

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **186/2016**

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

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento datato il 21/11/2018 nominava CTU il sottoscritto Geom. Luigi Borriello per la procedura esecutiva suindicata, affinché si valutasse il compendio pignorato sito in Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036 avente:

- Dati catastali come da Visure per immobile

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestato: Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis,

Dati identificativi e di classamento:

Lotto A. - foglio 14, particella 543, subalterno 1, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano S1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 100 mq, rendita Euro 242,73.

Lotto B. - foglio 14, particella 543, subalterno 2, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano T-1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 132 mq, rendita Euro 267,01.

- Stato di possesso:

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

1) RICHIESTA DI CHIARIMENTI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL CTU datata il 16.01.2020

Omissis "risulta necessario, altresì, che lo stimatore già nominato chiarisca, con relazione integrativa, quali sono le ragioni per le quali ha previsto un unico lotto, comprensivo di entrambi gli immobili pignorati (es: unitarietà del complesso posto in vendita, parti comuni per l'accesso ai due immobili etc.) predisponendo, solo laddove la previsione di due lotti sia possibile e non comporti una riduzione di valore dei beni pignorati o una maggiore complessità di collocazione degli stessi sul mercato, una nuova relazione che preveda la formazione di due lotti, ciascuno analiticamente descritto;"

omissis

2) RISPOSTE DEL CTU ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Premesso:

- che in data **26/11/2018** il sottoscritto Geom. Luigi Borriello dichiarava di accettare l'incarico come esperto stimatore e prestava il giuramento di rito;

- che in data **13/12/2018** il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali;

- che in data **14/01/2019** il sottoscritto inviava via PEC la copia del proprio elaborato con tutti gli allegati al creditore precedente e al debitore esecutato con il valore dell'intero stabile periziato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava, di € 229.770,24 prezzo di base d'asta. In più, il CTU effettuando nuove visure immobiliari (cfr. Allegato n. 6), non presenti nel fascicolo di causa, verificava che l'unità immobiliare, composta primariamente dall'intero stabile suddetto con particella 543 del foglio 14 nel Comune di Solopaca, subiva una variazione catastale fatta il 27/06/2018 prot. n. BN0057392, cioè un frazionamento dello stesso stabile in Sub 1 e Sub 2 e un cambio di destinazione d'uso. Per questo motivo il CTU indicava nel proprio elaborato il calcolo del valore del sub 1 compresi 2 posti auto, cosicché il valore del Sub 2 poteva essere calcolato di conseguenza con l'operazione di sottrazione di valori;

- che in data **15/01/2019** il sottoscritto depositava telematicamente il proprio elaborato completo di tutti gli allegati al SIECIC, secondo le regole del Processo Civile Telematico, con il valore come sopra dell'immobile periziato;

- che in data **02/02/2019** il sottoscritto inviava via PEC la copia della rettifica alla perizia di stima al creditore precedente e al debitore esecutato con il valore dell'intero stabile periziato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava, di € 194.554,70 prezzo di base d'asta, cifra ottenuta dalla riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Il CTU in questo caso specificava, più chiaramente, la possibilità di vendere l'immobile periziato in modo frazionato, ossia il sub 1 separato dal sub 2 come da nuove visure catastali, descrivendo il calcolo dei rispettivi valori immobiliari e i prezzi di base d'asta con riduzione di valore del 15%.

Si faceva avvertenza, dunque, delle varie possibilità di vendita, vale a dire vendita di un unico lotto caratterizzato dall'intero stabile (sub 1 + sub 2), oppure vendita di due lotti separati, cioè sub 1 diviso dal sub 2;

- che in data **04/02/2019** il sottoscritto depositava telematicamente la rettifica alla perizia di stima al SIECIC, secondo le regole del Processo Civile Telematico, con i valori immobiliari come sopra.

CIO' PREMESSO,

il CTU risponde al Giudice dell'Esecuzione:

1) Prima Risposta:

Il CTU secondo quello enunciato nelle premesse di cui sopra, e più in particolare quelle datate il 14/01/2019 e il 02/02/2019, chiarisce le ragioni per le quali ha previsto la vendita di un unico lotto dell'intero stabile (sub 1 + sub 2), dando nel contempo indicazioni per una possibile vendita separata dei sub 1 e sub 2.

2) Seconda Risposta:

Il CTU conferma la possibilità di formazione di due lotti denominati sub 1 e sub 2 e conferma la possibilità di vendita dei due lotti separatamente, senza comportare una riduzione di valore dei beni pignorati e senza una maggiore complessità di collocazione degli stessi sul mercato.

Per questo motivo, come da richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il CTU si accinge a descrivere più chiaramente in modo analitico il valore di stima dei due lotti sub 1 e sub 2 separati come di seguito:

VALUTAZIONE DEI LOTTI:**Criterio di stima:**

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici commerciali, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona di Via L. D'Onofrio, da indagini in agenzie immobiliari, riferendosi anche ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni OMI), tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione alquanto centrale, della tipologia, degli immobili di che trattasi si attribuiscono Euro 1.050,00 al Mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale, la quale comprende oltre alla superficie utile netta, anche quella di tutte le pareti divisorie interne, compresi i muri portanti interni ed esterni e i vani delle condutture. In questo caso specifico si è proceduto con il calcolo di due lotti e cioè del Sub 1 insieme ai posti auto, separati dal Sub 2.

Sono stati adottati i coefficienti di differenziazione, per correggere le quotazioni degli immobili in questione, dove le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. **Per il Sub 1** al piano S1: per i piani seminterrati, coefficiente pari a 0,95; per la mancanza del secondo bagno al piano, coefficiente pari a 0,90; per posti macchina all'aperto di proprietà esclusiva, coefficiente pari a 0,35.

Per il Sub 2 al piano T-Rialzato: per il piano rialzato, coefficiente pari a 0,97; per la veranda, coefficiente pari a 0,95; per i balconi, coefficiente pari a 0,25. Al piano Primo (Mansarda): camere a tetto, coefficiente pari a 0,33; solai inabitabili con altezza inferiore di 1.50 mt, coefficiente pari a 0,20; per i balconi, coefficiente pari a 0,25.

Valutazione lotti:

**- Lotto A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi Posti auto
Foglio 14, Particella 543, Sub 1 - Classe 3 - Vani 5**

Sub1= Appartamento piano S1 (Appartamento mq. 92,75 x 0,95 coefficiente di piano x 0,90 coefficiente un solo bagno al piano = 79,30 mq);

Accessori = Posti auto al piano S1

Composto da 2 posti auto (Minimo)

Sviluppa una superficie complessiva di 20,70 mq

Valore a corpo: € 6.542,24

Note: Calcolo: $10.35 \text{ mq} \times 2 \times 1.050 \text{ €} \times 0,35 \text{ coeff.} \times 0,86 \text{ coeff.} = € 6.542,24.$

Descrizione analitica del Lotto A (Sub 1):

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/ Potenziale - in m²</i>	<i>Coeff. di differ.</i>	<i>Superficie equivalent. in m²</i>	<i>Valore Unitario in €</i>	<i>Valore Compless. in €</i>
Sub1= Appartamen. al piano S1	Sup. lorda di pavimento	92,75	0,86	79,30	€ 1.050,00	€ 83.265,00
Accessori = 2 posti auto	Sup. Compless.	20,70	0,35 x 0,86	6,2307	€ 1.050,00	€ 6.542,24
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo						€ 83.265,00
Valore corpo						€ 83.265,00
Valore Accessori						€ 6.542,24
Valore complessivo intero						€ 89.807,24
Valore complessivo diritto e quota						€ 89.807,24

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 13.471,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto A (Sub 1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.336,15**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

- Lotto B. Abitazione di tipo popolare [A4]**Foglio 14, Particella 543, Sub 2 - Classe 3 - Vani 5,5**

Sub 2 = Appartamento piano T-Rialzato + balconi + veranda (App. mq. 93.02; Balconi mq. 21.15 x 0.25 = 5.2875 mq; Veranda mq. 2.75 x 0.95= 2.6125 mq.).

Tot. (93.02+5.2875+2.6125) x 0.97 (coefficiente di piano) = 97.89 mq

Sub 2 = Appartamento piano Primo (Mansarda) + balconi [studio mq. 5.00 (da regolarizzare); camere a tetto mq. 45.44 x 0.33 = 14.9952 mq; solai inabitabili mq. 52.18 x 0.20 = 10.436 mq.; Balconi mq. 38.95 x 0.25 = 9.7375 mq].

Tot. 5.00+14.9952+10.436+9.7375= 40.1687 mq

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al Sub 2 al piano Primo-Mansarda è presente una stanza indipendente adibita a studio, ricavata dall'area di una rampa del corpo scala, per mezzo di una realizzazione di un solaio e di un muro interno (cfr. Allegato n. 4 foto n.14 e Allegato n. 3).

Regolarizzabile mediante: Richiesta di Sanatoria mediante istanza all'Ufficio Comunale di Solopaca (BN).

Descrizione delle opere da sanare: Stanza indipendente adibita a studio al piano Primo-Mansarda.

Istanza di sanatoria al Comune di Solopaca (BN): € 5.000,00 ca.

Oneri Totali: **€ 5.000,00 ca.**

Descrizione analitica del Lotto B (Sub 2):

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/ Potenziale - in m²</i>	<i>Coeff. di differ.</i>	<i>Superficie equivalent. in m²</i>	<i>Valore Unitario in €</i>	<i>Valore Compless. in €</i>
Sub 2 = Appartamen. al piano Terra-Rialzato	Sup. lorda di pavimento	100,92	0,97	97,89	€ 1.050,00	€ 102.784,50
Sub 2 = Appart. piano Primo (Mans.)	Sup. lorda di pavimento	40,17	1	40,17	€ 1.050,00	€ 42.178,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo						€ 144.963,00
Valore corpo						€ 144.963,00
Valore Accessori						-
Valore complessivo intero						€ 144.963,00
Valore complessivo diritto e quota						€ 144.963,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 21.744,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00 ca.

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto B (Sub 2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 118.218,55**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

N.B. Il CTU informa il Giudice dell'Esecuzione che tutti gli altri dati generali dell'intero stabile composto dal Sub 1 + il Sub 2 possono essere reperiti dal primo Elaborato inviato al SIECIC il 15.01.2019 dal sottoscritto, in quanto sono validi. Tuttavia, affinché si dia un quadro completo, per quanto riguarda il valore dell'intero stabile (Sub 1 + Sub 2), il CTU ribadisce il valore indicato nella rettifica alla perizia inviata al SIECIC il 04/02/2019, e cioè Prezzo base d'asta del lotto: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 194.554,70 (cifra ottenuta dalla riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.).

C'è da aggiungere, fermo restando i valori di stima sopra calcolati, in primo luogo, visto che gli appartamenti a Piano Seminterrato (Sub1) e al Piano Terra-Rialzato (riferito ad un solo Piano del Sub2) sono asserviti da una fossa biologica installata nella proprietà del sig. Omissis (mentre il Sub 2 Piano Primo-Mansarda è asservito dalla rete fognaria Comunale), molto probabilmente, successivamente alla vendita di uno o dei 2 lotti dello stabile, si dovrà installare una nuova fossa biologica condominiale, o due fosse biologiche separate, oppure al limite una soltanto per un solo lotto, nello spazio costituito dalla corte prospiciente lo stesso stabile. Il costo medio di una fossa biologica messa in opera potrebbe arrivare sui 1.700,00 €, mentre il costo medio di una fossa biologica condominiale messa in opera potrebbe arrivare sui 3.000,00 €. In secondo luogo, se i due lotti dell'intero stabile venissero in possesso di due diversi proprietari, si dovrà procedere alla modifica del corpo scala che allo stato fa comunicare il Sub1 con il Sub2, pertanto occorrerà rendere quest'ultimi indipendenti e non comunicanti tra loro, e tale operazione potrebbe avere un costo orientativo di 3.000,00 € da ripartire tra i diversi proprietari.

Elenco Allegati già inviati al SIECIC il 15.01.2019 e valevoli:

- 1) Allegato n. 1 - Piano S1;
- 2) Allegato n. 2 - Piano Terra-Rialzato;
- 3) Allegato n. 3 - Piano 1-Mansarda;
- 4) Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica;
- 5) Allegato n. 5 - Verbale di accesso ai luoghi del CTU.

Allegati alla presente relazione integrativa:

- 6) Allegato n. 6 - Visure Catastali ed Elaborato Planimetrico;
- 7) Allegato n. 7 - Ricevute PEC di avvenuta consegna alle parti in causa della relazione integrativa alla perizia per richiesta di chiarimenti da parte del G.E. al C.T.U.

Data generazione: 21-05-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Borriello