

Tribunale di Benevento

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

E. I. Reg. Gen. N° 229/2008

***** contro *****

PERIZIA DI STIMA

Benevento, li 26 settembre 2011

Il CTU

Geometra Cinzia Russo

Indice

1. Premessa.....	pag. 3
2. Sopralluoghi e accertamenti presso Pubblici Uffici.....	pag. 4
3. Risposte ai quesiti del mandato.....	pag. 5
3.a) <i>quesito 1)</i>	pag.5
<i>quesito 2)</i>	pag.5
<i>quesito 3)</i>	pag.7
<i>quesito 4)</i>	pag.8
<i>quesito 5)</i>	pag.8
<i>quesito 6)</i>	pag.9
<i>quesito 7)</i>	pag.9
<i>quesito 8)</i>	pag.10
<i>quesito 9)</i>	pag.10
3.b) <i>stima del valore di mercato degli immobili</i>	pag.10
4. Conclusioni.....	pag. 13
5. Allegati (n°1; n°2)	

OGGETTO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio in merito alla Causa innanzi al Tribunale Ordinario di Benevento. PROCEDURA N. 229/2008.

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA.

Il giorno 4 gennaio 2011, Vs ill.ma Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, Giudice nella Causa di cui all'oggetto, nominava (*in all. 1*) me sottoscritta geometra Cinzia Russo, iscritta all'Albo dei geometri della Provincia di Benevento col n. 1237, quale Consulente d'Ufficio incaricata di redigere una Relazione Tecnica avente ad oggetto la descrizione e la valutazione degli immobili sottoposti a pignoramento, accertando l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri; in data 10 febbraio 2011 prestava il giuramento di rito e mi si chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1 – Identificazione del/dei beni immobili oggetto del pignoramento;
- 2 – Individuazione dei beni componenti il lotto;
- 3 – Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- 4 - Eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno;
- 5 – Identificazione catastale;
- 6 – Stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore al pignoramento;
- 7 – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- 8 – Informazioni concernente:
 - ✓ L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
 - ✓ Eventuali cause in corso;

9 – Valutazione complessiva dei beni;

La SV fissava in quella data l'udienza del 6/7/2010 per la verifica della stessa Consulenza, concedendo alla sottoscritta il termine di 45 gg. antecedenti quella data per il deposito della Relazione presso la Cancelleria, e per la consegna di copia alle parti.

2. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI PRESSO PUBBLICI UFFICI

Dopo un attento studio degli atti processuali e delle produzioni delle parti, il giorno 14.03.2011, la sottoscritta inviava alle parti nei modi di legge (racc. A/R), comunicazione d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23.03.2011 alle ore 16:00, sui luoghi per cui è causa, in S. Nicola Manfredi (BN), alla località Strada Comunale Vignole (*in all. I*).

Per compiuta giacenza presso l'Ufficio Postale di Pagliata, fraz. di S. Nicola Manfredi (BN), la raccomandata inviata al debitore Sig. ******, ritornava al mittente e la sottoscritta provvedeva ad un nuovo sopralluogo fissato per il giorno 4 aprile 2011 alle ore 16:00, non andando a buon fine anche il secondo avviso, in data 5 aprile 2011 veniva eseguita una istanza di nomina di Custode Giudiziario, al fine di procedere ed agevolare lo svolgimento delle operazioni estimative. In data 8 aprile 2011 veniva nominato Custode Giudiziario, la Dott.ssa Paola Pietrantonio, la quale già in data 27 aprile 2011 per assenza del debitore, non era riuscita ad effettuare il primo accesso nella proprietà del ******, con una seconda comunicazione, avvisava che in data 31 maggio 2011 alle ore 12:00 veniva effettuato un ulteriore accesso agli immobili pignorati.

Per gli eventi sopra menzionati è stata presentata una prima istanza di proroga in data 25.03.2011 ed una seconda istanza in data 18.05.2011, per la consegna della relazione di stima, con udienza rinviata al 30.11.2011 per consentire il deposito della presente relazione (*in all. I*)

Sono state effettuate nel frattempo le necessarie ulteriori ricerche presso:

- l'Agenzia del Territorio di Benevento, ove veniva acquisita la relativa documentazione catastale (*in all. I*) ed altre informazioni utili;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, ove veniva acquisita la documentazione relativa all'elenco delle formalità, trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile oggetto di valutazione;

- L'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Manfredi, in data 23 marzo e 5 luglio c.a., veniva eseguita una istanza per l'accesso alla documentazione tecnica-amministrativa degli immobili oggetto di valutazione, al fine di verificare la regolarità urbanistica (*in all. I*).

A questo punto, conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili, la sottoscritta, ha proceduto alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

3. RISPOSTE AI QUESITI.

quesito 1.

Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

I beni oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) tutti alla località Torre Pagliara, uno di essi è accessibile dalla strada Comunale "Vignole", si tratta di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra per una consistenza di vani 3,5 con annessa cantina al piano seminterrato, è riportato in Catasto Urbano al **foglio 22 particella 494 sub 1**.

I due terreni accessibili prima dalla strada Statale 88 dei Due Principati e poi da una strada sterrata, sono incolti e di natura scarsamente produttivi date le notevoli pendenze che li assoggettano a continui movimenti, riportati al Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 241 e 113** di estensioni rispettivamente di 960 mq e 1300 mq.

Deposito o magazzino di estensioni catastali 345 mq riportato al Catasto Urbano al **foglio 21 particella 73 sub 1**, accessibile dalla SS 88 dei Due Principati.

Per una visualizzazione generale dei luoghi si riporta stralcio mappa catastale e foto del prospetto frontale dell'immobile sito in San Nicola Manfredi alla Contrada Torre Pagliara.

quesito 2.

Esatta elencazione ed individuazione del bene componente il lotto;

- 1) **Il fabbricato per civile abitazione**, riportato in Catasto Urbano al **foglio 22 particella 494 sub 1**, è ubicato in una zona a densità abitativa medio-bassa e precisamente lungo la strada Comunale

“Vignole” del Comune di San Nicola Manfredi. Per la localizzazione, bisogna percorrere la strada Statale 88 dei Due Principati e poi proseguire per la strada Comunale “Vignole” .

La viabilità urbana è buona, sia per quanto concerne i collegamenti con il centro vero e proprio, sia per quanto attiene gli assi viari esterni.

L'intero corpo costruttivo è costituito oltre che dalla **particella 494 sub 1**, immobile oggetto di stima, anche dalla **particella 494 sub 2 e sub 3** del Foglio 22, confina con le particelle catastali n. 551 Ente Urbano (in corso di definizione), 229 sub 1 graffata con la particella 494 sub 2, intestate a ***** nato a Napoli il 6/8/72 e particella 229 sub 2 graffata con la particella 494 sub 3 intestate a ***** e ***** ciascuno per 500/1000 di proprietà (*in all. 1, mappa e visure catastali*).

L'edificio è dislocato su tre livelli, di cui uno terra-seminterrato, primo e secondo .

Il piano terra-seminterrato, ossia la cantina, é accessibile sia dalla strada, che da una scala interna.

Il primo livello è adibito ad abitazione, composto da due camere da letto, un corridoio, un bagno ed una cucina.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, hanno uno spessore che varia da un minimo di 30 cm ad un massimo di 45 cm.

La copertura è a falde inclinate in latero-cemento con manto di tegole alla marsigliese.

L'edificio si presenta esternamente, intonacato e pitturato e, quindi in buone condizioni di manutenzione è dotato di tutti i servizi generali (elettricità, acquedotto, impianto di gas metano, telefono, TV). Internamente invece, si notano varie manutenzioni svolte nel corso degli anni; i pavimenti sono di tre tipi, due in quadrotti di scaglie di marmo ed un tipo in ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno lamellare, vi sono i doppi infissi, quelli interni in legno e quelli esterni in PVC, tutti in discreto stato di manutenzione.

Il vano bagno si presente fatiscente con più perdite idriche, i pezzi igienici sono vetusti ed il pavimento è rotto.

Dal corridoio si accede ad un ampio terrazzo, lo stesso, si presenta quasi privo di impermeabilizzazione, con evidenti infiltrazioni di acqua piovana al soffitto del locale sottostante, necessita quindi di una urgente manutenzione.

La localizzazione e disposizione planimetrica dell'edificio, garantisce per il livello primo, quello oggetto di stima, discreti requisiti di luminosità e panoramicità, per i vani disposti sul prospetto laterale dell'edificio, per la presenza di alberi tali requisiti si perdono in parte.

2) Per quanto riguarda **il deposito**, riportato in Catasto Urbano al **foglio 21 particella 73 sub 1**, è ubicato anch'esso in una zona a densità abitativa medio-bassa e precisamente lungo la

strada SS 88 dei Due Principati. Il fabbricato di cui fa parte il deposito da stimare, è composto da tre piani, di cui uno terra-seminterrato oggetto della presente procedura esecutiva n. 229/2008, un primo ed un secondo piano, corrispondente ai beni pignorati nella procedura esecutiva n. 228/2007. Si precisa che “ *il deposito si collega al piano superiore, per mezzo di una scala interna al momento chiusa, ma non può considerarsi parte integrante dell'intero fabbricato, in quanto il deposito è censito al catasto con una sua particella catastale, inoltre la scala di collegamento al momento è chiusa ma potrebbe esserlo definitivamente, in quanto il piano primo ha un accesso esterno al fabbricato*”.

Il deposito si presenta in uno stato di degrado e di abbandono dell'attività di falegnameria per cui veniva utilizzato; per quanto riguarda gli impianti, non vi è dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e la denuncia di messa a terra dell'impianto, inoltre non vi è documentazione per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, infine non è conforme la destinazione d'uso dell'immobile.

quesito 3.

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Come descritto precedentemente, sulla **particella 494 sub 1 del foglio 22**, insistono più unità edilizie, in perfetta aderenza e continuità formante un unico complesso di forma regolare .

La regolarità urbanistica di detto immobile, non è reperibile in quanto costruito prima del 1° settembre del 1967 e non sono reperibili neanche eventuali “dichiarazioni di inizio attività” o altre autorizzazioni richieste al podestà del Comune.

Per quanto riguarda il deposito o magazzino, riportato in Catasto Urbano al **foglio 21 particella 73 sub 1**, le Concessioni Edilizie rilasciate dal competente Comune, sono quattro: la prima C.E. n. 19/76 riguarda la sostituzione della recinzione all'intero fabbricato, la seconda C.E. la n. 23/76 riguarda la costruzione di un capannone a carattere di provvisorietà, opera ancora esistente ed ampliata, la terza C.E. n. 6/78 rilasciava l'autorizzazione ad eseguire i lavori di ristrutturazione al capannone e la costruzione di una balconata lungo la parte retrostante il fabbricato esistente, infine l'ultima C.E. la n. 14/79 è riferita alla variante per la costruzione di due piani in elevazione da adibire ad uso abitazione.

Si precisa che l'attuale distribuzione dei locali ed ampliamenti rilevati (*in all.2- tav. 1 e 2*) non sono riportati nelle planimetrie allegate ai fascicoli di progettazione dei vari interventi

eseguiti al fabbricato, agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di San Nicola Manfredi (*in all.1- tav. 1, 2 e3*).

quesito 4.

Eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.

Dalla documentazione presente agli atti del Comune di San Nicola Manfredi e di cui si presenta copia (*in all.1*) si comunica che per l'unità immobiliare oggetto di stima, trattasi di un deposito o magazzino costruito, in seguito alle varie Concessioni Edilizie nn. 19/6, 23/76, 6/78 e 14/79, le cui difformità consistono in:

1. diversa forma;
2. diversa cubatura;
3. non è stato reperito il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di San Nicola Manfredi.

In fase di sopralluogo, la scrivente rilevava che l'immobile come da concessione rilasciata dal Comune non era adibito a deposito ma a laboratorio per arti e mestieri cat. C/3 come da giusto accatastamento, inoltre vi sono circa 128 mq di superficie realizzata senza titolo autorizzativo; pertanto, in data 24 settembre 2011, ha ritenuto opportuno formulare una istanza al Comune di San Nicola Manfredi, per apprendere la sanabilità di tale difformità e l'eventuale spesa, allegando alla richiesta i grafici dello stato di fatto (*piante, prospetti e sezioni con relativi mq. realizzati*).

Il Comune, successivamente alla mia istanza, ha attestato che il deposito di che trattasi, privo di autorizzazione è sanabile ai sensi della legge 47/85 con una spesa di circ 2.000,00 euro.

quesito 5.

Identificazione catastale dell'immobile;

Gli immobili sono identificati in:

- 1) Catasto Urbano del Comune di San Nicola Manfredi al **foglio 22 particella 494 sub 1** categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5;
- 2) Catasto Urbano del Comune di San Nicola Manfredi al **foglio 21 particella 73 sub 1** categoria C/3, classe 2, consistenza vani 345 mq.;
- 3) Catasto Terreni di San Nicola Manfredi al **foglio 21 particella 113** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1300;

4) Catasto Terreni di San Nicola Manfredi al **foglio 21 particella 241** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 960.

Gli immobili di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 sono in ditta *****+, nato a San Nicola Manfredi il 6 luglio 1935 per la quota di 1000/1000 di proprietà.

quesito 6.

Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore al pignoramento;

L'immobile identificato catastalmente al fgl. 22 p.lla 494 sub 1, al momento è occupato dal Debitore Signor *****+, mentre l'immobile al fgl. 21 p.lla 73 sub 1 ossia il laboratorio è dato in uso al Signor *****+, figlio del Debitore, dove svolge un'attività di lavorazione del legno, senza contratto di locazione ma con un contratto di comodato d'uso gratuito che a richiesta non esibisce.

quesito 7.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Da una ricerca ipotecaria effettuata sugli archivi informatizzati dal 01.10.1988 al 20.09.2011 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento è emerso che le formalità di seguito riportate, presenti sui beni oggetto di stima, sono le stesse contenute nel certificato notarile emesso dal Notaio Tommaso Caruso in data 13.02.2009:

TRASCRIZIONI CONTRO:

✓ del 13/10/2008 Registro Particolare n. 8996 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – a favore di *****+ e contro *****+, emesso dal Tribunale di Benevento in data 24.09.2008;

ISCRIZIONI CONTRO:

✓ relativamente al laboratorio riportato C.U. al Fgl. 21 p.lla 73 sub 1, – **IPOTECA VOLONTARIA** – del 02.12.1988 Registro Particolare n. 747 per Lire 150.000.000 a favore della *****+ con sede in Benevento, contro *****+,

- ✓ relativamente al laboratorio riportato C.U. al Fgl. 21 p.lla 73 sub 1, privilegio industriale del 02.12.1988 Registro Particolare n. 36 per Lire 150.000.000 – **IPOTECA VOLONTARIA** – a favore della ***** con sede in Benevento, contro *****,
- ✓ relativamente al laboratorio riportato in C.U.al Fgl. 21 p.lla 73 sub 1, nonché all'abitazione riportata in C.U. al Fgl. 22 p.lla 494 sub 1 – **IPOTECA LEGALE** – del 11.11.2002 Registro Particolare n. 1936 per Euro 117.195,04 a favore della ***** con sede in Benevento, contro *****,
- ✓ relativamente al laboratorio riportato in C.U.al Fgl. 21 p.lla 73 sub 1, nonché all'abitazione riportata in C.U. al Fgl. 22 p.lla 494 sub 1 – **IPOTECA LEGALE** – del 19.11.2003 Registro Particolare n. 3151 per Euro 62.502,52 a favore della ***** con sede in Benevento, contro *****,

quesito 8.

Acquisizione di informazioni concernente l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile ed eventuali cause in corso.

Il fabbricato di cui fa parte il laboratorio pignorato, è costituito da tre livelli e l'immobile oggetto di detta perizia è riportato in catasto al Fgl. 21 p.lla 73 sub 1, situato al piano terra-seminterrato, è oggetto della procedura esecutiva RGE n. 229/2008, mentre i due livelli superiori, riportati in catasto al Fgl. 21 p.lle 73 sub 2 e sub 3, sono oggetto di un'altra procedura esecutiva RGE n. 228/2007.

quesito 9.

Valutazione complessiva del bene

L'estensione, la tipologia e l'ubicazione dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare non pongono dubbi per la vendita in tre lotti. La frammentazione in lotti non sminuirebbe il valore unitario delle costruzioni in quanto trattasi di due immobili distanti tra loro e due terreni adiacenti.

Sia per la stima dell'abitazione che per il laboratorio, la scrivente ha eseguito accurate indagini di mercato in zona, onde acquisire elementi utili a poter stabilire il più probabile valore economico degli immobili oggetto di valutazione. Il metodo di stima adottato è del tipo sintetico; il criterio quello comparativo, ovvero quello che consente di attribuire, ai beni oggetto di stima, equo valore,

in analogia ai prezzi di mercato già praticati in zona, da altri beni dello stesso genere, avvalendosi pertanto delle esperienze di mercato, ossia delle compravendite già praticate, le quali attraverso la domanda e l'offerta, creano un certo clima economico.

Il valore dell'abitazione con annessa cantina e del laboratorio, viene calcolato moltiplicando la sua superficie commerciale per il valore al metro quadro stimato:

$$V = S_c \times V_e$$

S_c = superficie commerciale;

V_e = valore al metro quadro.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 50%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - b) di servizio (cantine, garage, depositi etc.).

Per dette superfici (di servizio e di ornamento), i relativi coefficienti di 'omogeneizzazione', secondo la norma UNI 10750, sono pari rispettivamente a :

- per deposito/cantina/garage= 0,50;
- per balconi = 0,25;

la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Utilizzando tale criterio, si è determinata la superficie totale commerciale (ed omogeneizzata), riportata nella tabella che segue:

Tipo locale Livello/piano	Superficie commerciale totale (mq)
Abitazione	76,56
Terrazzo	20,00
Cantina	20,52
TOTALE	117,08

Laboratorio	146,58
TOTALE	146,58

Per una conoscenza della distribuzione e delle superfici occupate da ciascun locale, per singolo immobile, vedere le tav. grafiche n. 2 e 3 (*in all. n.2*).

Come detto precedentemente, il parametro di riferimento è il metro quadrato (mq), mentre come fattori influenti la stima, sono stati presi in considerazione:

- ubicazione, accessibilità, tipologia costruttiva, consistenza, stato del manufatto, impianti, pertinenze, destinazione urbanistica, difformità; sulla base di tutti questi elementi e da una interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona D3, fraz. Periferica di Torre Pagliara, si ritiene, equo stabilire il seguente prezzo unitario:

Abitazione valore di €/mq. 500,00

Laboratorio valore di €/mq. 600,00

Per i terreni in questione, si ritiene giusto consultare le tabelle dei "Valori agricoli medi della provincia di Benevento" pubblicazione annualità 2009, regione agraria n. 5, qualità seminativo arborato, aggiornate al 2011:

Terreno valore di €/mq. 3,50

Detto valore viene moltiplicato per la rispettiva superficie:

- Abitazione = €/mq 500,00 x mq. 117,08 = €. 58.540,00
- Laboratorio = €/mq 600,00 x mq. 146,58 = €. 87.948,00
- Terreno = €/mq 1,50 x mq. 2260 = €. 7.910,00

Il valore di mercato degli immobili sopra descritti complessivamente è di **euro 154.398,00**

(centocinquantaquattromilatrecentonovantotto/00)

4. CONCLUSIONI

Le attività di rilievo svolte, le ricerche effettuate e le argomentazioni fin qui addotte in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.ma Signora Giudice, consentono di affermare, in conclusione e in sintesi, che:

- L'unità immobiliare riportata in Catasto Urbano del Comune di San Nicola Manfredi al **foglio 22 particella 494 sub 1**, ha un valore di mercato stimato, corrisponde ad **€ 58.540,00**.
- L'unità immobiliare riportata in Catasto Urbano del Comune di San Nicola Manfredi al **foglio 21 particella 73 sub 1**, ha un valore di mercato stimato, corrisponde ad **€ 87.948,00**.
- Le unità immobiliari riportate in Catasto Terreni del Comune di San Nicola Manfredi al **foglio 21 particella 113 e 241**, hanno un valore di mercato stimato, corrisponde ad **€ 7.910,00**.

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione che si compone di n° 13 pagine dattiloscritte e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- ALLEGATO n° 1 (Nomina del G.E., Comunicazione di inizio operazioni peritali, Istanza nomina Custode Giudiziario, Istanze di proroga di deposito elaborato peritale, Certificati storici catastali, planimetrie ed estratti di mappa; Istanza di verifica regolarità urbanistica, Concessioni edilizie e autorizzazioni varie rilasciate dal comune di San Nicola Manfredi, Richiesta di sanabilità urbanistica)
- ALLEGATO n° 2 (Documentazione fotografica N. 1 e N. 2; Tavole graf. – tav. n. 1 e 2.
- ALLEGATO n° 3 (Richiesta Liquidazione Compensi)

Benevento lì,

Il CTU
geometra Cinzia RUSSO