

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

## SEZIONE CIVILE

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO :	ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 137/2012  creditore: Banca Popolare Ancona debitore:
GIUDICE ISTRUTTORE   C. T. U.	Dott.ssa M. L. D'ORSI   Arch. ROBERTO SALIERNO



Professional stamp of Roberto Salierno, Architect, with a handwritten signature over it. The stamp is circular and contains the text: ROBERTO SALIERNO, ARCHITETTO, and the number 10294.

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione** n. 137/2012, R.G.E. dott.ssa M. L. D'Orsi

nei confronti di: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

**Creditori** : Banca Popolare Ancona s.p.a. (creditore **precedente**).

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*Il sottoscritto **Arch. Roberto Salierno** con studio in Benevento al Viale Martiri D'Ungheria n° 2 e iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Benevento con il n° 294, in data 08.11.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti e quindi di provvedere:*

- a. **alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando i tipi approvati;
- b. **alla esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto** mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e i servizi offerti dalla zona, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna e la superficie netta, il coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione nonché le caratteristiche strutturali del bene, le caratteristiche interne di ciascun immobile e il relativo stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento;
- c. **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85

ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

- d. all'**identificazione catastale** dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;
- e. all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. ad acquisire ogni **informazione concernente**: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso; la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di atti di acquisto indicando gli estremi.
- h. alla **valutazione complessiva dei beni** indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- i. nel caso si tratti di **quota indivisa** fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise. Precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

#### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 22.11.2011 mi sono recato, come inizio delle operazioni peritali, per un sopralluogo nel Comune di Telesse alla Via F. Palasciano, presso l'immobile oggetto della presente procedura effettuando le misurazioni planimetriche interne ed esterne del bene. Ho effettuato in più tornate le indagini del caso presso il comune di Telesse e presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.

**1° QUESITO:** Si premette che il pignoramento dei beni in oggetto è **nei confronti della società** (in persona del legale rappresentante p.t.), con sede in (

che è proprietaria per 1/1 del bene in oggetto.

L'atto di pignoramento immobiliare n. di rep.1145/1267 del 25.05.2012 riguarda la porzione di fabbricato urbano sita nel Comune di Telesse Terme alla Via F. Palasciano di proprietà della società . Tale bene è una **unità immobiliare** ad uso ufficio, sita al piano primo di un fabbricato, compresi posti auto scoperti al piano seminterrato, così attualmente riportato in Catasto:

- **Catasto Fabbricati** foglio 2 del Comune di Telesse Terme, Particella 289 - subalterno 5, PIANO: S1-1. Tale bene confina con vano scala e altra unità immobiliare allo stesso piano, restanti lati con parti comuni. Il bene *de quo*, **unità immobiliare** con superficie utile pari a circa 268 mq più balconi e posti auto scoperti, pur avendo due ingressi su pianerottolo vano scala, deve **essere venduto in un unico lotto** in quanto non è divisibile sia perchè i servizi igienici (uomo, donna e diversamente abile) sono serviti da unico antibagno cui si accede da ambiente unico (sala attesa-ingresso), sia perchè gli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento) in dotazione sono stati concepiti per un'unica unità immobiliare e quindi **non sono divisibili**.

**2° QUESITO: DESCRIZIONE.** Il bene in oggetto sito alla Via F. Palasciano del Comune di Telesse (BN), è una (porzione di fabbricato) **unità immobiliare** ad uso ufficio sita al piano primo di un edificio, più posti auto scoperti. Il fabbricato predetto ad uso ufficio e abitazione, composto di 4 piani oltre al sottotetto e al piano seminterrato, è dotato di ascensore ed è

stato realizzato, nel periodo che va dal 05.11.2001 al 04.02.2008, con struttura portante intelaiata in cemento armato. Esso prende accesso da Via F. Palasciano che è una strada pubblica, attualmente sterrata e chiusa da un lato, lunga circa 200 mt che si innesta su Via Lagni e Via Roma.

La **unità immobiliare** in oggetto fa parte di un fabbricato con androne di ingresso cui si accede dal cortile comune di cui ai posti auto scoperti. Essa ha doppio ingresso dal pianerottolo vano scala e si compone di sala attesa-ingresso, cinque sale ad ufficio e w.c. con antibagno e tre servizi igienici (uomo, donna e diversamente abile) più due balconi a nord e a sud. La **superficie lorda** complessiva (compreso le murature e i balconi) è di circa 334,40 mq, mentre la **superficie netta** interna di circa **268** mq più i balconi di 35,70 mq., la superficie dei posti auto è uguale a circa 61 mq. complessivi. L'altezza interpiano misurata all'intradosso del solaio è uguale 2,95 metri, mentre quella misurata all'intradosso del controsoffitto è pari a 2,75 metri.

Le rifiniture interne dell'appartamento consistono in: pavimenti in gres, controsoffitto con pannelli mobili su struttura di alluminio (tipica da ufficio), pareti tinteggiate. Il rivestimento e il pavimento dei servizi igienici sono in gres levigato, gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato con doppio vetro e camera d'aria. Lo stato di conservazione, data la fine dei lavori risalente al 04.02.2008, è generalmente buono a parte episodi di infiltrazione di acque meteoriche verificatisi in due ambienti sul lato nord. In tali due locali si rileva lo stato di degrado dell'intonaco sulla muratura perimetrale in prossimità dell'infisso esterno per un'altezza di 70-80 cm dal pavimento. Si è riscontrato inoltre la mancanza nei citati ambienti di alcuni pannelli della controsoffittatura che sono stati temporaneamente rimossi probabilmente per problemi di infiltrazione.

<b>Superfici calpestabili interne</b>	<b>Sup. netta mq</b>
<b>Unità immobiliare ad uso ufficio sito al primo piano dello stabile</b>	
Ufficio	40.42
Ufficio	39.13
Ufficio	37.53
Ingresso -attesa	44.06
W.C.	12.66
Ufficio	37.00
Ufficio	57.20
<b>Totale</b>	<b>268.00 mq.</b>
Balconi (27 mq. a sud + 8,70 mq. a nord)	35.70

posti auto di proprietà esclusiva in cortile	61.00
--	-------

Si fa presente che il bene in oggetto non è occupato anche perché manca il Certificato di agibilità che non può essere rilasciato causa la mancata corresponsione, da parte del proprietario del bene (debitore), di determinati Oneri dovuti all'Amministrazione Comunale. Di conseguenza non sono state redatte ad oggi quote millesimali dell'immobile in questione. Il **cortile** esterno del fabbricato esteso circa 350mq, ad uso comune, su cui insistono i posti auto scoperti ad uso esclusivo (25.00mq.+36.00mq), cinge il fabbricato sul lato Nord di ingresso al fabbricato. Esso è delimitato da un muretto in c.a. che segna il perimetro della proprietà su quel lato.

### **Impianti e loro condizioni**

Gli impianti esistenti sono: impianto per il riscaldamento e climatizzazione degli ambienti che consta di macchine-condizionatori a parete ad aria, impianto idraulico e scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda per i servizi igienici, video citofono e impianto elettrico generale. Tali impianti necessitano di revisione e messa a norma da parte di una ditta installatrice abilitata per l'adeguamento alla normativa vigente sugli impianti. In particolare vanno visionati ed adeguati i condizionatori per la climatizzazione, impianto idraulico e scaldacqua elettrico oltre ad una verifica generale alle rete di distribuzione elettrica.

I costi di tali interventi di adeguamento sono stimati a corpo in :

- per l'impianto elettrico Eur 3.000,00;
- per l'impianto idraulico e di condizionamento Eur 2.500,00.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile oggetto della presente procedura è sito alla Via F. Palasciano-Contrada Lagni del Comune di Teleseterme e dista poco meno di un chilometro dal centro del paese. Esso è una porzione di un fabbricato situato in un'area, in espansione sebbene a ridosso di fondi coltivati, che, ricalcando le caratteristiche orografiche della cittadina, è pianeggiante. Tale zona, a ridosso della Contrada Piana, si trova vicina alla confluenza di arterie stradali quali la SS87 (Nazionale Sannitica), la SP 85 (per Amorosi) e la SP 83 (per Gioia Sannitica). I lotti circostanti presentano più o meno le stesse caratteristiche di quello su cui ricade l'immobile pignorato. La zona che è appena ai margini e nello stesso tempo strettamente collegata al centro abitato, presenta le infrastrutture principali.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Da un punto di vista Urbanistico la porzione di fabbricato è inserita nel territorio di Telesse secondo il vigente P.R.G. in **Zona di espansione residenziale, C3**.

## 3° QUESITO: REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene in questione è parte del fabbricato realizzato a seguito di **Concessione Edilizia n.133/2001** e successive **Varianti in corso d'opera n.85 del 20.10.2004** e **n. 63 del 04.09.2006**. Esso si presenta all'attualità conforme e rispondente alle autorizzazioni soprariportate salvo lievissime nonché trascurabili variazioni.

## 4° QUESITO: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è **catastralmente identificato** (visura aggiornata al 14.11.2012) alla società \_\_\_\_\_ ed esattamente:

- **Catasto Fabbricati** foglio 2 -particella 289 e sub. 5 – piano: S1-1, Categoria A/10, Classe 1, Rendita Euro 1611,35.

Tali dati non corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento nella parte in cui tale atto riporta che il bene di cui trattasi è in corso di costruzione e quindi mancante di rendita catastale.

## 5° QUESITO: STATO DI POSSESSO

All'attualità il bene in oggetto pur essendo nella disponibilità del debitore non risulta occupato.

## 6° QUESITO: VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Il bene in oggetto è mancante del Certificato di agibilità in quanto sul bene gravano degli **oneri** economici che devono essere versati all'Amministrazione Comunale di Telesse.

Tali oneri, che riferiti al bene pignorato, corrispondono all'importo di circa **Euro 1.350,00** saranno detratti dal valore dell'immobile.

## 7° QUESITO: INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

La \_\_\_\_\_ (debitore) è proprietario del bene di cui trattasi avendo provveduto alla edificazione del cespite stesso su terreno pervenuto da compravendita, parte alienante \_\_\_\_\_ a rogito Pasqualino Franco datato 03.09.2001 rep. N.14097, trascritto alla Conservatoria registri immobiliari di Benevento in data 14.09.2001 al n.10104 R.G. e n.8621 R.P.. Tale terreno, distinto al catasto terreni al fgl.2 p.lla 73, era pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ a rogito Notaio \_\_\_\_\_

Pasquale Coletta trascritto alla Conservatoria registri imm. di Benevento in data 21.05.74 al n.5474 R.G. e n.4950 R.P.

### 8° QUESITO: VALUTAZIONE DEI BENI

#### Criteri di stima

La valutazione dei beni descritti nel presente paragrafo consiste nella determinazione del loro valore di mercato. Ho ritenuto più idoneo quale metodo per la determinazione del valore di mercato quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica. Tale metodo consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto mediante un parametro tecnico che nel caso precipuo è la superficie in metri quadri.

Il valore dell'immobile sarà perciò determinato mediante tre elementi: Superficie commerciale **Sc** espressa in mq; Valore unitario **Vu** espresso in €/mq e il coefficiente di merito **Cm** dell'immobile espresso in %.

Per accertare i valori di mercato di immobili in zona dello stesso tipo sono state effettuate analisi di mercato indirizzate verso quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili quali ad esempio agenzie immobiliari e studi professionali nonché i valori riportati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. A tal proposito sono stati individuati due **Vu** ed esattamente:

- a) **Vu<sub>1</sub>** valori indicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- b) **Vu<sub>2</sub>** valori di mercato desunti da un'indagine condotta presso agenzie immobiliari.

Il coefficiente di merito **Cm** influisce sulla determinazione del **Vu<sub>1</sub>**, pertanto sarà esposto nel paragrafo relativo alla determinazione del valore unitario desunto dai parametri forniti dall'Osservatorio Immobiliare.

- **Calcolo della superficie commerciale Sc:**

Viene determinata dalla sommatoria di tutte le superfici calpestabili espresse in percentuale rispetto alla loro destinazione d'uso, nonché delle superfici occupate da muri interni ed esterni che però non potranno eccedere del 10% la superficie calpestabile totale, e delle superfici di pertinenza in percentuale anch'esse rispetto alla destinazione d'uso.

Nelle tabelle sottostanti si riporta il valore di **Sc**

Unità immobiliare ad uso ufficio + due posti auto scoperti	% di sup. reale	Sup. lorda mq
n. 5 sale destinate ad <b>ufficio</b> , sala ingresso-attesa e wc	100	268.00
murature (10% x 298.70 mq)	10	29.87
balconi (25% x 35.70)	25	8.90



due posti auto in cortile (10% x 61 mq)	10	6.10
<b>TOTALI superficie commerciale</b>		<b>312.87 mq</b>

La Superficie commerciale complessiva del bene è uguale a **312.87 mq**.

### VALORE UNITARIO e COEFFICIENTE di merito

Valore unitario  $Vu_1$  indicato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Per determinare il valore di mercato dei beni *de quò* si prendono in esame le quotazioni immobiliari pubblicate dal sito dell'Agenzia delle Entrate legandole alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima insieme a quelle ambientali: si vanno a considerare quindi la **Vetustà**, lo **stato di conservazione** e la **posizione relativa alla zona OMI**.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

**Provincia: BENEVENTO**  
**Comune: TELESE TERME**  
**Fascia/zona: Periferica/ZONA agricola**  
**Codice di zona: D1**  
**Microzona catastale n.: 2**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1150	L	5,9	8,7	N

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

Il prezzo minimo riportato dall'Osservatorio Immobiliare per il comune di Telesse Terme di 1050 €/mq di superficie commerciale, viene rapportato quindi alla:

- **Vetustà**: ai fini del deprezzamento connesso a questo aspetto si fa riferimento, al fatto che il fabbricato è stato realizzato nel periodo che va dal 05.11.2001 al 04.02.2008, per cui da tale data sono trascorsi cinque anni. Considerando un deprezzamento pari a 1 % per ogni anno (fino a 15 anni), si adotta un coefficiente correttivo pari a 0,95;

- **Stato di conservazione:** riguarda lo stato di manutenzione e di conservazione del bene il quale pur essendo di recente costruzione presenta in alcuni ambienti degli inconvenienti dovuti ad infiltrazione riportati alla pagina cinque di codesta relazione. Viste quindi le caratteristiche già descritte si ritiene che tutto ciò comporta un coefficiente di merito pari a 0,90;

- **Posizione relativa alla zona OMI:** riguarda i parametri relativi alle condizioni ambientali ed alla posizione del bene nella zona omogenea, quali servizi pubblici, trasporti etc. Questi fattori sono riportati nella tabella TCM 3.1.1. del luglio 2008 che indica i criteri per valutare i coefficienti di merito in rialzo o ribasso. In merito alle predette considerazioni si ritiene di considerare un coefficiente correttivo pari a 0,90.

Il valore unitario espresso in €/mq determinato sulla base dei parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare è pertanto pari a:  $Vu_1 = 1050 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 =$   
**808,00 €/mq**

Valore unitario  $Vu_2$  indagine condotta presso agenzie immobiliari di Benevento.

Un'indagine conoscitiva condotta presso agenzie immobiliari in zona ha confermato per l'ultimo periodo che i valori riscontrati per compravendita di beni con caratteristiche omogenee simili al bene oggetto di stima variano tra 750,00 e 850,00 Euro/mq. In base ai valori osservati si desume un valore di mercato pari a:  $Vu_2 = 800,00 \text{ €/mq}$ .

Il Valore unitario è  $Vu = (Vu_1 + Vu_2) / 2 = 804,00 \text{ €/mq}$ .

da cui il VALORE di mercato del bene:

$$Vm = Vu \times Sc = 804,00 \text{ €/mq} \times 312,87 \text{ mq} = 251.547,00 \text{ Euro.}$$

Determinato così il Valore di mercato si calcola il Valore finale del bene uguale a  $Vm$  meno gli oneri economici da versare all'Amministrazione Comunale di Telesse (**quesito 6**) che, relativamente al bene in oggetto, ammontano ad **Euro 1.350,00**. Ne consegue che il Valore finale netto è pari a:  $Vm - \text{Euro } 1.350,00 = \text{Euro } 251.547,00 - 1.350,00 = \text{€ } 250.197,00$

Il Valore finale del bene è uguale a **€uro 250.197,00**

Benevento 20.01.2013

Il Consulente Tecnico



Professional stamp of Roberto Salierno, Architect, with the number 294 and a handwritten signature over it.