

TRIBUNALE DI BENEVENTO

**Procedura di esecuzione immobiliare n. 105/09 promossa dall'Unicredit
Banca/**

G.E DOTT.ssa D'ORSI

C.T.U Ing. Patrizia Lemmo

La sottoscritta Ingegnere Patrizia Lemmo iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 11615, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe. Il giorno 23.12.2010, prestava il giuramento di rito e riceveva il seguente incarico:

Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento identificato catastalmente al comune di S. Martino Sannita al FL. 1, particella 552 sub 1 e sub.2.

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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 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 e dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazione condominiali (es. posto auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza utile interna, 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.

c) alla verifica del bene 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 di eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, ovvero gli oneri 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 risultanza catastali, ed) all'identificazione catastale dell'immobile, previo seguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; 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 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;

- l'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 della superficie di ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione 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 eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

Risposte ai quesiti del mandato.

a) Proceda il C.T.U alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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;

Come si rileva dalla nota di trascrizione allegata agli atti, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari situate in un fabbricato per civile abitazione in S. Martino Sannita alla via S. Marciano. La prima unità è situata al piano terra ed è identificata al N.C.E.U del comune di S. Martino Sannita al Fl. 1, particella 522, sub.1(all.1 visura catastale), la seconda è situata al primo piano ed è identificata al N.C.E.U del comune di S. Martino Sannita al Fl. 1, particella 522, sub.2 (all.2 visura catastale).

Il fabbricato confina a sud con strada comunale S. Marciano, a nord con la particella di terreno 467 di proprietà dei debitori a est con beni di proprietà [REDACTED] e a ovest con area di corte identificata come particella 467, sempre di proprietà dei debitori.

La scrivente procederà per la vendita all'asta alla formazione di due singoli lotti, indicando come lotto n.1 il piano terra e come lotto n.2. il primo piano, in quanto i due beni (sub.1) e (sub.2), costituiscono due unità immobiliari completamente autonome e indipendenti.

La suddivisione dei beni come lotto n. 1 e 2, non richiede l'elaborazione di un frazionamento catastale in quanto essi hanno già una loro autonoma identificazione catastale.

Non è necessario procedere alla identificazione dei nuovi confini, in quanto sono immutati rispetto ai preesistenti.

b) Proceda all'esatta 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 e dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazione condominiali (es. posto auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza utile interna, 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.

Il bene oggetto di procedura è un fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra sito in S. Martino Sannita alla via S.Marciano della frazione Mancusi.

Il cespite prospetta su via S. Marciano da cui avviene anche l'accesso, (foto n.1,2,3,6,7,8 e 10), sul posto è identificato con i numeri civici 6 e 29.

Venendo dalla strada si entra in piccolo cortile che consente di accedere direttamente al piano terra del fabbricato mediante un un portone in ferro (foto n.1,7,8 e 41).

A fianco del cespite ad una quota altimetrica superiore a quella del piano terra , è situata un area cortilizia (foto n. 8,9,10 e 11) da cui avviene l'ingresso principale.

Il fabbricato è contraddistinto con i numeri civici 6 e 29 (foto n.3).

Dalla planimetria catastale si rileva che l'area cortilizia annessa e dalla quale è possibile l'accesso alle due unità immobiliari, è identificata al N.C.T al Fl.1, P.lla 467 (all.3 vax), e risulta intestata ai debitori, (all. 4 visura catastale)

Dall'atto di compravendita per notar Ambrosio del 22.02.2007 (all.5) si legge che i debitori hanno acquistato dagli eredi ██████ oltre al compendio immobiliare sito nel comune di S.Martino Sannita alla frazione Mancusi e identificato al Fl.1, particella 522, sub.1 e 2, anche la circostante area di corte identificata al N.C.T al Fl.1, P.lla 467.

L'accesso al fabbricato avviene unicamente dalla suddetta area di corte che però dagli atti non risulta oggetto di esecuzione.

Il C.T.U ritiene indispensabile estendere il pignoramento anche alla particella 467 per consentire ad un eventuale aggiudicatario all'asta, di poter accedere all'immobile in questione, in quanto allo stato essa risulta ancora di proprietà dei debitori.

Sempre dall'atto di compravendita per notar Ambrogio Romano si legge che la corte esclusiva è costituita da un area urbana di mq.140,00 e da un aia rurale di circa mq.160,00 situata in adiacenza al corpo del fabbricato e destinato quest'ultima per volontà degli aventi diritto, a fungere da giardino e parcheggio di pertinenza del fabbricato in oggetto. Si legge ancora che sulla particella di terreno 467 i debitori e i sig.ri ██████ costituivano senza alcun corrispettivo, una servitù di passaggio pedonale e carraio da trascrive a carico della porzione rurale della corte esclusiva, a vantaggio dei vicinali appezzamenti di terreno di proprietà eredi ██████ L'area oggetto di asservimento si sviluppa su di una larghezza di ml. 2.20 e si estende su tutta la lunghezza della particella 467. La planimetria allegata all'atto di compravendita documenta meglio i luoghi.

I beni oggetto di procedura sono così censiti: il piano terra è identificato al N.C.E.U del comune di S. Martino Sannita al Fl. 1, particella 522, sub.1, categoria A/4, consistenza di

n.5 vani, rendita catastale €.144,61, partita n. 643 . Il bene risulta intestato ai debitori per la quota di ½ ciascuno (all 1 visura catastale e all. 6 planimetria catastale.). La planimetria catastale allo stato risulta ancora intestata al precedente proprietario sig. ██████████.

Il primo piano è identificato al N.C.E.U del comune di S. Martino Sannita al Fl. 1, particella 522, sub.2.categoria A/4, consistenza di n.4 vani, rendita catastale €.136,34, partita n. 643 . Il bene risulta intestato ai debitori per la quota di ½ ciascuno (all.2 visura catastale e all.7 planimetria catastale.). La planimetria catastale risulta ancora intestata al precedente proprietario sig ██████████

Un eventuale aggiudicatario all'asta potrà procedere alla volturazione delle due planimetrie catastali.

Venendo da via S. Marciano si accede direttamente al piano terra dove sono situati bagno, cucina e tre stanze, alla destinazione di uso di queste ultime non è stato possibile risalire stante lo stato di abbandono in cui le stesse versano e come le foto allegate, ben documentano. Dalle dichiarazioni rilasciate dai vicini risulta che il cespite in questione non è stato mai abitato. L'accesso sui i luoghi è stato reso possibile grazie all'ausilio di un fabbro e di un ufficiale giudiziario che hanno consentito al C.T.U e al custode giudiziario Avv. Zolli, di immettersi sui i luoghi, come le foto n.7 e 8 ben documentano, e come si rileva dai verbali di accesso- sopralluogo.

Dal portone d'ingresso si entra direttamente in una stanza che la scrivente presume sia un soggiorno- ingresso, dalla stessa mediante un disimpegno è possibile accedere al bagno cucina, camera pranzo, e deposito. La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi in questione (all.8).

A sinistra dell'ingresso è situato il vano scala (foto n.26.) che consente di accedere al primo piano costituito da tre camere disimpegno e bagno. Le foto allegate 30,31,33,34,35,36,37,38 e 40 e la planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi in questione (all.9).

Il piano terra si sviluppa su di una superficie utile di mq 90,95 mentre il primo piano su di una superficie utile di mq.93,10.

I vani sia del piano terra che del primo, presentano un altezza netta di m.3.00.

Il fabbricato è stato realizzato fine anni 60 con struttura portante in muratura, di tufo, le facciate attinte con pittura del tipo ordinario, si presentano fatiscenti stante il tempo trascorso dalla posa in opera ad adesso e data l'assenza completa di interventi manutentivi.

Le foto dal n.2 al n.9, mostrano i prospetti del fabbricato in oggetto.

Gli infissi esterni si presentano in pessimo stato, come le foto allegate ben documentano.

In pessimo stato si presentano anche le due unità abitative, la pittura che ricopre le parete è completamente inesistente, si rinvencono ovunque tracce di umidità e di infiltrazioni d'acqua, allo stato non si ravvedono lesioni significative dovute a dissesti statici nonostante il degrado totale in cui versa il bene.

Privo di qualunque intervento manutentivo si presenta anche la copertura a tegole.

Al primo piano si rilevano sull'intonaco delle pareti e all'estradosso del solaio di copertura dei vari ambienti esiti infiltrativi, le foto allegate ben documentano.

Gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in legno, entrambi presentano segni di vetustà e di forte degrado, le foto n.17,18,20,22 e 24 documentano i luoghi.

Le rifiniture si presentano in pessimo stato, i servizi del bagno e della cucina sono completamente fatiscenti come le foto allegate (le foto n. 14,16,20,21,23 e 24 rappresentano il piano terra, le foto n. 35,36 e 38 rappresentano il primo piano) ben documentano.

Gli impianti elettrici ed idrici sono completamente fatiscenti e quasi inesistenti, come le foto allegate ben documentano.

Non è possibile contabilizzare i costi necessari per l'adeguamento degli impianti, in quanto lo stato di degrado in cui versano è talmente elevato da far rientrare gli stessi in un progetto di ristrutturazione globale dell'intero immobile.

La scrivente ha tenuto comunque conto nella stima del bene, dei costi che un eventuale aggiudicatario all'asta dovrà sostenere per rendere abitabile il bene in questione.

La zona dove è situato il fabbricato è ubicata alla periferia del comune di S.Martino Sannita. Via S.Marciano è ovunque contornata da fabbricati di recente costruzione e post terremoto anni 60 (foto n.10 e 39). Nella zona sono presenti le infrastrutture primarie (acqua, luce, telefono, strade). Secondo il P.R.G essa è classificata come **Bc “ zona residenziale di completamento “**. L'area in questione in origine agricola, conserva tuttora parte di dette caratteristiche, è stata urbanizzata e resa edificabile a seguito di un progetto di ampliamento per la crescente richiesta di abitazioni.

c) Proceda il CTU alla verifica del bene 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 di eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, ovvero gli oneri necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Agli atti del del comune di S. Martino Sannita risulta rilasciata al sig. XXXXXXXXXX in data 30.07.1964 licenza edilizia n. 147 per i lavori di sopraelevazione di un fabbricato urbano alla via S. Marciano della frazione Mancusi (all.10).

Dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di licenza edilizia (all.11), si rileva che in origine

il bene era un vecchio fabbricato in muratura costituito da un vano interrato e uno situato al piano terra, entrambi gravemente danneggiati dal sisma del 21.08.1962. Da un sopralluogo effettuato sul posto da parte dei tecnici comunali, rilevavano che il quadro fessurativo era talmente elevato da compromettere la staticità dell'intero immobile, per era necessario procedere alla demolizione del vecchio fabbricato e alla realizzazione di uno nuovo.

Il nuovo fabbricato con struttura portante in muratura di tufo si sviluppa su due livelli fuori terra, le fondazioni sono del tipo continuo in pietrame calcareo e malta cementizia, e i solai in cemento armato con laterizi del tipo A.L.A.

I grafici allegati documentano quanto autorizzato dal comune di S.Martino Sannita (all.12). La scrivente rilevava sul posto delle difformità rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia. Nei grafici (all.12.) si rinviene la realizzazione di una scala esterna a fianco del fabbricato che dal cortile conduce direttamente al primo piano. Sul prospetto anteriore era prevista l'accesso dal cortile al piano terra mediante cinque gradini.

Sul posto si rileva che la scala laterale non è stata più realizzata, ma è stato costruito sul prospetto anteriore del fabbricato un vano scala chiuso che conduce al piano terra e al primo piano, come si rileva dalle foto allegate. L'accesso diretto che dal cortile porta al piano terra è stato realizzato non più esternamente al fabbricato ma all'interno dello stesso come le foto allegate ben documentano.

Il C.T.U ritiene che dette difformità siano state eseguite in corso d'opera.

Sempre dai grafici allegati alla licenza edilizia (all.12) si rileva che il progetto prevedeva la realizzazione di due unità abitative indipendenti, un piano terra e un primo piano, da qui deriva l'identificazione con il sub.1 del piano terra e sub.2, il primo piano.

Per tale motivo l'area di corte (particella 467) è stata suddivisa mediante la realizzazione di un muro e sono stati ricavati così due accessi indipendenti uno al piano terra e l'altro al primo piano, le foto 8 e 10 documentano i luoghi.

Il sub.1 e 2 costituiscono due unità indipendenti anche se allo stato esse sono comunicanti internamente, a mezzo di una scala di accesso (foto n.26).

La scrivente ritiene che un eventuale aggiudicatario all'asta potrà realizzare con una spesa modestissima un muro nel vano scala del piano terra, per chiudere completamente l'unità in questione.

Sempre al piano terra nel vano cucina si rinviene la chiusura della finestra nel prospetto laterale del fabbricato e l'apertura di una nuova nell'area retrostante.

Nei grafici di progetto erano previsti al primo piano due balconi uno sul lato anteriore e l'altro su quello posteriore del fabbricato, allo stato si rinvencono soltanto due finestre.

Il confronto tra le planimetrie sviluppate dalla scrivente (all. 8 e 9) con i grafici allegati alla Licenza Edilizia insieme all'allegato fotografico, chiariscono meglio le difformità apportate.

La scrivente ritiene che anche dette variazioni siano state molto eseguite in corso d'opera.

Le variazioni riscontrate sul posto rispetto a quanto autorizzato, hanno comportato un

aumento di volumetria a seguito della realizzazione del vano scala e delle variazioni di prospetto, per cui per sanare tali difformità, un eventuale aggiudicatario all'asta potrà presentare presso i competenti Uffici Comunali una richiesta di permesso a costruire in sanatoria dietro il pagamento di un'oblazione. La scrivente ritiene che l'UTC esprimerà parere favorevole in quanto la zona in argomento è classificata secondo il P.R.G. vigente come zona residenziale di completamento " Bc" e come tale non vi sono vincoli ostativi al suo rilascio. Dalle norme di attuazione si rileva che in detta area sono consentite nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei limiti di densità ed altezza prescritti. Sono altresì consentiti ampliamenti agli edifici esistenti purchè sia rispettata dai confini la stessa distanza del fabbricato esistente, sempre che quest'ultima non sia inferiore ai 3.00 m.

Da informazioni assunte presso gli Uffici del comune di S.Martino Sannita l'oblazione richiesta per sanare gli abusi commessi ammonterebbe a €. 516,00, salvo a definire altro eventuale onere in fase istruttoria della pratica.

d) Proceda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ed all'identificazione catastale dell'immobile, previo seguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalle ricerche eseguite dalla scrivente presso gli Uffici del Catasto di Benevento la scrivente accertava che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli esistenti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento. I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da due unità immobiliari siti nel comune di S. Martino Sannita, identificate al N.C.E.U al Fl.1, p.lla 552, sub.1 (all.1) il piano terra e Fl.1, p.lla 552 sub.2 (all.2) il primo piano. Lo stato dei luoghi al momento dell'accesso del C.T.U è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

e) Proceda all' indicazione dello stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove 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;

Come ha già riferito precedentemente la scrivente il cespite in questione non è mai stato abitato.

f) Proceda 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.

Da ricerche effettuate presso il comune di S.Martino Sannita e da da un ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio (all.13), la scrivente non rinveniva i oneri e vincoli che risulterebbero carico di un eventuale acquirente, gli unici oneri che dovrebbe sopportare sono i costi relativi alla richiesta di sanatoria e alla realizzazione di un muro divisorio tra il piano terra e il vano scala.

Gli oneri che invece saranno cancellati con la procedura sono i seguenti:

- Iscrizione del 23.02.2007 registro particolare 1609 verbale registro generale 2679 per iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Trascrizione del 26.08.2009 registro particolare 8088 registro generale 11332 per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili -

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) né

spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, in quanto il fabbricato non rientra in un contesto condominiale, inoltre risulta disabitato da anni;

Da accertamenti eseguiti dalla scrivente si rileva che con atto per notar Ambrogio Romano del 22 febbraio 2007 registrato a Benevento il 22.02.2007 al n. 841 e trascritto il 23.02.2007 al Registro Particolare 1609 e Registro Generale n. 2678, Rep. 32414/9765 del 22.02.2007, i coniugiin comunione dei beni acquistavano dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] il corpo di fabbrica costituito da due livelli fuori terra e annessa corte esclusiva in S. Martino Sannita alla via S. Marciano della frazione Mancusi.

Gli eredi [REDACTED] dichiaravano che il fabbricato in oggetto era ervenuto in piena proprietà in comune pro indiviso ed in quote uguali, in forza della successione mortis causa ab intestato del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED], come si rileva dalla denuncia di successione presentata presso il competente Ufficio del Registro di Benevento il 17.02.1976 e classificata al n.282 e ivi trascritta al n. 1449 R.P del 3.03.1976, nonché in virtù del consolidamento del diritto di usufrutto uxor alla proprietà verificatosi a seguito del decesso della usufruttuaria parziale sig.ra [REDACTED]

Con trascrizione del 26 agosto 2009 ai nn.11331/8087 veniva accettata tacitamente la eredità contro il de cuius [REDACTED] deceduto il [REDACTED] per la quota di 1/1di proprietà a favore di [REDACTED].

h) Proceda 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 della superficie di ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione 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 eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; Nel caso si tratta di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Per la valutazione dei beni oggetto di procedura, la scrivente ha ritenuto di applicare il metodo di stima della comparazione diretta.

Al fine di descrivere meglio il suddetto medito di comparazione, il C.T.U chiarisce preliminarmente che ha condotto delle indagini di mercato in loco per quei beni che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Le caratteristiche che il C.T.U ha preso in considerazioni sono le seguenti: **caratteristiche di localizzazione** (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente), **caratteristiche di posizione** (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano), **caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, **caratteristiche di tipo produttive** (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

Il vantaggio del metodo della comparazione diretta è quello dell'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti che determinano il valore di mercato del bene in un unico giudizio globale, derivante dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento.

La zona dove è situato il bene in argomento è una zona periferica del comune di S. Martino Sannita. La zona in origine agricola, è stata urbanizzata ed è stata resa edificabile.

Secondo il PRG vigente, è classificata come zona residenziale di completamento "Bc".

Sul posto sono presenti tutte le infrastrutture primarie e a breve distanza si rinvencono anche delle piccole attività commerciali.

Da via S. Marciano si raggiunge facilmente il centro abitato di S. Martino Sannita, il comune di S. Giorgio del Sannio e le principali bretelle viarie e autostradali.

Da indagini effettuate sul posto, presso agenzie immobiliari operanti nella zona e dall'osservatorio immobiliare riportato presso l'agenzia del Territorio è emerso un valore di €/mq. 700-800. La scrivente a tali valori di mercato ha applicato un coefficiente di deprezzamento del 50% per tener conto dello stato di vetustà e dei costi necessari per la ristrutturazione dell'intero fabbricato,

La scrivente ha stimato i seguenti valori:

Lotto n.1 €/mq. 360,00

Detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie commerciale ottenuta sommando

alla superfici coperte calpestabile (comprensiva delle quote occupate dai muri interni e perimetrali), le superficie ponderate ad uso esclusivo della terrazze, e la superficie percentuale di quella destinata alle pertinenze (centrale termica e locale legnaia).

La superficie commerciale del piano terra e del primo piano sono entrambi di mq. 131.25.

Stima del lotto n.1

€/mq. 360,00 x mq. 131.25 = 47.250,00

Lotto n.2 €/mq. 400,00

Detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie commerciale ottenuta sommando alla superfici coperte calpestabile (comprensiva delle quote occupate dai muri interni e perimetrali), le superficie ponderate ad uso esclusivo della terrazze, e la superficie percentuale di quella destinata alle pertinenze (centrale termica e locale legnaia).

La superficie commerciale del primo piano sono entrambi di mq. 131.25.

Stima del lotto n.2

€/mq. 400,00 x mq. 131.25 = €52.500,00

La scrivente Rassegna la presente Relazione ringraziando la S.V.I per la fiducia accordatela e restando a disposizione per qualunque chiarimento necessitase.

Benevento 26.10.2011

Il C.T.U

La scrivente Rassegna la presente Relazione ringraziando la S.V.I per la fiducia accordatela e Restando a disposizione per qualunque chiarimento necessitasse.

Il C.T.U