

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 1/2024 R.G.E.

RELAZIONE

Giudice Esecuzione : Dott. M. Monteleone

Esperto stimatore : Arch. Maria Ansaldi

Benevento, 26/07/2024

Il Tecnico

Arch. Maria Ansaldi



INDICE

PREMESSA-INCARICO	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 4
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG..5
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 7
- PARTE III – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI	PAG. 8
- PARTE IV – CONCLUSIONI	PAG. 13



PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 1/2024 R.G. il GE nominava la sottoscritta arch. Maria Ansaldi esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandole i seguenti quesiti:

Lo Stimatore, provveda (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

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;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. 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;

g. 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;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



4

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;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia delle Entrate di Avellino, presso l'ufficio tecnico di Morcone (BN).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi la scrivente presenta la seguente 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 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**
- PARTE IV – CONCLUSIONI**
- PARTE V - ELENCO ALLEGATI**



- PARTE I -**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****PREMESSA**

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, veniva sottoposto ad esecuzione forzata "...porzione di costruzione sito in comune di Morcone, Contrada Piana, posto al piano primo, censito in Catasto Fabbricati ed ivi riportato come segue: - Foglio 69 n. 659 sub 4 – in corso di costruzione; confini: distacco su corte comune su più lati, salvo altri ",

INQUADRAMENTO CATASTALE – CONFORMITA'

Come emerge dall'analisi della visura storica per immobile acquisita dalla scrivente, l'unità immobiliare risulta così identificata catastalmente **(All.ti 1)**:

- Comune di Morcone : C.F. foglio 69 p.lla 659 sub 4 categoria F/3 – Contrada Piana Piano 1 intestata a _____ in virtù di atto pubblico Notaio Iazeolla del 28/03/2007.

Trattandosi di unità immobiliare di categoria F/3 in corso di costruzione, l'immobile risulta sprovvisto della relativa planimetria.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico, però, risulta che l'immobile ha il diritto sulla corte 658.

TITOLI DI PROPRIETA' – TITOLI EDILIZI - INQUADRAMENTO EDILIZIO-URBANISTICO-CATASTALE – CONFORMITA'

Con atto del 08/06/1985 per Notaio Lombardi i

il suolo su cui sorge il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, così descritto nell'atto: "...are 12,31 di terreno, distaccato da maggiore estensione secondo tipo di frazionamento n. 7/85 approvato in data 14/03/1985, regolarmente notificato al Comune di Morcone...il tutto confinante con strada comunale Capanni e per tre lati con rimanenti beni del venditore, ed è riportato in catasto rurale sotto la partita 11021, foglio 69, particella 635 (ex 531/b), a sua volta derivata dalla particella 294 frazionata con tipo n. 34/76...

Nell'atto si legge pure che : *Dichiara il venditore che tale immobile è di sua esclusiva proprietà, per averlo avuto in donazione dal proprio padre,* _____ *con atto per me stesso Notaio del 14/08/1976, reg.to a Benevento il 27/08/1976...*

Con la concessione edilizia n° 20 del 20/06/1985 rilasciata a

veniva assentita la "...costruzione di un fabbricato rurale" costituito da due



6

piani fuori terra e sottotetto con al piano terra .." *4 locali da adibire a deposito, cantina, garage e autorimessa agricola; al piano primo vi è l'abitazione* L'accesso al piano primo è reso possibile da un vano scala esterno", così come si legge nella relazione tecnica facente parte del progetto approvato.

Per talune pertinenze a servizio del fabbricato, poi, veniva rilasciata anche la concessione edilizia in variante n. 13/87 (con deposito al Genio Civile di Benevento del 12/06/1987 prot. 4341 ai sensi della L. 64/74).

La suddetta Concessione Edilizia prevede, tra l'altro, un "*arretramento dai confini interni di proprietà ml. 5,00 minimo*".

Dalla documentazione agli atti del comune di Morcone risulta una dichiarazione del confinante che autorizza "*a poter costruire in confine o comunque a distanza inferiore da quelle consentite dal vigente strumento urbanistico...*".

Si è provveduto pertanto alla verifica in loco riscontrando che effettivamente le distanze minime, da regolamento, di 5,00 m. dal confine non sono state rispettate nell'edificazione dell'immobile.

Con TM n. 3441 del 11/01/1992, quindi, venivano inseriti in mappa i vari fabbricati oggetto dei titoli edilizi tra cui il 659 che veniva accatastato con le p.lle 659/2 (cantina al piano interrato); 659/3 unità immobiliare in corso di costruzione (piano terra); 659/4 unità immobiliare in corso di costruzione (piano primo) tutte con diritto sulla corte comune anche ad altri manufatti p.lla 658 e sulla scala (p.lla 659/1).

A seguito del successivo TM n. 170940 del 20/11/2006 che trattava e divideva la corte p.lla 658, veniva presentato nuovo elaborato planimetrico, previa soppressione della p.lla 659/3 e costituzione della p.lla 659/5 classificata "*Abitazione di tipo civile...al piano Terra*", lasciando la p.lla 659/4 in corso di costruzione.

poi, donavano alle figlie i loro beni.

In particolare con atto Notaio Iazeolla trascritto il 28/05/2007 al n. 4342, la p.lla 659/4 in corso di costruzione veniva donata alla figlia

In conclusione, atteso che il fabbricato p.lla 659, urbanisticamente, veniva autorizzato con la concessione edilizia n. 20/85 con locali abitativi a piano primo e locali deposito pertinenziali al piano terra a servizio di un fondo agricolo, i successivi atti di aggiornamento catastali non appaiono suffragati ed in linea con quelli rilasciati dal Comune laddove il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione avveniva senza titolo edilizio.



7

Inoltre occorre segnalare che il fabbricato, sulla base di una dichiarazione di assenso del confinante (che autorizzava "a poter costruire in confine o comunque a distanza inferiore da quelle consentite dal vigente strumento urbanistico...") veniva realizzato a distanza dal confine inferiore a 5 metri con tutte le riserve in ordine alla legittimità della stesso attesa la controversa giurisprudenza in materia.

Si segnala pure, infine, che, rispetto ai grafici reperiti, risulta tompagnato il portico al di sotto del quale ricadeva la scala e risulta realizzata una tettoia, opere che occorrerà eliminare riallineando il tutto al titolo edilizio.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Trattasi del piano primo in corso di costruzione (realizzato a grezzo) di un fabbricato su due livelli con sottotetto alla C/da Piana di Morcone ricadente all'interno di un'area recintata e nella quale si trovano anche manufatti.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto.

- PARTE II -

CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso di specie l'operazione di stima deve tendere alla determinazione del più probabile valore di mercato posseduto dal complesso. Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato del complesso vi è senza dubbio quella del "procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo" fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

Attraverso tale metodo è possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e generalmente validi nonostante i mercati immobiliari registrino continuamente notevoli perturbazioni dovute sia alla frequente modifica del rapporto tra domanda ed offerta che a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

Ciò detto, qualora il GE ritenesse di poter procedere con la vendita, segnalando le predette criticità, inserendo nella giusta scala i beni oggetto del presente accertamento



8

con una superficie commerciale dell'ordine dei mq 150 attribuendo un valore unitario di euro/mq 350,00 si avrebbe un valore complessivo di euro 52.500,00.

- PARTE III-

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Sulla base della relazione notarile in atti sul bene oggetto della procedura risultano le seguenti formalità :

- Ipoteca volontaria n. 1146 del 24/11/2016 a favore della BANCA DI FILOTTRANO – CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E DI CAMERANO – SOCIETA' COOPERATIVA e

debitori non datori di ipoteca. A margine si rileva il seguente annotamento: -- n.1336 del 28/09/2018 – Modifica condizioni mutuo ipotecario.

- Pignoramento Immobiliare n. 706 del 19/01/2024 favore: | con
sede in Conegliano (TV), e contro:
Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Benevento, in data 20/12/2023 rep.4897.

- PARTE IV -

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 presente processo esecutivo veniva pignorato "...porzione di costruzione sito in comune di Morcone, Contrada Piana, posto al piano primo, censito in Catasto Fabbricati ed ivi riportato come segue: - Foglio 69 n. 659 sub 4 – in corso di costruzione; confini: distacco su corte comune su più lati, salvo altri " confinante con corte comune 658/1 , scala comune 659/1 e p.lla 659 sub 5.

Trattasi del solo piano primo in corso di costruzione (realizzato a grezzo e, come tale ancora sprovvisto della relativa planimetria catastale) di un fabbricato su due livelli con sottotetto alla C/da Piana di Morcone ricadente all'interno in zona agricola e in un'area recintata e nella quale si trovano anche manufatti. Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto.

- Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare veniva realizzato a seguito del rilascio a della concessione



edilizia n° 20 del 20/06/1985 per la *"..costruzione di un fabbricato rurale"* costituito da due piani fuori terra e sottotetto con al piano terra *.." 4 locali da adibire a deposito, cantina, garage e autorimessa agricola; al piano primo vi è l'abitazione* L'accesso al piano primo è reso possibile da un vano scala esterno", così come si legge nella relazione tecnica facente parte del progetto approvato.

La suddetta Concessione Edilizia prevedeva un *"arretramento dai confini interni di proprietà ml. 5,00 minimo"* ma, dalla documentazione agli atti del comune di Morcone risulta una dichiarazione del confinante che autorizzava *"a poter costruire in confine o comunque a distanza inferiore da quelle consentite dal vigente strumento urbanistico..."*. Ciò non in linea con le distanze minime del regolamento.

- Con TM n. 3441 del 11/01/1992, quindi, venivano inseriti in mappa i vari fabbricati oggetto dei titoli edilizi tra cui il 659 che veniva accatastato con le p.lle 659/2 (cantina al piano interrato); 659/3 unità immobiliare in corso di costruzione (piano terra); 659/4 unità immobiliare in corso di costruzione (piano primo) tutte con diritto sulla corte comune anche ad altri manufatti p.lla 658/1 e sulla scala (p.lla 659/1).
- A seguito del successivo TM n. 170940 del 20/11/2006 che trattava e divideva la corte p.lla 658, veniva presentato nuovo elaborato planimetrico, previa soppressione della p.lla 659/3 e costituzione della p.lla 659/5 classificata *"Abitazione di tipo civile...al piano Terra"*, lasciando la p.lla 659/4 in corso di costruzione.
- *.....*, quindi, donavano alle figlie i loro beni. In particolare con atto Notaio Iazeolla trascritto il 28/05/2007 al n. 4342, la p.lla 659/4 in corso di costruzione veniva donata alla
- In conclusione, sulla base di tutte le considerazioni innanzi riportate l'unità immobiliare oggetto di stima detiene un valore di mercato di euro 52.500,00 segnalando nuovamente che la stessa costituisce il piano primo ancora in corso di costruzione di un fabbricato realizzato, tra l'altro, a distanza non regolamentare dai confini sulla base di una dichiarazione del confinante (che autorizzava *"a poter costruire in confine o comunque a distanza inferiore da quelle consentite dal vigente strumento urbanistico..."*) rimettendo al GE ogni determinazione in merito attesa la controversa giurisprudenza in materia.



10

Si segnala pure, infine, che, rispetto ai grafici reperiti, risulta tompagnato il portico al di sotto del quale ricadeva la scala e risulta realizzata una tettoia opere che occorrerà eliminare riallineando il tutto al titolo edilizio.

Tanto dovevasi

Il Tecnico
Arch. Maria Ansaldi

ELENCO ALLEGATI

All.to 1: Documentazione catastale + Redazione atti di aggiornamento

All.to 2 : Documentazione comune

All.to 3 : Foto

