

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Stima di immobili ed accertamenti vari

*Procedura esecutiva immobiliare n. 197/1997 del R. Es.
FONSPA - CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE S.P.A. C./******

Giudice: *Dott. Angelo Napolitano*

Il C.T.U.
dott. ing. Vincenzo Nesticò

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Nesticò, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Benevento con delibera del 26 marzo 2004, fu nominato Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Angelo Napolitano nella procedura esecutiva immobiliare n. 197/1997 del R. Es. FONSPA - Credito Fondiario e Industriale S.p.A. rappresentato e difeso dall'avv. ***** c./*****.

Essendo stato officiato a presentarsi il giorno 25 maggio 2007 all'udienza presieduta dallo stesso Giudice, in tal giorno, dopo aver prestato il rituale giuramento, il CTU fu invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

“descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli ed oneri reali sulla scorta dei documenti in atti; in particolare:

- 1) identificare il bene, avvalendosi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione;*
- 2) descrivere sommariamente il bene;*
- 3) descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 7) verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;*
- 8) indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;*

9) *controllare con accertamenti catastali la corrispondenza tra il bene pignorato e quanto fatto oggetto di precedenti trasferimenti.*

Un sopralluogo sui luoghi di causa, in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio), veniva effettuato il giorno 21 luglio 2007, come da verbale di accesso redatto e riportato all'*Allegato A* della presente. Il sottoscritto produceva documentazione fotografica, composta da numero 30 foto e resa in *Allegato B*.

Il CTU ha provveduto a reperire documentazione di progetto dell'immobile, di cui alle p.lle 98/4 e 98/1 del fl. 56 del Comune di Benevento, nella sede dell'Ufficio Tecnico dello stesso. Tale documentazione di progetto è resa all'*Allegato E*.

Inoltre, più volte il sottoscritto è stato presso Enti pubblici territoriali e terzi allo scopo di assumere dati e informazioni, affinché il quesito tecnico-estimativo fosse esaminato con la dovuta accuratezza e risolto con la massima obiettività e serenità sulla scorta di esatte valutazioni.

2. *Dati catastali, indicazione dei confini e descrizione degli immobili sottoposti a pignoramento*

Sono sottoposti a pignoramento e oggetto di valutazione con la presente CTU, gli immobili siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio) (al NCEU foglio 56 p.lle 98/4 e 98/1).

Come risulta dalle visure catastali allegate:

- la particella 98/4 foglio 56 è stata soppressa e sostituita dalla particella 188/4 fl. 95 che individua un appartamento, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano T-1 interno 2 (Variazione del 10/08/2004 n. 9512/2004 in atti dal 10/08/2004 (protocollo n. BN0177347) Variazione per modifica identificativo);
- la particella 98/1 foglio 56 è stata soppressa e sostituita dalla particella 188/1 fl. 95 che individua un locale commerciale, categoria C/1, classe 1, consistenza 90 mq, piano T (Variazione del 10/08/2004 n. 9509.1/2004 in atti dal 10/08/2004 (protocollo n. BN0177344) Variazione per modifica identificativo).

Trattasi di immobili, locale commerciale a quota strada ed appartamento al piano primo, in un fabbricato in c.a. per civile abitazione su quattro livelli. Il fabbricato, nel complesso in modesto stato manutentivo, risulta dal progetto originario a firma dell'ing. Marino Varricchio e depositato presso il Comune di Benevento, con approvazione della Commissione Edilizia nella seduta del 22-05-1972. Tale progetto è stato fornito al CTU dall'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento.

- Il locale commerciale presenta due ingressi (cfr. All. B foto 1, 2, 3) dalla strada principale Mario Pacifico. L'attività commerciale risulta da tempo dismessa e l'ampio locale viene attualmente adibito a box-deposito (cfr. All. B foto 4, 5, 6, 7, 8, 9). La superficie lorda complessiva è di 90 mq.

Una scala interna a due rampe (cfr. All. B foto 10, 11) fa da collegamento verticale tra il suddetto locale commerciali alla quota strada e l'appartamento al piano I.

- L'appartamento presenta due prospetti liberi, un lato perimetrale in adiacenza col vano scala ed uno in adiacenza con appartamento di proprietà altrui. Il prospetto principale del fabbricato sulla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio) affaccia su una piccola corte di pertinenza dei locali commerciali al piano terra (cfr. All. B foto 1, 2, 3).

L'ingresso all'appartamento in oggetto avviene a mezzo di portone e rampa scala condominiale (cfr. All. B foto 12, 13) che danno sul portone in legno dell'unità abitativa (foto 13) oggetto di pignoramento.

Un disimpegno di circa 10mq (cfr. All. B foto 14) apre, come corridoio, su tutti i vani che compongono l'appartamento, in ordine:

- sala da pranzo di circa 18,5 mq (cfr. All. B foto 15, 16, 17);
- salotto di circa mq 16 (cfr. All. B foto 19);
- bagno di circa mq 6 (cfr. All. B foto 21, 22), recentemente ristrutturato;
- camera da letto di circa mq 18 (cfr. All. B foto 25, 26, 27) luminosa ed areata per la presenza della balconata (cfr. All. B foto 28, 29, 30).

L'appartamento si sviluppa in lunghezza; in fondo al corridoio, sul lato opposto all'ingresso, troviamo la cucina di circa 16 mq (cfr. All. B foto 23, 24) che si caratterizza per la scarsa luminosità a causa della mancanza di aperture. Gli altri vani risultano invece alquanto luminosi per la presenza di aperture come finestre e balcone.

La cucina presenta inoltre una scala interna a due rampe (cfr. All. B foto 10, 11) di collegamento verticale tra l'appartamento al piano I ed i locali commerciali alla quota della strada.

L'appartamento presenta una superficie lorda complessiva di 85 mq, con annesse pertinenze (balcone e scala) di circa 10 mq.

Entrambe le unità, locale commerciale a quota strada ed appartamento al piano primo, necessitano di operazioni di manutenzione ordinaria.

3. *Descrizione dello stato di possesso di ciascun bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili in oggetto (al NCEU *p.lla 188/4 fl. 95* ex *p.lla 98/4* foglio 56 e *p.lla 188/1 fl. 95* ex *p.lla 98/1* foglio 56) siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio) sono in pieno possesso della signora ***** , vedova di *****.

4. *Indicazione di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene*

L'accertamento di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in esame è stato condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio a Benevento. Risultano le formalità indicate nel risultato dell'ispezione ordinaria del 03/09/2007 condotta dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento e resa agli atti con l'*Allegato D* della presente CTU.

5. *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi. Verifica dell'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, il sottoscritto ha potuto verificare che per gli immobili in oggetto (al NCEU *p.lla 188/4 fl. 95* ex *p.lla 98/4* foglio 56 e *p.lla 188/1 fl. 95* ex *p.lla 98/1* foglio 56) siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio):

- vi è licenza edilizia n. 1168 del 20/08/1969 – Ditta [redacted] per la costruzione di fabbricato per civili abitazioni in c.a. per complessivi n. quattro piani fuori terra oltre un attico arretrato ed un seminterrato;
- vi è variante n. 10798 a Licenza Edilizia n. 1168 del 20/08/1969 – Ditta [redacted]
- esiste progetto a firma dell'ing. Marino Varricchio depositato presso il Comune di Benevento, con approvazione della Commissione Edilizia nella seduta del 22-05-1972;
- esiste certificato di abitabilità n. 675/49 del 22/08/1972;
- risultano regolari accatastamenti al NCEU (p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 e p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN).

Tale documentazione di progetto è resa nella presente relazione all'*Allegato E*.

6. *Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati*

Le indagini condotte nell'intorno degli immobili in questione, e più precisamente in un *orizzonte spaziale* all'interno del quale i fenomeni che influenzano il meccanismo di formazione dei prezzi (domanda e offerta) sono gli stessi, consentono di riconoscere per ciascuna delle particelle dei *valori di mercato unitari* [€/mq].

Si tratta dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici dell'immobile di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato.

Ai *valori ordinari* (o *valori capitali*) relativi alle varie superfici dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apportano poi aggiunte e/o detrazioni sulla base dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, secondo lo schema mostrato nelle tabelle che seguono. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valor capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o le detrazioni.

Per gli immobili in questione, il risultato della valutazione sarà ovviamente somma del valore capitale e delle corrispondenti aggiunte e/o detrazioni.

Immobili siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio) (NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 e p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56)										
P.lla n.	Piano	Destinazione e d'uso [mq]	Superficie lorda [mq]	Superficie lorda da considerare al 25% [mq]	Superficie complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte [%]	Detrazioni [%]	Valore Mercato [€]
188/1	Terra	Locale commerciale	90	0	90	2000	180.000,0		-3%	174.600,0
188/4	Ammezzato T-1	Abitazione	85	10	88	1600	140.000,0		-2%	137.200,0
Totale:										311.800,0

Locali al piano terra

Caratteristiche di localizzazione:

- | | |
|---|-----|
| 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1% |
| 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale | -1% |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | -1% |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | -1% |

Caratteristiche di posizione:

- | | |
|--|----|
| 5) Caratteristiche di panoramicità | 1% |
| 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità | 1% |

Caratteristiche tipologiche:

- | | |
|--|------------|
| 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | -1% |
| 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | <u>-2%</u> |

Locali al piano primo

Totale: -3%

Caratteristiche di localizzazione:

- | | |
|---|-----|
| 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1% |
| 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale | -1% |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | -1% |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | -1% |

Caratteristiche di posizione:

- | | |
|--|----|
| 5) Caratteristiche di panoramicità | 1% |
| 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità | 1% |

Caratteristiche tipologiche:

- | | |
|--|------------|
| 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | -1% |
| 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | <u>-1%</u> |

Totale: -2%

In definitiva, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è:

Locale commerciale alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T - (NCEU p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN)	174.600,00 €
Appartamento alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T-1 - (NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 - BN)	137.200,00 €
TOTALE	311.800,00 €

7. *Indicazione circa l'opportunità di formare uno o più lotti per la vendita*

Per la vendita, lo scrivente ritiene opportuno formare un solo lotto, costituito dall'appartamento e dal sottostante locale commerciale.

Il più probabile valore di mercato del lotto indicato è:

Locale commerciale alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T - (NCEU p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN) + Appartamento alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T-1 - (NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 - BN)	311.800,00 €
--	---------------------

8. *Conclusioni*

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale, il sottoscritto può sinceramente ed obiettivamente rispondere al quesito del Giudice concludendo che:

- 1) *sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione con la presente CTU, un locale commerciale - piano T – ed un appartamento - piano T-1 - siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51*

Gli estremi catastali dei suddetti immobili, riportati nelle visure prodotte all'Allegato C, sono sintetizzati nel seguito:

- *la particella 98/4 foglio 56 è stata soppressa e sostituita dalla particella 188/4 fl. 95 che individua un appartamento, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano T-1 interno 2 (Variazione del 10/08/2004 n. 9512/2004 in atti dal 10/08/2004 (protocollo n. BN0177347) Variazione per modifica identificativo);*
- *la particella 98/1 foglio 56 è stata soppressa e sostituita dalla particella 188/1 fl. 95 che individua un locale commerciale, categoria C/1, classe 1, consistenza 90 mq, piano T (Variazione del 10/08/2004 n. 9509.1/2004 in atti dal 10/08/2004 (protocollo n. BN0177344) Variazione per modifica identificativo).*

- 2) *gli immobili in oggetto (al NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 e p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56) siti in Benevento alla via Mario Pacifico n. 51 (strada prov. per San Leucio del Sannio) sono in pieno possesso della signora ******, vedova di ******;*
- 3) *risultano le formalità indicate nel risultato dell'ispezione ordinaria del 03/09/2007 condotta dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento e resa agli atti con l'Allegato D della presente CTU;*

4) per l'immobile de quo esiste progetto depositato con regolare licenza edilizia (Allegato E).

In particolare:

- vi è licenza edilizia n. 1168 del 20/08/1969 – [redacted] per la costruzione di fabbricato per civili abitazioni in c.a. per complessivi n. quattro piani fuori terra oltre un attico arretrato ed un seminterrato;
- vi è variante n. 10798 a Licenza Edilizia n. 1168 del 20/08/1969 [redacted]
- esiste progetto a firma dell'ing. Marino Varricchio depositato presso il Comune di Benevento, con approvazione della Commissione Edilizia nella seduta del 22-05-1972;
- esiste certificato di abitabilità n. 675/49 del 22/08/1972;
- risultano regolari accatastamenti al NCEU (p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 e p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN).

5) sul valore di stima dell'immobile oggetto di giudizio di stima gravano le detrazioni riportate alle tabelle di cui al paragrafo 6 della presenta relazione tecnica;

6) al netto degli oneri indicati al paragrafo 6, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è:

Locale commerciale alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T - (NCEU p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN)	174.600,00 €
Appartamento alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T-1 - (NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 - BN)	137.200,00 €

7) per la vendita, lo scrivente ritiene opportuno formare un solo lotto costituito dall'appartamento e dal sottostante locale commerciale.

Il più probabile valore di mercato del lotto indicato è:

Locale commerciale alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T - (NCEU p.lla 188/1 fl. 95 ex p.lla 98/1 foglio 56 - BN) + Appartamento alla via Mario Pacifico n. 51 - piano T-1 - (NCEU p.lla 188/4 fl. 95 ex p.lla 98/4 foglio 56 - BN)	311.800,00 €
--	---------------------

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

Benevento, ottobre 2007.

Il C.T.U.

dott. ing. Vincenzo Nesticò