

STUDIO TECNICO
GEOM. CAMILLO ZOLLO
VIA LANDOLFO DELLA GRECA N°18/22
82100 - BENEVENTO
TEL./FAX: 0824 - 50287
CAMILLOZOLLO@HOTMAIL.IT - CAMILLOZOLLO@GEOPECC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

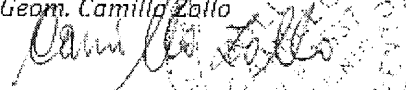
Procedimento tra Apulia Pronto Prestito s.p.a. contro [REDACTED] nel Comune di Montesarchio (BN)

Esecuzione n. 190/12 R.G.E. - udienza 20.06.2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente

Geom. Camillo Zollo




INDICE

- Consulenza.....	1 - 16
- All. n. 1: <i>Verbali di sopralluogo</i>	17 - 20
- All. n. 2: <i>Documentazione fotografica</i>	21 - 27
- All. n. 3: <i>Documentazione catastale</i>	28 - 35
- All. n. 4: <i>Prove avvenuta consegna elaborato e racc.te</i>	36 - 38
- All. n. 5: <i>Certificato Destinazione Urbanistica e attestazione Comune di Montesarchio</i>	39 - 50

L'incarico conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. Cuoco, consiste nella valutazione dei beni immobili, oggetto di pignoramento, ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc. civ., ubicati in Montesarchio, procedimento tra Apulia Pronto Prestito S.p.a. contro [REDACTED] Esecuzione n. 190/12 R.G.E. -

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, in data 10.10.2013, il sottoscritto ha eseguito visite sopralluoghi sui siti oggetto di causa, per la redazione dell'elaborato peritale. I quesiti posti al sottoscritto CTU sono contenuti nei seguenti capitoli:

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED INDICAZIONE DEI CONFINI

esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto del pignoramento immobiliare sono ubicati nel territorio del Comune di Montesarchio e sono rappresentati da un appezzamento di terreno e da due unità immobiliari, situati in contrada Sant'Aniello. Per raggiungere la predetta contrada, bisogna percorrere, dalla centrale piazza Croce, la strada provinciale Vitulanese, che si snoda fino al Monte Taburno, per circa 3 km e poi svoltare a destra e scorgere una stradina che accede agli immobili de quo.

Gli immobili oggetto della procedura, sono di seguito elencati:

- Unità immobiliare sita alla contrada Sant'Aniello n. 6 in Montesarchio, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 196 sub 3, posizionata tra piano terra e primo, confinante con: a piano terra ad ovest con vano scala, a nord con altra unità di proprietà dello stesso debitore e i restanti due lati con terreno circostante in proprietà; confinante a piano primo, a nord, con unità di proprietà [REDACTED]
- Unità immobiliare sita alla contrada Sant'Aniello n. 6 in Montesarchio, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 196 sub 4, situata a piano terra, confinante con: ad est, in parte con vano scala e in parte con terreno proprio, a nord con beni di [REDACTED] e ad ovest con beni di proprietà [REDACTED]

- Appezamento di terreno sito alla contrada Sant'Aniello in Montesarchio, identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 197, confinante con: a nord con beni di [REDACTED] [REDACTED] est con beni di proprietà [REDACTED] e ad ovest con beni [REDACTED] [REDACTED]

Per l'intero compendio immobiliare, per una questione di opportunità e per consentire un'agevole operazione di vendita, si procede alla formazione di due lotti, il primo costituito dall'appezzamento di terreno, attesa la sua natura edificabile, mentre l'altro sarà composto dalle due unità immobiliari, considerato che le stesse potrebbero essere ricondotte ad un'unica residenza.

B) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

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.1. FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Come accennato, quindi si procederà alla formazione di due lotti, preso atto che i beni risultano in proprietà esclusiva intestati al debitore esecutato.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili de quo, è prettamente collinare ed è situata alle falde del Taburno, si sviluppa lungo la strada Provinciale Vitulanese, ed è compresa nel perimetro formato dal confine con i comuni di Campoli M.T., Apollosa e Bonea.

Per la sua giacitura collinare, la zona in esame, è interessata fortemente dal piano frane definito dall'Autorità di Bacino - Destra Sele.

Gli insediamenti tipici della zona sono costituiti prevalentemente da abitazioni coloniche, rurali e da qualche agriturismo. Non esistono nella zona attività o altre presenze significative dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Per quanto riguarda i servizi pubblici, la zona non è servita da una specifica rete di collegamento e dal punto di vista viario, oltre la strada provinciale, la zona è servita da una rete di strade minori, tipo vicinali o rurali.

- 1° LOTTO

Il costituendo primo lotto è rappresentato dalle due unità immobiliari, identificate dalla particella 196, subalterni 3 e 4;

Il fabbricato, nel quale sono ubicate le due unità immobiliari in questione, è composto da sole tre unità, si sviluppa su due livelli, tra piano terra e primo, oltre un piano sottotetto, ed è dotato di due scale di collegamento, di cui una è a servizio esclusivo delle due unità oggetto di procedura esecutiva, ed è ubicata su prospetto frontale dell'immobile.

In particolare il fabbricato, la cui tipologia è residenziale, è composto da un unico corpo di fabbrica, è in struttura portante in muratura di tufo, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura inclinata a doppia falda ricoperta di manto di tegole, e presenza di una soletta balcone su prospetto frontale. Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse, una parte delle facciate esterne risultano intonacate, mentre altre sono prive di intonaco con muratura tufacea affiorante. Inoltre è presente su due lati del fabbricato, vale a dire sul prospetto frontale e laterale destro, zoccolatura in materiale lapideo.

La prima unità immobiliare, distinta col subalterno 3, è un appartamento composto da tre vani e mezzo catastali, situato tra piano terra e primo. In particolare, a piano terra insiste un solo vano adibito a cucina/pranzo, con accesso dall'adiacente vano scala, che come detto, è in comune con l'altra abitazione, ha un'altezza interna pari a mt. 2.75 con pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico e una finestra con infisso in legno.

A piano primo insistono, invece, due camere da letto con altezza interna pari a mt. 2.90 con interposto disimpegno, che conduce anche al servizio igienico che si trova posizionato nel vano scala. A questo livello e per tutta la lunghezza del fronte, sporge una soletta balcone, che è pavimentata e dotata di ringhiera metallica.

Le condizioni manutentive dell'unità sono scadenti, gli impianti tecnologici risultano carenti, le pareti interne sono intonacate ed attintate, ma in alcuni ambienti gli intonaci non sono lisci, ma del tipo rustico. Il servizio igienico ha un'altezza utile di mt. 1.90, è dotato di pezzi igienici essenziali, i pavimenti e i rivestimenti sono in grès, inoltre il wc non è munito di finestra o apertura.

L'unità è dotata di infissi in legno, i pavimenti sono del tipo marmette e le porte interne in legno tamburato.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq. 87,05 ed è così suddivisa:

SUPERFICI UTILI - PIANO TERRA E PRIMO

Identif. catastale	Destinazione vani	Superficie utile	Coeffi cienti	Superfici ragguagliate
Sub 3	Cucina	21,16 mq.	1,00	21,16 mq.
Sub 3	Letto	23,50 mq.	1,00	23,50 mq.
Sub 3	Letto	24,00 mq.	1,00	24,00 mq.
Sub 3	WC	4,74 mq.	1,00	4,74 mq.
Sub 3	Balcone	13,65 mq.	0,25	3,41 mq.
	TOTALE	87,05	-	76,81 mq.

La seconda unità immobiliare, distinta col subalterno 4, è costituita da un appartamento composto da quattro vani e mezzo catastali, ubicato a piano terra. L'unità si compone di un ampio vano adibito a cucina/pranzo, avente accesso dal prospetto laterale destro, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due vani letto, di cui uno è accessibile dal vano scala, su prospetto frontale. L'abitazione ha un'altezza interna pari a mt. 2.75. Infine, fa parte della consistenza dell'unità immobiliare, un locale adibito a cantina, con altezza interna di mt. 3.00, contiguo con l'appartamento ed avente forma geometrica triangolare.

Le condizioni manutentive di questa unità sono buone e dal sopralluogo effettuato è emerso che la predetta unità nel 2009 è stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, che ne hanno migliorato lo stato d'uso, inoltre a seguito di tali opere è stata apportata la divisione dall'originaria unità in due distinte ed autonome abitazioni.

L'appartamento presenta buone rifiniture, è dotato di tutti gli impianti tecnologici, che sono in buono stato, tra cui anche un camino posto nella zona cucina/pranzo. I pavimenti sono in grès porcellanato, gli infissi sono del tipo alluminio a taglio termico, le porte interne in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati ed attintati. Il wc è dotato di tutti i pezzi igienici, tra cui lavabo, vaso igienico, bidet e doccia.

L'unico vano che non presenta rifiniture è la cantina, che risulta allo stato rustico, infatti mancano i pavimenti, le pareti ed il soffitto non sono né intonacate né tinteggiate.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq. 109,61 ed è così suddivisa:

SUPERFICI UTILI - PIANO TERRA

Identif. catastale	Destinazione vani	Superficie utile	Coefficienti	Superfici ragguagliate
Sub 4	Cucina/pranzo	41,16 mq.	1,00	41,16 mq.
Sub 4	Disimpegno	2,68 mq.	1,00	2,68 mq.
Sub 4	WC	4,14 mq.	1,00	4,14 mq.
Sub 4	Ripostiglio	9,36 mq.	1,00	9,36 mq.
Sub 4	Letto	12,60 mq.	1,00	12,60 mq.
Sub 4	Letto	21,16 mq.	1,00	21,16 mq.
Sub 4	Cantina	<u>18,51 mq.</u>	0,40	<u>7,40 mq.</u>
	TOTALE	<i>109,61</i>	-	98,50 mq.

Le superfici degli immobili sono state determinate previo accurato rilievo metrico e la consistenza è stata calcolata tenendo presente le superfici utili interne ragguagliate, al netto del vano scala, con i seguenti coefficienti applicativi:

- *Abitazione: 1,00*
- *Balconi: 0,25*
- *Cantina: 0,40*

Come già detto, le due sopracitate unità immobiliari hanno in dotazione, come bene comune, la scala, che è ubicata su prospetto frontale e situata tra le due unità immobiliari; essa si sviluppa tra piano terra e primo, ed è composta da sue solette in cemento armato con pianerottolo d'attesa, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo ed è dotata di ringhiera metallica.

- 2° LOTTO

Il costituendo secondo lotto, invece, è rappresentato da un suolo, identificato dalla particella n. 197 del fg. 14.

Di fatto, la stessa è rappresentata da un appezzamento di terreno, esteso complessivamente 17.462 mq. e la sua destinazione, dal punto di vista urbanistico, è edificabile.

Una parte del predetto suolo è destinato a corte del fabbricato in questione, difatti la porzione antistante l'immobile è pavimentata, ed inoltre una sezione della stessa particella costituisce accesso alla costruzione da una strada vicinale.

Il terreno presenta un andamento pianeggiante per l'area circostante il fabbricato, mentre la restante parte risulta in pendenza ed è sottoposta rispetto la quota dell'edificio.

La particella ha forma geometrica irregolare e dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno non è recintato, né i loro confini sono ben materializzati.

▪ Inquadramento Urbanistico

Dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montesarchio, in data 18/12/2013, su richiesta del sottoscritto, è emerso che il suolo identificato in Catasto Terreni dal foglio 14 p.lla 197, risulta ricadente nel vigente Piano Regolatore Generale in zona "T" *Aree di valorizzazione turistica*. Inoltre tale particella risulta ricadente nel Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno, in zona R.U.A., - *zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio* - ed è inserita nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Rischio Frana, è interessato parzialmente nelle *Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1) - Area a rischio medio (R2)*.

Inoltre, va precisato, che il Comune di Montesarchio è riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 1497/39 e pertanto il territorio è sottoposto al regime di tutela paesistica, disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004, nonché alle norme contenute nel Piano Paesaggistico approvato con D.M. del 30/09/96.

Nell'area in questione, ricadente nella zona T - *Aree di valorizzazione turistica* - sono ammessi insediamenti turistici residenziali, quali: alberghi, motel, residences, villaggi turistici e destinazioni a servizi connessi come ristoranti, bar, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero. I parametri di riferimento della zona, ai sensi dell'art. 37 delle norme di attuazione, sono di seguito riportati:

$It = 0,40 \text{ mc/mq}$ - $H = 6,00 \text{ m}$
 $Sm = 10.000 \text{ mq.}$ - $Dc = 10,00 \text{ m}$
 $Sl = 1.500 \text{ mq}$ - $Sp = 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$
 $Rc = 0,20 \text{ mq/mq}$

Ne consegue, che in base alla superficie complessiva del lotto e sulla scorta dell'indice di fabbricabilità territoriale, la volumetria massima realizzabile su detto suolo è pari a 6.985 mc, per una superficie attuabile di circa 1.160 mq.

C) REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

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 perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 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);

Da una verifica effettuata presso il settore tecnico del Comune di Montesarchio, è emerso che al debitore esecutato non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie sugli immobili in questione, come da attestato che si allega in copia, rilasciato dallo stesso Ufficio tecnico.

Il fabbricato, unitamente al terreno, risulta acquistato, dal debitore esecutato, con atto del 1961 e pertanto si desume che la sua edificazione essendo antecedente al 01.09.1967 sia privo di titolo o autorizzazione edilizia.

D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

identificazione catastale dell'immobile, previa 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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Gli immobili oggetto della procedura sono identificati dai seguenti dati catastali:

		CATASTO FABBRICATI							
		<i>Comune di Montesarchio</i>							
		<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categ.</i>	<i>Cl</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
1° LOTTO		14	196	3	A/3	1°	3,5 vani	€ 262,10	Abitazione - piano T-1°
		14	196	4	A/3	1°	4,5 vani	€ 336,99	Abitazione - piano T
		14	196	5	BCNC	.	.	.	Bene comune non censibile (Scala) - piano T-1°

2° LOTTO	CATASTO TERRENI Comune di Montesarchio						
	Fg.	p.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Hu are ca	Dominicale	Agrario
	14	197	Seminativo Arborato	4°	01.74.62	€ 81,17	€ 90,18

I dati specificati nell'atto di pignoramento erano rispondenti riguardo alle risultanze presenti in atti catastali. Il sottoscritto, però, nell'adempimento dell'incarico, come da mandato e previa comunicazione al Giudice, ha proceduto alla variazione catastale dell'unità immobiliare, poiché al momento del sopralluogo l'immobile, oggetto di pignoramento, presentava delle difformità rispetto alla planimetria depositata in Catasto e pertanto è stata aggiornata la relativa scheda planimetrica; inoltre sono state costituite due unità immobiliari autonome e distinte tra loro, così come di fatto, in luogo della singola unità risultante dagli atti.

Di conseguenza sono stati variati gli identificativi catastali specificati nell'atto di pignoramento a seguito dell'atto di aggiornamento presentato.

E) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

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;

Le due unità immobiliari risultano occupate: la prima dal debitore (*subalterno 3*), mentre l'altra (*subalterno 4*) è occupata dal figlio, a titolo gratuito.

F) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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;

C1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

I. Nessuno.

C2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- I. Iscrizione ipoteca legale trascritta in data 28.10.2004 al n. 15439 R.G. ed al n. 4306 R.P. di €uro 16.249,62 a favore di SA.RI. Sannitica Riscossioni S.p.a. con sede in Novara, contro [REDACTED] in virtù di atto pubblico amministrativo del 27.10.2004 repertorio n. 9598. Ipoteca gravante sull'immobile sito in Montesarchio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 196 sub 1, a garanzia della somma di € 8.124,81;
- II. Iscrizione ipoteca giudiziale trascritta in data 17.04.2012 al n. 4010 R.G. ed al n. 267 R.P. di €uro 40.000,00 a favore di Apulia Pronto Prestito S.p.a. con sede in San Severo, contro [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento, sezione distaccata di Airola, del 29.12.2011 repertorio n. 2294. Ipoteca gravante sugli immobili siti in Montesarchio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 196 sub 1, e in Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 197 a garanzia della somma di € 14.899,25;
- III. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 02.08.2012 al n. 8428 R.G. ed al n. 7114 R.P. a favore di Apulia Pronto Prestito S.p.a. con sede in San Severo, contro [REDACTED] gravante per l'intera quota di 1000/1000 e per il diritto di proprietà sugli immobili siti in Montesarchio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 196 sub 1, e in Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 197, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento, sezione distaccata di Airola, del 16/07/2012 repertorio n. 145;

G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

acquisire ogni informazione concernente: l'importo annuo 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 ciascuna atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile;

Il fabbricato, nel quale sono ubicate le due unità immobiliari in questione, è composto da sole tre unità e non risulta costituito alcun condominio, pertanto non vi sono spese di gestione o manutenzione condominiali.

Sulla scorta delle visure ipo-catastali, nonché da quanto desunto dalla Relazione Notarile presente negli atti di causa, si elencano i precedenti atti, intervenuti nell'ultimo ventennio:

1. Immobili in Montesarchio, censiti in Catasto Terreni, al foglio 14 p.lle 66 e 67 con entro fabbricato rurale (particelle da cui derivano le nn. 196 sub 3-4 e 197, giusta tipo Mappale del 19.04.1994 n. 50609). Pervenuti a [REDACTED] per l'intero della piena proprietà da [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Mario Giordano del 14.07.1961, trascritto il 30.09.1961 al n. 7945 Reg. Gen. e al n. 7089 di Reg. Part.;

H) VALUTAZIONE DEI BENI

valutazione complessiva dei beni, indicando 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 materia 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;

H.1 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

In considerazione dello scopo della stima, occorre individuare e determinare il più probabile valore di mercato attribuibile ai beni immobili sopradescritti che potrebbero avere in una normale e ordinaria contrattazione, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, così riepilogate:

1) caratteristiche estrinseche	con tale parametro si tiene conto dell'ubicazione, del genere della zona, della situazione stradale, riferita al traffico, della richiesta dei fitti nella zona e del collegamento dei servizi pubblici.
2) caratteristiche intrinseche	con tale parametro si tiene conto della qualità degli immobili, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità in funzione della disposizione interna dei vani, della tipologia edilizia ovvero abitazione in condominio e/o unifamiliare.

Per l'individuazione del criterio di stima, ovvero il metodo di valutazione da utilizzare per determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai fabbricati, si è basati su quello diretto, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari, fornite dall'autorevole Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i cui dati, relativi alla

tipologia edilizia residenziale, con riferimento al 2° semestre dell'anno 2013 e alla zona periferica/agricola della microzona catastale n. 3 di Montesarchio, sono:

Tipologia Edilizia	Valori di Mercato		Valori locativi	
	min.	max	min.	max
Abitazioni civili	800	1.100	5,50	8,00
Abitazioni di tipo economico	830	980	3,50	5,00

Tali quotazioni si riferiscono ad immobili che presentino uno stato conservativo normale. Pertanto, alla luce di tali circostanze, è indispensabile applicare dei coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità già enunciate e presenti negli immobili in esame.

Comunque per esperienza maturata e dalle indagini eseguite, si possono convenzionalmente assimilare, con i dovuti adeguamenti, i valori unitari desunti relativamente alla tipologia edilizia - *abitazioni di tipo economico* - che appaiono congrui rispetto la fattispecie in esame.

Pertanto, il valore unitario, preso in considerazione per il processo di valutazione diretta è pari ad Euro 905 a mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori di mercato minimi e massimi.

H.1.1 Coefficienti ed adeguamenti correttivi

La natura dei coefficienti correttivi e degli adeguamenti da applicarsi, per una opportuna valutazione dei beni immobili, alla luce di quanto sopra esposto, sono rappresentati dallo stato manutentivo in cui le due unità immobiliari versano.

Di conseguenza, l'incidenza di tali coefficienti correttivi, da applicarsi all'unità immobiliare identificata dal subalterno n. 3, è stata valutata in:

- per lo stato manutentivo, che tiene conto delle opere e delle rifiniture che sono necessarie per rendere l'immobile fruibile e funzionale, nonché per adeguare gli impianti alla vigente normativa, si è stimato un'aliquota correttiva pari al 25%, ottenendo così il seguente valore economico: $\text{€}/\text{mq } 905 - 25\% = \text{€}/\text{mq } 680$ in c.t.;

Invece, per l'altra unità immobiliare, quella distinta dal subalterno n. 4, tenuto conto del buono stato manutentivo in cui versa la porzione immobiliare, con la sola eccezione del vano destinato a cantina, che risulta allo stato rustico, l'incidenza del coefficiente correttivo si è valutato nella misura del 10%, conseguendo il seguente dato economico:

$$\text{€/mq } 905 - 10\% = \text{€/mq } 810 \text{ in c.t.};$$

H. 1.2 VALUTAZIONE DEL 1° LOTTO

Per addivenire al valore di mercato del primo lotto, sarà sufficiente moltiplicare il dato economico ricavato, vale a dire il valore medio unitario, per le superfici delle due unità immobiliari sopra ottenute:

$$V = \text{mq. } 76,81 \times \text{€/mq } 680,00 = \text{€ } 52'200,00 \text{ in c.t. - valore della p.lla 196 sub 3 -}$$

$$V = \text{mq. } 98,50 \times \text{€/mq } 810,00 = \text{€ } 79'800,00 \text{ in c.t. - valore della p.lla 196 sub 4 -}$$

H.2 VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la valutazione del terreno, tenuto conto che detto suolo è edificabile ed ha destinazione urbanistica "*Aree di valorizzazione turistica*" come enunciato in precedenza, il sottoscritto, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, ha preso in esame la Delibera Consiliare n. 7 del 18/03/2009, nella quale l'Ente comunale ha esaminato e sviluppato un processo di valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione delle imposte comunali (ICI e IMU) e disposto il regolamento per la realizzazione del Piano di suddivisione in microzone del territorio Comunale ai fini tributari, per la "stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili", nel rispetto degli strumenti urbanistici del Comune di Montesarchio.

Di conseguenza, dopo un attento esame e valutazione dei dati economici contenuti nella predetta relazione, si possono acquisire i valori unitari desunti, relativamente alla zona urbanistica "T" - *Aree di valorizzazione turistica*, che ricade nella microzona n. 6 - *Ambito zona Alta Vitulanese e periferica Ovest* - che è quella di maggiore interesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Il criterio di stima, utilizzato nella relazione di valutazione delle aree edificabili, per la ricerca del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili è quello comparativo, che tiene in considerazione le seguenti fonti di dati:

- esame del mercato nelle varie microzone, con la ricerca di prezzi certi e recenti (ultimi cinque anni) ed in numero sufficiente da poter costruire una scala di valori che permetta, poi, di determinare il più probabile prezzo di mercato per ogni terreno distinto nel Piano Regolatore Generale oggetto di stima.
- Archivio O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, attraverso l'estrapolazione del costo dell'area con il metodo della stima a valore di trasformazione.
- Valori delle aree edificabili desunti direttamente dal reparto valutazioni dell'Ufficio Provinciale delle Entrate di Benevento;

Il valore medio di riferimento, scaturito dai valori consolidati in un mercato attivo di compravendite, dalla media dei valori la cui fonte sono i valori di compravendite per atto pubblico conservati negli archivi comunali e non ultimo dai valori desunti attraverso il prezzo medio delle aree consimili con il rapporto degli indici di fabbricabilità dell'area da stimare rispetto all'indice di fabbricabilità delle aree di cui si conosce il prezzo medio, è il seguente:

- Zona T - *Aree di valorizzazione turistica*: €/mq. 17,50

Al predetto valore economico unitario, il Comune di Montesarchio ha previsto delle riduzioni da utilizzare, in base alle microzone ed in presenza di particolari vincoli e di elementi di criticità oggettivi. Di conseguenza, le riduzioni previste sono: una, valutata nella misura del 10%, che tiene conto della attuale recessione economica nazionale, mentre l'altra si riferisce alla microzona di appartenenza, nel caso in esame la numero sei, in cui è previsto un coefficiente di riduzione "K" pari a 0,60.

H. 2.1 VALUTAZIONE DEL 2° LOTTO

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore unitario medio decurtato è ottenuto nel seguente modo:

$$\text{Val. unitario medio decurtato} = \text{€/mq } 17,50 - 10\% = \text{€/mq } 15,75 \times 0,60 = \text{€/mq } 9,45$$

Di conseguenza, il più probabile valore di mercato del terreno in questione, è pari a:

Val. immobile = mq. 17'462 x €/mq 9,45 = **€ 165'000** in c.t. - *valore della p.lla 197-*

I) RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

Pertanto, alla luce delle valutazioni sopra effettuate, si riepilogano i valori stimati degli immobili oggetto di pignoramento, suddivisi in lotti:

LOTTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	VALUTAZIONE
1°	Fg. 14 p.lla 196 sub 3	€ 52.200
	Fg. 14 p.lla 196 sub 4	€ 79.800
2°	Fg. 14 p.lla 197	€ 165.000
TOTALE		€ 297.000

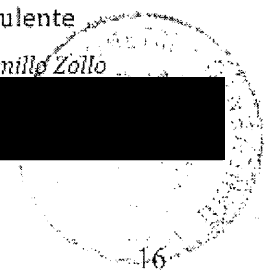
Esempio

Pertanto, alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, si è del parere che agli immobili possano essere attribuiti i suddetti valori.

Benevento, 26.03.2014

Il Consulente

Geom. Camillo Zollo



STUDIO TECNICO

Geom. Camillo Zollo

Via Landolfo della GRECA n°18/22

82100 - BENEVENTO

Tel./fax: 0824 – 50287

camillozollo@hotmail.it – camillo.zollo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento tra Apulia Pronto Prestito s.p.a. contro [REDACTED] nel Comune di Montesarchio (BN)

Esecuzione R.G.E. n. 190/2012

Chiarimenti del CTU all'Ordinanza del 03.08.2015 disposta dal G.E. Serena Berruti

Il Consulente

Geom. Camillo Zollo



Preso atto dell'Ordinanza del 03.08.2015, inerente la procedura esecutiva R.G.E. n. 190/2012, con cui il G.E. Serena Berruti, formulava al sottoscritto CTU i seguenti chiarimenti: *"...che il CTU chiarisca il motivo per cui la stima ha avuto ad oggetto gli immobili con i dati catastali identificativi indicati (sub 3 e sub 4) anziché con il sub 1, procedendo, nel caso di errore, a stimare l'immobile censito al catasto al foglio 14 particella 196 sub 1"*, si chiarisce quanto segue.

La procedura esecutiva prevedeva il pignoramento, oltre che del terreno censito in catasto al foglio 14 particella 197, anche dell'immobile urbano, censito in catasto al foglio 14 particella 196 sub 1, oggetto anche di relazione notarile. Lo scrivente CTU, così come ribadito nella sua relazione di stima depositata in Tribunale in data 31.03.2014, a seguito di sopralluogo presso gli immobili esecutati, riscontrava delle difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento in catasto della planimetria del bene, vale a dire dell'immobile di cui alla particella 196 sub 1, generando così le due unità immobiliari di cui al sub 3 e sub 4.

Le difformità rilevate sull'immobile oggetto di esecuzione (p.la 196 sub 1), consistevano nella divisione in due unità immobiliari autonome ed indipendenti rispetto a quella singola presente in atti catastali e nella relazione notarile.

Inoltre, una delle due unità immobiliari originata, a seguito della variazione effettuata dallo scrivente e precisamente quella distinta col sub 4, era stata oggetto di radicale intervento di ristrutturazione, che aveva modificato, oltre lo stato conservativo, anche la diversa distribuzione e divisione degli spazi interni dell'unità immobiliare, la diversa destinazione di alcuni vani interni (*da deposito a cucina/pranzo e un altro vano da cucina a letto*), nonché la creazione di un servizio igienico all'interno del vano che era destinato a cantina nell'originario sub 1.

Nell'altra unità, distinta in catasto col sub 3, il vano posto a piano terra, con ingresso a destra dal vano scale, che dagli atti risultava destinato a camera da letto, invece, al momento del sopralluogo risultava adibito a cucina/pranzo.

Pertanto, il sottoscritto, per i motivi di cui innanzi, previa comunicazione al G.E. Dott. M. Cuoco, mediante pec inviata in data 03.01.2014, formulava istanza di proroga al deposito della consulenza, proprio al fine di poter eseguire la variazione catastale riguardante l'immobile oggetto di esecuzione (foglio 14 particella 196 sub 1).



A tal proposito, va precisato, che già nei quesiti posti al CTU, contenuti nel verbale di giuramento dell'esperto, la lettera d) riporta:

“...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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”

Dunque, per tali motivi, lo scrivente, nell'adempimento dell'incarico e secondo la normativa vigente, ha eseguito la variazione catastale, per rendere conforme lo stato di fatto rispetto a quanto presente in atti catastali, generando, di fatto, due unità immobiliari (p.lla 196 sub 3 e sub 4) in luogo di quella singola oggetto di pignoramento (p.lla 196 sub 1).

Da ciò, deriva, che il G.E. dalla lettura della relazione notarile non avrebbe mai potuto riscontrare l'esistenza del sub 3 e del sub 4 poiché, come chiarito, sono stati generati successivamente dallo scrivente. Quindi, non sussiste alcun errore, la stima ha avuto ad oggetto il bene immobile identificato in atti con la particella 196 sub 1 e pertanto, si conferma la relazione di stima depositata in data 31.03.2014.

Il CTU

geom. Camillo Zollo

