

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
BENEVENTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 89/2024

promossa da: **AMCO**
contro: **Coniugi Celola Nicola e Paradiso Assunta**

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'accorpato Tribunale di Ariano I., quale esperto nell'ambito del processo esecutivo n° 89/2024; 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 congruagli 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 dei quesiti e di ogni documentazione agli atti, al fine di acquisire altri elementi utili alla redazione della consulenza tecnica, mi sono munito, previo interessamento del perito Domenicantonio Guarino da Montefalcione, delle visure catastali e delle planimetrie della proprietà in oggetto, disposte dall'Agenzia del territorio di Benevento. Al primo sopralluogo fissato (vedi verbale allegato n° 1), il sig. Nicola, coadiuvato dall'avv.to Fabiano, al fine di facilitare la procedura di acquisizione della documentazione e titoli abilitativi, depositati presso il comune ed approvati, si rendevano parte attiva presso l'Ufficio tecnico comunale di Casalbore. Al secondo, fissato, sopralluogo (vedi verbale n°2) i predetti Sig. Nicola ed avv.to Fabiano consegnavano allo scrivente, gli atti, che in sintesi si allegano.

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) Elencazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni, oggetto del provvedimento, siti nel comune di Casalbore (BN), in via Giorgio Amendola n° 46, sono inseriti in Catasto Terreni al foglio 19 p.lla 638 sub. 4 (cat. A4 classe 3 abitazione di vani 6) sub. 3 categoria C/6 di mq 26, così come riportato nell'allegato di visura catastale e planimetrie, che si allegano. Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, si compone di n° 3 piani: piano terra, primo piano e secondo, destinati ad abitazione ed a pertinenza abitativa (garage), così come rappresentati nei



grafici dei progetti allegati ed annesse planimetrie catastali. Altresì, dalle carte citate, risultanti dal rilievo eseguito in loco, con misurazioni e fotografie (che si allegano) 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 da corte esclusiva. Il descritto immobile confina: a nord con le p.lle 636 e 732; a sud con le p.lle 433 e 434; ad est con la strada e la p.la 637; ad ovest con la particella 437 del citato foglio 19.

Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato a destinazione abitativa è composto:

- a) Da due locali al piano terra, di cui uno ad uso garage ed un deposito pertinenziale all'abitazione, con annessa piccola corte esclusiva.
- b) Due locali con accessori, al piano primo, destinati a cucina- pranzo – wc –piccolo ripostiglio, con accesso dall'esterno, mediante scala e ballatoio;
- c) Due locali ad uso letto, con annessa balconata, piccolo disimpegno e wc, al piano secondo, il tutto collegato internamente da scala.

Funzionalità ed impianti:

l'immobile risulta abitato dagli esecutati ed ha una buona fruibilità e confort, tenuto conto che il detto fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione mediante CILA – Superbonus del 05/11/2021 - prot. 3753; i cui lavori sono riportati completamente ultimati il 24/03/2023.

Regolarità del fabbricato dal punto di vista urbanistico:

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n° 151/1978 - permesso di costruire n° 73/2007 e successivo n° 78/2007 – CILA Superbonus prot. 3753 del 05/11/2021. Il tutto come si evince dal fascicolo allegato.

- d) Nella documentazione acquisita, non si evince alcun attestato di certificazione energetica



e. Identificazione catastale dell'immobile:

I dati catastali, come innanzi riportato, risultano aggiornati e non bisognano di altro presso il catasto.

f. Indicazione dello stato di possesso degli immobili:

La proprietà risulta intestata ad entrambi i coniugi, nella misura di quota pari a 1/2.

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

Non risultano dagli atti trascritti oneri e/o gravami sui beni.

h) Acquisire ogni informazione necessaria:

Nel carteggio allegato si evince una richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 59 del DL 22/01/2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n° 137", dalla quale si riscontra, con nota prot. 194/2007 di avvenuta comunicazione, relativa alla non sussistenza di estremi di annullamento del provvedimento autorizzativo (vedi allegato).

i) valutazione complessiva dei beni - previa specificazione del valore riportato dall'OMI – etc.

Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare, tenuto conto, della definita classe catastale attribuita allo stabile, delle sue condizioni, dello stato di manutenzione, delle condizioni di accesso, delle caratteristiche e dimensioni dello stabile (vedi mq desunti dai parametri catastali allegati, che per le pertinenze ed i balconi e/o ballatoi si riportano al 60%) viene attribuito il seguente valore:

€ 63 799 (sessatremilasettecentonovantanove), il tutto come da allegato.

ii) eventuali lotti per la vendita: il lotto è unico.

1) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto: vedi "descrizione delle caratteristiche dell'immobile.



VALORE DEL BENE

i. UNICO LOTTO

PREZZO BASE: euro 63 799

COEFFICIENTE DI MERITO (media dei coefficienti di merito) desunto da:

incremento per stato di conservazione (ristrutturato) +5%;

incremento per esposizione e vista esterna panoramica +5%;

pertanto si ha: $63799 \times 1.10 = € 70 179$

I comproprietari sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], 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 lì 14/03/2025

Il Consulente Tecnico

Architetto Nicola Porciello

ALLEGATI:

Verbali: N° 1e2

Specifica spese ed onorario

Fascicoli 1 – carteggio dei “Lavori di ristrutturazione 2007”

2 – carteggio “Cila superbonus 2021”

3 - carteggio relativo al rapporto intercorso con AMCO

4- carteggio di procedura per il calcolo del valore di base del fabbricato

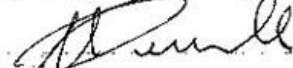


Verbale n. 1

Si prima 09/12/2024, il sottoscritto
sottuff. C.T.V. nella vertenza n. 2
RGE 89/2024, si è recato, unitamente
al pinto Domenico Antonio Pirovano,
ufficilmente collaboratore presso
Conegliano e sui luoghi dove cui
è oggetto di esame giudiziale
dov' ha trovato presente il
sig. Attilio Micali, coadiutore
dell'ent. T. Raffaele Ferraro.
Presso l'ent. T. Raffaele Ferraro
oggetto di procedimento, anche
alla luce del corteggio contestuale,
eppoi al minuto congruo
con quanto è fatto. L'ent. T.
Raffaele Ferraro, ha riferito
che sono in corso trattative
di compravendita della vertenza, con
una proposta e offerta e offerta,
presentate col AMEO spa, per
il tramite dell'ent. T. Raffaele
Ferraro del 20/11/2024. Tanto
presso l'ent. T. citata, chiede
al C.T.V. di proporre i tempi

encaricato sul proprio e Ferdinando
si fosse il Crocifisso per il
giorno 13/01/2025 ore 9.30 -
Il sopralluogo sospeso alle
ore 9.30 si concluda alle
10.30 - Letto confermato e
sottoscritto dai presenti -

 (AVV. RAFFAELE FABIANO)


IL C.T.V. 
Verbale n. 2

Il giorno 21/01/2025, con comp
ole avviso telefonico, la scrivente
CTV, si è recata in Carabona,
presso l'abitazione del Sig. 

, esentato
per motivi ed appalti necessari,
la scrivente è stata coadiuvata dal
figlio Domenico Antonio Sporno.

Qui ha trovato presente il sig.
Luca Cito e l'avv. Raffaele
Fabiano, difensore del detto Luca
e moglie - Il sig. Fabiano
produce agli atti e deposita nelle



unow dello scrivente ETV, le seguenti
documentazioni: 1) Copia conforme
del permesso a costruire n° 782 del
09/09/2007; 2) Commessa in unico
lavoro onerevole (cile), con
cassa allestita. Nella spesa
dell'immobile si è provveduto a
verificare il dato di fatto del
fabbricato in relazione alle
documentazioni, parte parte del
titolo espletato, esponente
la perfetta conformità.
Dopo l'avuto febbraio
di fronte altre le seguenti
documentazioni: 1) Modulo APECO
di proposta transettiva della
verdenza; 2) Lista dei residenti
come da richiesta APECO; 3)
Mod. di APECO con cui si pubblica
il potere portivo dell'ufficio
competente, rispetto alle proposte
transettive; 4) Mod. con cui
viene fornito al APECO il
modulo unico 2023 della sp.
[redacted]; 5) Mod. di APECO

con cui si comincia che la portiera
non è più in funzione e CCM.
A questo punto le operatrici
in sott. inviate alle 1,00, si
concludono alle ore 10,30.
L. C. Sottocella

[Signature]
per
[Signature]

12 C.T.V.
[Signature]

Specifica competenze e spese tecniche

arch. Nicola Porciello

via S. Angelo 48/3°f.to

Mirabella Eclano (AV)

codice fiscale: PRCNCL54S17A509F

partita IVA: 00689330645

e mail: nicolaporciello@gmail.com

pec: nicola.porciello@archiworldpec.it

**RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE
DI ONORARIO E SPESE PER C.T.U.**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

G.E. dr. Remo Ferraro / Post - Ill.mo dr. Vincenzo Landolfi

**Esecuzione immobiliare n° 89/2024, promossa da AMCO contro i Coniugi [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] ASSOCIATI.**

**Il sottoscritto ARCHITETTO, quale esperto, nominato dalla S.V. ill.ma, nel
procedimento in epigrafe, avendo adempiuto all'incarico affidatogli, chiede che gli
venga cortesemente liquidata la seguente parcella:**

COMPETENZE

**Determinazione del compenso ai sensi del D.P.R. n° 115 del 30.05.02 e del D.M.
30.05.02 e succ.**

**Le prestazioni richieste con ordinanza dal G.E. sono state svolte dall'esperto dal
(vedi data del giuramento) ad oggi (vedi data del deposito), in ottemperanza alla
molteplicità dei quesiti e dettami per l'esecuzione peritale:**

**Onorario a vacazione per studio del carteggio di causa, per operazioni peritali svolte
presso uffici A.E. – catasto - ed in sede di sopralluoghi, per complessive n° 40 vacanze
(art. 1 - tabelle allegate al D.M. 30/05/2002), pertanto si ha:**



$$1 \times 14,68 + 39 \times 8,15 = \text{€ } 332,53$$

Onorario a vacazione per studio e valutazione della documentazione acquisita e dati riscontrati dalle operazioni peritali effettuate e per la composizione e redazione della relazione di perizia, nonché dei fascicoli tecnico - documentali allegati, in osservanza del disposto giudiziale, il tutto per complessive n° 30 vacanze e pertanto si ha:

$$30 \times 8,15 = \text{€ } 244,50$$

Totale 1 € 577,03

Onorario a percentuale per stima analitica del valore di mercato del lotto unico (art. 13 - tabelle allegate al D.M. 30/05/2002); per valore stimato di € 70179 pertanto si ha:

fino a € 5.164,57 (dall'1,0264% al 2,0685%, si applica la perc. di 1,5)
per cui $5164,57 \times 1,5\% =$ € 77,48

da € 5.164,58 e fino a € 10.329,14 (dallo 0,9316% all'1,8790% si applica la perc. di 1,4) per cui $5164,56 \times 1,4\% =$ € 72,30

da € 10.329,15 e fino a € 25.822,84 (dallo 0,8369% all'1,6895%, si applica la perc. 1,2) per cui $15493,69 \times 1,2\% =$ € 185,92

da € 25.822,85 e fino a € 51.645,69 (dallo 0,5684% all'1,1211%, si applica la perc. 0,8) per cui $25822,84 \times 0,8\% =$ € 206,58

da € 51.645,70 e fino a € 70179 (dallo 0,3790% allo 0,7579%, si applica la perc. 5,5) per cui $18533,30 \times 0,55\% =$ € 101,93

Totale 2 € 644,21

Per viaggi n° 2 da Mirabella Eclano a Casalbore andata e ritorno forfettariamente €

Sommano gli Onorari: $577,03 + 644,21 + 100 = \text{€ } 1321,24$ (si arrotonda a 1300 €).



