevento - rep. n. 208 del 3.03.2009

Atto Giudiziario: Decreto Trasferimento Immobili

Immobili siti in Telese Terme (BN).

5.2 - Altri oneri giuridici

Non vi sono ulteriori oneri da segnalare.

5.3 - Vincoli giuridici

- Convenzione matrimoniale: regime di comunione legale
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.): ----

5.4 - Altri vincoli

5.4.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----

5.4.2 - Servitù prediali: ----

5.4.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ----

5.4.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----

5.4.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: ----

5.4.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ---

5.4.7 - Usi civici e livelli: ----

5.4.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ---

5.4.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna**

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ----

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ----

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non redatto**;
- Indice di prestazione energetica (IPE): **non determinato**.

7. - STATO DI POSSESSO (Art. 1)

L'immobile oggetto di procedura è nella disponibilità della
(Cfr. Art. 1: Verbale di sopralluogo).

A tal proposito va segnalato che, per la sentenza di 1° grado parzialmente riformata dall'On.le Corte di Appello di Napoli, la predetta ditta avrebbe dovuto e dovrebbe corrispondere un canone di locazione per la quota di 500/1000 non di sua proprietà.

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI È UBICATO IL BENE IMMOBILE

Detto bene è ubicato nel centro urbano del paese, in una zona a carattere residenziale, con discreta presenza di attività del settore terziario.

8.1 - Inquadramento Urbanistico (All. 5)

La zona in cui esso ricade è classificata:

- **B2 (residenziale di completamento) del vigente P.R.G**
- **Zona Residenziale del PS adottato (Piano Urbanistico Comunale Strutturale).**

Nelle zone B2 di PRG sono consentite:

- Nuove costruzioni o ampliamenti / Ristrutturazioni o sostituzioni edilizie, nel rispetto dei seguenti indici:

$S_m = 300 \text{ mq}$;

$I_f = 1.5 \text{ mc/mq}$;

$Q = 0.30 \text{ mq/mq}$

$D_e = H$ con un minimo di m. 10.00;

$D_c = H/2$ con un minimo di m. 5.00;

$H = \text{m. } 8.00$;

Relativamente a quanto previsto nelle Zone Residenziali del PS si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

8.1.1 - Vincoli della zona

Non sono segnalati dal C.D.U.

8.2 - Sintesi delle caratteristiche della zona

- area urbana a destinazione residenziale;
- con buona accessibilità;
- con normale disponibilità di parcheggi.

9. - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto di procedura è un'unità adibita a residenza, sita al secondo piano di un fabbricato realizzato nel 1974.

9.1 - DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO (Cfr. All. 5)



Lo stabile ha destinazione promiscua e vi si accede da Via Gioia, attraverso aree libere, non pertinenziali, distinte dalle p.lle 1666 e 1667 del fg. 14.

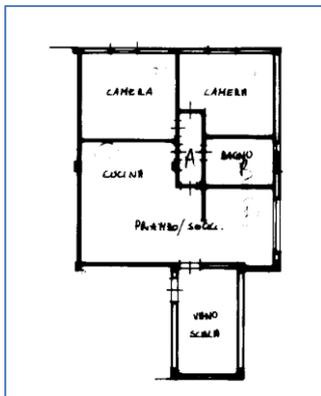


Esso, per quanto è stato possibile accertare, ha le seguenti caratteristiche²:

- sagoma irregolare
- 3 piani fuori terra, così utilizzati:
 - piano terra adibito ad ufficio
 - piani primo e secondo destinati a residenze e collegati da scala interna;
- struttura in conglomerato cementizio

- copertura a tetto, a più falde
- impianti di servizio generale
- rivestimenti parietali esterni tradizionali (intonaco e tinteggio)
- infissi in alluminio (o pvc)
- privo di impianto ascensore.

9.2 - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA (Fg. 14 p.IIa 937 Sub 6)



L'unità, in particolare:

- è sita al secondo livello (o piano sottotetto);
- si compone di 3 vani e accessori con altezza interna variabile da \approx m 1,80 a m 2,50 (circa) e superficie utile complessiva di 79 mq, così ripartita (Cfr. All. 6: Grafico dello stato attuale):

- ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura: mq 38,00
- disimpegno: mq 3,00
- servizio igienico: mq 7,00
- prima camera: mq 16,00
- seconda camera: mq 15,00
- mq 79,00**

ed è dotata di:

- impianti di servizio generale
- la cui certificazione di rispondenza al D.M. 37/08 non è nota

- idrici
- elettrici
- di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia murale a gas metano, esterna (posta sul pianerottolo del corpo scala);
- di condizionamento con split e unità esterne.

2) ... manca la relativa documentazione tecnica negli archivi del Comune di San Salvatore Telesino e del Genio Civile di Benevento

- finiture di grado medio:
- rivestimenti parietali (intonaci e tinteggi) di tipo comune
 - pavimenti in gres porcellanato negli ambienti principali
 - pavimenti e rivestimenti in gres nel bagno
 - controsoffittatura con pannelli di fibra minerale nel soggiorno-pranzo
 - porte in legno tamburato-compensato
 - portone d'ingresso in legno
 - infissi in PVC bicolore, con vetrocamera, zanzariere e imposte alla romana

10. - DETTAGLIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE STAGGITO

Dalle misurazioni eseguite (**Cfr. Al. 6: Grafico del rilievo**) sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utile netta*, o calpestabile, e in utile lorda o "*commerciale*": quest'ultima essenziale ai fini della stima con il criterio del "valore di mercato".

In merito alla *superficie commerciale*, va precisato che è stata determinata considerando le indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero aggiungendo all'area calpestabile:

- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al *mq di superficie principale* attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso	Coeff.
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi e terrazzi a livello sino a 25 mq:	0,30
balconi e terrazzi a livello oltre 25 mq:	0,10
- Pertinenze esclusive di servizio:	
locali deposito e simili non direttamente comunicanti:	0,25÷0,30
locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35÷0,40
locali garage	0,50
- Area pertinenziale	0,02÷0,10

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	Coeff. ragguaglio	S. COMM. mq
Unità Fg. 14 p.IIa 937 sub 6	2°	vani principali	79,00	95,00	1,00	95,00
						95,00

11. - CONDIZIONI GENERALI DEL BENE (Cfr. All. 4: Rilievo Fotografico)

Il fabbricato presenta lievi deturpazioni delle facciate per scarsa manutenzione e per inefficace regimentazione delle acque piovane (**foto nn. 1-2-3**).

L'unità immobiliare, invece, è in buono stato; non sono visibili danni correlati all'uso o a fenomeni di infiltrazione e condensa (**foto da n. 5 a n. 12**).

12. - PRATICHE EDILIZIE (Cfr. All. 5: Attestazioni degli Uffici competenti)

Al Comune di San Salvatore Telesino sono reperibili i seguenti titoli abilitativi (Cfr. Nota 0012411 del 30.11.2023):

- *Licenza Edilizia* n. 74 del 1974 con la quale fu autorizzata la costruzione dello stabile, ma non i relativi elaborati grafici;
- Concessioni Edilizie nn. 3/99 e 33/99 ed elaborati grafici relativi ad interventi di ampliamento/ristrutturazione di una porzione dello stesso stabile (**non oggetto di procedura**) destinata ad attività di laboratorio.

Allo stesso Ente (Cfr. nota prot. n 0013097 del 13.12.2023) non risultano presentate altre denunce di opere da

nè Segnalazioni

Certificate di Agibilità (S.C.A.)

Al Genio Civile (Cfr. nota del 29.11.2023) non risultano presentate dal Sig.

- intestatario della Licenza Edilizia n. 74/74 - le documentazioni prescritte dalla L. 64/74 e dalla L. 1086/71 (**elaborati strutturali e collaudo statico**).

13. - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Per le ragioni esposte non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità del bene da stimare.

13.1 - SANABILITA' DEGLI ABUSI

Non valutabile.

13.2 - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Non quantificabili.

14 - REQUISITO DELL'AGIBILITÀ

Manca certificazione ex art. 4 DPR 425/94 (ora art. 24 DPR 380/01).

15. - FORMAZIONI DI LOTTI

Il bene non è frazionabile, per cui costituisce lotto unico.

Lotto

Quota ideale di 500/1000 dell'unità fg. 14 p.IIa 937 sub 6

- sita al secondo piano (o piano sottotetto) di uno stabile realizzato nel 1974-75, privo di impianto ascensore, la cui regolarità urbanistico-edilizia non risulta accertabile per carenza documentale;
- composta (detta unità) da 3 vani e accessori aventi altezza variabile da m 1,80 a m 2,50 e altezza media inferiore a m 2,70 (D.M. 5.07.1975 e ss.mm.ii.);
- con superficie commerciale complessiva di 95 mq;
- completa di impianti di servizio generale e finiture di grado medio;
- in buono stato d'uso (**All. 4: foto da n. 5 a n. 12**);
- **priva di certificazione dell'abitabilità/agibilità**;
- con diritti sulle parti comuni (atrio, vano scala e giardino annesso al fabbricato)

16. - VALUTAZIONE

16.1 - CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" - basato sul metodo **sintetico** (o comparativo pluriparametrico) consistente nel raffronto diretto del bene da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e di *prezzo noto*.

Per applicare questo *criterio* sono state svolte indagini nella zona d'interesse, per reperire informazioni in merito a *trasferimenti* di beni analoghi a quello in esame avvenuti di recente, nonché offerte di *vendita* pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento.

Le indagini hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare, conseguenza della persistente crisi socio-economica nazionale.

I dati ottenuti, tuttavia, sono stati analizzati e, poi, confrontati con quelli pubblicati da fonti indirette per verificarne l'entità degli scostamenti.

16.3 - FONTI D'INFORMAZIONE

Fonti dirette: Agenzie immobiliari; Imprenditori locali;

Fonti indirette: O.M.I. - Borsino Immobiliare.

Nella seguente tabella, quindi, sono distinti gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'O.M.I. nel 1° semestre del 2023 (ultimo dato utile) e, infine, quelli considerati congrui per la fattispecie concreta.

COMUNE	TIPOLOGIA BENI	VALORI		
		INDAGINI Vario stato	O.M.I. (1° sem. 2023) Stato d'uso normale	CTU Riferim. medio
SAN SALVATORE T.	abitazioni di tipo civile	400÷900 €/mq	690÷820 €/mq	650 €/mq

Dalla stessa tabella si rileva che, nella zona d'interesse, per abitazioni di tipo civile:

- l'O.M.I. indica un valore massimo di 820 €/mq **in stato d'uso normale**
- le agenzie immobiliari pubblicano offerte che variano da 400 €/mq a 900 €/mq in relazione allo stato d'uso e alla presenza di accessori (garage, terrazzi, etc.).

Nella fattispecie concreta, però, vanno considerati sostanziali aspetti correlati alle condizioni di abitabilità e alle difficoltà di vendita; in particolare:

- le carenze innanzi evidenziate e, soprattutto, sia la mancanza della certificazione di agibilità sia l'improbabile conseguimento di detto requisito;
- il ridotto apprezzamento del mercato, atteso che può essere alienata la quota ideale di 500/1000 del cespite e che la sfera dei potenziali investitori è, dunque, sensibilmente ristretta.

Ciò posto, considerando un valore di riferimento medio di 650 €/mq, il deprezzamento applicabile è almeno pari al 51% e come di seguito articolato.

16.4 - STIMA

Sup. commerciale unità piano 2° (sottotetto) = mq 95

Ktot (coefficiente correttivo globale) = 0,51

Apprezzamento del mercato	→ basso	$C_{app} = (1 - 0,30) =$	0,70
Piano	→ 2° (sottotetto) senza ascensore	$C_{piano} = (1 - 0,10) =$	0,90
Altezza dei vani	→ altezza media < m 2,7	$C_{alt} = (1 - 0,10) =$	0,90
Condizioni generali	→ buone	$C_{st.} =$	1,00
Requisito agibilità	→ non certificato	$C_{risc.} = (1 - 0,10) =$	0,90
K_{tot} = 0,51			

Valore intera unità = S comm. x V.U. x (1- 0,51) =
mq 95 x 650 €/mq x (1 - 0,51) ≈ (in c.t.) **€ 30.000,00**

Valore Lotto: 500/1000
50% di € 30.000 = € 15.000,00

VALORE LOTTO: € 15.000,00

17. - ONERI INCIDENTI

Si rimanda a quanto evidenziato al precedente paragrafo 1.5.2).

18. - PRECISAZIONI FINALI

E' opportuno ricordare - allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - che il cespite oggetto di procedura dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti sia ad un'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia (non essendo accertabile la conformità per carenza documentale) sia alla certificazione del *requisito di agibilità* ex art. 24 DPR 380/01 (semprechè conseguibile) graveranno sull'aggiudicatario.

Il perito stimatore



ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. NOTA SINTETICA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto il 7.10.1987
ai nn. 7303 RP e 8496
Atto per Notar C. Cusani Trascritto il 05.03.2002 ai nn. 3453 RP e 3921 RG
4. RILIEVO FOTOGRAFICO
5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
 - 5.1 Note del Responsabile dell'Area Tecnica Comunale
 - 5.2 Certificato di Destinazione Urbanistica
 - 5.3 Nota del Genio Civile
 - 5.4 Atto di Licenza Edilizia n. 74/74
6. ELABORATO GRAFICO - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
7. ELENCO FORMALITA'