

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. : dott.ssa ++++++++

C.T.U. : arch. M. SALOMONE MEGNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°+++ /2007

Promossa da ++++++++ (creditore procedente)

nei confronti di ++++++++ (debitrice)

riunita alla

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°+++ /2011

Promossa da ++++++++ (creditrice procedente)

nei confronti di ++++++++ (debitrice)

Consulenza Tecnica d'ufficio : **integrazione**

Data : 20 marzo 2017

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



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott. ++++++++ invitava all'udienza del 01.02.2017 il sottoscritto Maurizio SALOMONE MEGNA, quale architetto C.t.u. nella procedura esecutiva R.G.E. N. +++/2007 riunita alla procedura R.G.E. N. +++/2011 . Erano presenti l'avv. +++ +++++ per i creditori procedenti, +++++ Antonio e +++++ +++++, l'avv. Sergio +++++ per ++++++, creditore intervenuto, nonché il delegato alla vendita notaio ++++++ ++++++. A seguito di quanto messo a verbale dai rappresentanti delle parti il G.E. incaricava lo scrivente di effettuare nuove verifiche presso il Comune di ++++++.

ESITO DEGLI AGGIORNAMENTI

Questo perito ha effettuato il primo accesso peritale presso l'U.T.C. di ++++++ il giorno 22 febbraio 2017 al fine di depositare l'istanza (Cfr. Allegato n. 01) avente ad oggetto il *rinnovo del parere* emesso dallo stesso ufficio comunale il giorno 21.01.2013 con il Protocollo +++, inerente *la sanabilità* degli immobili sottoposti a questa procedura esecutiva. Successivamente in data 28 febbraio 2017 si è portato presso i beni pignorati, siti in ++++++ alla località +++++ civ. ++, assieme al *custode* dott. A. +++++ onde verificare che lo stato dei luoghi fosse conforme a quanto già in precedenza periziato (Cfr. Allegato n. 02)

Si premette che gli immobili oggetto di questo processo risultano essere *abusivi*, come relazionato sia nella Perizia di stima del 2013 che in quella del 2016 , che sono stati realizzati successivamente alla entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio [Decreto Legge 30 sett. 2003 n. 269 convertito Legge 24 nov. 2003 n. 326] e che di conseguenza è **preclusa** la possibilità di attingere ai benefici della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e succ. mod. ed integr. . Pertanto l'Ufficio tecnico di ++++++ nel gennaio 2013, interpellato su specifica istanza del C.t.u. sulla questione degli *abusi* riscontrati nel compendio immobiliare in oggetto, **indicava** come possibile sanatoria l'iter previsto dal comma 5 dell'art. 46 e dai commi 1-2 e 3 dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ovvero dal cosiddetto "*condono a regime*" previa verifica della *doppia conformità*. A proposito, inoltre, l'autorità comunale, a seguito del sopralluogo effettuato dai propri tecnici presso la proprietà della esecutata ++++++ in data 21.01.2013 , emetteva parere **favorevole** sulla sanabilità degli abusi in oggetto, producendo **specifico certificazione**, in uno con il calcolo delle relative spese, articolate tra oblazione e oneri di urbanizzazione. Detto documento è allegato al numero 9 in entrambe le precedenti relazioni a firma dello scrivente. Nelle more del procedimento si decideva nell'Udienza del 01.02.2017 di verificare se le condizioni necessarie a detta sanatoria fossero ancora efficaci essendo trascorsi quattro anni dalla data di emissione del citato parere. Pertanto chi scrive, interpellato nuovamente l'ente Comune (Cfr. Allegato n. 01) al fine di vedersi confermato quanto già certificato in precedenza , di contro riceveva copia dell'**Ordinanza sindacale n. ++/2017 Prot. n. ++++**, documento con il quale il **Sindaco** del Comune di ++++++, a seguito del nuovo sopralluogo effettuato dai tecnici comunali il

giorno 22.02.2017, **intima al proprietario dell'immobile**, debitore esecutato di questa procedura , **la demolizione di tutte le fabbriche abusive** con il ripristino dei luoghi.

All'uopo si riporta stralcio del documento :

COMUNE DI OMISSIS
PROVINCIA DI BENEVENTO

PROT. N. : omissis

ORDINANZA N. omissis / 2017 del Reg. Gen. Ordin.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(omissis)

ORDINA

1. Alla sig.ra omissis nata a omissis il 29/09/1950 ed ivi residente a omissis Via omissis

(omissis)

nella sua qualità di proprietaria, la demolizione, con ripristino dello stato dei luoghi, degli immobili costruiti in assenza di titolo abilitativo sulla particella n. 566 del foglio 1 e più precisamente:

- **Fabbricato in muratura ordinaria sviluppatosi su n. 2 livelli, Piano Seminterrato con porticato e piano terra entrambi con destinazione abitativa;**
- **Manufatto destinato a garage, ripostiglio legnaia e deposito in muratura;**
- **Piccolo manufatto in muratura destinato a deposito**

In caso di mancata demolizione la relativa area è acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 47/85, senza pregiudizio dell'azione penale.

(omissis)

Contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 90 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale amministrativo regionale della Campania (legge 6 dicembre 1971, n. 1304), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199).

Data 28.02.2017



NUOVA STIMA

A giudizio del sottoscritto, per effetto di quanto sopra riportato, è possibile considerare ai fini di questa procedura esecutiva il solo valore venale dell'area su cui insistono le opere abusive, all'esito del pristino dei luoghi, e quindi il valore della sola **corte** identificata al Fg. n. 1 p.lla n. +++ sub 3 di mq 1.355, , che tornerebbe ad essere - *fondo agricolo* - qualità *seminativo arborato* (Atto di compravendita notaio +++++ ++++++ +++++ del 11.09.1995 rep. ++++++ in atti dal 13.10.1995).

Secondo i canoni dell'estimo la determinazione del *valore venale di terreni agricoli* può essere eseguita con il *procedimento di stima comparativa* sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione situati nelle zone limitrofe. Tuttavia in mancanza di un effettivo *mercato* nel comune di ++++++ caratterizzato da un numero sufficiente di atti di vendita e di acquisto di suoli agricoli, lo scrivente attingerà ad una fonte autorevole ed aggiornata, rappresentata dal " Decreto Dirigenziale n. 10 del 09/03/2016 sui " *Valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2016*". Ecco quindi cosa prevede questo Decreto Dirigenziale emesso dal – Dipartimento 52 - Regione Campania - pubblicato nel BURC n. 21 del 04.04.2016:

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura

PROVINCIA DI BENEVENTO Zona n. 1 - B) Parte Collinare

Seminativo arborato = € 21.132,64/Ha

Il valore per ettaro così fissato rappresenta il *valore medio* dal quale, attraverso un confronto analitico e puntuale del bene da stimare, si giungerà, previa l'applicazione di *fattori correttivi*, al più probabile valore di mercato cercato. Quindi si provvede a modulare la stima del terreno in oggetto adeguandola alle sue caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche, applicando i seguenti *coefficienti qualitativi* : *giacitura* - *ubicazione* - *accesso* - *forma* ed *ampiezza*. In sintesi la tabella di seguito riportata illustra i coefficienti correttivi utilizzati nella stima:

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
GIACITURA	ACCESSO	UBICAZIONE
Pianeggiante 1,00	buono 1,00	Eccellente 1,00
Acclive 0,95	sufficiente 0,95	Normale 0,95
Mediocre 0,90	insufficiente 0,90	Cattiva 0,90
FORMA	AMPIEZZA	
Regolare 1,00	Medio appezzamento 1,00	
Normale 0,975	Piccolo appezzamento 0,95	
Penalizzante 0,95	Grande appezzamento 0,90	

Stima della Particella n. +++ Fg. 1 ++++++: seminativo arborato mq 1.355,00

Caratteristiche intrinseche	Qualità	Coeff. di qualità
Coltura	Seminativo arborato: mq 1.355,00	-
Giacitura	Mediocre	0,95
Accesso	Buono	1,00
Ubicazione	Normale	0,95
Forma	Regolare	1,00
Ampiezza	Piccola	0,95

Il **valore** della particella n. +++ Fg. 1- Catasto terreni - ++++++, è così di seguito calcolato:

- Valore seminativo arborato = $V_{\text{medio}} \times k_1 \times k_2 \dots k_n$
dove:

V_{medio} = valore medio € 21.132,64;

k_i = coefficiente numerico correttivo ≤ 1 ;

Valore unitario = € 21.132,64 x 0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 0,95 = € 18.118,60

€ 18.118,60 / 10.000,00 = € 1,81 (valore unitario mq)

superficie a seminativo arborato mq 1.355,00

€ 1,81 x mq 1.355,00 = € 2.452,55

Valore di stima della Particella n. +++ Fg. 1 = € 2.452,55

CONCLUSIONI

Dall'exkursus delle precedenti relazioni peritali si evince che :

- il **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data **17.09.20++** al Reg. gen. n. +++++ - Reg. part. n. +++++, in favore di +++++ Antonio, nato il 01.02.++++ a S. +++++ V.C., contro +++++, nata a +++++ il 29.09.19++,
nonché
- il **Pignoramento integrativo**, trascritto in data **21.11.20++**, presso gli uffici competenti al Reg. gen. n. +++++ - Reg. part. n. +++++, in favore di +++++ Antonio, contro +++++, come sopra,
ed ancora
- il **Pignoramento** del **26.07.20++** trascritto presso gli uffici competenti al Reg. gen. n. +++++ - Reg. part. n. +++++, in favore di +++++ Angela, nata a S. +++++ V.C. il 04.07.19++, contro +++++, come sopra,

gravano sulla consistenza immobiliare sita in +++++ (BN) **censita** con gli identificativi:

- **Fg. n. 1 p.IIa n. +++ sub 3**, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 4 - 5 e 6;
- Catasto Fabbricati - **Fg. n. 1 p.IIa n. +++ sub 4**, categoria A/2 -10 vani- classe 4;
- Catasto Fabbricati - **Fg. n. 1 p.IIa n. +++ sub 5**, categoria C/2 - classe 2- consistenza 58 mq;
- Catasto Fabbricati - **Fg. n. 1 p.IIa n. +++ sub 6**, categoria C/6 - classe 1- consistenza 75 mq.

Tutti gli immobili ora elencati, ad eccezione della *corte*, sono **abusivi** ovvero costruiti in assenza di **qualsiasi autorizzazione**: a riguardo l'U.T.C. di +++++, interpellato in data 21 gennaio 2013 riteneva tali

fabbriche sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed integr., ad eccezione del piccolo deposito , parte della particella n. +++ sub 5, in quanto realizzato nella fascia di rispetto stradale.

Nelle more del procedimento nell'udienza del 01.02.2017 , a seguito prima delle osservazioni a firma del Delegato alla vendita , dott. notaio +. +++++, depositate in Cancelleria il 10.11.2016 , di poi quelle del C.tu. scrivente, depositate il 21.01.2017, nelle quali si sottolineavano alcuni elementi critici circa il buon esito della procedura, il G.E. incaricava questo perito al fine di eseguire nuove verifiche nel merito.

In forza del nuovo mandato in data 22 febbraio 2017 il sottoscritto recatosi presso il Comune di ++++++ depositava istanza (Cfr. Allegato n. 01) al fine di ottenere un nuovo documento a rinnovo del parere favorevole (ex art. 36 del D.P.R. 380/2001) già emesso dallo stesso Ente in data 21 gennaio 2013 . Nel prosieguo il Responsabile del servizio, nella persona del **Sindaco** del Comune di ++++++, emetteva il giorno 28/02/2017 l' **Ordinanza sindacale n. ++/2017 Prot. n. ++++** , di cui sopra, con l'ordine imposto alla sig.a ++++++ di **abbattere** le opere abusive con il conseguente ripristino dei luoghi.(Cfr. All.to n. 03).

L'ordinanza sindacale di demolizione interessa tutti gli immobili caduti nell'esecuzione de quo.

Per effetto dei nuovi eventi lo scrivente ha reputato utile provvedere alla stima dell'unico bene sottoposto a questa procedura immune dall'azione di ripristino imposta dall'ordine di demolizione, ovvero del fondo censito al **Catasto Terreni al Fg. n .1 p.IIa n. +++** che recupererebbe, dopo le demolizioni, la natura **agricola** originaria di *seminativo arborato* di mq 1.355 , situazione risalente all' **atto di compravendita** tra il sig. ++++++ Antonio e la sig.a ++++++, per notaio ++++++ del 11.09.1995 rep. +++++.

All'esito della stima l'attuale valore in comune commercio di detto fondo agricolo è il seguente:

Valore di stima della Particella n. +++ Fg. 1 = € 2.452,55

Alla luce di quanto sopra , ovvero dell'azione amministrativa attivata dal Comune di ++++++, gravante sulla debitrice eseguita sig.a ++++ ++++++, del fatto che solo quest'ultima può attivarsi contro l'ordinanza di demolizione ordinata dal Sindaco, nonché dell'esiguo valore stimato della Particella n. +++ Fg. 1 pari a € 2.452,55 (euro duemila452/55) a fronte delle somme ingiunte dai creditori nelle procedure esecutive in oggetto, lo scrivente rimanda la questione al G.E. .

Sicuro di aver assolto la nuova incombenza il C.T.U. consegna alla S.V.I. questo elaborato peritale rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benevento 20 marzo 2017

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