

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
PROCESSO ESECUTIVO 61/10 R.G.E.



c/o

PERIZIA ESTIMATIVA

La sottoscritta ing. Patrizia Lanni, prestato il giuramento presso il Tribunale di Benevento, innanzi all'Ill.mo Sig. G.E., dott. M.L. D'Orsi, veniva incaricata di descrivere e valutare gli immobili pignorati nel Processo Esecutivo n. 61/10.

| | |
|----------|---|
| A | Esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento |
| B | Esatta individuazione del bene componente il lotto |
| C | Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico - Opere abusive ed eventuale sanabilità |
| D | Identificazione catastale - Storia ultraventennale |
| E | Indicazione dello stato di possesso degli immobili |
| F | Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene |
| G | Informazioni relative al bene |
| H | Valutazione complessiva del bene |
| I | Valutazione quote indivise |

A/B Individuazione ed identificazione del bene oggetto di pignoramento

Complesso immobiliare sito nel Comune di Telese Terme alla via Truono 4, Contrada Madonna delle Grazie; con annessa area pertinenziale, il tutto confinante con strada di piano per più lati e strada provinciale.

Trattasi di un immobile fuori perimetro urbano destinato a "edificio di interesse pubblico" da destinare ad ambulatori (medici), a pochissimi minuti di auto dal centro.

L'edificio, di forma rettangolare, è costituito da un piano terra e un primo piano collegati da due vani scala interni. L'area pertinenziale destinata a parcheggio è asfaltata, illuminata e recintata con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. L'accesso al cespite avviene mediante cancello su due lati.

Caratteristiche costruttive

Struttura portante costituita da travi e pilastri in acciaio;

Pareti intonacate e tinteggiate;

Balaustre in cemento con ringhiera in ferro;

Caratteristiche interne.

Pareti intonacati al civile e tinteggiate;

Controsoffitti con pannelli di fibre minerali, con lampade incassate;

Pavimenti in gres color grigio;

Rivestimento bagni in ceramica, con apparecchi sanitari di tipo normale e rubinetterie con miscelatore;

Porte interne in PVC;

Serramenti esterni di tipo monoblocco in lega di alluminio estruso a taglio termico; Gli infissi delle uscite di sicurezza sono realizzate con apertura verso l'esterno e dotati di maniglioni antipanico;

Scale interne in acciaio rivestita in gomma e ringhiera in ferro, d'accesso al primo piano;

Ascensori per disabili;

Impianto elettrico completo di lampade e luci di emergenza;

Impianto rilevazione incendi;

Impianto telefonico;

Impianto di condizionamento/riscaldamento completo di termoconvettori (Bini).

Il cespite si presenta nel suo complesso in ottimo stato.

C Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico - opere abusive ed eventuale sanabilità.

La regolarità o meno del bene in esame si può evincere dal "Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 4, del 23.01.2012" nel quale viene sintetizzato, in premessa, l'iter dei titoli autorizzativi ad iniziare dalla Concessione n. 74, del 21 ottobre 1999, rilasciata alla " ,
 ,
 ", per la "Costruzione di una autorimessa pubblica in commistione funzionale, lungo la strada prov.le S. Salvatore - Telese".

Si legge nella prima pagina del citato verbale che:

- "la questione che oggi viene portata all'attenzione di questo civico consesso, afferma ..., è particolarmente delicata e complessa".

- "Si tratta di approvare una proposta d'accordo procedimentale da incardinare tra il Comune di Telese Terme, l'ASL BN1 ed un privato imprenditore".

- "Tale previsione di accordo nasce dalla necessità di sanare le irregolarità di un edificio costruito in difformità delle norme del vigente PRG, consentendo quindi all'ASL di poter acquisire la nuova struttura nel rispetto delle leggi e regolarizzata delle illegittimità procedurali e degli abusi commessi nel tempo".

- La questione, continua il relatore "nasce ... allorquando venne legittimamente rilasciata ad un privato dal'ufficio tecnico del Comune di Telese Terme, una licenza edilizia, richiesta per costruire, in commistione funzionale, nel quadro di un intervento unitario, due immobili, uno avente destinazione commerciale e il secondo come autorimessa".

- "La questione si complica allorquando il privato ottiene nel 2004 e nel 2007 due ulteriori permessi di costruzione in variante alla licenza originaria, ottenendo, in completo dispregio delle norme urbanistiche, per non aver attivato una variante al PRG, il cambio di destinazione d'uso da autorimessa in edificio a destinazione sanitaria e un ampliamento dei locali".

In sede del detto Consiglio la questione fu esaminata sotto vari aspetti (racchiusi nei 23 punti di cui alla copia conforme dell'allegato verbale) ed infine fu rilevato che:

- "l'opera in se deve entrare a far parte del patrimonio pubblico comunale e, conseguentemente, la valutazione del preminente interesse pubblico rispetto al privato viene a perdere significato se non nel termine di maggiore apprezzabilità del punto di vista economico del bene realizzato dal privato

al momento della cessione (compravendita o locazione) in favore del comune in virtù della destinazione d'uso dell'immobile (il costo di produzione di un edificio destinato ad accogliere il distretto sanitario dell'ASL è maggiore del costo di produzione di un immobile destinato ad accogliere una autorimessa per autobus)".

Conclusi gli interventi in merito, il Consiglio Comunale ebbe ad approvare, all'unanimità, la bozza di "accordo procedimentale tra il Comune di Telesse Terme - Asl BN1 per la realizzazione del Distretto Sanitario Telesse Terme", ritenuto l'edificio ultimato alla data del gennaio 2012.

Con tale accordo il comune di Telesse Terme si impegnava (v. art.1) "a sanare dal punto di vista della compatibilità urbanistico-edilizia il fabbricato oggetto di accordo facendo ricorso ..." a specifica legislazione nella considerazione "che si tratti di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ... atteso quanto previsto anche dalla Circolare Min LL.PP. 28/10/1967 n° 3210, che al punto 12 riporta tra gli edifici per i quali si possa invocare il potere della deroga, quelli destinati ad esempio a poliambulatori etc."

Negli articoli 3) e 4) vengono, poi, indicate le modalità di vendita dell'immobile e del relativo prezzo; procedure queste che, ovviamente, influenzano il criterio di stima da adottare per determinarne il giusto valore.

Successivamente per definire detto accordo procedimentale vennero convocate alcune conferenze dei servizi (in data 15.03.2012, 22.03.2012 e 19.04.2012), in cui l'ASL-BN1 risultò sempre assente; nel verbale relativo all'ultima riunione venne registrata "di fatto la improcedibilità della conferenza dei servizi a causa della costante, perdurante ed ingiustificata assenza dell'ASL-BN1".

All'attualità la definizione della questione in esame è sospesa.

D Identificazione catastale - Storia ultraventennale

Dati catastali

1. "fabbricato in corso di costruzione individuato in C.F. al **foglio 2 p.11a 283**, via Provinciale snc San Salvatore-Telesse piani T";
2. "fabbricato in corso di costruzione individuato in C.F. al **foglio 2 p.11a 297**, via Provinciale snc San Salvatore-Telesse piani T-1";
3. "**p.11a 285**, seminativo erborato, classe 1 per are 11,48 reddito domenicale € 14,53 reddito agrario € 8,89";

4. "p.lla 296, seminativo erborato, classe 1 per are 23,80 reddito
domenicale € 30,11 reddito agrario € 18,44";

Storia ultraventennale

Dal Certificato notarile, a firma del Notaio Giuseppe Reina del 28 aprile
2010, risulta che "i suddetti beni risultano di proprietà di
Telese Terme, alla quale
pervennero:

- per quanto riguarda i beni di cui al n. 1) e n.3) del precedente paragrafo,
per atto notarile pubblico del 7 ottobre 2004 in notar Franco Pasqualino di
Cerreto Sannita nn. Rep.19631/7736 trascritto il 12 ottobre 2004 ai
nn.8915/14476 da potere di in comunione legale con
in comunione legale con
per averli a
loro volta ricevuti quanto a

I
atto del 18 giugno 1985 in notar Pasquale Colella n. rep. 41739 trascritto in
data 21 giugno 1985 ai nn.4482/5011. Quanto a
(
testamento olografo del 22 dicembre 2002 trascritto il 2 settembre 2003
registro particolare 7950 registro generale 11185. A sua volta
aveva ricevuto gli immobili di cui sopra da

rep.41739 trascritto in data 21 giugno 1985 ai nn.4482/5011.

- per quanto riguarda i beni di cui al n. 2) e n.4) per averli acquistati in
data 5 settembre 2003 con atto notar Franco Pasqualino rep.17593/6794
trascritto il 18 settembre 2003 registro particolare 8462 registro generale
11496, da che a sua volta acquistò i
superiori beni con atto del 14 aprile 2000 in notar Franco Pasqualino
rep.11725 trascritto il 5 maggio 2000 registro particolare 4144 registro
generale 4785 da

A loro volta i
sopradetti
acquistarono da
con atto del 18 giugno 1985 in notar Pasquale
Coltella n. rep.41739 trascritto in data 21 giugno 1985 ai nn.4482/5011."

E Indicazione dello stato di possesso degli immobili

All'atto del sopralluogo la scrivente ha constatato che l'immobile è inutilizzato.

F Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Quanto ai beni di cui al punto **1)** e **3)** insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 16 luglio 1992 registro particolare 6947 e registro generale 6847 con cui è Stato trascritto l'atto del 1 giugno 1992 con cui è stata costituita una servitù coattiva in favore del Demanio dello Stato Ramo Bonifiche sul bene sito in Telese Terme in catasto T foglio 2 p.lla 76 (dalla cui soppressione ha avuto origine il bene individuato al foglio 2 p.lla 283-285);
- Trascrizione contro del 26 ottobre 1999 registro particolare 8727 e registro generale 10726 con cui è stato trascritto l'atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 7 ottobre 1999 rep.19840 notaio Franco Pasqualino con cui a favore del Comune di Telese Terme "asservivano modo perenne ed inamovibile per la realizzazione di n.166 posti scoperti per parcheggio auto ad uso pubblico con relativi spazi di accesso e manovra" sul foglio 2 p.lla 76 (dalla cui soppressione ha avuto origine il bene individuato al foglio 2 p.lla 283-285);
- Trascrizione a favore e contro del 5 maggio 2000 registro particolare 4144 e registro generale 4785 dell'atto del 14 aprile 2000 rep.11725 notaio Franco Pasqualino con cui i sig.ri

acquistavano la servitù di passaggio sull'immobile individuato al foglio 2 p.lla 283-285;

- Iscrizioni contro del 12 ottobre 2004 registro particolare 3933 e registro generale 14477, dell'ipoteca in favore di Interbanca S.p.A. contro ' _____ sui beni individuati al foglio 2 particelle 283-285-297-296;
- Trascrizioni contro del 15 marzo 2010 registro particolare 2169 e registro generale 3041 dell'atto di pignoramento, del 4 febbraio 2010 in favore di _____ sui beni individuati al foglio 2 particelle 283-285-297-296.

Quanto ai beni di cui al punto **2)** e **4)** insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni contro del 12 ottobre 2004 registro particolare 3933 e registro generale 14477, dell'ipoteca in favore di
al foglio 2
particelle 283-285-297-296;
- Trascrizioni contro del 15 marzo 2010 registro particolare 2169 e registro generale 3041 dell'atto di pignoramento, del 4 febbraio 2010 in favore di
sui beni individuati al foglio 2
particelle 283-285-297-296.

G Eventuali cause in corso

La sottoscritta non è a conoscenza d'alcuna causa in corso, escludendo la presente, che abbia a conoscenza il bene periziato.

H Valutazione complessiva del bene.

Criterio di valutazione.

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Ciò premesso la scrivente ritiene opportuno evidenziare che, nel caso in esame, lo scopo della stima è la valutazione riguardante il fabbricato (con area di pertinenza) oggetto della procedura esecutiva in esame.

Va anche premesso che il predetto fabbricato nell'anno 2003 fu individuato quale "immobile da destinare a sede attività ed UU.OO. del D.S. 21 di Telese Terme", così come si legge nella relativa delibera n.306 del 17.07.2003 del Direttore Generale dell'ASL BN1.

La individuazione avvenne tramite "Bando-Avviso al Pubblico" e fu presa in considerazione l'offerta della che con relazione tecnica e documentazione relativa ebbe ad offrire i corrispettivi sia del canone di locazione mensile e sia l'importo di "€. 2.000.000,00 quale prezzo di futura vendita del bene...".

Tale valore, certamente scaturito dalla definizione complessiva dell'immobile, nelle sue caratteristiche intrinseche (programmate e realizzate nel tempo) ed estrinseche, oltre la sistemazione dell'area di

pertinenza, è di riferimento rappresentando, tra l'altro, una certezza valutativa in quanto determinato da un' Azienda con personalità giuridica. Va anche evidenziato che, come riportato nel precedente capitolo c)- regolarità urbanista, **all'attualità è sospesa la proposta di accordo procedimentale** che indica, all'art. 3, la determinazione del prezzo di vendita dell'immobile in quanto il Consiglio comunale ebbe a rilevare (pag.27) che "la questione relativa al prevalente interesse pubblico rispetto all'interesse privato deve quindi essere riposizionata correttamente all'interno dei termini della questione, trattandosi di un edificio che, comunque, deve essere trasferito nella disponibilità del Comune di Telesse Terme, Ente che vede in maniera preponderante il proprio interesse nel mantenere la destinazione d'uso della struttura atta ad accogliere il distretto sanitario della ASL BN1".

Rispetto alle esposte premesse è ovvio che la scrivente conserva la propria autonomia di valutazione rafforzata allorché si considera che, in sostanza, sono venute meno le condizioni dell'accordo, per cui all'attualità resta definito l'"edificio di interesse pubblico" in esame (con area pertinenziale) nelle sue caratteristiche intrinseche con locali adibibili a "poliambulatorio, continuità assistenziale (ex Guardia Medica), laboratori analisi ed altri servizi sanitari".

E qui va richiamato l'oggetto della valutazione o, per meglio dire, il procedimento estimativo richiesto alla scrivente, che coinvolge vari aspetti di difficile interpretazione, considerato che essi attengono, insieme ad elementi di natura tecnica economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale.

E' ovvio, quindi, considerare che ai molteplici aspetti economici dell'immobile possono essere correlati altrettanti criteri di stima (valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore complementare, valore di trasformazione, valore di surrogazione, valore di costo (di costruzione o ricostruzione), ect.; tuttavia il criterio adottato deve sempre risolvere e soddisfare lo scopo pratico della valutazione.

Nel merito la scrivente ritiene non applicabile all'immobile i detti criteri:

- valore di mercato e capitalizzazione, per la mancanza di una possibile comparazione con esperienze di mercato relativi a beni analoghi nel Comune di Telesse Terme;
- valore complementare, per la non complementarietà tra l'immobile e la stima dei danni, delle espropriazioni, ect.;

- valore di trasformazione, per la non conoscenza di una futura destinazione d'uso e quindi dell'utilità conseguibile attraverso la sua trasformazione;
- valore di surrogazione, per la mancanza di un bene similare il cui costo potrebbe sostituire quello del fabbricato edificato.

Quindi la considerazione finale della scrivente è che, restando edificato l'immobile con tali caratteristiche, la valutazione se effettuata con riferimento ai costi parametrici unitari per le "attrezzature sanitarie" (così come previsti negli anni 1994/95), risulterebbe inidonea ai sensi del Decreto lgs. 229 del 19/06/1999 ed anche per la influenza della legittimità dei suoi titoli autorizzativi.

Resta, così, in ultimo il riferimento al solo "costo base di realizzazione tecnica che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore, per gli interventi di nuova edificazione" di cui al Decreto Dirigenziale, n.7 del 14.01.2009, dell'"Area Generale di coordinamento ... settore edilizia pubblica abitativa" della Regione Campania; costo determinato in €. 820,00.

Tale costo, aggiornato all'anno 2011 in €. 855,00 per mq. di superficie complessiva, è ritenuto dalla scrivente congruo (considerata la struttura nel suo complesso) e quindi comprensivo di tutte le opere complementari, della sistemazione dell'area esterna di pertinenza dell'immobile ed escluse le opere relative alle condizioni tecniche aggiuntive in quanto esse riguardano più specificatamente l'edilizia agevolata e sovvenzionata.

Dati metrici.

Superficie Lorda

P.T.: (56,00 m. x 20,80 m.) = 1.164,80 mq. x 4,40h = 5.125,00 mc.

P.I.: (45,74 m. x 20,80 m.) = 951,39 mq. X 4,42h = 3.995,80 mc.

Totale 2.116,90 mq. 9.120,80 mc.

Valutazione

Superficie lorda: mq. 2.116,90 X €/mq. 855,00 = € **1.809.949,50**

Valore dell'immobile €. 1.809.950.00

(in cifra tonda)

I Valutazione di eventuale quota indivisa.

Il cespite per le sue caratteristiche intrinseche nonché per la sua funzionalità complessiva va considerato unico lotto.



Prospetto frontale



Prospetto posteriore

Benevento, 22 gennaio 2013

Ing. Patrizia Lanni