

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.98/2024

promossa da: **GUBER banca s.p.a.**
contro: *Omissis*

GIUDICE DELL 'ESECUZIONE

Ante - Ill.mo dr. Remo Ferraro / Post - Ill.mo dr. Vincenzo Landolfi

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. architetto Nicola Porciello

**Studio: via S.Angelo 48 Mirabella Eclano (AV)
codice fiscale: PRCNCL54S17A509F
partita IVA: 00689330645
e mail: nicolaporciello@gmail.com
pec: nicola.porciello@archiworldpec.it**



RELAZIONE

Premessa

Con ordinanza del 24/10/2024, il G.E., dr. Remo Ferraro, nominava il sottoscritto architetto Nicola Porciello, con studio in Mirabella Eclano alla via S. Angelo, n° 48, iscritto all'Ordine degli Architetti p. p. c. della provincia di Avellino con il n. 160 ed iscritto all'albo dei C.T.U. dell'accorpatto Tribunale di Ariano I., quale esperto nell'ambito del processo esecutivo n° 98/2024; pertanto lo scrivente, nella qualità di C.T.U., il giorno 29/10/2024 inviava accettazione dell'incarico con giuramento di rito.

Quesiti

Lo stimatore, provveda, (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c., 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 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 alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

c. 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 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;

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;
 - 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;

Svolgimento dell'incarico

Dopo un attento studio di ogni documentazione agli atti, ho proceduto ai sopralluoghi in Calvi in via SS7, presso la proprietà degli esecutati, per individuare i beni pignorati. Al fine di acquisire altri elementi utili alla redazione della consulenza tecnica, mi sono munito, nei sopralluoghi, di ogni dato fornito dagli interessati ed al reperimento dei dati urbanistici e catastali, che non riportando, questi ultimi, la situazione di fatto rilevata in sito, previa autorizzazione del giudice e con l'ausilio di collaboratori, ho proceduto ai rilievi grafici e fotografici dello stato di fatto ed all'aggiornamento catastale del fabbricato (vedi fascicoli e verbali di sopralluogo allegati nonché comunicazioni intercorse con il G.E.)

Risposta ai quesiti

Completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

Dal controllo documentale del procedimento di pignoramento, allo scrivente risultano completi ed idonei gli atti documentali di cui all'art.567 del c.p.c.

a) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni, oggetto del provvedimento, siti nel comune di Calvi (BN), in via SS7, sono inseriti in Catasto Terreni al foglio 22, p.lle 68, 69, 74 e 407, così come riportato nell'allegato estratto di mappa; sulla evidenziata p.lla 69 risulta, dal citato estratto e visure catastali, che si allegano, l'esistenza di un edificato rurale, che è stato oggetto di titoli edilizi ai sensi della legge 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni che allo stato risulta mai censito al catasto fabbricati ed è carente sia di planimetrie che di rendita. Allo stato di fatto il fabbricato esistente è composto di n° 2 piani: piano terra di circa vani 8 destinati ad uso deposito con annesso piccolo wc; primo piano, di vani 6 oltre accessori con destinazione abitativa. I due piani evidenziati, sono collegati mediante scala interna, mentre l'abitazione al primo piano ha ingresso da scala esterna, così come riportato nei grafici dei progetti allegati in copie. Si precisa che tra i grafici di progetto della variante al permesso di



costruire n° 15/2006, non è riportato il sottotetto accessibile con annessa scala; altresì la scala esterna risulta realizzata in difformità dei grafici di progetto. Inoltre anche la rappresentazione grafica catastale di mappa risulta difforme dallo stato di fatto. Gli immobili confinano: a nord con ss7 – a sud strada provinciale 50 e vallone – ad est p.lle 245 246 è 247 – ad ovest con p.lla 662. Per quanto evidenziato, risultava necessario procedere alla introduzione in mappa della sagoma corretta del fabbricato ed alla redazione di planimetrie catastali, con attribuzione delle rendite.

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico etc.

Dalle carte citate, dal rilievo eseguito in loco, con misurazioni e fotografie dello stato dei luoghi e del fabbricato esistente, si evidenziano le qualità, le dimensioni e le particolari altezze e destinazioni d'uso, nonché le modalità di accesso, risultano una serie di difformità dello stato di fatto, rispetto all'assentito tecnico/urbanistico; il tutto evidente dal raffronto degli elaborati catastali, redatti ed approvati, con i documenti presentati ed assentiti dagli organi competenti.

Caratteristiche strutturali dell'immobile:

Il fabbricato è nel suo complesso a struttura mista; in muratura il piano terra, il piano primo a struttura in acciaio e legno lamellare, opportunamente tamponato e coibentato e con copertura a falde in legno lamellare.

Funzionalità:

Tutto il fabbricato è funzionale per le sue destinazioni abitative e pertinenziali.

Impianti:

Di fatto si presentavano funzionali all'uso.

c) 1- Regolarità dei beni (fabbricato) dal punto di vista urbanistico

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato originariamente con decreto autorizzativo n° 37 prot. N°1997, rilasciato dal comune di Calvi il 23/05/1984, limitatamente alla realizzazione di un corpo di fabbrica a piano terra destinato ad uso deposito con annesso wc, composto da sei vani; successivamente, con concessione edilizia per esecuzione di opere n°15/2006 prot. 619 del 14/03/2007 (vedi allegati) consistenti nell' ampliamento del piano terra in muratura, con sopraelevazione di un piano primo con struttura in acciaio. Successivamente, ai fini del



completamento dell'immobile, è stata presentata una DIA con protocollo 2201/2011 e successiva SCIA con prot. 4132 del 15/07/2014, il tutto secondo lo strumento urbanistico in vigore. Si precisa inoltre che il completamento strutturale del fabbricato è avvenuto il 16/05/2011, così come evidenziato nella relazione a struttura ultimata depositata presso la regione campania – settore provinciale del G.C. di Benevento, prot. 2011-0525540 del 05/07/2011 e successivo collaudo prot. 2011-0564325 del 19/07/2011. Il tutto vedi fascicoli allegati.

2- Eventuali difformità e costi per sanatoria

Dai sopralluoghi eseguiti e dalle misurazioni dello stato di fatto, sono state realizzate delle difformità così come evidenziate al punto a; pertanto per regolarizzare lo stato di fatto del fabbricato occorre una sanatoria strutturale ed urbanistica, i cui oneri, a stima dello scrivente, tra spese per prove e verifiche strutturali ed eventuali opere a farsi + oneri depositi e collaudi al G.C. + regolarizzazione architettonico-urbanistica comprensive di competenze tecniche è pari a circa euro 30 000.

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

Non risulta nel carteggio alcun riferimento in merito, pertanto nel caso, ai fini della vendita bisogna redigere l'attestato di certificazione energetica (APE), il cui costo è di circa 300 euro.

e) Identificazione catastale dell'immobile.

Vedi quanto detto al punto (a) e gli allegati catastali.

f) Stato di possesso degli immobili.

Dagli atti e nei fatti il possesso degli immobili è esercitato dai coniugi Gnerre – Bocchino.

g) Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli atti che si allegano non ci sono vincoli ed oneri giuridici particolari gravanti sul bene; va tenuto conto altresì che il fabbricato ed i terreni pertinenziali, di cui al foglio 22, p.lle 68-69-407, nel PUC approvato dal comune, rientrano nelle ZTO – D2 (tessuto artigianale e commerciale saturo; mentre la p.lla 74, rientra nella ZTO – E3 (area di pregio naturalistico di protezione e di filtro della rete ecologica comunale (vedi allegati mappali urbanistici).



h) Acquisire ogni informazione necessaria

Dal carteggio citato al punto c, che si allega, le p.lle citate al punto g, risultano tutte asservite alla realizzazione del fabbricato.

i) Valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - etc.

Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare, tenuto conto delle condizioni, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche e dimensioni (vedi mq netti desunti dai parametri catastali allegati, che per le pertinenze, sottotetto accessibile, i balconi e/o i ballatoi e terrazzi, si riportano con riduzioni percentuali), nonché delle situazioni di accesso dello stabile, viene attribuito il seguente:

VALORE DI MERCATO DEL BENE

UNICO LOTTO (Fabbricato e terreni, da considerarsi pertinenti stante quanto al punto h).

PREZZO BASE: euro $(1200 + 500 + 300) / 3 = 666$ euro/mq desunto dai dati forniti dall'Agenzia Delle Entrate - OMI (osservatorio del mercato immobiliare) tenuto conto della zona e delle definite classi attribuite allo stabile A7 Villino, C2 deposito agr., C6 autorimessa e delle condizioni e/o dello stato di manutenzione e di accesso.

Pertanto la media del prezzo base è dato da euro 666/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO (media dei coefficienti di merito)

desunto da: **borsino immobiliare italiano**

- a) 100% per abitazione libera da fitto;
- b) abbattimenti per piano senza ascensore: -25%
- c) incremento per esposizione e vista esterna panoramica + 10%;

pertanto si ha:

per il fabbricato: $1,10 - 0,25 = 0,85$ coefficiente medio.



CALCOLO - riferito all'unità immobiliare compresi i gruppi di categorie catastali assimilabili.

Sup. utile abitativa di piano mq 153 + sup. utile accessoria di sottotetto mq 55 X 0.50 = mq 27.5 + sup. utile, complessiva di balconi e terrazzi mq 83 x 0.30 = mq 24,90 + sup. utili pertinenziali deposito = 93 x 0,50 = mq 46,50 + sup. utile autorimessa mq 107 x 0.50 = mq 53,50 = mq 305,40 Totale superficie netta

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO E' IL SEGUENTE:
Superficie netta complessiva ragguagliata mq 305,40 x costo mediato di euro 666,00/mq x la media dei coefficienti 0.85 = euro 172 887 (centosettantaduemilaottocentottantasette)

CALCOLO - riferito ai terreni pertinenziali all'abitazione (vedi quanto detto ai punti a-g - h ed allegati delle particelle catastali).

S. Complessiva di mq 17 303 x 2 € (costo medio a mq, desunto dalla media dei costi di zona per tipologie) = € 34 606 (trentaquattromilaseicentosei)

Valore complessivo dei beni

€ 172 887 + € 34 606 = € 207 493.

Spese preventivate da detrarre per sanatoria, di cui al punto c2

Euro 30 300.

Pertanto il valore definitivo è pari a 207 493 – 30 300 = euro 177 193 (centosettantasettemilacentonovantatre).

ii) eventuali lotti per la vendita.

Stante quanto al punto h, non è possibile la divisione in lotti.

Distinzione di valore di quota:

I comproprietari *Omissis*, possiedono, ciascuno, una **quota pari al 50%** del bene; **essendo, però, gli stessi, entrambi eseguiti, non è necessaria nessuna distinzione di valore di quota etc.**

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto dall'illustre magistrato preposto e pertanto con osservanza e disponibilità per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni, si data e sottoscrive.

Mirabella Eclano li 03/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Nicola Porciello