

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### OGGETTO:

### PROCEDURA 285/2010.

Consulenza Tecnica d'Ufficio in merito alla Causa innanzi al Tribunale

Ordinario di Benevento tra

BANCO DI NAPOLI SpA contro

---

### *PREMESSA.*

Il giorno 27/10/2011, VS Ill.ma Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI, Giudice nella Causa di cui all'Oggetto, nominava (*all. 1*) me sottoscritta Architetto Giuseppina Lizza, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento col n. 684, quale Consulente d'Ufficio incaricato 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, sulla scorta dei documenti agli atti. In particolare mi si chiedeva di rispondere ai seguenti:

### *QUESITI.*

- a – Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento indicandone almeno tre confini, anche in funzione della eventuale formazione di più lotti in funzione della vendita;
- b – Descrizione dei beni componenti ciascun lotto con indicazione: della tipologia, della ubicazione e caratteristiche della zona con le relative dotazioni in servizi, delle caratteristiche delle zone contermini, della eventuale situazione condominiale, dei dati catastali, delle caratteristiche strutturali planimetriche e volumetriche interne, delle caratteristiche delle opere di finitura con le

---

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti 12 – 0824.840090 – 339.6344003- Fax-0824-843911  
Tufara Valle - Ceppaloni (BN)

relative condizioni di manutenzione, della dotazione impiantistica e relativa osservanza della normativa di riferimento;

c – Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi, e verificando la sanabilità di eventuali opere realizzate abusivamente;

d – Identificare catastalmente il bene acquisendo le relative Visure e Schede, accertando l'esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento;

e – Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati;

f – Specificare vincoli ed oneri gravanti sul bene distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno sanati dalla Procedura;

g – Acquisire informazioni in merito ad eventuali canoni e/o spese pendenti derivanti da questioni condominiali o cause in corso; e individuare i precedenti proprietari nel ventennio precedente indicando gli estremi degli atti traslativi;

h – Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, fonti delle informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq, coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni;

i – Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura nel caso trattasi di beni indivisi e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

La SV fissava l'udienza del 21/03/2012 per la verifica della stessa Consulenza, concedendo a me sottoscritta il termine di 45 gg. antecedenti quella data per il deposito della Relazione presso la Cancelleria, e per la consegna di Copia della stessa alle parti.

### **SOPRALLUOGHI.**

Dopo attento studio degli atti processuali e delle produzioni delle parti, il giorno lunedì 21 novembre 2011 alle ore 11,00 convocate le parti nei modi di legge, mi sono recata di persona con il collega Architetto Damiano sui luoghi per cui è causa, in Airola (BN), alla Via *Caracciano s.n.c.* per iniziare le operazioni peritali.

All'ora fissata risultavano presenti sui luoghi di controversia:

1 – Per la parte convenuta i Signori ,

che materialmente occupano l'alloggio oggetto della presente stima in quanto vi risiedono con il proprio nucleo familiare (vedi certificato di famiglia), mi consentivano l'accesso ai luoghi;

2 – Non vi era per la parte procedente la partecipazione di nessuno dei convocati.

In quella occasione ho proceduto, assieme al mio collaboratore Arch. Damiano Pasquale, ad una prima ricognizione dei luoghi effettuando rilievi fotografici e metrici, appuntando note e schizzi su fogli a parte. Ho preso inoltre atto dello stato interno ed esterno dei luoghi per cui è causa. Del che è Verbale (*all. 2*).

Riconvocate le parti come da verbale del precedente sopralluogo, il giorno 05/12/2011 alle ore 11,00 mi sono recata nuovamente sui luoghi oggetto di perizia per la prosecuzione delle operazioni. Assistita dal mio collaboratore Arch. Pasquale Damiano, all'ora fissata, registravo la presenza dei Coniugi , proprietari dell'immobile oggetto di causa; non era presente la parte procedente.

Ho potuto quindi visionare l'abitazione, i locali commerciali e quelli sotterranei prima di procedere ad effettuare rilievi interni ed esterni dell'immobile e a fotografare i luoghi, effettuando riscontri con la documentazione agli atti e con quella nel frattempo acquisita presso i vari Enti ed Uffici. Necessitando di ulteriore sopralluogo, rinviavo le operazioni a data successiva. Del che è Verbale n. 2, valido anche come riconvocazione, allegato alla presente Consulenza (*all. 3*).

Il giorno lunedì 19 dicembre 2011 alle ore 11,00 ho svolto un ulteriore sopralluogo per effettuare le necessarie misurazioni e per ritrarre fotograficamente gli interni ed i prospetti del fabbricato nel contesto edilizio-urbanistico in cui ricade la costruzione. Col mio collaboratore Arch. Damiano, in presenza dei signori completavo il rilievo del piano seminterrato e della corte esterna; alle ore 14,00 concludevo la prima parte del mio lavoro e rimandavo ad un successivo incontro per la prosecuzioni delle mie indagini, così come concordato con i Signori . Del che è nel verbale Numero 3 allegato alla presente (*all. 4*).

Riconvocata la sola parte procedente come da verbale del precedente sopralluogo, mi sono recata nuovamente con il mio collaboratore architetto Pasquale Damiano, il giorno lunedì 03/01/2012 alle ore 11,00 sui luoghi di controversia dove era presente il Signore che mi consentiva di continuare il mio lavoro e mi consegnava della documentazione riguardante il bene. Alle ore 13,30 il signor mi chiedeva se era possibile sospendere i rilievi e continuarli in data da concordare telefonicamente. Accogliendo la richiesta chiudevo il Verbale N. 4 e rimandavo ad un successivo incontro in data da stabilire e comunicare alle parti (*all. 5*).

Per ultimare le mie indagini, concordavo telefonicamente con i Signori la mia presenza sui luoghi e a mezzo raccomandata comunicavo la data per l'ultimazione dei lavori di ricognizione alla parte procedente per il giorno martedì 10/01/2012 alle ore 11,00. Completate le indagini peritali sul sito e non ritenendo necessaria ulteriore visita per la prosecuzione del mio lavoro, dichiaravo concluse le operazioni sul campo. Del che è Verbale N. 5 (all. 6).

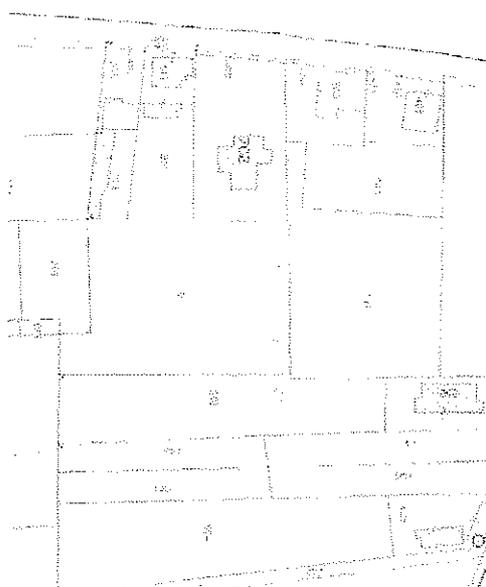
Ho effettuato nel frattempo le necessarie ricerche presso: l'Agenzia del Territorio di Benevento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, l'Ufficio Tecnico del Comune di Airola (all. 7) ed altri Uffici per acquisire la documentazione occorrente.

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

### **RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **QUESITO a.**

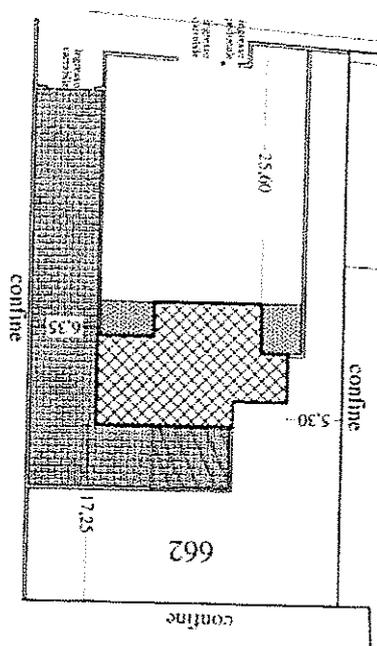
*Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento indicandone i confini, anche in funzione della eventuale formazione di più lotti in funzione della vendita.*



L'immobile censito nel Comune di Airola al Foglio 12 (all. 8) con Particella catastale 702, Subalterni 4, 5 e 6, è costituito essenzialmente da un appartamento per civile abitazione, un

4

sottotetto, un locale deposito e da un negozio, il tutto inserito in un edificio isolato costituito da tre livelli fuori terra ed un livello interrato (foto 1-8). L'edificio è circondato da un'ampia corte indivisa di mq 1400 circa pavimentata con battuto di cemento di tipo industriale nella parte antistante, mentre la parte retrostante è lasciata a campagna.

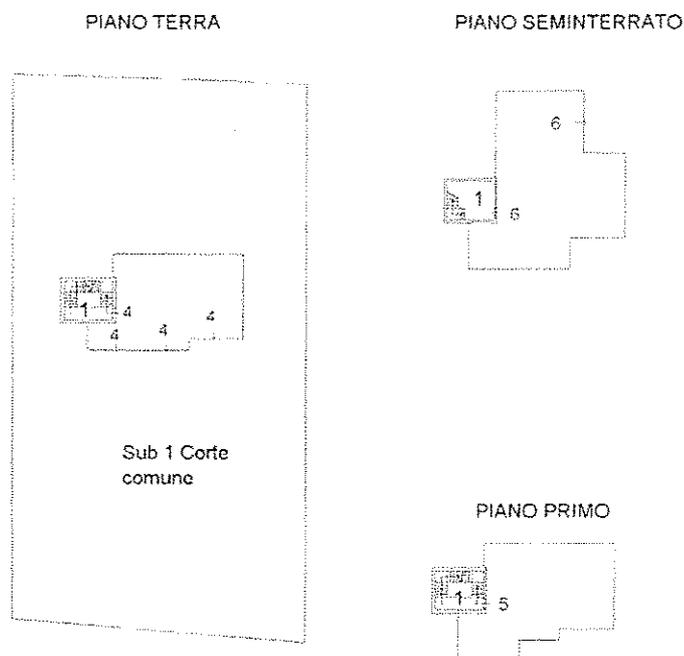


Dal punto di vista urbanistico ha una consistenza complessiva per residenze di mc. 474,83 e di mc. 660,38 per pertinenze (foto 9-16). Al piano terra è ubicata una macelleria costituita da un unico ambiente con accessori (foto 17-29); al piano primo un appartamento per civile abitazione (foto 30-49) di 5 vani con due bagni ed un disimpegno; al secondo piano una mansarda abitabile con annesso servizio igienico (foto 50-58); al piano interrato un deposito che si estende per tutta la superficie occupata dal fabbricato (foto 59-66). Il tutto servito da un corpo scala interno, cui mancano pavimentazioni e ringhiera (foto 67-73) che va dall'interrato al sottotetto.

L'accesso al bene pignorato è assicurato da una grande corte che circonda l'intero immobile cui si accede dalla Via Caracciano (foto 4,7).

E' un edificio a struttura portante in cemento armato ubicato alla Via Caracciano s.n.c., una località appena fuori dal centro abitato di Airola, confinante con la strada Comunale, con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, e altra proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx .

I beni pignorati dalla procedura hanno un'esatta individuazione catastale anche se non risulta accatastato il sottotetto (all. 9), che, in quanto tale, va considerato un bene comune assieme alla corte e al vano scala.



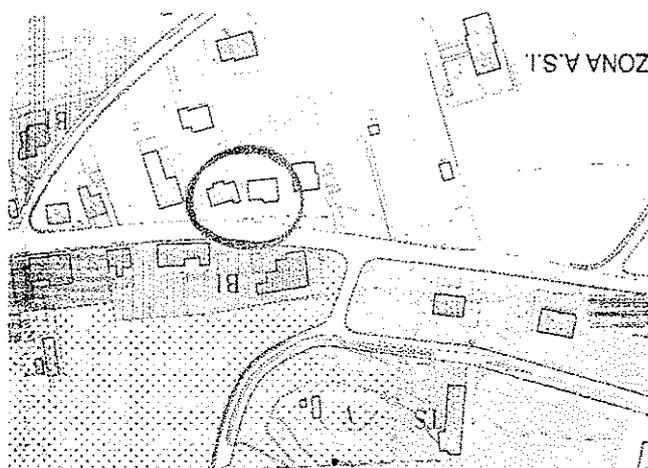
I beni così individuati e catastalmente identificati, costituiscono tre lotti in funzione della vendita: 1) appartamento, 2) locale commerciale, 3) locale deposito, con i relativi locali pertinenziali e la relativa quota di corte e sottotetto indivisi.

#### **QUESITO b.**

*Descrizione dei beni componenti ciascun lotto con indicazione: della tipologia, della ubicazione e caratteristiche della zona con le relative dotazioni in servizi, delle caratteristiche delle zone contermini, della eventuale situazione condominiale, dei dati catastali, delle caratteristiche strutturali planimetriche e volumetriche interne, delle caratteristiche delle opere di finitura con le relative condizioni di manutenzione, della dotazione impiantistica e relativa osservanza della normativa di riferimento.*

I beni oggetto delle presente Procedura sono costituiti nell'insieme da un edificio a struttura portante in cemento armato circondato da ampia corte. I Beni Pignorati sono localizzati appena fuori dal centro abitato di Airola, lungo la Via Caracciano, nella zona di espansione industriale del

comune Caudino. La località è servita dalla importante strada di comunicazione costituita dalla Via Caracciano ed è dotata di tutti i servizi a rete e infrastrutturali. La Zona è facilmente raggiungibile dalla importante Strada Statale 7 "Appia" ed è a pochi chilometri dalla Stazione Ferroviaria di Trenitalia. Si può dunque parlare di un'aria molto appetibile dal punto di vista immobiliare (all. 13).



Dei beni in questione è possibile individuare tre distinti Lotti in funzione della vendita, costituiti da entità immobiliari autonome esattamente individuate catastalmente. A ciascuna di essi va però legata una quota parte dell'area circostante costituente la Corte del fabbricato, ed una quota parte del locale Sottotetto.

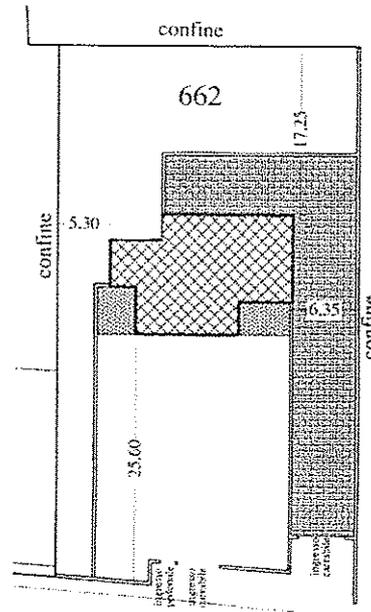
#### **Sottotetto comune.**

Il locale sottotetto si estende per l'intera superficie coperta del fabbricato, è raggiungibile dal vano scala ed ha un'altezza di m. 2,70 al centro e meno di 0,50 alla gronda. La parte centrale ha un'altezza "abitabile" anche se tale volume non è autorizzato a tale scopo in Concessione Edilizia. E' presente anche un bagno/lavanderia senza finestra di mq 11 circa. La superficie utile interna comprensiva del bagno, è di mq 135 (foto 50-58).

#### **Corte comune.**

L'ampia corte che circonda l'edificio pignorato ha una superficie complessiva di 1400 mq circa. La parte retrostante al fabbricato, per una superficie di 400 mq circa, è lasciato a campagna. La parte antistante e quelle laterali, per una superficie di 1000 mq, sono pavimentate con battuto di cemento

di tipo industriale, calcestruzzo e altri materiali bituminosi, è interamente carrabile. Quest'area è accessibile dalla Via Carracciano ed è recintata con muretti e ringhiere metalliche con cancelli scorrevoli e cancelletti pedonali (foto 1-16).

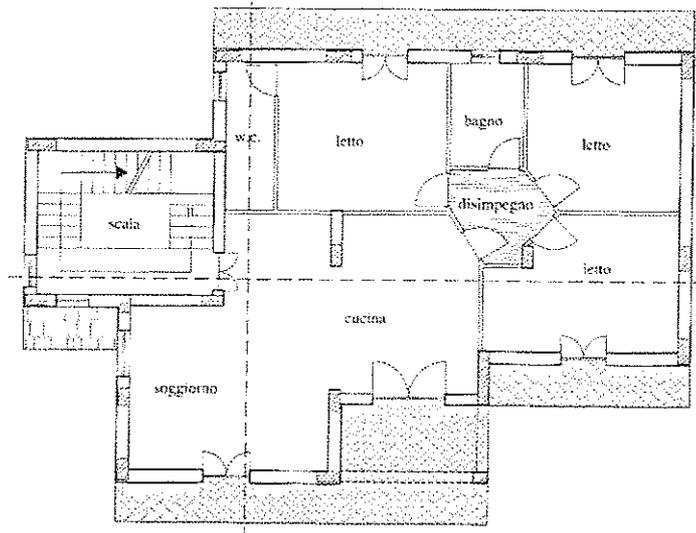


### LOTTO 1.

Appartamento per civile abitazione (foto 30-49) ubicato al Piano Primo, con portoncino di ingresso a piano terra raggiungibile dalla corte comune, e scala interna a doppio rampante che conduce alla porta d'ingresso. In Catasto Urbano del Comune di Airola (BN) è individuato al Foglio 12, Particella 702, Sub 5; Categoria Catastale A/2 Classe 5, Consistenza 6,5 Vani (all. 10).

Ha una superficie interna di circa 126 mq al netto della muratura, con l'ingresso nel grande soggiorno-pranzo con balconata e ampio terrazzo, un disimpegno di smistamento della zona notte in cui si aprono le porte di due camere da letto, un bagno, una terza camera da letto con bagno esclusivo; tutte le camere sono servite da balcone.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto di condizionamento, acqua potabile calda e fredda, ulteriore riscaldamento con stufa a pellet, predisposizione di impianto antifurto, il tutto realizzato a regola d'arte anche se non è reperibile la documentazione relativa alla Conformità Impiantistica richiesta per legge. Pavimenti e rivestimenti sono in maiolica e gres porcellanato; le pavimentazioni della zona notte sono in parquet lucidato. Intonaci e tinteggiature sono di tipo civile e di ottima fattura. Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni in legno massello con vetrocamera e taglio termico, completi di persiane esterne a battenti anch'esse in legno massello.

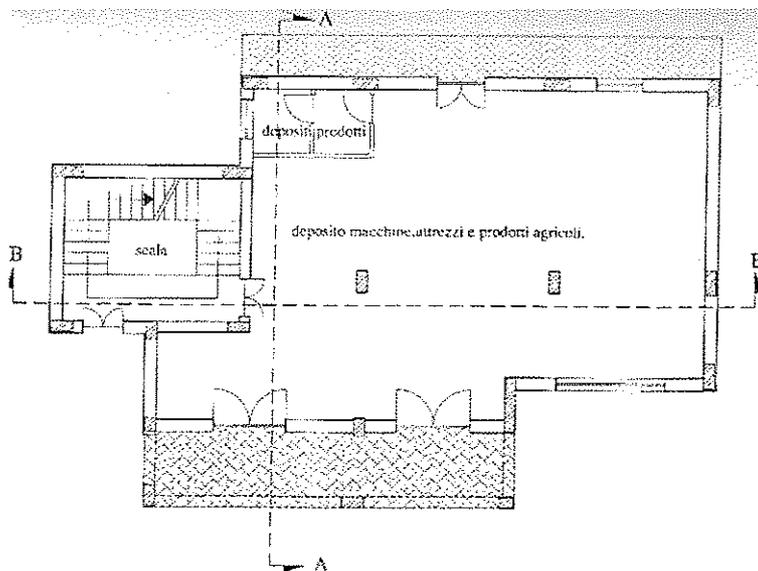


Il tutto è in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le strutture verticali sono in cemento armato e gli orizzontamenti in travetti precompressi e laterizi. L'altezza interna è di m. 2,90.

Alla porzione di immobile così descritta afferisce la quota parte della corte indivisa di mq 1400 circa e la quota parte del sottotetto di mq. 135 circa.

### LOTTO 2.

Locale commerciale (*foto 17-29*) ubicato al Piano Terra, con antistante la porzione di corte comune adibita a parcheggio. In Catasto Urbano del Comune di Airola (BN) è individuato al Foglio 12, Particella 702, Sub 4; Categoria Catastale C/1, Classe 5, Consistenza 122 Mq (*all. 11*).



L'unità immobiliare, preceduta da un porticato su pilastri in c.a., è composta da un ampio locale di circa 125,50 mq con annesso bagnetto e antibagno di servizio di 6,50 mq circa. Presenta tre ampie vetrate con vetri camera ed infissi a taglio termico in alluminio, sulla facciata principale, una delle quali funge da ingresso al locale. Sulla facciata posteriore e su quella laterali l'aerazione e l'illuminazione naturale sono assicurate da tre finestre anch'esse in alluminio a taglio termico e vetrocamera. Una porta interna blindata dà accesso al vano scala comune dell'edificio.

Il locale commerciale è attualmente attrezzato con banconi, frigoriferi e scaffali per la vendita di prodotti alimentari, macelleria e polleria gestita dagli stessi Coniugi .

Quanto alla dotazione impiantistica, l'impianto elettrico è del tipo civile con schermatura in parte sottotraccia e parte in canalina; è presente un sistema d'allarme funzionante; è dotato di impianto idrico con acqua sia fredda che calda; il locale è inoltre climatizzato con termoconvettori caldo/freddo. Gli impianti sono realizzati a regola d'arte anche se attualmente i Signori non sono ancora in possesso della relativa certificazione di Legge.

Intonaci e tinteggiature sono di tipo civile e di buona fattura. Le pavimentazioni e il rivestimento dei locali di servizio sono in grès porcellanato. Il tutto è di buona fattura e buone condizioni d'esercizio e manutenzione.

Le strutture verticali sono in cemento armato e gli orizzontamenti in travetti precompressi e laterizi. L'altezza interna è di metri 3,10.

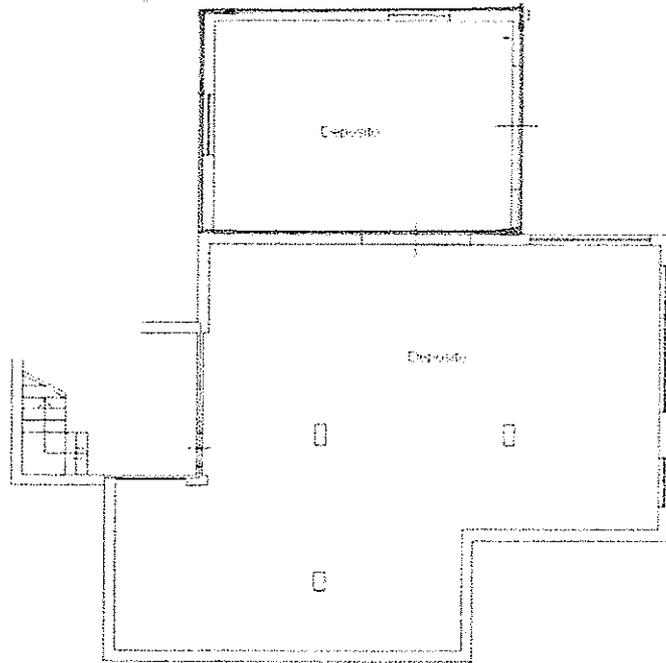
Alla porzione di immobile così descritta afferisce la quota parte della corte indivisa di mq. 1400 circa e la quota parte del sottotetto di mq. 135 circa.

### LOTTO 3.

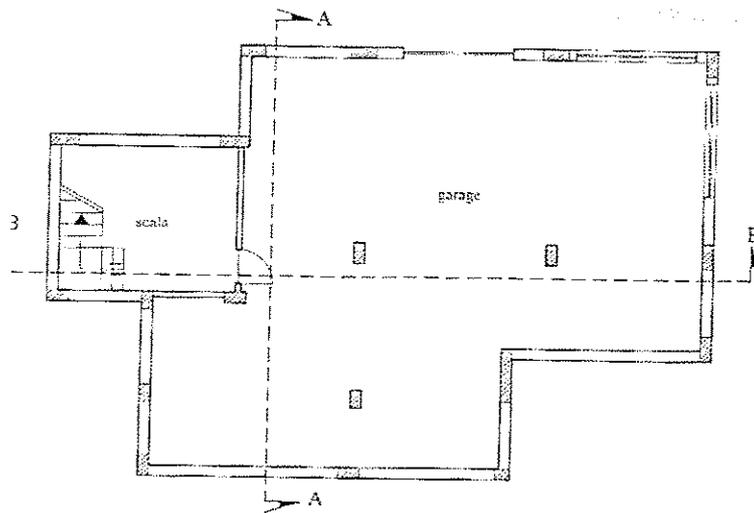
Locale deposito (*foto 59-66*) ubicato al Piano Interrato, con accesso carrabile nella parte posteriore dell'edificio percorrendo la striscia di corte comune in discesa, sul lato destro del fabbricato. Un ulteriore accesso è assicurato da una porta interna al vano scala. In Catasto Urbano del Comune di Airola (BN) è individuato al Foglio 12, Particella 702, Sub 6; Categoria Catastale C/2, Classe 2, Consistenza 185 Mq (*all. 12*).

L'unità immobiliare si estende planimetricamente al di sotto dell'intero corpo di fabbrica principale ed ha un'ulteriore ampio vano adiacente realizzato successivamente. Quest'ultimo vano risulta denunciato nella scheda catastale ma non è presente nel progetto autorizzato dal Comune.

H=3,65 mt.



da Scheda Catastale



da Concessione Edilizia

Questo deposito è costituito da un unico ambiente su pilastri in cemento armato esteso complessivamente 168 mq., di cui 136 mq sono quelli autorizzati con Concessione Edilizia.

Il locale, cui si accede tramite ampia porta chiusa con saracinesca metallica, presenta ampie vetrate alte in alluminio con vetrocamera e taglio termico; è dotato di impianto di illuminazione realizzato

con canaline in pvc esterne, a regola d'arte ma senza certificazione prevista dalla Legge. La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco senza mano di finitura. Il tutto è di buona fattura, per questa tipologia edilizia, e buone sono le condizioni d'esercizio e manutenzione.

L'area antistante l'ingresso è chiuso da muro di cemento armato che delimita la rampa di accesso e l'ingresso pavimentato in cemento dal resto dell'area corte del fabbricato ancora lasciata a terreno coltivabile.

Le strutture verticali sono in cemento armato e gli orizzontamenti in travetti precompressi e laterizi. L'altezza interna è di metri 3,10.

Anche a questa porzione di immobile va associata la quota parte della corte indivisa di mq 1400 circa e la quota parte del sottotetto di mq. 135 circa.

### **QUESITO c.**

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi e verificando la sanabilità di eventuali opere realizzate abusivamente.*

Si è potuta rintracciare presso il Comune di Airola la Concessione Edilizia dell'immobile con le relative varianti. Non risulta invece l'ampliamento del piano interrato, realizzato senza Concessione Comunale ma denunciato al Catasto come da scheda del piano interrato (*all. 12*).

Sotto il profilo urbanistico, la zona in cui ricade l'immobile è come di seguito inquadrata:

- Il Comune di Airola è dotato di PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 29977 del 25-10-2005 sul B.U.R.C. n. 76 del 25-11-1996 nonché della successiva VARIANTE di adeguamento approvata in via definitiva, con decreto n.15 26-5-2005 con deposito sul B.U.R.C. 34/2005 (*all. 13*).
- L'area su cui insiste il fabbricato in esame ha la seguente destinazione urbanistica: ZONA "E1": AGRICOLA INTENSIVA (*all. 14*). In tale zona è consentita l'edificazione per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/75 n. 153.

- I beni pignorati sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 17 del 4-4-2006 pratica Ed. n. 1575, con la quale il Convenuto, nella qualità di nuovo proprietario, volturava a se la Concessione Edilizia intestata alla di lui madre presentata in data 22.2.2005 (*all. 15*). Ulteriore Permesso di Costruire n. 2 del 15.1.2007 il Signor otteneva in variante alla precedente Concessione (*all. 16*). Un terzo e definitivo Permesso di Costruire il Sig. otteneva in variante ai due precedenti: l'immobile è stato dunque realizzato come da progetto allegato a quest'ultimo Permesso N. 9 del 28.1.2008 (*all. 17*).
- L'immobile è stato realizzato a partire dal rilascio della prima Concessione Edilizia N. 17 del 14.4.2006, con Deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile n. 8377 del 30.6.2006. In data 12.12.2006 risultava completata la struttura, come da Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile di Benevento in data 22.2.2007 (*all. 18*). Non risultano agli atti del Comune alcuna dichiarazione di ultimazione dei lavori né richiesta di agibilità, anche se l'immobile è del tutto utilizzato per scopi abitativi, commerciali, e di deposito. Va sottolineato che l'uso cui è destinato e accatastato il Sub 4 non corrisponde alla destinazione d'uso di cui al Permesso di Costruire.
- Relativamente ai locali deposito del piano interrato, risulta, come già sopra evidenziato, l'esistenza di un vano realizzato in assenza di Concessione Edilizia. Questo volume va eventualmente demolito, ma trattandosi di volume interrato non costituente volume urbanistico, può essere sanato con richiesta di Permesso di Costruire in Variante.

**QUESITO d.**

*Identificare catastalmente il bene acquisendo le relative Visure e Schede, accertando l'esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.*

I beni Pignorati hanno la seguente identificazione catastale (*all. 10-11-12*):

Foglio 12, Particella 702 Subalterno 4 – Cat. C/1, Classe 5 - Consistenza 122 mq - Rendita Catastale Euro 1.839,83;

Foglio 12, Particella 702 Subalterno 5 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Rendita Catastale Euro 469,98;

Foglio 12, Particella 702 Subalterno 6 - Cat. C/2 – Classe 2 - Consistenza 185 mq - Rendita Catastale Euro 391,73.

Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in regime legale di comunione dei beni);

Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (coniuge-in regime legale di comunione dei beni).

La planimetria catastale, l'Elaborato Planimetrico, le Visure e le Schede acquisite e allegate alla Presente Consulenza corrispondono a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento. La corte circostante, il corpo scala ed il sottotetto risultano essere pertinenze comuni ai Sub Pignorati.

**QUESITO e.**

***Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati.***

I beni oggetto di procedura, così come sopra descritti, appartengono a e , coniugi in comunione legale di comunione dei beni.

L'appartamento a primo piano è abitato dai due coniugi e dai figli, ed utilizzano anche il piano sottotetto (*all. 19*).

Il locale commerciale a piano terra è gestito dal Sig. .

Il deposito al piano interrato è invece utilizzato quale deposito da terzi ma senza alcun contratto di affitto o di comodato.

Una striscia di corte larga circa m. 3,50 e lunga circa m. 35, che dalla via Carracciano si estende sul lato sinistro del fabbricato, è utilizzata senza titolo dai proprietari confinanti.

**QUESITO f.**

***Specificare vincoli ed oneri gravanti sul bene distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno sanati dalla Procedura.***

- Sull'immobile oggetto della presente Consulenza attualmente gravano vincoli e/od oneri per un totale di 1.146,32 euro di tassa smaltimento rifiuti e tributi provinciali, in riferimento alle cartelle esattoriali n. 01720110002332385 di 272,00 euro del 14-02-2010, n. 01720120004225848 di 312,44 del 09-08-2010 e n. 01720120001176138 di 561,88 euro, 5.12.2011 (*all. 20*).

- Relativamente al vano al piano interrato realizzato abusivamente, di cui s'è detto nel "*Quesito c*" che precede, il costo per la sua eventuale demolizione è stato stimato in € 3.686,00 comprensivo di demolizione e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Tale costo è stato così determinato:

- demolizione vuoto per pieno del locale di dimensioni complessive 8,80x6,20x3,90 = mc 213x12,98 €/mc = € 2.765,00 circa;
- trasporto a discarica materiali di risulta stimati in mc 40 x 23,03 €/mc = € 921,00 circa.

Questo importo che resta a carico dell'acquirente del locale deposito, può considerarsi equivalente ai costi necessari per ottenere l'eventuale sanatoria per questo volume che, in quanto interrato, non incide urbanisticamente sul calcolo dei volumi realizzabili. Deciderà l'Ill.ma Giudice se lasciare a carico dell'acquirente l'onere o sanarlo con la presente procedura.

**QUESITO g.**

*Acquisire informazioni in merito ad eventuali canoni e/o spese pendenti derivanti da questioni condominiali o cause in corso; e individuare i precedenti proprietari nel ventennio precedente indicando gli estremi degli atti traslativi.*

Non risultano pendenti canoni per questioni condominiali o ulteriori procedure in corso.

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato pignorato risulta pervenuto in proprietà al Convenuto , in regime legale di comunione dei beni con , con atto di compravendita per Notaio Marina Capone il 13.1.2006, trascritto in data 2-2-2006, rep. n.. 77627/13176, trascritto al n. 1035 Reg. Part. da (n.) nella misura di 750/1000, e per i restanti 250/1000 da (n. ).

Lo stesso suolo riportato al NCT Fg. 12 P.lla 662, di are 16,57 dove oggi si erge il fabbricato, è pervenuto ad ed , ciascuna nella misura di 167/2000, per successione in morte di , nata ad il e deceduta il , den. N. 2 Vol. 744/1, Ufficio del Registro di Benevento del 15 settembre 2005, trascritta il 22 agosto 2006 al n. 7161 Reg. Part.

Gli ulteriori millesimi di proprietà, fino alla misura di 1/2, alle di cui sopra ed erano pervenuti per Successione in morte di (deceduto il ) den. n. 85, vol. 303 Ufficio del Registro di Benevento, trascritta in data 11.1.1978 al n. 311 Reg. Part. L'ulteriore 1/2 era pervenuto alla sola da (nato a il ) con rogito per Notaio Cerni del 26.3.1973, trascritto al n. 3931 reg. part., in data 11.4.1973 (*all. 21*).

**QUESITO h.**

*Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq,*

*coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni.*

***Premessa.***

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato dei Beni Pignorati ai Signori , nella Procedura di cui all'Oggetto.

*Il bene* oggetto della presente relazione di stima è costituito essenzialmente da un appartamento per civile abitazione, da un locale commerciale e da un deposito-garage. A queste tre unità immobiliari, individuate nella presente Relazione come tre Lotti distinti, afferisce la quota parte del sottotetto indiviso così come la quota parte dell'ampia corte circostante, beni comuni individuabili nell'elaborato planimetrico registrato presso l'Ufficio del Territorio di Benevento (*all. 9*). La presenza del locale sottotetto e della corte (a sua volta distinguibile in due porzioni, una carrabile l'altra a giardino), influenza in maniera differenziata le varie tipologie edilizie presenti nella Stima di cui ci si sta occupando. Dunque, pur afferendo a ciascuno dei tre Lotti la quota di 1/3 di tali elementi accessori, in sede di Stima, per il sottotetto si valuterà la quota di superficie accessoria, mentre per la corte sarà considerato un valore accessorio in funzione della più o meno accentuata utilità apportata a ciascuno dei tre beni individuati.

Per la stima dei beni in questione è stata esperita una indagine di mercato per la determinazione del più probabile *valore di mercato* attribuibile a ciascuna tipologia.

***Stima e criteri.***

L'immobile in cui è inserito il bene oggetto di stima è ubicato in una zona semi-centrale dell'abitato di Airola, un Comune della Provincia di Benevento caratterizzato da un ottimo livello di vivibilità, con buona estensione del nucleo urbano. E' servito da infrastrutture di buon livello sia locali che territoriali (Ferrovia, strada a scorrimento veloce di notevole traffico e importanza) ed è vivace anche dal punto di vista economico, con le sue aziende agricole, le diverse fabbriche presenti nella vicinissima zona di sviluppo industriale, lo sviluppato commercio e la buona ricettività turistica con forte espansione edilizia di buona fattura, con aumento vertiginoso della popolazione residente che proviene soprattutto dal Napoletano e dal Casertano.

Sotto il profilo estimativo va sottolineato che il valore di un immobile è condizionato soprattutto dalla destinazioni d'uso, dalla sua posizione ed esposizione, dalle caratteristiche intrinseche, dalla

dotazione impiantistica, dalla qualità delle opere di finitura, nonché dalle dotazioni accessorie di servizio e dalla posizione rispetto ai beni e servizi della città ed al contorno.

Il procedimento adottato per la stima è quello *sintetico-comparativo*. Il *valore dell'immobile*, cioè, 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 dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + \dots + a_n \times S_n)$$

$S$  = superficie utile;

$S_i$  = superficie pertinenze;

$a_i$  = coefficiente di abbattimento pertinenze.

Il valore al metro quadro è dato dalla seguente formula:

$$V_e = (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i) \times V_m$$

$k_i$  = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

$V_m$  = valore medio di zona.

I beni così individuati e catastalmente identificati, costituiscono **tre lotti in funzione della vendita:**  
**1) appartamento, 2) locale commerciale, 3) locale deposito, con i relativi locali pertinenziali e la relativa quota di corte e sottotetto indivisi.**

### **LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Primo.**

Il *valore medio di zona* ( $V_m$ ) degli immobili destinati a Civile Abitazione è stato individuato pari a:

$$V_m = 1.450,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite

analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche similari. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona  $V_m$ , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento  $k_i$  che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona  $V_m$  scaturito dall'indagine di mercato:

- $K_1 = 1.10$  coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:  
presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-giardino;
- $K_2 = 1.05$  coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:  
presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-pavimentata ;
- $K_3 = 1.05$  coeff. di apprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'immobile:  
ottimo livello delle finiture;

$V_m = 1.450,00 \text{ €/mq}$  **valore medio di zona**

$V_e = 1.450,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1.758,50 \text{ €}$  **valore al mq**

Calcolo della superficie commerciale  $S_c$ .

- superficie utile appartamento  $S = 126,00 \text{ mq}$
- superficie balconi  $S_1 = 27,30 \text{ mq}$   $a_1 = 0,50$
- superficie terrazzo  $S_2 = 13,10 \text{ mq}$   $a_2 = 0,50$
- quota parte del sottotetto: 1/3 di 135 mq.  $S_3 = 45,00 \text{ mq}$   $a_3 = 0,33$
- vano scala 1/3 di 24 mq  $S_4 = 8,00 \text{ mq}$   $a_4 = 0,25$

Pertanto, la superficie commerciale è:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + a_3 \times S_3 + a_4 \times S_4)$$

$$S_c = 126 + (0,50 \times 27,30 + 0,50 \times 13,10 + 0,33 \times 45 + 0,25 \times 8) = 163 \text{ mq}$$

Il valore dell'immobile individuato come LOTTO 1 risulta:

$$V = S_c \times V_e$$

$$\underline{V = 163 \times 1.758,50 = \text{€ } 286.635,50}$$

## LOTTO 2

**Locale commerciale ubicato al Piano Terra.**

Il valore medio di zona ( $V_m$ ) degli immobili destinati a Civile Abitazione è stato individuato pari a:

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche similari. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona  $V_m$ , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento  $k_i$  che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona  $V_m$  scaturito dall'indagine di mercato:

- K1 = 1.05    coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:  
presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-giardino;
- K2 = 1.10    coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:  
presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-pavimentata ;
- K3 = 1.05    coeff. di apprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'immobile:  
buon livello delle finiture;

$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$

**valore medio di zona**

$$V_e = 1200,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,05 = 1.455,30 \text{ €} \quad \text{valore al mq}$$

Calcolo della superficie commerciale  $S_c$ .

• superficie utile locale commerciale	$S = 113,00 \text{ mq}$	
• superficie balconi	$S_1 = 14,50 \text{ mq}$	$a_1 = 0,50$
• superficie porticato	$S_2 = 21,40 \text{ mq}$	$a_2 = 0,50$
• quota parte del sottotetto: 1/3 di 135 mq.	$S_3 = 45,00 \text{ mq}$	$a_3 = 0,33$
• vano scala 1/3 di 24 mq	$S_4 = 8,00 \text{ mq}$	$a_4 = 0,25$

Pertanto, la superficie commerciale è:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + a_3 \times S_3 + a_4 \times S_4)$$
$$S_c = 113,00 + (0,50 \times 14,50 + 0,50 \times 21,40 + 0,33 \times 45 + 0,25 \times 8) = 148 \text{ mq}$$

Il valore dell'immobile individuato come LOTTO 2 risulta:

$$V = S_c \times V_e$$

$$\underline{V = 148 \times 1.455,30 = \text{€ } 215.384,40}$$

### LOTTO 3

Locale deposito-garage ubicato al Piano Interrato.

Il *valore medio di zona* ( $V_m$ ) degli immobili destinati a Civile Abitazione è stato individuato pari a:

$$V_m = 700,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche simili. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona  $V_m$ , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento  $k_i$  che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro  $V_e$  si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona  $V_m$  scaturito dall'indagine di mercato:

$K_1 = 1.05$  coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:

presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-giardino;

$K_2 = 1.05$  coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:

presenza di spazi aperti esterni comuni: porzione di corte-pavimentata ;

$V_m = 700,00 \text{ €/mq}$

**valore medio di zona**

$V_e = 700,00 \times 1,05 \times 1,05 = 771,75 \text{ €}$  **valore al mq**

Calcolo della superficie commerciale  $S_c$ .

- superficie utile locale deposito  $S = 168,00 \text{ mq}$
- quota parte del sottotetto: 1/3 di 135 mq.  $S_3 = 45,00 \text{ mq}$   $a_3 = 0,33$
- vano scala 1/3 di 24 mq  $S_4 = 8,00 \text{ mq}$   $a_4 = 0,25$

Pertanto, la superficie commerciale è:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + a_3 \times S_3 + a_4 \times S_4)$$

$$S_c = 168,00 + (0,33 \times 45 + 0,25 \times 8) = 185 \text{ mq}$$

**Il valore dell'immobile individuato come LOTTO 3 risulta:**

$$V = S_c \times V_e$$

$$\underline{V = 185 \times 771,75 = \text{€ } 142.773,80}$$

### QUESITO I.

*Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura trattandosi di beni indivisi e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*

I beni pignorati costituiscono tre Lotti autonomi; ad essi afferiscono le quote parti di corte-scala-sottotetto che sono beni non censibili. Non trattasi quindi di beni indivisi, e il valore dei lotti va considerato per l'intero.

### CONCLUSIONI.

Gli immobili pignorati, nello stato attuale di finitura e di organizzazione funzionale e planimetrica, costituiscono tre lotti in funzione della vendita, così in sintesi individuati e stimati nella presente CTU è:

#### LOTTO N. 1

**Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Primo.**

Rif. Cat.: Fg. 12, P.IIIa 702, Sub. 5, Cat. A/2

Superficie Commerciale mq 163

**VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1: € 286.635,50**

#### LOTTO N. 2

**Locale commerciale ubicato al Piano Terra.**

Rif. Cat.: Fg. 12, P.IIIa 702, Sub. 4, Cat. C/1

Superficie Commerciale mq 148

**VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2: € 215.384,40**

#### LOTTO N. 3

**Locale commerciale ubicato al Piano Interrato**

Rif. Cat.: Fg. 12, P.IIIa 702, Sub. 6, Cat. C/2

Superficie Commerciale mq 185

**VALORE DI MERCATO LOTTO N. 3: € 142.773,80**

*Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati grafici:*

1. Incarico di CTU;
2. Verbale di sopralluogo n. 1 e Convocazione;
3. Verbale di sopralluogo n. 2; e Convocazione;
4. Verbale di sopralluogo n. 3; e Convocazione;
5. Verbale di sopralluogo n. 4; e Convocazione;
6. Verbale di sopralluogo n. 5; e Convocazione;
7. Richiesta documentazione al Comune;
8. Stralcio Mappa catastale Foglio 17 Comune di Airola (BN);
9. Elaborato planimetrico; Elenco Immobili;
10. Visura catastale e storica sub 5; pianta catastale;
11. Visura catastale e storica sub 4; pianta catastale;
12. Visura catastale e storica sub 6; pianta catastale;
13. Stralcio Piano Regolatore;
14. Certificato di destinazione urbanistica;
15. Concessione edilizia del 2006;
16. Concessione edilizia del 2007;
17. Concessione edilizia del 2008;
18. Collaudo Statico;
19. Certificati di Residenza;
20. Estratto di Ruolo Equitalia; Certificato del Comune;
21. Estratto Certificazione Notarile; Atto Notarile;
22. Documentazione fotografica.

*Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

*Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico conferito.*

*In Fede.*

Benevento, 6 febbraio 2012

*Il C.T.U.  
Arch. Giuseppina Lizza*

---



**FOTO 1**



**FOTO 12**