

Tribunale di Benevento

Giudice dott.ssa Serena Berrutti

Esecuzione Civile n.R.G. 16/2010

Che Banca! s.p.a. c/o [REDACTED]

Relazione Suppletiva D'Ufficio

Premessa

Con provvedimento assunto in data 28/03/2018, il Magistrato, preso atto che in precedenza non si era riusciti ad accedere ai beni in stima incaricava la scrivente CTU, arch. Miriam Vicario, di integrare la precedente consulenza previo il suddetto accesso.

Essendo trascorsi 7/8 anni dal precedente elaborato peritale ai fini di una migliore lettura lo si ripropone integralmente.

Operazioni peritali

In data 09/07/2018 unitamente al Custode nominato avv. Gianfranco Beatrice, si effettuava accesso ai luoghi e, con l'ausilio di un fabbro, si accedeva all'interno dei beni, redigendo apposito verbale (allegati A/B/C).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto Unico – Ceppaloni (BN) località Ripabianca, via Ripabianca snc

Individuazione catastale (allegato D)	Descrizione	Confinanti
Fol.5, p.IIa 390 sub.1 catasto fabbricati	proprietà immobiliare ad uso abitativo (A/4), in piena proprietà di [REDACTED] sviluppantesi su tre livelli, composta da sei vani catastali.	Via Comunale Ripabianca/ Stessa Ditta/ Beni Cavuoto.
Fol.5, p.IIa 391 catasto terreni	Terreno pertinenziale contiguo al fabbricato sopra descritto, di mq 170 catastali.	Via Comunale Ripabianca/ Stessa Ditta/ Beni Cavuoto

Tabella 1

QUESITI

Descrizione dei Beni

Trattasi, come anzidetto, di una unità abitativa con annessa zonetta di terreno (all.B).

Il fabbricato versa in condizioni di totale abbandono e si articola su tre livelli. E' costruito in muratura e dalle foto si rileva che porzione della copertura risulta rifatta in calcestruzzo armato. Gli infissi, le finiture, gli impianti risultano in pessime condizioni. Sotto il profilo statico, data anche la vetustà del manufatto, la modesta tecnica costruttiva e l'abbandono, pur non rilevandosi segni evidenti di cedimento, non si raggiunge la sufficienza.

Il muro antistante il fabbricato che fa da sostegno ad un terrapieno e costeggia la strada, è pericolante (all.B).

Si riportano, per piani, le superfici e le altezze rilevate.

Piano	Destinazione vano	Superficie vano
Seminterrato (h =279 cm)	Cantina	mq 25,60
Terra (h.=295 cm)	Pranzo	mq 21,45
Terra	Soggiorno	mq 25,60
Terra	Cucina	mq 14,20
Terra	Balcone	mq 4,20
Terra	Scala	mq. 2,90
Primo (h.=286 cm)	Wc	mq 8,10
Primo	Cucina	mq 14,94
Primo	Letto	mq 22,30
Primo	Letto	mq 26,86
Primo	Balcone	mq 2,48
Totale		Mq 168,63

Tabella 2

Per quanto attiene alla zona di terreno pertinenziale di circa mq 170,00 catastali, essa si presenta incolta e piena di erbacce, completamente abbandonata; la stessa risulta parzialmente occupata da strutture fatiscenti, abusive, pericolanti ed irrecuperabili, realizzate senza alcun criterio statico; per tale ragione non si tengono in conto nella presente stima se non per i costi

di demolizione.

Regolarità urbanistica

La scrivente ha provveduto a richiedere al comune di Ceppaloni (all.E) informazioni in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile. In due diversi accessi presso il citato UTC del comune (24/06/2011 e 06/07/2011) si è proceduto a ricostruire la storia del manufatto attraverso la ricerca di atti a nome sia di [REDACTED] (attuale intestatario) che dei precedenti proprietari (all.F):

- [REDACTED] (dal 31/01/1991 al 07/07/2006)
- [REDACTED] (dal 30/12/78 al 31/01/1991)
- [REDACTED] (fino al 30/12/1978)

Con tale riscontro si è coperto un arco temporale di oltre trenta anni. L'esito degli accertamenti, sinteticamente riportati anche nella nota del Comune all'allegato E, ha portato alla individuazione di un unico atto tecnico riferito all'immobile in questione (allegato G):

- DIA prot. 8049 del 07/12/2006 depositata dal sign. [REDACTED] a firma dell'ing. Michelina Ranauro con la quale si chiedeva sia il recupero statico funzionale del manufatto che la realizzazione di un garage. Il comune rispondeva negativamente in merito al garage poiché bisognoso di un iter amministrativo diverso (Permesso a Costruire). In ogni caso, all'atto del sopralluogo, non si rilevava l'esecuzione di alcuna opera.

Sulla scorta degli accertamenti di cui sopra non si rinviene alcuna atto autorizzativo del manufatto in questione (licenza, concessione, permesso, condono, sanatoria) ma atteso il fatto che lo stesso risulta esistente in mappa anche nel Programma di Fabbricazione del 1974 (all.B), primo strumento urbanistico adottata dal comune di Ceppaloni, è presumibile che risulti realizzato in data antecedente l'obbligo di Licenza Edilizia.

In merito alla zonetta di terreno antistante, la stessa ricade in zona Agricola.

Al momento della stesura della presente relazione, contattato per le vie

brevi l'UTC del Comune di Ceppaloni, si è avuto conferma che ad oggi la situazione non è mutata.

Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica è riportato all'allegato H, dallo stesso si desume che il manufatto è in classe G (Allegato H).

Identificazione catastale

La proprietà immobiliare ad uso abitativo risulta iscritta al Catasto dei Fabbricati al foglio n.5 mappale 390 sub 1 cat. A/4 in piena proprietà di [REDACTED] sviluppata su tre livelli e composta da sei vani catastali. Annessa alla suddetta proprietà trovasi terreno pertinenziale di mq 170 catastali.

Individuazione catastale (allegato D)	Descrizione	Confinanti
Fol.5, p.lla 390 sub.1 catasto fabbricati	proprietà immobiliare ad uso abitativo (A/4), in piena proprietà di [REDACTED] sviluppantesi su tre livelli, composta da sei vani catastali.	Via Comunale Ripabianca/ Stessa Ditta/ Beni Cavuoto.
Fol.5, p.lla 391 catasto terreni	Terreno pertinenziale contiguo al fabbricato sopra descritto, di mq 170 catastali.	Via Comunale Ripabianca/ Stessa Ditta/ Beni Cavuoto

Possesso

Al momento del sopralluogo il bene risultava in stato di abbandono e non abitabile. Da informazioni attinte in loco il possesso del fabbricato risulta essere ancora esercitato dall'attuale proprietario.

Vincoli (Allegato I)

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2006 - Registro Particolare 2689
Registro Generale 10469
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 82766/45431 del 07/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CEPPALONI (BN)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2010 - Registro Particolare 2656
Registro Generale 3691

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 7/2010 del
13/01/2010

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

Immobili siti in CEPPALONI (BN)

Situazione proprietaria pregressa (allegato F)

La successione dei proprietari, prima dell'attuale, è la seguente:

- ██████████ (dal 31/01/1991 al 07/07/2006)
- ██████████ (dal 30/12/78 al 31/01/1991)
- ██████████ (fino al 30/12/1978)

Spese

In merito ad eventuali spese, trattandosi di fabbricato indipendente, non risultano gravami di natura condominiale. Va comunque evidenziato che per un recupero abitativo del manufatto va preventivata una somma oscillante tra i 600/700 €/mq della superficie convenzionale (in base al grado di rifinitura desiderato) per un totale di spesa oscillante tra 101.178,00 e 118.041,00 euro.

Valutazione complessiva

I valori OMI per la zona di interesse (allegato L) oscillano per un grado di conservazione normale tra € 720 e € 800.

Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni intrinseche e del contesto in perizia descritti, si può fissare un valore/mq pari ad €. 250,00 (ridotto rispetto alla precedente stima per il sopraggiunto ulteriore degrado). Tale valore va applicato alle risultanze della tabella 2 di perizia opportunamente adeguata applicando dei coefficienti riduttivi per gli spazi non prettamente abitativi:

Piano	Destinazione vano	Superficie vano
-------	-------------------	-----------------

Seminterrato	Cantina (al 50%)	mq 12,80
Terra	Pranzo	mq 21,45
Terra	Soggiorno	mq 25,60
Terra	Cucina	mq 14,20
Terra	Balcone (al 30%)	mq 1,26
Terra	Scala (al 20%)	mq. 0,58
Primo	Wc	mq 8,10
Primo	Cucina	mq 14,94
Primo	Letto	mq 22,30
Primo	Letto	mq 26,86
Primo	Balcone	mq 0,74
Totale		Mq 148,83

Tabella 2 bis

Quanto anzidetto conduce al seguente calcolo:

$$\text{superficie convenzionale mq } 148,83 * 250,00 \text{ €/mq} = \text{€} 37.207,5$$

In merito, infine, alla zonetta di terreno contiguo, tenuto conto della sostanziale inedificabilità e della appetibilità commerciale limitatissima il prezzo è fissabile in €.50/mq, pertanto la valutazione è la seguente:

$$\text{mq } 170 * 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.500,00$$

Alla luce di quanto innanzi esposto, la stima complessiva è la seguente:

Foglio	p.IIa	Sub.	Descrizione	Valutazione
5	390	1	proprietà immobiliare ad uso abitativo (A/4), sviluppatasi su tre livelli, composta da sei vani catastali.	€ 37.207,5
5	391		Terreno pertinenziale contiguo al fabbricato sopra descritto, di mq 170.	€ 8.500,00
TOTALE				€ 45.707,5

Tabella 3

Tale valore può considerarsi il più congruo valore di mercato per i beni in valutazione.

Restando a disposizione del Magistrato per qualsiasi integrazione o chiarimento, si porgono distinti saluti.

Benevento 19/03/2019

Il CTU

Arch Miriam Vicario