

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER VALUTAZIONE DI IMMOBILE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA n° 10/2013 R.G. Es
riunita al n. 95/2001

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

NEI CONFRONTI DI

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Maria Letizia D'ORSI

Allegati:

01. Visure storiche catastali del NCEU di Moiano, fg. 7 da p.lla 440/2 a p.lla 440/8;
02. Mappa catastale di Moiano fg. 7 p.lla 440;
03. Visura storica catastale del NCT di Moiano, fg. 7 p.lla 440;
04. Certificato di destinazione urbanistica, n. 580 del 31.08.2015;
- nota spese e onorari.

Data, li 05 ottobre 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Antonio Mataluni



INDICE

- **Premessa ed incaricopag. 1**
- **Identificazione catastale attuale degli immobili..... pag. 2**
- **Situazione urbanistica attuale degli immobili..... pag. 2**
- **Valore attuale di stima..... pag. 3**
- **Calcolo dei costi di demolizione delle costruzioni abusive..... pag. 7**



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Espropriazione Immobiliare

Oggetto: PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA N. 10/2013
R.G.Es. RIUNITA ALLA PROC. N. 95/2001 R.G.Es.

promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.
rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Giorgio Suppa

C O N T R O

PREMESSA ED INCARICO

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, all'udienza del 17.06.2015 conferiva al sottoscritto ing. Antonio Mataluni iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento col n. 913, già nominato nella procedura n. 95/01, **l'incarico suppletivo formulato all'udienza del 29.4.2015, ed assegnava termine di gg 90 per il deposito di relazione integrativa.**

Il quesito integrativo è il seguente:

<<Dispone la convocazione del CTU ing. Mataluni, perché proceda alla ricognizione del compendio staggito precisando l'attuale identificazione catastale e urbanistica, atteso che la stima in atti risale ad ottobre 2003>>.



Dal verbale d'udienza si evince, altresì, che i procuratori delle parti chiedevano di procedere all'aggiornamento del valore di stima degli immobili eseguita nel 2003, identificati al N.C.E.U. di Moiano al fg. 7, p.lle nn. 440 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Inoltre, chiedevano di verificare se sia intervenuta una modificazione dello strumento urbanistico rispetto all'epoca di stima, che consente allo stato di sanare gli anzidetti immobili, realizzati in assenza di C.E..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento e dalle visure catastali acquisite, si è accertato che l'identificazione catastale attuale degli immobili pignorati non è variata rispetto alla stima effettuata nell'ottobre del 2003. Essi risultano intestati all'esecutato per la piena proprietà, individuati catastalmente come da visure allegate (*all. n. 01*) che di seguito sinteticamente si riportano in tabella:

N	Comune	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Ctg	Cl	Con.	Rendita
1	Moiano	"	7	440	2	C/2	2	242 m ²	€ 437,44
2	"	"	7	440	3	A/3	2	6 vani	€ 433,82
3	"	"	7	440	4	A/3	2	6 vani	€ 433,82
4	"	"	7	440	5	in corso di costruz.			
5	"	"	7	440	6	in corso di costruz.			
6	"	"	7	440	7	in corso di costruz.			
7	"	"	7	440	8	in corso di costruz.			

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Moiano si è accertato che la destinazione urbanistica della p.IIa 440 del fg. 7, su cui insistono gli immobili pignorati, non è cambiata rispetto al 2003.

Infatti, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile del settore urbanistica del Comune di Moiano il 31.08.2015, si osserva che l'immobile ricade in zona



P2 – Parco Pluviale del P.R.G. vigente, dove sono vietate le edificazioni per residenze abitative (*all. n. 04*).

Inoltre, l'immobile ricade in zona "bianca" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno, e in zona R.U.A. del vigente Piano Territoriale Paesistico – Ambito II – Massiccio del Taburno, approvato con D.M. del 30.09.1996.

Alla luce di quanto sopra si afferma che gli immobili pignorati, realizzati in assenza del titolo abilitativo (da p.lla 440 sub 5 a p.lla 440 sub 8), allo stato non sono sanabili e quindi vanno demoliti e il loro costo dovrà essere detratto dal valore complessivo dell'immobile.

VALORE ATTUALE DI STIMA

Il quesito posto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione è quello di aggiornare all'attualità il valore di stima degli immobili effettuata nel 2003.

In sostanza si tratta di determinare il valore di stima attuale degli immobili attraverso il procedimento della stima storica.

La stima storica consiste nel valutare un immobile prendendo come riferimento principale una valutazione disponibile dello stesso realizzata in un periodo precedente, correggendo l'ammontare a causa della differenza tra la data a cui si riferisce la stima e la data della nuova stima, nonché per le altre differenze di condizione dell'immobile.

Il procedimento è sintetizzato dalla seguente formula:

$$V = k \times P_n$$

dove:

V = valore di stima attuale dell'immobile;

k = fattore di attualizzazione dei dati storici;

P_n = prezzo dell'immobile rilevato nel passato



VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA STORICA

✓ **Rilevazione del prezzo storico**

Il prezzo storico degli immobili pignorati è stato desunto dalla precedente relazione del 29.04.2003, di seguito riportato:

- 1) P.Ila 440 sub 2 – piano seminterrato (deposito): € 51.977,59
- 2) P.Ila 440 sub 3 – piano rialzato (abitazione): € 59.439,26
- 3) P.Ila 440 sub 4 – piano rialzato (abitazione): € 59.575,60

Per quanto riguarda il valore della corte pertinenziale p.Ila 440 (ex p.Ila 436), calcolato nel 2003, è necessario allo stato rideterminarlo, poiché la superficie attuale della stessa è di mq 1.472 anziché di mq 1.437 applicata all'epoca, come si evince dalla visura catastale aggiornata (*all. n. 03*).

Ne consegue, quindi, che la superficie della corte pertinenziale, si ottiene detraendo dalla stessa la superficie di sedime del fabbricato di mq 340,72 ed è pari:

$$\text{Corte pert. p.Ila 440} = \text{mq } 1.472 - \text{mq } 340,72 = \text{mq } 1.131,28$$

Pertanto, il valore della corte pertinenziale rideterminato al 2003 è pari:

$$4) \text{ Corte pert. p.Ila 440} = \text{mq } 1.131,28 \times \text{€ } 5,16 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{5.837,40}$$



✓ **Aggiornamento del prezzo storico per attualizzazione alla data di stima**

Il prezzo storico è espresso in € al 2003 e deve quindi essere aggiornato dal punto di vista dell'unità di conto monetaria, alla data di stima agosto 2015 (data in cui sono disponibili gli indici ISTAT).

Tale aggiornamento sarà eseguito attraverso gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI), come segue:

- Indice aprile 2003: 120,4
- Indice agosto 2015: 107,4
- coefficiente di raccordo per base diverse fra base 1995 e 2010: 1,3730

Il coefficiente per passare dal 2003 al 2015 si ottiene attraverso la seguente espressione:

$(n. \text{ indice più recente}) / (n. \text{ indice più vecchio}) \times \text{coeff. racc.}$

Applicando tale espressione il coefficiente è:

Coefficiente dal 2003 al 2015 = $107,4 / 120,4 \times 1,3730 = 1,22$

✓ **Aggiornamento per deprezzamento**

Il prezzo è aggiornato anche per adeguarlo alle condizioni di maggiore vetustà, rispetto a quelle presenti alla data della precedente stima.

Si può stimare che, considerata una gestione manutentiva ordinaria dell'immobile, durante il periodo intercorso l'edificio abbia subito un deprezzamento intorno al 5%.

Coefficiente di deprezzamento: $1 - 0,05 = 0,95$



✓ **Valore in base alla stima storica**

Applicando ad ogni valore degli immobili al 2003, i coefficienti sopra determinati, il valore di stima attuale sarà:

1) P.IIa 440 sub 2 – piano seminterrato (deposito)

$$P_n = € 51.977,59$$

$$\text{Fattore di attualizzazione complessivo} = 1,22 \times 0,95 = 1,159$$

$$\text{Valore di stima} = € 51.977,59 \times 1,159 = \mathbf{€ 60.242,03}$$

2) P.IIa 440 sub 3 – piano rialzato (abitazione)

$$P_n = € 59.439,26$$

$$\text{Fattore di attualizzazione complessivo} = 1,22 \times 0,95 = 1,159$$

$$\text{Valore di stima} = € 59.439,26 \times 1,159 = \mathbf{€ 68.890,10}$$

3) P.IIa 440 sub 4 – piano rialzato (abitazione)

$$P_n = € 59.575,60$$

$$\text{Fattore di attualizzazione complessivo} = 1,22 \times 0,95 = 1,159$$

$$\text{Valore di stima} = € 59.575,60 \times 1,159 = \mathbf{€ 69.048,12}$$

4) Corte pertinenziale P.IIa 440 ex p.IIa 436

$$P_n = € 5.837,40$$

$$\text{Fattore di attualizzazione complessivo} = 1,22 \times 0,95 = 1,159$$

$$\text{Valore di stima} = € 5.837,40 \times 1,159 = \mathbf{€ 6.765,55}$$



In conclusione i valori aggiornati dei beni pignorati sono:

1) P.Ila 440 sub 2 – piano seminterrato (deposito):	€ 60.242,03
2) P.Ila 440 sub 3 – piano rialzato (abitazione):	€ 68.890,10
3) P.Ila 440 sub 4 – piano rialzato (abitazione):	€ 69.048,12
4) Corte pertinenziale P.Ila 440 ex p.Ila 436:	€ <u>6.765,55</u>
Totale valore beni	€ 204.945,80

Al suddetto valore totale dovranno essere detratti i costi della demolizione degli immobili abusivi individuati con le p.Ile nn. 440/5, 440/6, 440/7 e 440/8 (ossia il piano 1° e 2°), attualmente non sanabili, oltre quelli per rifare la copertura, di seguito determinati:

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE COSTRUZIONI ABUSIVE (P.LLE 440 SUB 5, 6, 7 E 8)

Il calcolo del costo di demolizione della porzione di costruzione abusiva sarà determinato applicando il prezzo unitario desunto dal Prezzario delle Opere pubbliche della Regione Campania vigente, anno 2014.

Dal prezzario si desume che il prezzo unitario per la demolizione parziale o totale di fabbricati, eseguita con mezzi meccanici, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a scarica controllata, per fabbricati con strutture in c.a. e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno è pari a **€ 16,28 al mc** (articolo R.02.20.05.b della tariffa).

Nel caso di specie la volumetria del piano primo non sarà demolita completamente a quota del solaio, ma si lascerà la muratura d'altezza m 0,50 lungo il perimetro e di m 2,00 quella più alta (setto centrale), per consentire la realizzazione della nuova copertura come a quell'esistente.



Quindi, le volumetrie dei piani, sono state ricavate dal rilievo planimetrico effettuato nel 2003, e sono:

- Piano primo : mq 340,72 x m 3,15 – 340,72 x m 1,25 (H media) = mc 647,37
 - Piano secondo - mansarda : mq 340,72 x m 2,95 (H media) = mc 1.005,12
- Totale volumetria piano 1° e 2° mc 1.652,49**

Pertanto, moltiplicando il prezzo unitario innanzi assunto per il volume sopra determinato, il costo totale per la demolizione è pari a:

$$\text{Costo totale di demolizione e trasporto} = \text{mc } 1.652,49 \times \text{€ } 16,28/\text{mc} = \text{€ } \mathbf{26.902,53}$$

A tale importo si deve aggiungere ancora il costo per la realizzazione della nuova copertura con solaio in latero – cemento, compreso di tegole, impermeabilizzazione e canali ecc., che si stima a corpo in € 60.000,00 circa.

In più si devono aggiungere le spese tecniche per la progettazione, D.L. verifica e deposito al Genio Civile, oltre ancora le spese per l'aggiornamento catastale (DOCFA) per la demolizione delle unità immobiliari in corso di costruzione, che si stimano in circa € 8.000,00.

Conclusivamente i costi totali da detrarre dal valore degli immobili pignorati, per demolire i piani abusivi e rifare la copertura, nonché per le spese tecniche e l'aggiornamento catastale ammonta ai seguenti importi:

- costo demolizioni piani abusivi e trasporto: € 26.902,53
 - rifacimento copertura in latero-cemento: € 60.000,00
 - spese tecniche e aggiornamento catastale: € 8.000,00
- Totali costi € 94.902,53**



In definitiva il valore totale di stima degli immobili pignorati, al netto dei costi per la demolizione dei piani abusivi, rifacimento copertura più spese tecniche ammonta a:

Valore totale immobili = € 204.945,80 - € 94.902,53 = € 110.043,27

Infine il prezzo a base d'asta degli immobili pignorati, per la quota intera, spettante agli esecutati al 50% ciascuno è pari in c.t. a € 110.000,00 (CENTODIECIMILAEURO)

Il consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n° 9 pagine dattiloscritte e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene trasmessa in Tribunale in via telematica con i seguenti allegati:

- Visure storiche catastali del NCEU di Moiano, fg. 7 da p.lla 440/2 a p.lla 440/8;
- Mappa catastale di Moiano fg. 7 p.lla 440;
- Visura storica catastale del NCT di Moiano, fg. 7 p.lla 440;
- Certificato di destinazione urbanistica, n. 580 del 31.08.2015;
- nota spese e onorari.

Montesarchio, lì 05 ottobre 2015

Il Perito
Dott. Ing. Antonio Mataluni

