

Ing. Alessandro IANNACE
Via Paparano
82010 San Leucio del Sannio(BN)

Ill.mo G.E. Dott.ssa Serena Berruti

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: proc. N° 52/06 R.G.Es. riunito con proc. N° 79/2014

Capitalia Service contro

Premessa

Il sottoscritto ing. Alessandro IANNACE è stato nominato dal G.E. Michele Cuoco per la stima dei beni di cui al procedimento n° 52/06. Tale stima riguardava il 50% dei suddetti beni;

Dopo aver eseguito gli accertamenti di rito si relazionava che l'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente al Foglio 56 del comune di Morcone part.Ila 818 sub 3, 4 e 5, era interessato da un altro procedimento (giudice Ennio Ricci) ed era stato già oggetto di stima da parte del c.t.u Carbone Francesco.

L'immobile è stato anche oggetto di un procedimento di divisione e riaccatastamento effettuato dal C.T.U Carbone.

Per effetto di tale procedura erano stati variati i sub e la loro consistenza. Erano state soppresse le particelle 818 sub 3, e 4 ed è stata variata la consistenza del sub 5.

Il curatore dell'altra metà dell'immobile è il dott. Pasquale Manni, Via A. Mazzoni n. 19, 82100 Benevento.

In base a quanto sopra riportato il sottoscritto tecnico incaricato richiedeva al G.E disposizioni per l'eventuale prosecuzione delle attività peritali.

In seguito in data 10/04/2014 la procedura n° 52/2014 è stata riunita con la procedura 79/2014.

In data 07/07/2015 la dott.ssa G.E Serena Berruti notificava allo scrivente l'incarico di provvedere alla stima delle particelle 818 sub 6 e 7 del foglio n°56 del comune di Morcone.

Con ordinanza del 30/07/2016 la dott.ssa Berruti riconfermava l'incarico per la stima dei suddetti beni richiedendo altresì la verifica della sussistenza di abusi edilizi la loro sanabilità e gli eventuali costi per la loro regolarizzazione da scomputarsi dal prezzo di vendita.

Facendo seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto stimatore procede alla stima dei seguenti beni:

Foglio 56 comune di Morcone particella n° 818 sub 6;

Foglio 56 comune di Morcone particella n° 818 sub 7;

Si passa di seguito alla:

- a) *Precisa individuazione dei beni oggetto di pignoramento;*
- b) *Precisa individuazione di ogni lotto, con le condizioni generali del bene e le spese su esso gravanti;*
- c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;*
- d) *La identificazione catastale dell'immobile;*
- e) *Indicazione dello stato di possesso dei beni;*
- f) *Indicazione dei vincoli ed oneri gravanti sul bene;*
- g) *Indicazione delle spese di gestione o manutenzione e di tutti i passaggi di proprietà nel ventennio;*
- h) *La valutazione complessiva dei Beni;*
- i) *Nel caso di quota indivisa valutazione della sola quota;*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Sopralluogo del 14.09.2016

Il giorno 14/09/2016 alle ore 15.00 il sottoscritto stimatore ing. Alessandro Iannace, unitamente al custode giudiziario Dott. Giovanni Barretta, ha effettuato un accesso ai beni oggetto del pignoramento. Sul posto era presente la signora _____, la destinataria del pignoramento. La signora ha precisato che probabilmente non aveva ricevuto le precedenti comunicazioni perchè il civico corretto degli immobili pignorati, ove la stessa risiede, è il n° 106 e non il 342.

La signora _____ ha chiarito che l'immobile censito come part.lla 818 sub 6 è la sua abitazione principale ove effettivamente abita e risiede.

Nel corso del sopralluogo si è avuto accesso ai sub n°6 (piano seminterrato) e n° 7 (parte piano primo) della part.lla n°818 del foglio 56 del comune di Morcone. Accompagnati dal custode e dalla proprietarie è stato anche effettuato un rilievo fotografico dei beni. Nel corso del sopralluogo il Custode giudiziario ha proceduto alla presa in possesso dei beni pignorati.

Si realizza di seguito sui seguenti punti:

- a) *Precisa individuazione dei beni oggetto di pignoramento;***
- b) *Precisa individuazione di ogni lotto, con le condizioni generali del bene e le spese su esso gravanti;***
- c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;***
- d) *La identificazione catastale dell'immobile;***

I beni oggetto del presente pignoramento sono delle porzioni di un unico fabbricato sito alla contrada Piana Mulino del comune di Morcone (part. 818 foglio 56);

Il fabbricato in questione confina:

- spigolo Nord-Ovest con la particella 1047 foglio 56 intestato alla Curatela del fallimento della ;
- per la rimanente parte del perimetro con la particella 1046 del foglio 56 appartenente alla stessa di

La particella 818 è composta da vari subalterni:

- sub 1 (bene comune non censibile) è la gabbia scala del fabbricato che consente l'accesso ai vari subalterni:
- scendendo al piano seminterrato vi è il sub 6 composto da:
 - 1) una cucina soggiorno semicircolare di circa 38 mq utili;
 - 2) un disimpegno di circa 11.1 mq utili;
 - 3) un WC di circa 6.1 mq;
 - 4) 3 vani aventi le seguenti superfici utili: 18,2mq 11.9mq e 17.6mq;
- salendo al piano superiore si accede ad piano ancora in corso di costruzione. Si è avuto accesso al sub 7 (oggetto del pignoramento). Tale sub si trova sul lato sud della costruzione sopra la cucina soggiorno ed ha un estensione di circa 50 mq. In tale zona risultano completati solo i tompani al grezzo senza impianti pavimenti ed intonaci interni, ma con gli infissi esterni.
- Sullo stesso livello sul lato nord vi è il sub 8 (anche esso in corso di costruzione) mentre al piano superiore vi è il sub 5 che risulta abitato.

I sub n° 8 e n°5 non sono oggetto della presente procedura.

Il sottoscritto tecnico stimatore ed il custode hanno avuto accesso ai due sub oggetto della presente procedura dalla particella 1046 di proprietà di _____ e non richiamata negli atti di pignoramento; al momento questo appare l'unico accesso della proprietaria ai sub 6 e 7, in quanto la particella 1047 ove è presente l'accesso principale al fabbricato attraverso la gabbia scala, è intestato alla Curatela del fallimento della _____)

In pratica dagli atti appare che ai due subalterni pignorati si possa accedere solo attraverso la particella 1046 di proprietà esclusiva della _____ e non oggetto del presente pignoramento.

In caso di vendita dei beni si dovrebbe dunque apporre una servitù di passaggio o sulla particella 1047 intestata alla Curatela del Fallimento o sulla particella 1046 intestata a _____

La costruzione del suddetto immobile è stata autorizzata con C.E. n° 40 del 1985.

La concessione riguarda la realizzazione di un'unica unità immobiliare su tre livelli (seminterrato, piano primo e mansarda). I suddetti lavori non sono mai stati formalmente chiusi per cui l'immobile risulterebbe formalmente ancora in corso di costruzione.

Dagli atti catastali risulta che parte del piano primo (in catasto riportato come piano terra) e il piano mansarda sono ancora in corso di costruzione.

Dalle foto scattate sul posto si evidenzia come in effetti l'immobile, sia pur privo di sistemazione esterna, sia al momento completato in relazione alle facciate. Internamente la situazione è quella sopra descritta con il piano terra/seminterrato completato, il piano primo in corso di costruzione e il piano secondo (a cui non si è acceduto) abitato.

Per la stima dei sub n°6 e n°7 dell'immobile si fa rilevare che dal punto di vista urbanistico dette porzioni di immobile sono una parte di un'unica unità immobiliare.

Dal punto di vista urbanistico esiste un'unica unità immobiliare, solo catastalmente è stata effettuata una suddivisione senza però richiedere i titoli autorizzativi necessari.

Si rileva che il piano terra/seminterrato, attualmente adibito come abitazione, è autorizzato come garage-deposito agricolo ma risulta al momento accatastato come civile abitazione (categoria A/3). La situazione al momento non pare sanabile poichè in fase di concessione è stata utilizzata tutta la volumetria disponibile per la realizzazione della rimanente parte del fabbricato.

Lotto n°1

Si individuano adesso i due sub come un unico lotto in quanto al momento attuale la proprietaria accede al sub 7 solo attraverso il sub 6 e particella 1046 di sua proprietà esclusiva e non oggetto del presente pignoramento.

Il sub 6 con superficie commerciale pari a circa 118 mq ed H=2.8 m. è il piano terra/seminterrato di un edificio in c.a con tompagni in laterizi adibito a civile abitazione ma autorizzato come deposito/garage/cantina. Le finiture sono quelle di un immobile di civile abitazione e sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento.

Il sub 7 di superficie commerciale pari a circa 58 mq è H pari a 2.8 m. è una porzione del piano primo che urbanisticamente risulta adibito a civile abitazione. Tale sub risulta essere in corso di costruzione senza pavimenti infissi impianti e rifiniture interne di alcun genere.

Tale lotto risulta composto quindi delle particelle 818 sub 6 e 7 situate nel Foglio n° 56 del comune di Morcone.

e) Indicazione dello stato di possesso dei beni;

f) Indicazione dei vincoli ed oneri gravanti sul bene;

g) Indicazione delle spese di gestione o manutenzione e di tutti i passaggi di proprietà nel ventennio;

Come specificato in relazione la particella 818 sub 6 adibita come abitazione principale dalla a è stato presa in possesso dal custode giudiziario dott. Barretta nel corso dell sopralluogo del 14/09/2016.

In allegato sono riportati tutti gli atti acquisiti da un'ispezione ipotecaria condotta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento; i dati sostanzialmente coincidono con quelli della perizia notarile agli atti di causa a cui si rimanda.

Si segnala nuovamente che allo stato attuale per accedere ai beni bisogna attraversare particelle non oggetto del presente pignoramento.

h) La valutazione complessiva dei Beni;

Per la valutazione del valore del bene si è utilizzato il metodo di calcolo comparativo sintetico. Quale fonte informativa sui valori di mercato sono stati utilizzati i dati forniti dall'agenzia delle entrate sul proprio sito.

I valori di mercato ricavati dalla suddetta pubblicazione sono di gran lunga più attendibili di quelli che si evincono da atti ufficiali di compravendita, che spesso riportano dati che si discostano dal valore effettivo del bene.

Per il Comune di Morcone per abitazioni in zona agricola il sito dell'agenzia delle entrate riporta un prezzo unitario di compravendita che va dai 1050 ai 1250 euro/mq.

Tali valori appaiono congruenti come base di partenza per la stima degli immobili trattati.

Si riportano di seguito le superfici commerciali dell'edificio da stimare.

Si chiarisce che in fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile corrisponde alle planimetrie acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Morcone e presso il

Catasto Urbano di Benevento, a meno di piccole variazioni influenti sul piano del valore finale. In fase di stima si sono adottati i seguenti coefficienti:

- coefficiente di età pari 0.75 (edifici con circa 30 anni di età condizioni discrete)
- coefficiente di destinazione urbanistica per i depositi utilizzati come abitazione pari a 0.6 (in considerazione delle finiture e degli impianti presenti.)
- Coefficiente di qualità (finitura e manutenzione) in virtù dello stato di manutenzione degli alloggi (pari 0.7 per il sub n° 6 e 0.4 per il sub 7 non rifinito).

Part.IIa 818 sub6 e part.IIa 818 sub7

Superficie commerciale pari a 118 mq al piano seminterrato e 58 mq. al piano primo. Si considera come valore di partenza un valore pari alla media dei due valori riportati sul sito dell'agenzia dell'entrate.

$$(1050+1250)/2=1150 \text{ €mq}$$

In base ad una serie di considerazioni sullo stato effettivo dei beni e sulla loro destinazione, i dati della superficie reale sono moltiplicati per dei coefficienti che tengono conto delle reali condizioni del bene.

Partendo da un valore di 1150 euro a mq si hanno i seguenti risultati:

elenco	Sup. Comm.	Coefficienti di età	Coefficienti di destinazione urbanistica	Coefficiente di qualità (finiture e manutenzione)	Valore a Mq ridotto	Valore finale
Piano terra/seminterrato						
Sub6 appartamento autorizzato come deposito	118	0.75	0.6	0.7	1150,00	42.745,50
Piano primo						
Sub7 Zona di fabbricato autorizzata come civile abitazione	58	0.75	1	0.4	1150,00	20.010,00
					Totale	<u>62.755,50</u>

Valore finale LOTTO N° 1 = 62.755,50 euro

A tale valore bisogna sottrarre le spese per l'apposizione di una servitù di passaggio o sulla pat.lla n° 1046 o n°1047 ad oggi non computabili.

Visto quanto esplicitato in perizia il sottoscritto C.T.U ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli.

San Leucio del Sannio 20/04/2017

il C. T. U.
Ing. Alessandro IANNACE

Elenco allegati in formato elettronico
Piante e visure catastali
Rilievo Fotografico;
Ispezione ipotecaria ventennale;
Verbali di sopralluogo comunicazioni e richieste;
Atti acquisiti presso UTC del Comune di Morcone

