

TRIBUNALE di BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DEL PROCESSO ESECUTIVO N° 141/2009 R.G.E.

L'INCARICO

In data 16.03.2011 il G.E. Dott. M. L. D'Orsi nominava il sottoscritto SALOMONE MEGNA Maurizio, architetto iscritto al relativo Albo della Provincia di Benevento al numero 233 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, C.T.U. nell'ambito del processo esecutivo n° 141/2009.

QUESITI

Previo giuramento di rito, in data 31.03.2011 l'Ill.mo G. E. affidava allo scrivente il seguente incarico (All.to 1):

- a. provveda il tecnico alla esatta individuazione dei beni oggetto del 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. 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;
- e. 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 provvedere 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);

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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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 ;
- 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 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;

i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari numerosi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Melizzano alla Via Nazionale località Torello, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR. II. e presso l'U.T.C. di Melizzano. In data 01.04.2011- 20.05.2011- 08.06.2011 – 10.06.2011 – 08.08.2011 il CTU si recava all'Agenzia del Territorio di Benevento, uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR. II. dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare gli immobili oggetto di

valutazione e verificare le formalità esistenti sugli stessi (All.ti 3 – 4 – 6 – 8 – 11 – 12) .Al Comune di Melizzano i giorni 29.04.2011 - 22.06.2011 - 01.07.2011 (All.ti 9 -10 -11), mentre presso lo studio del notaio CUSANI Claudio in Solopaca il 10.06.2011 (All.to 5)
In data 19.05.2011 e successivamente il 26.05.2011, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo lettera racc.ta a.r., la data dell'inizio delle operazioni peritali (All.to 4) (il sopralluogo del 25.05.2011 veniva rinviato al 06.06.2011 per indisponibilità degli esecutati) . In data 06.06.2011 alle ore 16.30 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali in Melizzano alla Via Nazionale località Torello: era presente il sig. ***** figlio dei sigg. ***** e ***** nonché il geom. P. IELE quale ausilio del CTU. Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, si procedeva ad un riscontro dei beni oggetto della procedura sulla base della documentazione acquisita. Il sopralluogo permetteva di realizzare il rilievo metrico e fotografico del manufatto pignorato. (All.ti 13 e 14).

LARELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei vari accessi , grazie alla elaborazione degli stessi , lo scrivente C.T.U. presenta questa relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'
- PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI
- PARTE V – CONCLUSIONI

- PARTE I -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Nell'ambito del processo esecutivo n° 141/2009 R.G.E. sono stati efficacemente pignorati i seguenti immobili ubicati nel Comune di Melizzano:

- Foglio 3: p.lla 725 sub 2;

L'immobile è situato nel Comune di Melizzano (BN) alla Via Nazionale località Torello. Confina con i beni ***** per due lati, salvo altri, mentre per gli altri due con la p.lla n. 724 Fg n. 3 in testa alla sig.ra ***** . (All.to 5) .

INQUADRAMENTO CATASTALE

Catasto Urbano:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zonae Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
MELIZZANO	3	725	2	MELIZZANO (BN) VIA VICINALE TORELLO, Piano T - 0001	cat. A/7	3	8,5 vani	Euro:834,08 L.1.615.000

L'immobile risulta intestato dal 03/12/2003 a ***** ***** (proprietà 1000/1000) nata a ***** per atto pubblico del notar C. CUSANI n. rep 30.833 registrato a Benevento il 05/12/2003 (All.to 5).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'immobile, ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Melizzano, ricade in Zona C1 cioè zona parzialmente edificata da completare, con rispetto stradale R1 , ed inoltre , secondo il Piano Territoriale Paesistico , approvato con D.M. del 30.09.1996 , ricade in Zona "R.U.A." – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico ambientale (All.to 10).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il compendio oggetto della presente relazione è ubicato nel territorio del Comune di Melizzano fuori della perimetrazione urbana precisamente in contrada Torello nei pressi degli svincoli della Fondovalle Isclero e della Superstrada Caianello – Benevento (All.to 13). Un comodo passo carrabile consente l' accesso all'immobile ed attraverso la corte si arriva al portone d'entrata. Si precisa che la corte è allibrata al catasto terreni al Fg. 3 p.lla n. 724 con sup. di mq 1.084. Essa costituisce pertinenza dell'immobile periziato ma non è oggetto di questo processo esecutivo (All.to 5). L'edificio si presenta esternamente privo diintonaci e di finiture, con muratura portante in tufo : si sviluppa su tre livelli con copertura a tetto a falde per i volumi posteriori mentre, per la parte fronte strada, presenta copertura a terrazzo. Il volume esterno dell'immobile è parte di un complesso architettonico più ampio che, senza soluzione di continuità, è costituito da altre proprietà estranee al procedimento.

Il portone d'ingresso è in alluminio, si apre al piano terra su un ampio ingresso a doppia altezza, di circa m. 4,44, nel quale si articola la prima rampa di scale dalla forma irregolare e rivestita in granito, che sale al piano primo. In detto ingresso aprono ulteriori due porte che conducono ad altre proprietà estranee a questa esecuzione e per tanto non ispezionate.

Percorsa la prima rampa si accede al disimpegno del piano primo. Questo livello si caratterizza per un'altezza utile di soli m. 2,50 circa ad eccezione di un unico vano di m. 2,77 (All.to 14). Il piano primo nell'insieme è costituito da tre vani nonché cucina, wc, disimpegno e terrazzo, questo prospiciente la p.lla n. 724 di cui sopra. Il piano è dotato di una ulteriore ed autonoma scala che collega il livello inferiore estraneo a questa esecuzione.

Al secondo ed ultimo piano si accede tramite la seconda rampa della scala principale. Questo livello, di altezza utile pari a m. 3,20 ad eccezione del locale wc alto m. 2,80, costituisce la zona notte dell'immobile. Presenta quattro camere da letto, un bagno, un disimpegno, un terrazzino, orientato come quello del livello inferiore, oltre un ampio terrazzo prospiciente il frontestrada.

Lo stato conservativo dell'immobile è carente, con finiture risalenti almeno all'ultimo trentennio, dicasi parimenti per gli infissi esterni e gli impianti. Quest'ultimi vanno pertanto adeguati alle nuove normative ex 46/90 e succ. mod. ed integrazioni. Inoltre, in occasione del sopralluogo, al secondo piano in alcune stanze si sono riscontrati, sui soffitti e su alcune pareti, danni da infiltrazioni d'acqua provenienti probabilmente dal tetto sovrastante.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è costituito dalla p.lla n. 725 sub 2 del Fg 3 del Catasto Urbano del Comune di Melizzano categoria A/7 classe 3, consistenza vani 8,5 su tre livelli, T-1-2 rendita Euro:834,08 L.1.615.000. (All.to 3)

Ricade in Zona C1 cioè "Zona parzialmente edificata da completare", con rispetto stradale R1 ed inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico, approvato con D.M. del 30.09.1996 ricade in Zona "R.U.A." – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale (All.to 10). L'asse longitudinale del cassone è orientato a N-O, l'ingresso all'immobile è posto sul prospetto anteriore rispetto al fronte stradale (All.to 11).

CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.

Lo scrivente, espletato il sopralluogo in data 06 giugno 2011, rilevata la struttura soggetta a pignoramento, tramite riscontro metrico e fotografico, poteva effettuare il confronto sia con quanto acquisito presso l'U.T.C. di Melizzano, sia con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio Catasto di Benevento, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.

Dal riscontro emerge quanto segue:

- Con il TIPO MAPPALE n. 3518 del 23/04/1992 il sig. *****, in qualità di proprietario, denunciava il cambiamento nello stato dei terreni (nello specifico il cambiamento delle p.lle nn. 67 e 349 censite al catasto terreni di Melizzano) a seguito del passaggio al Catasto Urbano dello stabile (identificato alla p.lla n. 349 e realizzato prima del 1985 come scritto a margine dal dichiarante) da identificarsi con la nuova p.lla n. 725 del Foglio n. 3, con la classe di fabbricato promiscuo avente una superficie di 262 mq. Assieme a detto identificativo vengono individuate altre due nuove particelle la n. 724 e la n. 726 (All.to 7);
- In data 29/04/1992 veniva costituita al Catasto Fabbricati di Melizzano la p.lla n. 725 sub 2 del Fg 3, categoria A/7 - Consistenza 8,5 vani su tre livelli T-1-2 (All.to 8).

Per detto immobile, oggetto del pignoramento, lo scrivente ha constatato la esatta corrispondenza tra i luoghi e quanto rappresentato graficamente e dichiarato in Catasto; Di contro dalla indagine presso l'archivio dell'U.T.C. di Melizzano si è pervenuto al ritrovamento di una richiesta di concessione edilizia in sanatoria a firma del sig. ***** in data 10/09/1979 per il riattamento di n. 02 depositi a piano terra distinti in catasto al Fg n. 3 p.la n. 349. Il Comune di Melizzano rilasciava con Pratica edilizia n. 4 del 08/02/1980 "Concessione per l'esecuzione di lavori edili" come indicati su istanza dal sig. ***** nel settembre 1979 (All.to 9). Dai grafici prodotti e depositati, a firma del Perito Agrario BORRELLI Mario, è possibile ricostruire graficamente la situazione dei due depositi così come autorizzati dal Comune di Melizzano in illo tempore. Pertanto dal confronto dello stato dei luoghi con quanto assentito ed autorizzato nella Pratica n.4 del 08.02.1980, lo scrivente ha riscontrato delle difformità sia nella destinazione d'uso di detti immobili, sia nella sagoma degli stessi (All.to 15) ed inoltre:

- Dei due corpi di fabbrica, cosiddetti capannoni con altezza interna pari a m. 4,95, oggi uno solo (in pianta il più piccolo, di forma quadrata ed estraneo al pignoramento) ha conservato la sua destinazione d'uso e sagoma originaria mentre il secondo (di maggiori dimensioni e di forma rettangolare) ha subito modifiche sia nella destinazione d'uso, sia nelle divisioni interne, con un frazionamento di fatto, oltre che nella sagoma (All.to 15), fondendosi con la parte destinata ad abitazione, questa sviluppantesi ai piani superiori e costruita antecedentemente al 1985.

In sintesi le difformità sono le seguenti:

- Variazione di destinazione d'uso, da capannone ad abitazione con allocazione, nella parte a piano terra, dell'ingresso dell'unità abitativa pignorata, staccando a piano terra detto ingresso dalla rimanente parte del capannone e di fatto individuando altre unità immobiliari;
- Realizzazione nella parte a quota intermedia (il capannone è alto m 4,55 circa) del disimpegno al piano primo dell'abitazione in oggetto;
- Realizzazione, nella parte a quota superiore e finale, della seconda rampa di scale che porta al secondo ed ultimo livello, la cui quota di calpestio coincide con il lastricato solare originario dei capannoni sanati nel febbraio del 1980;
- Realizzazione, al piano ora descritto, del volume finale del vano scale.

Dette opere, difformi secondo il parere dello scrivente rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Melizzano nella concessione del 08/02/1980, rientrerebbero nella tipologia dei "lavori di ristrutturazione edilizia" [art. 3 comma 1 lett. d) del Testo unico dell'edilizia] , interventi per i quali sarebbe stato necessario ottenere una specifica concessione edilizia ovvero un permesso di costruire. L'abuso edilizio è stato certamente consumato in data antecedente all'anno 1985 in quanto esplicitamente dichiarato, con una nota a margine, nel Tipo mappale n.3518 presentato al Catasto di Benevento dal sig. ***** il 23/04/1992 (All.to 7).

Sanabilità degli abusi

Si ricorda che il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 dispone che per gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di "permesso in sanatoria" entro un determinato limite temporale dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Parimenti l'ultimo comma dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 dispone inoltre che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa legge.

Prima di verificare la possibilità di un procedimento in sanatoria, in sintesi si indica cosa di fatto, a parere dello scrivente, è da sanare:

1. La variazione di destinazione d'uso del secondo capannone che da pertinenza agricola è diventata residenza, allocando l'ingresso dell'abitazione ;
2. L'incremento di volumetria al piano secondo, realizzato con la costruzione del volume esterno necessario alla secondar rampa di scala;
3. La modifica dei prospetti determinata dalle nuove aperture di infissi;
4. La costituzione di una nuova e distinta unità abitativa , accatastata in data 23.04.1992 al Catasto Fabbricati al Fg 3 p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7, realizzata con il frazionamento del nucleo originario , a destinazione agricola, con la formazione di una seconda particella, la n. 725 sub 1 allibrata al Catasto Terreni come porzione di fabbricato promiscuo (All.to 3).
5. La violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica , per aver realizzato delle strutture in muratura e in c.a. (tra le quali una scala a più rampe , nuove mura portanti , nuovi solai ecc.) ovvero in difformità a quanto normato dalla Legge n. 64/1974 e succ. mod. e integrazioni e quindi rientrando tra le tipologie di variazioni essenziali come indicate alla lettera e) comma 1 art. 32 D.P.R. n.380/2001.

Ciò premesso si ricorda che l'art. 36, del D.P.R. ora richiamato, al comma 1 dispone , perché un intervento realizzato in assenza o difformità del permesso di costruire sia sanabile, la doppia conformità dell'intervento abusivo sia agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione delle opere, sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda in sanatoria. " in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruireil responsabile dell'abuso ... possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia la momento della realizzazione dello stesso , sia al momento della presentazione della domanda".

Verifica della doppia conformità

All'epoca dell'abuso, antecedente al 1985 come già sopra evidenziato, a Melizzano, stando alle informazioni reperite presso l'U.T.C. , era vigente un "Piano di Fabbricazione" e l'immobile, in illo tempore rurale, insisteva su di un'area per la quale con ogni probabilità era assentibile un incremento di volumetria e quindi una sanatoria. Oggi con il nuovo strumento urbanistico (il P.R.G. approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 5994 del 26.09.1989) che dispone per il sito in oggetto la classificazione " Zona parzialmente edificata da completare C1" , anche le prescrizioni vigenti rendono percorribile l'ipotesi di un "permesso in sanatoria" per la questione urbanistica.

Il vincolo paesaggistico

Tuttavia sull'area in oggetto esiste anche il vincolo paesaggistico imposto dal Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30.09.1996 e nello specifico la p.lla n. 725 sub 2 fg. 3 del Comune di Melizzano rientra in Zona R.U.A. (Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Edilizio) . Il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 36 comma 3° dispone “ qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili , anche se non vincolati , compresi nelle zone indicate nella Lettera A dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968 , il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione amministrativa. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. (...)” . Alla luce di quanto sopra esposto il principio normativo della “doppia conformità” determina per il caso in oggetto che l'ottenimento della sanatoria di quanto realizzato senza e/o in difformità del titolo autorizzativo urbanistico all'epoca dell'abuso deve soddisfare anche il vincolo paesaggistico attuale con il rilascio, da parte dell'autorità competente, del parere di “ compatibilità paesaggistica” ai sensi dell'art. 146 del D.L.gs. n. 42/2004. Premesso che da quanto agli atti l'immobile in oggetto non risulta essere puntualmente tutelato ai sensi dell'art. 1 della Legge 1497/1939, si osserva che il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Melizzano (All.to 10), rilasciato per la zona de quo, indica , ai sensi dell'art. 18 delle norme di attuazione del P.T.P., tra gli interventi ammissibili in Zona R.U.A. sia la ristrutturazione edilizia che l'adeguamento igienico-funzionale, ovvero a tipologie di interventi edilizi simili a quelli in oggetto.

Si osserva, inoltre , che l'abuso in questione è stato consumato prima del 1985 e quindi antecedentemente all'imposizione del vincolo scaturito dal Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30.09.1996. Il che riporta il caso in specie a quanto normato dall'art. 33 , comma primo , lett. a) della Legge n. 47 /1985 che esclude la sanatoria solo per gli abusi edilizi in contrasto con vincoli introdotti a tutela di interessi paesistici ed “ ... imposti prima dell'esecuzione delle opere”. Inoltre , circa la percorribilità della sanabilità paesaggistica argomento di questo paragrafo, fuga ogni dubbio la recente decisione del Consiglio di Stato del 7 gennaio 2008 n. 22 , nella quale si osserva che “ la normativa speciale in tema di sanatoria postuma degli abusi edilizi non si applica alle opere che si pongano in contrasto con i vincoli di in edificabilità introdotti a tutela di interessi paesistici; tuttavia , l'inibitoria non sussiste nel caso di vincoli imposti successivamente al momento di consumazione dell'abuso”.

Sanabilità della struttura in zona sismica

L'aspetto inerente la sanabilità delle opere realizzate in difformità della normativa che regola le costruzioni in zona sismica, prevede tassativamente un iter predeterminato a carico della proprietà (ad esempio con la nomina di un geologo, di un collaudatore in corso d'opera, ecc.) , e del tecnico abilitato incaricato, ingegnere e/o architetto, fatto di verifiche condizionate dai caratteri puntuali delle strutture del fabbricato da sanare ai sensi del D.M. 14.01.2008 “ Norme tecniche per le costruzioni” nonché alla Circolare 02.02. 2009 n. 617 “Nuove norme tecniche per le costruzioni ”. Nella fattispecie occorrerà determinare la conformità delle variazioni realizzate, come sopra già descritte, nei modi che la normativa vigente prevede. Pertanto lo scrivente non può indicare preventivamente né le opere a farsi per un eventuale adeguamento , né quindi le spese tecniche, in quanto le stesse possono scaturire solo dai risultati puntuali delle verifiche. In sostanza con gli elementi a disposizione per questo tipo di stima non è possibile asserire tanto la sanabilità dal punto di vista strutturale dell'immobile, quanto prevedere se occorrerà o meno realizzare eventuali opere di adeguamento sismico (è da considerare anche l'ipotesi dell'abbattimento delle opere

staticamente non conforme e non adeguabili). Ergo questo C.T.U. , data la complessità dello stato dei luoghi, non può assumersi l'onere di dichiarare le opere de quo, ovvero quelle realizzate abusivamente, conformi alla normativa vigente né tanto meno può decidere se necessitano di interventi di adeguamento.

Occorre sottolineare, inoltre, che la struttura portante della scala di fatto oggi ha fondazioni, stando a quanto rilevato in occasione del sopralluogo, costruite su di una proprietà estranea a questa procedura di esecuzione (All.ti 14 e 15).

Tuttavia nei valori assunti a base della successiva stima dell'immobile pignorato quest'aspetto sarà comunque considerato un fattore negativo espresso in percentuale in quanto l'immobile, per una parte, risulta urbanisticamente lecito.

- PARTE II - CRITERIE E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Una volta analizzati i beni oggetto di questa esecuzione , si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente e successivamente alla loro valutazione.

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La valutazione dei beni, descritti in precedenza, consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato. Detto valore indica al tempo stesso il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Nella fattispecie si è scelto di procedere con il metodo della stima sintetica comparativa. La media dei valori derivati dall'applicazione dei due differenti metodi ci permette di addivenire al valore finale più probabile dell'immobile. Lo scrivente ha così confrontato il valore che si ottiene adottando il metodo di Stima Sintetica con i valori di mercato con il valore che si ottiene adottando i valori dell'OMI. Ricorrendo all'OMI dell'Agenzia del Territorio è possibile avvalersi di valori stabiliti con provvedimento pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007.

IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Tanto detto si procede all'applicazione dei due diversi metodi di stima che saranno applicati alla stessa superficie convenzionale e di poi si ricorrerà in primo luogo ai valori OMI ed in secondo ai valori di mercato , reperiti dallo scrivente. Quindi determinate le due diverse stime verranno comparate per ottenere il valore finale di stima.

Si è determinata la superficie lorda vendibile (Slv) applicando alle superficie lorde i coefficienti di ragguaglio scaturiti dalla tipologia degli edifici, la loro grandezza, la posizione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione.

VALORE DI MERCATO

$$V_m = S_{lv} \times K \times V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{iv} = superficie convenzionale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per la determinazione della “superficie convenzionale” si riporta di seguito quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98 nell’Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie convenzionale dell’appartamento a piano primo sarà calcolato applicando un coefficiente riduttivo del 50% poiché lo stesso ha un’altezza inferiore a m. 2.70 e come tale può essere considerato solo e solamente unità pertinenziale. (All.to 17)

Determinazione della superficie convenzionale				
	Superficie lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie parziale mq	Superficie convenzionale mq
Fg3p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7 piano terra	43.75	1.00		43.75
Fg3p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7 piano primo	171.90	0.50	85.95	
Fg3p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7 piano primo terrazzo	23.56	0.25	5.89	91.84
Fg3p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7 piano secondo	152.54	1.00	152.24	
Fg3p.IIa n. 725 sub 2 cat. A/7 piano secondo terrazzi	127.06	0.25	31.77	184.31
				319.90

	k ₁ COEF. DITAGLIO	k ₂ COEF. DI PIANO	K= (K ₁ +3xK ₂)/4
Fg3p.Ilan.725sub2 cat.A/7 piano terra	1,00	0,20	0,40
Fg3p.Ilan.725sub2 cat. A/7 pianoprimo	0,50	0,4	0,43
Fg3p.Ilan.725sub2 cat. A/7 piano	0,00	0,80	0,60

dati OMI :

Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (2° Semestre 2010)

Provincia: BENEVENTO

Comune: MELIZZANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
*Abitazioni civili	NORMALE	1000	1100	L	4,1	5,3	N
*Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1000	L	4,2	5,6	N
Box	NORMALE	560	670	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1750	L	6,4	8,9	N

Valore normale unitario			
ValOMIMIN+(ValOMIMAX-ValOMIMIN)xK			
Val OMI MIN	€1.450,00	K	Valore normale unitario
ValOMIMAX	€1.750,00		ValOMIMIN+(ValOMIMAX-ValOMIMIN)xK
piano terra		0.40	((1450+ (1750 - 1450)) x 0,40=€ 700.00
piano primo		0.43	((1450+ (1750 - 1450)) x 0,43=€ 752.50
piano secondo		0.60	((1450+ (1750 - 1450)) x 0,60=€ 1.050.00
	mq	€/mq	Valore normale unitario
piano terra	43,75	€ 700,00	€ 30.625,00
piano primo	91,84	€ 752,50	€ 69.109,60
piano secondo	184,31	€ 1.050,00	€ 193.525,50
	319,90		€ 293.260,10

Valore normale unitario : € 293.260,10 : 319,90mq = €/mq = 916,72

Applicazione Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili.

Si considerano i coefficienti di merito dell'immobile relativi alla sua posizione sul territorio, esposizione e luminosità. Le caratteristiche intrinseche dell'edificio con particolare attenzione alla sua vetustà, alla manutenzione dello stesso e degli impianti.

Valore normale	vetustà	manutenzione	esposizione	%	Valore unitario
€ 916,72	-30	-3	+1	-32%	€ 623,37

Valore normale dell'immobile = mq 319.90 x € 623.37 = € 199.416,06

Il perito estimatore, per la seconda stima, ha reperito le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (agenzie immobiliari, stime effettuate da altri tecnici, web etc.). Dalle informazioni assunte in loco è scaturito che il valore medio di mercato per un fabbricato di eguali caratteristiche costruttive e tipologiche è di circa € 1.100.00 a mq.

Valore medio di mercato = mq 319.90 x € 1.100.00 = € 351.890,00

Infine applicando il criterio della stima sintetica comparativa si ottiene:

Valore normale dell'immobile	Valore medio di mercato	valore stima sintetica comparativa (Valore normale dell'immobile + Valore medio di mercato)/2
€ 199.416,06	€ 351.890,00	€ 275.653,08

Inoltre lo scrivente in questa sede è tenuto ad applicare dei coefficienti discrezionali di riduzione del valore di stima sintetica comparativa. Tale applicazione nasce dall'esigenza di rendere completamente autonomo il compendio grazie alla chiusura degli accessi interni suindicati e rappresentati graficamente nei grafici allegati.

Gravosa inoltre è la previsione degli oneri incombenti per sanare gli abusi urbanistici.

Sulla base delle cognizioni personali lo scrivente applica una riduzione complessiva del 30% comprensiva degli oneri e delle spese salvo altro.

€ 275.653,08	-30%	€ 192.957,12
--------------	------	--------------

TOTALE VALORE DEI BENI = EURO 192.957,00

In relazione alla natura ed alla ubicazione del compendio appare opportuno la formazione di un unico lotto per la vendita.

- PARTE III -
TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ

Sulla scorta dei documenti in atti, l'immobile oggetto della procedura perveniva alla signora ***** nata a ***** , per atto pubblico del notar CUSANI Claudio Rep. N.30833 dell'08/12/2003 (All.to 5).

Con tale atto, il signor ***** , nato a ***** , vendeva a ***** ***** la proprietà piena ed esclusiva della ".....porzione di fabbricato urbano sito in agro di Melizzano alla Via Nazionale, 33, già Via vicinale Torello, costituita da un'unica abitazione composta da sette vani utili ed accessori, dislocati tra i piani terra, primo e secondo. Confinante con i beni ***** , e su due lati con la Corte pertinenziale, salvo altri. Riportata in catasto urbano al fg 3 particella 725 sub 2, piano T-1-2, cat. A/7, classe 3^, vani 8.5, rendita catastale € 834.08, esattamente in ditta al venditore."

Il bene oggi esecutato era così pervenuto alla parte venditrice:

1. successione di morte del 12/09/1972 vol.131 n.67;
2. atto pubblico per notar Colella in data 15/05/1978 rep. N.37029

Con il tipo mappale del 23/04/1992 n. 3518 il signor ***** , nella qualità di proprietario denunciava all'UTE di Benevento l'avvenuto mutamento della tipologia catastale dell'immobile di sua proprietà. Con questa variazione si sopprimeva, tra l'altro, la particella 349 (fabbricato rurale) e si costituiva la particella 725 sub 2 del foglio 3 in atti dal 02/05/1992.

- PARTE IV -
ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Sulla base della documentazione agli atti e degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (All.to 12), sui beni oggetto della procedura, accertata la completezza della documentazione , di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 24.06.1992 – Registro Particolare 407 Reg. Gen. 6213
Pubblico ufficiale RAFFAELE ORSI Rep. 24387 del 22.06.1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CDONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 26.09.1998- Registro Particolare 8029 Reg. Gen. 9432
Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale – Rep. 2005 del 03.08.1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 05.12.2003 – Reg. Particolare 11477 Reg. Gen. 16378
Pubblico Ufficiale CUSANI CLAUDIO Rep. 30833/7305 del 03.12.2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 05.05.2004 – Reg. Particolare 4414 Reg. Gen. 6744
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE BENEVENTO Rep. 1797/2004 del 30.04.2004
DOMANDA GIUDIZIALE-ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
5. TRASCRIZIONE del 20.10.2009 – Reg. Particolare 9823 Reg. Gen. 13924
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Benevento Rep. 1599 del 21.05.2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- PARTE V -
CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti al C.T.U., si producono le seguenti valutazioni.

Nell'ambito del processo esecutivo N° 141/2009 R.G.E. sono stati efficacemente pignorati i

seguenti immobili ubicati nel Comune di Melizzano così identificati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
MELIZZANO	3	725	2	MELIZZANO (BN) VIA VICINALE TORELLO, Piano T – 0001	cat. A/7	3	8,5 vani	Euro:834,08 L.1.615.000

Lotto unico costituito da un'unità abitativa che si sviluppa su tre piani:

- Il piano terra è composto da un unico ampio ingresso a doppia altezza, di circa m. 4,44, dal quale si articola la prima rampa di scale dalla forma irregolare che sale al piano primo. Il tutto per complessivi mq 28,00 di superficie netta.
- Il piano primo è costituito da tre vani nonché cucina, wc, disimpegno e terrazzo per una superficie netta di mq 133.45. Questo piano si caratterizza per la sua altezza di soli m. 2,50 circa ad eccezione di un vano alto m. 2,77.
- Il piano secondo, di altezza utile pari a m. 3,20 ad eccezione del locale wc alto m. 2,80, costituisce la zona notte dell'immobile. Presenta quattro camere da letto, un bagno, un disimpegno, un terrazzino oltre un terrazzo che ha anche la funzione di lastricato solare del volume sottostante. Ha una superficie netta di mq 115.79.
- L'immobile sviluppa una superficie commerciale convenzionale di mq 319.90.

Lo scrivente ha riscontrato delle difformità quali la mutazione della destinazione d'uso dell'ingresso a piano terra, la realizzazione dell'intero corpo di scala nonché il volume terminale della stessa, inoltre modifiche sui prospetti per la parte che oggi interessa il volume destinato in origine a capannone. Per gli abusi determinati ai sensi del comma 1° lettere a) b) c) d) dell'art. 32 D.P.R. n. 380/2001 sono sanabili mediante permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 salvo diverse disposizioni degli organi competenti. Per l'aspetto edilizio, ovvero inerente la normativa delle costruzioni in zona sismica, grava una situazione di indeterminatezza vista la specificità e puntualità di quanto normato dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni" nonché alla Circolare 02.02.2009 n. 617 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

- Allo stato attuale l'immobile non ha certificato di agibilità.
- L'abuso, consumato prima del 1985, risulta antecedente al 1998 cioè in data anteriore alle ragioni di credito suindicate.
- Il bene al momento del sopralluogo era occupato dagli esecutati.
- Non esistono documenti inerenti spese condominiali.
- Il valore dei beni oggetto della procedura è di € **192.957,00**
(euro centonovantaduemilanovecentocinquantesette/00)

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Benevento 11 agosto 2011.

Il C.T.U.
Maurizio SALOMONE MEGNA, architetto