

# Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 133/2021

Creditore procedente: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**

Creditore attuale: **POP NPLS S.r.l.**

Debitore esecutato: \_ . . .

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele MONTELEONE**

## ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

PERMESSI A COSTRUIRE CON PLANIMETRIA ORIGINALE ALLEGATA

VERBALE DI SOPRALLUOGO



Il sottoscritto tecnico ing. Carmelo DEL GIACCO iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Avellino col n°1412 e con studio in Cervinara alla via Torre n°3, è stato nominato in data 25/05/2022 dal Giudice Dott. Michele Monteleone quale esperto stimatore nella procedura in oggetto.

Lo scrivente in data 09/06/2022 accettava l'incarico.

Allo scrivente venivano posti i seguenti quesiti:

- a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale 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 la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- b. 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 alle previsioni 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 delle leggi n. 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);
- c. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);
  - 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 essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
  - 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 e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - 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.

## PREMESSA

Al fine di poter espletare al meglio il mio mandato, lo scrivente, dopo aver esaminato tutta la documentazione processuale, previo accordo con il dott. Molinaro Giuseppe, in qualità di custo del bene, ha fissato per il giorno 16 settembre 2022 la data per il primo accesso.

Alla data stabilita, lo scrivente si è recato presso il bene pignorato ricevendo la presenza, oltre al dott. Molinaro, del Sig. \_\_\_\_\_ nata a Benevento il



identificato a mezzo carta d'identità n° ( ) in qualità di debitore esecutato Sig.ra

Con la collaborazione dei presenti, lo scrivente ha effettuato idonei rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, in data 31/05/2023 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Benevento per acquisire tutta la documentazione relativa ai permessi a costruire dell'immobile in oggetto.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Quesito a)**

L'immobile in oggetto è un appartamento sito al quarto piano di un fabbricato destinato ad uso residenziale e terziario (uffici); è ubicato al centro di Benevento e precisamente in via Angelo Mazzoni n°19.

La destinazione d'uso dello stesso è Uffici (A/10).

Pertinenzialmente a detta unità abitativa vi è un terrazzo ad uso esclusivo al piano quinto ed una cantinola di 18 mq catastali posta al piano terra.

All'interno dell'immobile vi è una scala a chiocciola che serviva per mettere in comunicazione detto immobile con il sottostante appartamento sito al terzo piano; attualmente detta scala risulta essere chiusa al terzo piano.

L'immobile è composto da una zona ingresso molto ampia destinata a zona di attesa, una stanza destinata ad archivio, un ufficio, un bagno, uno sgabuzzino, un disimpegno di accesso al bagno ed all'archivio ed una balconata posta a nord-ovest alla quale si accede dall'ingresso e dall'ufficio.

L'immobile ha un'altezza utile di metri 2,90 mentre la cantinola ha un'altezza utile di metro 4,30.



La superficie lorda dell'immobile è di 99.56 metri quadrati; le superfici lorde scoperte pertinentenziali sono pari a 112.46 metri quadrati del terrazzo esclusivo al quinto piano e 18,27 metri quadrati della balconata per un totale di 130,73 metri quadrati; la superficie lorda pertinentenziali coperta (cantinola) è pari a 19 metri quadrati.

Allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto, a parere dello scrivente, risulta essere inagibile in quanto, come si evince dalle foto allegate, sono presenti le seguenti problematiche:

1. vi è in essere una ristrutturazione interrotta e mai portata a termine: bisogna completare il bagno, alcune tramezzature e la pavimentazione;
2. un ambiente insalubre in quanto l'intonaco risulta essere ammalorato in più punti a causa di infiltrazioni di acqua sia dagli oblò posti sul terrazzo che dalla guaina di impermeabilizzazione del terrazzo ormai in pessime condizioni in quanto non è stata mantenuta da tempo. Le infiltrazioni sulla balconata hanno determinato anche problemi all'appartamento sottostante;
3. gli impianti sono incompleti e, all'impianto di condizionamento canalizzato posto sotto la controsoffittatura, manca la pompa di calore che era installata sul tetto.

Il costo totale stimato per rendere agibile l'immobile tramite il completamento della ristrutturazione, degli impianti, la sostituzione degli oblò, la manutenzione alla guaina di impermeabilizzazione, la parziale tinteggiatura degli ambienti e la fornitura e posa in opera della pompa di calore ammonta ad euro 30.000,00 IVA inclusa che sarà detratto dal valore stimato di seguito.

L'intero complesso immobiliare si presenta invece in buone condizioni sia nella parte esterna che nella parte condominiale del vano scala e dell'ascensore (vedasi foto allegate)



**Quesito b)**

L'intero complesso immobiliare fu realizzato dalla Società CONIM s.r.l., rappresentato dall'amministratore unico sig. \_\_\_\_\_ assentito da una prima Concessione edilizia, n°1832 del 20/09/1988 e da due successive varianti in corso d'opera assentite dalle Concessioni Edilizie n° 2357 del 01/08/1990 e la n° 2569 del 07/03/1991. Entrambi le varianti in corso d'opera, come si evince dalle relazioni tecniche allegate, non riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare in oggetto fu venduto \_\_\_\_\_ S.p.A. con sede in MONTEFALCONE DI VALFORTORE (BN) sita in P.ZZA V. EMANUELE N°3 con rogito del dott. Ambrogio Romano del 18 giugno 2001, rep. n. 14875/3343, registrato a Benevento il 6 luglio 2001 al n.3280. Detta società effettuò il cambio di destinazione da abitazione ad ufficio in data 31/01/2002 con pratica n° 20156.

Successivamente fu venduto alla sig.ra \_\_\_\_\_ in rogito del dott. Ambrogio Romano del 18/10/2010 rep. n° 37711 registrato il 14/10/2010 ai n.ri 11623/8457.

**Quesito c)**

Nell'analisi di tutta la documentazione in possesso dello scrivente non vi è alcun Attestato di Prestazione Energetica benchè obbligatorio nella stipula dei rogiti di compravendita dal 1° luglio 2009.

**Quesito d)**

L'unità immobiliare principale è identificata catastalmente al Fg. 92, P.Illa 166 sub 50 (categoria A/10, classe 4, consistenza 5 vani) del Catasto Fabbricati dell'ufficio Provinciale del territorio di Benevento, mentre la cantinola è identificata al Fg. 92, P.Illa 166 sub 3 (categoria C/6, classe 5, mq 18).

Il primo accatastamento dell'immobile è avvenuto in data 24/04/1991.



**Quesito e)**

L'immobile attualmente risulta essere libero anche perché incompleto e non agibile.

**Quesito f)**

L'unico vincolo giuridico gravante sull'immobile è il pignoramento effettuato dalla CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. a danno della sig.ra .....

**Quesito g)**

Sull'immobile gravano le spese condominiali (circa 800 euro annui) e le spese di manutenzione ordinaria che varia tra il 2 e l'8 % del Reddito Indiretto dell'immobile.

**Quesito h)**

A seguito dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate per il II° semestre del 2022 di seguito schematizzati nella seguente tabella:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECC-HA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

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	900	1150	L	4,1	5,6	N
Uffici strutturati	NORMALE	1200	1500	L	7	10	N

il valore di un ufficio normale oscilla tra i 900 ed i 1150 euro al mq lordo per un valore medio di € 1025/mq lordo che rispecchia il valore medio delle principali agenzie immobiliari.

Calcolo delle superfici lorde:

- appartamento = mq 99,56





- superfici pertinenziali scoperte che vanno calcolate al 25% per i primi 25mq mentre al 10% per i successivi per cui:  
 $(mq25 \times 25\%) \text{ mq} + (105,73 \times 10\%) \text{ mq} = (6,25 + 10,57) \text{ mq} = 16,82 \text{ mq}$
- superficie pertinenziale coperta (cantinola) che va calcolata al 50% della sua superficie lorda pari a 19 mq, per cui bisogna considerare una superficie di 9,5 mq

La superficie totale su cui applicare il valore medio della tabella O.M.I. è pari a 99,56mq + 16,82mq + 9,5mq per un totale di 125,88 mq.

Il valore stimato dalla tabella OMI sarà quindi pari a: 1025 €/mq x 125,88 mq = € 129.087,00.

A questo valore va detratto il costo stimato per rendere agibile l'immobile stimato in euro 30.000,00 circa per cui:

**VALORE DI STIMA = € 129.087,00 - € 30.000,00 = € 99.087,00**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Cervinara, giugno 2023

F.to ing. Carmelo Del Giacco



