

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: DOTT. MICHELE CUOCO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 36/2020

PERIZIA TECNICA

COMUNE DI GINESTRA DEGLI SCHIAVONI (PROVINCIA DI BENEVENTO)

PARTE CREDITRICE: FINO 1 SECURITISATION SRL

PARTE DEBITRICE:

Il sottoscritto ing. Antonio Viola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 2153 è stato nominato con procedura online Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Michele Cuoco in data 15/04/2021 per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 36/2020 contro _____ e gli venivano posti i seguenti quesiti:

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 stato di 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);

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

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 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;

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 (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 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 - 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;

i) 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, esprimenti 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);

SOPRALLUOGHI

Lo scrivente dopo aver ricevuto dalla Cancelleria del Tribunale copia del fascicolo per esaminare gli atti in esso contenuti ed dopo aver eseguito visure catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale per rilevare i dati relativi all'immobile oggetto di pignoramento, ha convocato le parti congiuntamente al custode nominato dal G.E., dott. Mario Cotugno, a mezzo raccomandata PEC per il giorno 28/04/2021, alle ore 16:00. In tale data presso i beni oggetto del procedimento, il sottoscritto ha trovato l'avv. Giorgio Varricchio in qualità di curatore dell'eredità giacente di _____, si è proceduto quindi con la ricognizione esterna dei beni, rilievi interni a campione ed allo scatto di una serie di fotografie.



RISPOSTA AI QUESITI

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 stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

I beni oggetto del pignoramento si trovano ubicati nel Comune di Ginestra degli Schiavoni in provincia di Benevento:

PROPRIETA'

DATI CATASTALI	UBICAZIONE	CONSISTENZA	RENDITA
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	Via Porta Nuova	3,5 vani Totale: 112 m ²	Euro 97,61
Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	Via Porta Nuova	1 vani Totale: 32 m ²	Euro 27,89
Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	Via Porta Nuova	74 m ² Totale	Euro 107,01
Fg. 9 P.IIa 651 Terreno ctg Seminativo	Via Porta Nuova	00 01 00 Totale 100 m ²	Euro 0,36 redd. Domenicale Euro 0,36 redd. agrario

I beni di cui la tabella identificati catastalmente al fg. 9 partt. 639/1-639/2-630 e part. 651 risultano intestati al sig. - :

Considerata la natura dei beni, la loro ubicazione, la loro estensione ma soprattutto il loro valore venale non appare plausibile formare più lotti di vendita.

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);

I beni di cui la presente consulenza sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n.33/1968 costruzione di un garage-deposito;
- C.E. n. 7/1974 costruzione di un garage;
- C.E. n.3/1982 costruzione di una veranda;
- C.E. n.4/1984 Ristrutturazione di fabbricato residenziale con spazio retrostante.



DATI CATASTALI	UBICAZIONE	CONSISTENZA	RENDITA
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	Via Porta Nuova	3,5 vani Totale: 112 m ²	Euro 97,61

Il bene indicato nello schema risulta intestato in Catasto Urbano al sig. _____ cod. fisc. _____, alla partita catastale 334.

Tale bene si trova ubicato in una zona centrale del paese Ginestra degli Schiavoni, ove sono state realizzate altre case unifamiliari del tipo economico e popolare che affacciano sulla Via Porta Nuova. L'immobile in questione è destinato a residenza, costruito ante 1967, risulta disabitato apparentemente da tanti anni. Trattasi di due locali al piano terraneo divisi da una scala centrale interna che collega il piano terra con il piano primo ove è ubicata una ulteriore stanza facente parte dello stesso subalterno, il piano primo è dotato di balcone esterno che sporge su Via Porta Nuova.

L'immobile confina con Via Porta Nuova a sud, con la particella 741 a nord, a ovest con la particella 638; nella sua globalità si presenta in uno stato di conservazione scadente; al piano terra di circa mq. 50,00 al netto e circa 12,00 mq della scala interna per mezzo della quale si accede al primo piano ove è ubicato un altro locale di circa 23,00 mq un wc di 6,00 mq e un disimpegno di 2,00 mq circa. L'altezza interna netta è di mt. 3,00 per il piano terra mentre il primo piano ha un'altezza di 2,80 mt. Al piano terra è ubicata una veranda che prolunga l'aggetto fino alla via Porta Nuova.

Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	Via Porta Nuova	1 vani Totale: 32 m ²	Euro 27,89
---------------------------------	-----------------	-------------------------------------	------------

Il bene indicato nello schema risulta intestato in Catasto Urbano al sig. _____ cod. fisc. _____, alla partita catastale 335.

L'immobile si trova ubicato nello stesso edificio del bene descritto precedentemente, si tratta di un solo locale ubicato al piano primo con ingresso autonomo ma non esclusivo poichè vi si accede dal piano terra mediante la stessa scala che collega il bene descritto in precedenza.

L'affaccio principale è a sud su Via Porta Nuova ed avviene per mezzo di un balcone attualmente in comune con il bene descritto precedentemente.

La superficie netta del locale è di circa 23,00 mq. ed un'altezza interna di mt. 2,80.



Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	Via Porta Nuova	74 m ² Totale	Euro 107,01
-------------------------	-----------------	--------------------------	-------------

Il bene indicato nello schema risulta intestato in Catasto Urbano al sig. _____
 cod. fisc. _____, alla partita catastale 474.

Tale bene è una costruzione con struttura in cemento armato costruita nel 1974. Si tratta di un locale adibito a garage non ancora terminato e non abitabile. Risultano da completare i pavimenti, gli intonaci e gli impianti tecnologici.

La costruzione sorge alle spalle dei beni descritti precedentemente, verso nord, non accessibile direttamente poiché tra esso e l'edificio di cui la particella 634 sub 1 e 2 di proprietà del sig. _____, sorge una costruzione catastalmente particella 741 sub 1 "unità collabente" di cui il sig. _____ risulta essere usufruttuario parziale e proprietari la sig.ra _____ per 500/1000 ed il sig. _____ per 500/1000.

Al locale si può accedere, da via Porta Nuova, solo per mezzo di un cortiletto laterale corte esclusiva della particella 741 sub 1 posto ad est e confinante con i beni _____.

La superficie netta del locale è di circa 73,00 mq con un'altezza interna di 2,70 mt.

Fg. 9 P.IIa 651 Terreno ctg Seminativo	Via Porta Nuova	00 01 00 Totale 100 m ²	Euro 0,36 redd. Domenicale Euro 0,36 redd. agrario
--	-----------------	---------------------------------------	---

Il bene indicato nello schema risulta intestato in Catasto Urbano al sig. _____
 cod. fisc. _____, alla partita catastale 1032.

Trattasi di un appezzamento di terreno intercluso tra altri appezzamenti di terreno facenti capo ad altre proprietà, di circa 100 mq incolto apparentemente da anni. I confini sono a nord con la particella 655, a sud con la 966 ad est con la 1296 e ad ovest con la 650. Situato alle spalle dei beni principali, verso nord. Da quanto assunto presso l'ufficio tecnico del comune di Ginestra degli Schiavoni tale appezzamento fa parte di una più larga area vincolata come "zona cimiteriale" struttura distante pochi metri dal terreno in questione.



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

Gli immobili di cui l'esecuzione non sono dotati di certificazione energetica (APE).

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 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;

L'immobile di cui il fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4 è difforme catastalmente poiché non risulta riportata in planimetria la veranda ubicata al piano terra che prolunga l'aggetto fino alla via Porta Nuova.

Gli ulteriori beni di cui l'atto di pignoramento risultano conformi a quanto riportato in catasto e non necessitano di ulteriori attività catastali. L'elenco di seguito riportato semplifica le visure catastali prelevate online dall'agenzia del Territorio dal sottoscritto perito riportando **in rosso** l'immobile non conforme:

DATI CATASTALI	UBICAZIONE	CONSISTENZA	RENDITA
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	Via Porta Nuova	3,5 vani Totale: 112 m²	Euro 97,61
Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	Via Porta Nuova	1 vani Totale: 32 m ²	Euro 27,89
Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	Via Porta Nuova	74 m ² Totale	Euro 107,01
Fg. 9 P.IIa 651 Terreno ctg Seminativo	Via Porta Nuova	00 01 00 Totale 100 m ²	Euro 0,36 redd. Domenicale Euro 0,36 redd. agrario

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. Al momento del sopralluogo risultano non abitati presumibilmente da diversi anni e non risultano contratti di locazione in essere.

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;

Oltre alla procedura in atto non risultano ulteriori oneri giuridici gravanti sul bene.



g) 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;
- 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;

Non si è a conoscenza di spese condominiali in atto e pertanto nemmeno se ce ne fossero in precedenza.

h) 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;

Il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente ad immobili omogenei a quelli di interesse. Lo scrivente ha eseguito indagini presso operatori immobiliari e costruttori della zona. È stata inoltre considerata la valutazione assegnata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI -Agenzia del Territorio - e la valutazione che scaturisce dall'applicazione della rendita catastale assegnata all'immobile in sede di accatastamento. La media dei valori assegnati costituiscono il più probabile prezzo di vendita. La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per l'anno 2020 semestre 2 valuta le abitazioni civili da un minimo di 720 euro/mq lordo ad un max di 830 euro/mq lordo per una tipologia di abitazione normale rispetto allo stato di manutenzione e di conservazione, mentre per i magazzini (ma noi siamo in presenza di deposito) la quotazione è da 325 euro/mq lordo ad un max di 415 euro/mq. La rendita catastale attribuita agli immobili dall'UTE -Ufficio Tecnico Erariale- è riportato di seguito, per ottenere il valore del bene tale rendita deve essere moltiplicata per il coefficiente 120.



VALUTAZIONE PER RENDITA CATASTALE

DATI CATASTALI	RENDITA	coefficiente	VALORE/€
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	Euro 97,61	120	11.713,20
Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	Euro 27,89	120	3.346,80
Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	Euro 107,01	120	12.840,00
TOTALE			27.900,00

VALUTAZIONE OMI (IMMOBILE NORMALE)

DATI CATASTALI	VALORE/MQ	MQ	VALORE/€
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	720	73	52.560
Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	720	23	16.560
Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	325	73	23.725
TOTALE			92.845

Le agenzie specializzate nel settore immobiliare interpellate dal sottoscritto ribadiscono che il mercato immobiliare nel comune di Ginestra degli Schiavoni è fermo da anni, in ogni caso la valutazione assegnata al bene in esame è pari a €. 500,00/mq per il residenziale ed €. 250,00 per il deposito (DA COMPLETARE).

Attualmente il costo di costruzione di un fabbricato residenziale nella zona di Ginestra degli Schiavoni oscilla tra 700-800 euro/mq escluso costo del terreno e progettazione. Dopo aver fatto eseguito tutte le valutazioni e le indagini sul territorio, tenendo presente che l'immobile, tra l'altro avrebbe bisogno di un'adeguamento sismico essendo stato costruito ante 1967 e visto le condizioni di manutenzione e conservazione, il valore più vicino al prezzo di vendita che si può assegnare è di 300,00€/mq per la zona residenziale e 150,00€/mq per il deposito il quale oltre ad essere completato con pavimentazioni, intonaci ed impianti dovrà essere reso accessibile per mezzo della costituzione di servitù di passaggio attraverso l'unica zona di accesso attualmente identificata nella corte della particella 741 (interposta tra il deposito e l'edificio residenziale della p.IIa 639 sub 1 e 2). Il terreno attualmente di cui la particella 651 del fg.9 non ha un valore di mercato specifico, sarebbe infatti impossibile vendere singolarmente tale immobile vista l'ubicazione e la destinazione urbanistica (zona cimiteriale) si



esprime pertanto un valore pari al costo al mq di un terreno agricolo venduto in zona pari a 5,00 €/mq.

Pertanto alla luce di quanto esposto il valore finale è espresso nella tabella seguente:

VALUTAZIONE DI MERCATO (IMMOBILI DA ADEGUARE SISMICAMENTE)

DATI CATASTALI	VALORE/MQ	MQ	VALORE/€
Fg. 9 P.IIa 639 Sub. 1 ctg A/4	300	73	21.900
Fg. 9 P. IIa 639 Sub. 2 ctg A/4	300	23	6.900
Fg. 9 P.IIa 630 ctg C/6	150	73	10.950
Fg. 9 p.IIa 651 seminativo	5	100	500
TOTALE			40.250

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza a quanto richiestogli.

Con Osservanza

Benevento li, 07/08/2021

IL CTU *ing. Antonio Viola*

