

**TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA:** n° 28/07 R. G. Esecuzioni Immobiliari

**San Paolo Banco di Napoli S.P.A.**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E.:** dott.ssa MARIA BOTTONI

**CTU:** ing. Marco Flammia

**IL TECNICO**

.....

*(Ing. Marco Flammia)*

Originale

Copia

Depositata in Cancelleria il 28/08/2009

## **INDICE**

<b>Premessa - Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>PAG. 5</b>
<b>1. Quesito n° 4 – Stato dei luoghi e dati catastali</b>	<b>PAG. 7</b>
<b>1.1 - Identificazione degli Immobili oggetto del Pignoramento</b>	<b>PAG. 7</b>
<b>1.2 - Dati Catastali</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>1.3 - Provenienza dei Beni</b>	<b>PAG. 10</b>
<b>1.4 - Descrizione degli Immobili</b>	<b>PAG. 13</b>
<b>1.5 - Confini</b>	<b>PAG. 15</b>
<b>1.6 - Ulteriori Informazioni</b>	<b>PAG. 15</b>
<b>1.7 - Individuazione delle singole unità immobiliari e calcolo delle Superfici</b>	<b>PAG. 17</b>
<b>1.7.1 - Immobile relativo al punto a) dell'atto di pignoramento</b>	<b>PAG.17</b>
<b>1.7.2 - Immobile relativo al punto b) dell'atto di pignoramento</b>	<b>PAG 20</b>
<b>1.7.3 - Immobile relativo al punto c) dell'atto di pignoramento</b>	<b>PAG 22</b>
<b>1.7.4 - Immobile relativo al punto d) dell'atto di pignoramento</b>	<b>PAG 24</b>
<b>2 - Quesito n° 5 - Conformita` dei beni oggetto di pignoramento</b>	<b>PAG 26</b>
<b>3 - Quesito n° 6 - Immobili liberi o occupati</b>	<b>PAG 27</b>
<b>4 - Quesito n° 7 – Regime patrimoniale del debitore</b>	<b>PAG 28</b>
<b>5 - Quesito n° 8 – Regime</b>	<b>PAG 29</b>
<b>5.1 - Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri gravanti</b>	<b>PAG 29</b>
<b>6 - Quesito n° 9 – Regolarita` Urbanistica</b>	<b>PAG 32</b>
<b>7 - Quesito n° 10 – Divisione in Lotti</b>	<b>PAG 36</b>

<b>7.1 - Criterio di Formazione dei Lotti</b>	<b>PAG 36</b>
<b>7.2 - Lotto 1</b>	<b>PAG 36</b>
<b>7.3 - Lotto 2</b>	<b>PAG 37</b>
<b>7.4 - Lotto 3</b>	<b>PAG 38</b>
<b>7.5 - Lotto 4</b>	<b>PAG 39</b>
<b>7.6 - Determinazione del Valore degli Immobili con specificazione del criterio di stima</b>	<b>PAG 40</b>
<b>7.7 - Determinazione del valore di mercato dei lotti</b>	<b>PAG 41</b>
<b>8 – Conclusioni</b>	<b>PAG 44</b>
<b>8.1 - Lotto 1</b>	<b>PAG 44</b>
<b>8.2 - Lotto 2</b>	<b>PAG 47</b>
<b>8.3 - Lotto 3</b>	<b>PAG 50</b>
<b>8.4 - Lotto 4</b>	<b>PAG 53</b>
<b>8.5 – Intero Fabbricato</b>	<b>PAG 55</b>
<b>9 – Allegati</b>	<b>PAG 56</b>

T R I B U N A L E   D I   A R I A N O   I R P I N O  
-   U F F I C I O   E S E C U Z I O N I   I M M O B I L I A R I   -

**OGGETTO:**            **Causa n° 28/07 R.G.Es**

Promossa dal Creditore Procedente:

**San Paolo Banco di Napoli S.P.A.**

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**G.E.:**                **dott.ssa Maria Bottoni**

**CTU:**                **ing. Marco Flammia**

Il sottoscritto ing. Marco Flammia, nato il 21/08/1969 ad Avellino e residente in Grottaminarda (AV) alla via Fontanelle n°64, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n°1840 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Ariano Irpino, nominato consulente tecnico d'ufficio all'udienza del 26.03.2009, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente

***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

allo scopo di far conoscere al Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della causa in oggetto.

## PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver prestato giuramento, presa visione e nozione completa degli atti d'ufficio, in data 16/04/2009 comunicava, a mezzo raccomandata A.R., l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 09/05/2009 alle ore 08:30AM, alle seguenti parti:

- XXXXXXXXXXXX, in qualità di creditore precedente, al Corso XXXXXXXXXXXX n. XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, domiciliato presso l'Avv. XXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXX, XXXXXXX (AV)
- XXXXXXXXXXXX, in proprio e come erede di XXXXXXXXXXX, in Via XXXXXXX XX, CAP XXXXX, XXXXXXXXXXXXX(X)
- XXXXXXXX, in Via XXXXXXX, CAP XXXXX, XXXXXXXXXXXXX (X);
- XXXXXXXX, in Via XXXXXXXXXXX, CAP XXXX, XXXXXXXXXXXXX (X);
- XXXXXXXX, in Via XXXXXXX XX, CAP XXXXXXX, XXXXXXX (X);
- XXXXXXXX, in Via XXXXXXX XX, CAP XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX (X);
- XXXXXXXX, in Via XXXXXXX, CAP XXXXXXXXXXX, XXXXX.

Alla seduta di sopralluogo del giorno 16/04/2009 era presente, oltre al sottoscritto, soltanto il Sig. XXXXXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXX, con piena disponibilità, consegnava al sottoscritto, come da espressa richiesta, copia della Dichiarazione di Successione. Il sottoscritto quindi procedeva ad una ricognizione dell'immobile, onde verificare lo stato dei luoghi. Di comune accordo con l'esecutato, si rimandava il rilievo metrico e fotografico alla data del 18 Luglio 2009, come specificato sul verbale redatto in fase di primo accesso (Allegato 1). Nell'accesso del 18Luglio 2009, il sottoscritto ha quindi eseguito rilievo metrico e fotografico per valutare la consistenza del fabbricato. Tutto quanto descritto e` stato riportato negli allegati verbali relativi allo svolgimento delle operazioni.

Ha quindi redatto tale perizia con dettagliato stato di fatto dell'immobile.

*Ing. Marco Flammia*

*Causa n°28/07 R. Gen. Esec.*

---

La presente relazione, per comodità espositiva, seguirà i punti di quesito posti in sede di incarico.

Con riferimento all'incarico di stima conferito dal giudice si specifica che la risposta ai quesiti di cui ai punti 1, 2 e 3 e` stata fornita in sede di verifica di completezza della documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c..

Pertanto nel prosieguo della relazione si dara` risposta ai quesiti a partire dal punto n.4 opportunamente integrati con le raccomandazioni generali allegate all'incarico.

## 1 - QUESITO N° 4

*“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente per ciascuno di essi: Comune di ubicazione, frazione o localita`, via, confini, estensione e dati catastali nonche`: partita, foglio, particella ed eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, scala, piano, numero di interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc...);”*

### 1.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere:

- a) Unita` immobiliare in corso di costruzione sita nel Comune di Grottaminarda (AV) alla via Nazionale Baronìa in localita` S. Iorio (nota dell’esperto: riportata agli atti quale Via S. Iorio o via Fontanelle, civico 8. Trattasi invece di una strada privata, traversa di Via Fontanelle. La confusione e` stata generata dal fatto l’appezzamento di terreno, su cui e` stato realizzato il fabbricato, confina sul lato sud con Contrada S.Iorio); al C.F. in ditta XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (AV) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX XXXXXXX e XXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) l’XXXXXXXX – ciascuno per i propri diritti, **foglio 21, particella 1131 sub. 2**, via Nazionale Baronìa, piano T., in corso di costruzione, giusta costituzione del dì 01 Febbraio 1995 n. 19 .1/1995 in atti dal 30 Marzo 1999 (nuovo accatastamento con classamento al tavolo del 16 Marzo 1999);
  
- b) unita` immobiliare in corso di costruzione sita nel Comune di Grottaminarda (AV) alla via Nazionale Baronìa in localita` S. Iorio (nota dell’esperto: riportata agli atti quale Via

S. Iorio o via Fontanelle, civico 8. Trattasi invece di una strada privata, traversa di Via Fontanelle); al C.F. in ditta XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (AV) il XXXXXXXXXXXX XX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (AV) l'XXXXXXXXXXXX – ciascuno per i propri diritti, **foglio 21, particella 1131 sub. 3**, via Nazionale Baronia, piano primo, in corso di costruzione, giusta costituzione del di 01 Febbraio 1995 n. 19 .1/1995 in atti dal 30 Marzo 1999 (nuovo accatastamento con classamento al tavolo del 16 Marzo 1999);

c) unita` immobiliare in corso di costruzione sita nel Comune di Grottaminarda (AV) alla via Nazionale Baronia in località S. Iorio (nota dell'esperto: riportata agli atti quale Via S. Iorio o via Fontanelle, civico 8. Trattasi invece di una strada privata, traversa di Via Fontanelle); al C.F. in ditta XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXe 1941, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) l'XXXXXXXX – ciascuno per i propri diritti, **foglio 21, particella 1131 sub. 4**, via Nazionale Baronia, piano secondo, in corso di costruzione, giusta costituzione del di 01 Febbraio 1995 n. 19 .1/1995 in atti dal 30 Marzo 1999 (nuovo accatastamento con classamento al tavolo del 16 Marzo 1999);

d) unita` immobiliare in corso di costruzione sita nel Comune di Grottaminarda (AV) alla via Nazionale Baronia in località S. Iorio (nota dell'esperto: riportata agli atti quale Via S. Iorio o via Fontanelle, civico 8. Trattasi invece di una strada privata, traversa di Via Fontanelle); al C.F. in ditta XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (X) l'XXXXXX–



ciascuno per i propri diritti, **foglio 21, particella 1131 sub. 5**, via Nazionale Baronia, piano terzo, in corso di costruzione, giusta costituzione del di 01 Febbraio 1995 n. 19 .1/1995 in atti dal 30 Marzo 1999 (nuovo accatastamento con classamento al tavolo del 16 Marzo 1999).

## 1.2 - DATI CATASTALI

- Immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) alla strada privata traversa di Via Fontanelle, all'altezza del civico 132, individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 2 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XXX) l'XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.
- Immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al primo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, individuato al NCEU al **Foglio 21 - P.IIa n.1131 sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (X) il XX XXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) l'XXXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.
- Immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al secondo piano del un fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 4 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) l'XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

- Immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al terzo piano di un fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. L'immobile è individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.lla n.1131 sub 5 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX XX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (AV) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) l'XXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

Gli immobili sono tutti senza consistenza e rendita perché in corso di costruzione, il tutto come meglio specificato nelle allegate visure catastali (Allegato n. 2).

L'accesso alle particelle n.1131 sub 3, 4 e 5 avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, che è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

### 1.3 - PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili provengono agli eredi XXXXXXX in piena proprietà, ognuno per i propri diritti, per successione di XXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e deceduta il [REDACTED], con denuncia registrata presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Ariano Irpino (Av) del 13.01.2003 ai numeri 4529/3604, ed in particolare:

- al sig. XXXXXXX in qualità di coniuge,
- alla sig.ra XXXXXXX in qualità di figlia,
- alla sig.ra XXXXXXX in qualità di figlia,
- al sig. XXXXXXX in qualità di figlio.

Con atto del Notaio Antonietta Minichiello, di Grottaminarda, in data 29 novembre 2004, n. 8212 di repertorio e n.4514 di raccolta, inserito nel registro delle successioni del Tribunale di Ariano Irpino (Av), XXXXXXX, in XXXXX, rinunciava puramente e semplicemente all'eredità di XXXXXXXX.

In data 05.03.2005, ai numeri 4236/3216, risulta l'accettazione di eredita' con beneficio di inventario in favore dei germani XXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, figli di XXXXXXXX e nipoti di XXXXXXXXX.

Con dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del Tribunale di Ariano Irpino (Av) in data 11.12.2004, registrata in data 16.12.2004, inserita nel registro delle successioni del Tribunale di Ariano Irpino (Av), XXXXXXXX, in XXXX, rinunciava puramente e semplicemente all'eredita' di XXXXXXXXXXXXX.

In data 26.01.2005, ai numeri 1635/1292, risulta l'accettazione di eredita' con beneficio di inventario in favore di XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, figlia di XXXXXXXX e nipote XXXXXXXX.

In data 29.03.2007, ai numeri 6870/5179, risulta l'accettazione di eredita' con beneficio di inventario in favore di XXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXX, rispettivamente coniuge e figlio di XXXXXXXX.

Per quanto sopra gli immobili risultano cosi' in proprieta':

- sig. XXXXXXXX, coniuge di XXXXXXXXXXXXX, proprieta' per 1/3,
- sig. XXXXXXXX in qualita' di figlio di XXXXXXXXXXXXX, proprieta' per 2/9,
- Sig.ra XXXXXXXX, figlia di XXXXXXXX e nipote di XXXXXXXXXXXXX, proprieta' per 2/9,
- Sig. XXXXXXXXXXXXX, figlio di XXXXXXXX e nipote di XXXXXXXX, proprieta' per 2/27,
- Sig. XXXXXXXX, figlio di XXXXXXXX e nipote di XXXXXXXXXXXXX, proprieta' per 2/27,
- Sig.ra XXXXXXXX, figlia di XXXXXXXXXXXXX e nipote di XXXXXXXX, proprieta' per 2/27.

Per quanto dichiarato al sottoscritto in sede di sopralluogo dal sig. XXXXXXXXXXXXX, l'immobile e' stato realizzato dallo stesso XXXXXXXX, a sue spese, per concessione edilizia rilasciata dal comune di Grottaminarda (Av) su sua istanza del 28.07.1977; il sig. XXXXXXXXXXXXX dichiara

altresi di essere in possesso di tutte le fatture dei pagamenti effettuati per la realizzazione del fabbricato.

#### **1.4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in oggetto sono parte integrante di un unico fabbricato, con prevalente destinazione residenziale con l'eccezione del Piano Terra a destinazione commerciale, in corso di costruzione, e sito nel comune di Grottaminarda (AV) alla strada privata traversa di Via Fontanelle, senza numero civico, sull'area identificata al N.C.E.U. al foglio 21, mappale n.1131. Costituiscono bene comune a tutti gli immobili il vano scala coperto, che però non risulta identificato con sub nella descrizione catastale.

Come si evince dalla concessione edilizia, il fabbricato è articolato su quattro livelli, dei quali i tre livelli superiori sono destinati ad abitazione, mentre il livello a piano terra è destinato ad attività commerciale, ed in particolare:

- livello a piano terra, identificato con mappale 1131 sub 2  
E' ancora in corso di costruzione, parzialmente interrato sul lato sud e destinato ad attività commerciale. Si presenta chiuso da muratura perimetrale in blocchi di cemento, diviso internamente con tramezzature, ed è attualmente utilizzato come laboratorio dall'esecutato;
- livello al primo piano identificato con mappale 1131 sub 3  
E' ancora in corso di costruzione, ha destinazione d'uso di civile abitazione e si presenta senza murature perimetrali e divisioni interne;
- livello al piano secondo identificato con mappale 1131 sub 4,  
Si sviluppa identicamente al primo. E' ancora in corso di costruzione, ha destinazione d'uso di civile abitazione e si presenta senza murature perimetrali e divisioni interne;
- livello al piano terzo, adibito a mansarda identificato con mappale 1131 sub 5  
E' ancora in corso di costruzione e si presenta senza murature perimetrali e divisioni interne. La copertura realizzata a falde inclinate si presenta già impermeabilizzata con manto di tegole e sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane mediante grondaie e tubi di scolo.

L'immobile del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è stato realizzato con Licenza Edilizia num. 2299/234/77 in data 10/11/1977.

Il progetto originario prevedeva la costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra da collegare ad altro fabbricato antistante, precedentemente costruito, con sopraelevazione di un livello dell'esistente.

Pertanto l'intero fabbricato risulta integrato da una sezione preesistente in muratura portante, prospiciente su Via Fontanelle.

Tale fabbricato preesistente, sito in Via Fontanelle civico 132, originariamente costituito dal solo piano terra e piano primo (entrambi identificati al C.F. con foglio 21, particella 1118, Sub 1), come previsto in licenza edilizia, è stato sopraelevato di un livello (identificato al C.F. con foglio 21, particella 1118, sub 2). Si evidenzia che il piano secondo in sopraelevazione del fabbricato esistente, pur essendo parte della stessa concessione edilizia, non rientra negli immobili oggetto del pignoramento ma con essi condivide il vano scala dal quale riceve accesso.

Invece l'unità immobiliare preesistente, costituita come detto da piano terra e primo piano (identificati al C.F. con foglio 21, particella 1118, sub 1), ha accesso da Via Fontanelle e pertanto non condivide il vano scala degli immobili pignorati né necessita accesso da questo.

#### **1.5 - CONFINI**

Il fabbricato confina:

- sul lato nord con il fabbricato sito in Via Fontanelle 132, identificato con mappale 118 sub 1 e 2, di proprietà di XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (X) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (X) l'XXXXXX;
- sul lato est con strada privata, la quale parte da Via Fontanelle e termina di fronte ad altra proprietà localizzata circa 100 metri a sud del fabbricato oggetto del pignoramento;
- sul lato sud confina con terreno di proprietà degli stessi XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (X) il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) l'XXXXXXXXX;
- sul lato ovest confina con proprietà XXXXXXXX.

#### **1.6 - ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il fabbricato in oggetto si trova a circa 1000 metri dal centro e pertanto in una posizione periferica del comune di Grottaminarda ma immediatamente a ridosso della zona prettamente residenziale, caratterizzata da costruzioni di recente costruzione o realizzate prima del sisma del 1980 e comunque ristrutturate.

La viabilità della zona è da considerarsi buona poiché la via Nazionale Baronia è in effetti una strada statale che collega il Comune di Grottaminarda con la zona industriale del Comune di Flumeri e quindi con Ariano Irpino, Sturno e i Comuni della Baronia. Purtroppo la strada statale che collega il fabbricato al centro del comune di Grottaminarda non è dotata di marciapiedi per un tratto di circa 500 metri a partire dal fabbricato; essendo una strada statale piuttosto trafficata presenta dei rischi negli spostamenti pedonali da e verso il centro del comune di Grottaminarda.

L'edificio è prospiciente su una stradina privata senza uscita, traversa di Via Fontanelle.

Il progetto del fabbricato non ha previsto la realizzazione di garage per il parcheggio auto. Inoltre non sono previste delle aree destinate a parcheggio a servizio del fabbricato; attualmente il luogo utilizzato per la sosta delle auto è sulla strada privata, lungo il lato est del fabbricato, che per le ridotte dimensioni della carreggiata crea difficoltà sia nella operazione di parcheggio che di transito di ulteriori veicoli verso proprietà poste sul lato sud (vedi Allegato Fotografico: Foto n. 1). Inoltre la sosta su Via Fontanelle, nei pressi del fabbricato, è assolutamente vietata essendo questa una strada statale senza aree destinate a parcheggio sui lati.

Costruttivamente il fabbricato contenente tutti gli immobili oggetto del pignoramento, risulta essere così realizzato:

- Le fondazioni sono a travi rovesce in cemento armato gettato in opera;
- La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato;
- Gli orizzontamenti, ovvero i solai, sono misti in cemento armato e laterizi;

- Le murature perimetrali di tamponamento, presenti solo al piano terra, sono presumibilmente realizzate con laterizi in termoblocco di spessore 30 cm;
- La copertura del fabbricato è del tipo ad doppia falda. Le falde sono inclinate ed in cemento armato alleggerito con laterizio. La tenuta all'acqua è assicurata da tegole in laterizio ed il canale di raccolta delle acque è stato realizzato tramite delle grondaie in metallo.

Altre opere accessorie del fabbricato consistono:

- Nel vano scala coperto, che risulta ancora al rustico, per il momento completo della sola rampa in cemento armato senza alcun rivestimento e della muratura in laterizio non intonacata.
- Nella rete di smaltimento delle acque meteoriche convogliate in una condotta di smaltimento privata, proveniente da un fabbricato sul lato sud di proprietà XXXXXXXXX, che sversa direttamente in fogna.

Il fabbricato non è provvisto di impianto smaltimento di acque nere in quanto non sono ancora stati realizzati servizi igienici.



### **1.7 - INDIVIDUAZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Si procede alla individuazione delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, occupandone differenti porzioni, di seguito più precisamente descritte.

#### **1.7.1 - IMMOBILE RELATIVO AL PUNTO A) DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

##### **(Foglio 21 - p.lla n.1131 sub 2 – Categoria In Corso di Costruzione)**

Si tratta di un locale destinato ad attività commerciale come si evince da licenza edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977. Tale immobile è situato al piano terra, a livello rispetto alla strada privata d'accesso al fabbricato che, come detto, si stacca direttamente dalla Via Fontanelle.

Il locale, interrato su un lato (lato sud) e chiuso su altri due, rispettivamente dal confine con proprietà XXXXXXXXXX ad ovest e dal vano scala a nord, ha un pianta della forma di due rettangoli adiacenti (Vedi allegato 5 – Pianta Piano Terra); le dimensioni nette in pianta dei due rettangoli sono rispettivamente di m 17,40 di larghezza per m 13,00 di profondità e di m 2,80 di larghezza per m 4,35 di profondità. Risulta essere sottostante all'immobile in costruzione individuato con il sub3 ed anch'esso oggetto di pignoramento. Ad esso si accede da una porta sulla prospiciente strada privata. Dai grafici allegati alla licenza edilizia del fabbricato risulta che l'immobile al piano terra è servito anche dal vano scala comune anche se, attualmente, la porta che permette l'accesso dal vano scala è murata. Pertanto in caso di vendita dell'immobile in oggetto è auspicabile il ripristino dell'accesso anche dal vano scala comune come da progetto originario. Al momento all'interno del locale è stato ricavato un vano uso ufficio delle dimensioni di circa 16mq mediante tramezzatura in laterizio; inoltre è stato ricavato un altro vano di circa 30mq, mediante una separazione temporanea in pannelli di legno non rifiniti, utilizzato come laboratorio. Il resto del locale è utilizzato come deposito. In definitiva l'immobile al piano terra risulta suddiviso in tre vani ed è attualmente utilizzato dall'esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, come appreso in corso di sopralluogo e per quanto verbalmente dichiarato al sottoscritto dallo stesso sig. XXXXXXXXXXXXX.

L'immobile è allo stato grezzo. Non risultano realizzati né intonaci, né pavimentazione né impianti. E' pertanto visibile la maglia strutturale costituita dalle travi e dai pilastri (Vedi Allegato Fotografico: Foto n.4). La fornitura di energia elettrica proviene dal fabbricato adiacente dove risiede l'esecutato. L'immobile non risulta provvisto di acqua potabile e di servizi igienici.

Il pregio del locale in esame è dato dal fatto di avere ampie superfici libere essendo in esso presenti due allineamenti di pilastri. Il locale è però penalizzato dal fatto di non avere illuminazione naturale e diretta su due lati.

Le superfici nette, lorde<sup>1</sup> e convenzionali<sup>2</sup> del locale, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

Piano Terra – Fg.21 P.IIa 1131 Sub2		Superfici			
		Commerciale		Non Commerciale	Convenzionale
Destinazione	Simbolo	Netta. [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]
Negozio	Neg.	235,26	245,51		245,51
Portico	Por.	16,10	16,64		5,55
Vano scala	VSc.			22,30	
<b>Superfici totali</b>		<b>251,36</b>	<b>262,15</b>	<b>22,30</b>	<b>251,06</b>

L'altezza netta è di m 3,20.

Si rinvia comunque ai grafici (Allegato n.5) per una visione più chiara della disposizione planimetrica degli ambienti.

Quanto descritto e riscontrato corrisponde sostanzialmente con quanto indicato nell'atto di pignoramento e con quanto riportato al N.C.E.U. che individua l'immobile in oggetto nel comune di Grottaminarda (AV), di proprietà XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX)

---

<sup>1</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

<sup>2</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è pari a 1/3 della superficie lorda

*Ing. Marco Flammia*

*Causa n°28/07 R. Gen. Esec.*

---

il XXXXXXX e XXXXXXX, nato a XXXXXXX (AV) l'XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti, con dati catastali Foglio 21 - p.la n.1131 sub 2 – Categoria in Corso di Costruzione.

### **1.7.2 - IMMOBILE RELATIVO AL PUNTO B) DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

#### **(Foglio 21 - p.lla n.1131 sub 3 – Categoria In corso di costruzione)**

L'immobile si trova nel Comune di Grottaminarda (AV) ed è al primo piano di un fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, come si evince da licenza edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977, posto al primo piano rispetto a quello stradale.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'appartamento, che non è stato suddiviso in vani in quanto in corso di costruzione, presenta una porzione di muratura perimetrale sui lati sud ed ovest, realizzate per impedire l'ingresso delle acque piovane sul solaio di piano. Pertanto l'immobile si presenta costituito dai solai e dalla struttura portante; necessita pertanto del complemento delle murature perimetrali e interne, delle rifiniture e degli impianti. L'immobile non risulta provvisto di acqua potabile, di servizi igienici e della fornitura di energia elettrica.

Risulta essere situato sopra all'immobile individuato con sub2 e sottostante all'immobile in costruzione individuato con il sub4, entrambi oggetto di pignoramento. L'immobile risulta parzialmente occupato da uno degli esecutati, il Sig. XXXXXXXX, per una superficie totale lorda di circa 39.45mq. Tale superficie, infatti, è stata accorpata all'immobile adiacente, preesistente e non oggetto di pignoramento, indentificato con dati catastali FG 21 P.lla 1118 Sub 1 (Allegato Fotografico: Foto n.6).Le superfici nette, lorde<sup>3</sup> e convenzionali<sup>4</sup> dell'immobile, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

---

<sup>3</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

<sup>4</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è pari a 1/3 della superficie lorda

1 Piano – Fg.21 P.IIa 1131 Sub 3		Superfici			
		Residenziale		Non Residenziale	Convenzionale
Destinazione	Simbolo	Netta. [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	App	250,78	255,05		255,05
Terrazzo e Balconi	Bal	72,01	73,90		24,63
Vano scala	VSc			13,63	
<b>Superfici totali</b>		<b>322,79</b>	<b>328,94</b>	<b>13,63</b>	<b>279,68</b>

L'altezza netta è di m 3,00.

Si rinvia comunque ai grafici (Allegato n.5) per una visione più chiara della disposizione planimetrica degli ambienti.

Quanto descritto e riscontrato corrisponde sostanzialmente con quanto indicato nell'atto di pignoramento e con quanto riportato al N.C.E.U. che individua l'immobile in oggetto nel comune di Grottaminarda (AV), di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XXX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) l'XXXXXX, ciascuno per i propri diritti, con dati catastali Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione.

**1.7.3 - IMMOBILE RELATIVO AL PUNTO C) DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**(Foglio 21 - p.III n.1131 sub 4 – Categoria In corso di costruzione)**

L'immobile si trova nel Comune di Grottaminarda (AV) ed è al secondo piano di un fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132, ed è accessibile mediante vano scala comune. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, come si evince da licenza edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977, posto al secondo piano rispetto a quello stradale.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'appartamento, che non è stato suddiviso in vani in quanto in corso di costruzione, si presenta costituito solo dai solai e dalla struttura portante; necessita pertanto del complemento sia delle murature perimetrali che interne, delle rifiniture e degli impianti. L'immobile non risulta provvisto di acqua potabile, di servizi igienici e della fornitura di energia elettrica.

L'immobile è quindi allo stato grezzo. E' pertanto visibile la maglia strutturale costituita dalle travi e dai pilastri. (Allegato Fotografico: Foto n.7)

L'immobile confina sul lato nord in parte con il fabbricato non pignorato, identificato con dati catastali Foglio 21 particella 1118 Sub 2, ed in parte con il vano scala comune; sul lato est con strada privata che si collega su Via Fontanelle; sul lato Sud ed Ovest con proprietari XXXXXXXXX.

Risulta essere situato sopra all'immobile individuato con sub3 e sottostante all'immobile in costruzione individuato con il sub5, entrambi oggetto di pignoramento. L'immobile risulta libero.

Le superfici nette, lorde<sup>5</sup> e convenzionali<sup>6</sup> dell'immobile identificato dai dati catastali, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

---

<sup>5</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

<sup>6</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è pari a 1/3 della superficie lorda

2 Piano – Fg.21 P.IIa 1131 Sub 4		Superfici			
		Residenziale		Non Residenziale	Convenzionale
Destinazione	Simbolo	Netta. [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	App	250,78	255,05		255,05
Terrazzo e Balconi	Bal	72,01	73,90		24,63
Vano scala	VSc			13,63	
<b>Superfici totali</b>		<b>322,79</b>	<b>328,95</b>	<b>13,63</b>	<b>279,68</b>

L'altezza netta è di m 3,00.

Si rinvia comunque ai grafici (Allegato n.5) per una visione più chiara della disposizione planimetrica degli ambienti.

Quanto descritto e riscontrato corrisponde sostanzialmente con quanto indicato nell'atto di pignoramento e con quanto riportato al N.C.E.U. che individua l'immobile in oggetto nel comune di Grottaminarda (XX), di proprietà XXXXXX, nata a XXXXXXXX(XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) l'XXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti, con dati catastali Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 4 – Categoria in Corso di Costruzione.

**1.7.4 - IMMOBILE RELATIVO AL PUNTO D) DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**(Foglio 21 - p.III n.1131 sub 5 – Categoria In corso di costruzione)**

L'immobile si trova nel Comune di Grottaminarda (AV) ed è al terzo piano di un fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132, ed è accessibile mediante vano scala comune. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, posto al terzo piano rispetto a quello stradale. L'immobile in oggetto, come si evince dalla concessione edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977, è un sottotetto che, in fase di costruzione, è stato realizzato con un'altezza utile maggiore rispetto a quella prevista con l'intento di ricavarne un appartamento. Pertanto l'immobile, pur essendo regolarmente accatastato, risulta di fatto abusivo. La ricerca condotta negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Grottaminarda ha infatti rivelato che l'irregolarità edilizia sull'immobile non è stata sanata.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'appartamento, che non è stato suddiviso in vani in quanto in corso di costruzione, si presenta costituito solo dai solai e dalla struttura portante; necessita pertanto del complemento sia delle murature perimetrali che interne, delle rifiniture e degli impianti. L'immobile non risulta provvisto di acqua potabile, di servizi igienici e della fornitura di energia elettrica.

L'immobile è quindi allo stato grezzo. E' pertanto visibile la maglia strutturale costituita dalle travi e dai pilastri. (Allegato Fotografico: Foto n.8)

L'immobile confina sul lato nord in parte con fabbricato non pignorato identificato con dati catastali Foglio 21 particella 1118 Sub 1-2 ed in parte con il vano scala comune; sul lato est con strada privata che si collega su Via Fontanelle; sul lato Sud ed Ovest con proprietari XXXXXXXX.

Risulta poi essere situato sopra all'immobile individuato con sub4 ed anche oggetto di pignoramento. L'immobile risulta libero.



Le superfici nette, lorde<sup>7</sup> e convenzionali<sup>8</sup> dell'immobile identificato dai dati catastali, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

3 Piano – Fg.21 P.IIa 1131 Sub 5		Superfici			
		Residenziale		Non Residenziale	Convenzionale
Destinazione	Simbolo	Netta [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Lorda [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	App.	205,02	208,02		208,02
Balconi	Balc.	17,82	17,82		5,94
Vano scala	VSc.			12,30	
<b>Superfici totali</b>		<b>222,84</b>	<b>225,84</b>	<b>12,30</b>	<b>213,96</b>

L'altezza netta media è di circa m 2,50.

Si rinvia comunque ai grafici (Allegato n.5) per una visione più chiara della disposizione planimetrica.

Quanto descritto e riscontrato corrisponde sostanzialmente con quanto indicato nell'atto di pignoramento e con quanto riportato al N.C.E.U. che individua l'immobile in oggetto nel comune di Grottaminarda (AV), di proprietà XXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXX XXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) l'XXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti, con dati catastali Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 5 – Categoria in Corso di Costruzione

## 2 - QUESITO N° 5

*“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...”*

La descrizione dei beni, così come identificati nell'atto di pignoramento, corrisponde alla descrizione attuale degli stessi e li identifica univocamente.

---

<sup>7</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

---

<sup>8</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è pari a 1/3 della superficie lorda

### **3 - QUESITO N° 6**

*“Analisi volta a verificare se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest’ultimo caso, da chi e a quale titolo;”*

#### **3.1 - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo si e' accertato che gli immobili oggetto del pignoramento attualmente occupati sono:

- Immobile al piano terra, identificato al N.C.E.U. con Foglio 21 Particella 1131 Sub 2, il quale e` occupato da uno degli esecutati, XXXXXXXX, proprietario per 2/9 dello stesso immobile;
- Immobile al primo piano, identificato al N.C.E.U. con Foglio 21 Particella 1131 Sub 3, parzialmente occupato, per una superficie lorda di circa 39,45mq, da uno degli esecutati, XXXXXXXX, il quale e` proprietario per 2/9 dello stesso immobile. La superficie dell'immobile occupata, di 39,45mq lordi, e` stata accorpata al fabbricato adiacente, non oggetto di pignoramento ed identificato con dati catastali FG 21 P.IIa 1118 Sub 1, già residenza del Sig. ri XXXXXXXX, XXXXXXXX e famiglia in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo si e' accertato inoltre che gli altri immobili oggetto del pignoramento non sono attualmente occupati ne' condotti in locazione da terzi.

#### **4 - QUESITO N° 7**

*“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”*

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo e principalmente secondo quanto dichiarato al sottoscritto del sig. XXXXXXX, e come specificato nel certificato del Notaio Pellegrino D'Amore, agli atti, i beni oggetto del pignoramento sono beni personali di tutti i debitori eseguiti e non risultano trascritte, nel periodo di riferimento, convenzioni matrimoniali.

## 5 - QUESITO N° 8

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene...”*

### 5.1 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli, come peraltro risulta dal certificato notarile agli atti.

#### Iscrizioni contro n.1

Ipoteca volontaria pubblicata in data 25/02/1999 ai numeri 3119/247 e successiva nota in ripetizione (rettifica) iscritta il 23/3/1999 ai numeri 4254/412.

- A favore di: Banco di Napoli S.P.A.
- Contro: XXXXXXXXX
- Per la somma di L.200.000.000 – pari ad Euro 103.291,38
- Il gravame è attivo esclusivamente sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5, a garanzia di un mutuo fondiario di Lire 100.000.000,00 concesso a XXXXXXXXXXXXX.

#### Iscrizioni contro n.2

Ipoteca giudiziale pubblicata in data in data 25/02/2004 ai numeri 3650/634

- A favore di: G.E.I. S.p.A.
- Contro: XXXXXXXXX
- Per la somma di Euro 31.432,84
- Il gravame è attivo per diritti pari a 2/9 sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5 a garanzia della somma di Euro 6.716,42 oltre interessi e spese.

**Iscrizioni contro n.3**

Ipoteca legale pubblicata in data in data 17/05/2007 ai numeri 10589/2244.

- A favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A.
- Contro:XXXXXXXXX
- Per la somma di Euro 11.474,94
- Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.737,47 oltre interessi e spese.

**Iscrizioni contro n.4**

Ipoteca legale pubblicata in data in data 30/05/2007 ai numeri 1167/2565

- A favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A.
- Contro: XXXXXXXXXXX
- Per la somma di Euro 11.523,74
- Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.761,87 oltre interessi e spese.

**Trascrizioni contro n.1**

- Atto esecutivo o cautelare: N. 13270 R.G. e N. 9125 R.P. Conservatoria RR.II. di Avellino in data 20/06/2007

- A favore di: Banco di Napoli S.P.A.
- Contro:
  - 1) XXXXXXXXXXX, proprietario per 2/9, mutuatario e datore d'ipoteca;
  - 2) XXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3 e datore d'ipoteca;
  - 3) XXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;

- 4) XXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - 5) XXXXXXXXX, proprietaria per 2/27 e datrice d'ipoteca;
  - 6) XXXXXXXXX, proprietaria per 2/9 e datrice d'ipoteca
- Il gravame è attivo sul fabbricato sito in Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 1131 sub 2 -3-4-5, senza consistenza e rendita perché in corso di accertamento.

## 6 - QUESITO N° 9

*“Verifiche e riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene...”*

### 6.1 - CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Gli immobili in oggetto fanno parte del fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977 - (Allegato n. 4), rilasciata dal Sindaco del Comune di Grottaminarda su istanza presentata in data 28/07/1977 dal sig. XXXXXXXX, che prevedeva l'esecuzione dei lavori di costruzione ed ampliamento di un fabbricato esistente identificato al N.C.E.U con Fg 21 P.Ila 1118 Sub 1-2.

Il progetto ed i calcoli strutturali sono stati effettuati dall'ing. XXXXXXXX, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino con il n. 165 e, secondo quanto affermato dal Sig. XXXXXXXX, depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino.

Nel rispetto di tale concessione il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra per una superficie coperta di circa mq 220 ed un volume complessivo di circa mc 2160, prevedendo in particolare:

- al piano terra un unico locale,
- al primo piano un'abitazione composta da 5 vani ed accessori
- al secondo piano un'abitazione composta da 5 vani ed accessori

Dal confronto dello stato dei luoghi con il progetto architettonico approvato e' emerso che rispetto a quanto previsto:

- al lato sud del fabbricato sono stati realizzati 4 pilastri in più (un allineamento),
- il piano terra al lato sud risulta essere completamente interrato, diversamente da quanto previsto in progetto;
- al lato sud del fabbricato e' stato realizzato, per ogni piano, uno sbalzo non previsto per l'intera lunghezza del fabbricato paria 13,60m;



- al lato est del fabbricato e` stato realizzato, per ogni piano, uno sbalzo non previsto per una lunghezza complessiva di 3,90m;
- la copertura a tetto in laterizi e manto di tegole prevista in progetto doveva essere a doppia falda con inclinazione est – ovest rispetto alla linea di colmo; invece, di fatto risulta una copertura comunque a tetto in laterizi e manto di tegole a doppia falda ma con inclinazione nord-sud rispetto alla linea di colmo;
- l'altezza utile del tetto rispetto al solaio del terzo piano risulta maggiore a quanto previsto dagli elaborati permettendo la realizzazione di un piano terzo o mansarda aggiuntivo; pertanto il piano terzo, identificato al N.C.E.U. con i dati Foglio 21 - P.IIa n.1131 sub 5, risulta essere abusivo.

Le superfici del piano terra, identificato con i dati catastali Foglio 21 - P.IIa n.1131 Sub2, attualmente seminterrato, sono aumentate rispetto a quelle di progetto di circa 58,48mq (262,15mq lordi in luogo dei 203,67mq lordi previsti).

Le superfici del primo piano, identificato con i dati catastali Foglio 21 - P.IIa n.1131 Sub3, sono aumentate rispetto a quelle di progetto di 77,74mq (328,95mq lordi in luogo dei 251,21mq lordi previsti).

Le superfici del secondo piano, identificato con i dati catastali Foglio 21 - P.IIa n.1131 Sub4, sono aumentate rispetto a quelle di progetto di 77,74mq (328,95mq lordi in luogo dei 251,21mq lordi previsti).

Il terzo piano o mansarda, identificato con i dati catastali Foglio 21 - P.IIa n.1131 Sub5, e` aggiuntivo rispetto a quanto previsto in progetto con un conseguente aumento di 225,84mq.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge 28.1.1977 n.10 art 5, il comune di Grottaminarda riferisce che gli oneri non furono previsti perché la concessione edilizia fu stata approvata nel 1977 ed in quell'anno mancavano le relative tabelle parametriche regionali. Pertanto, gli oneri di urbanizzazione non furono previsti e non sono opponibili all'acquirente.

Infine, il fabbricato, come e' stato più volte richiamato, si trova allo stato rustico e per lo stesso non e' stata presentata istanza di proroga per l'ultimazione dei lavori.

Ad oggi, i lavori non sono stati ultimati, non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori, non risulta effettuato il collaudo dell'intero fabbricato, né è stata presentata domanda di abitabilità.

L'immobile non e` stato oggetto di domanda di sanatoria, come verificato presso il competente ufficio tecnico del comune di Grottaminarda, e non e` sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della Legge del 28 Febbraio 1985, n.47.

Uno studio di fattibilità` sommario rivela che il terzo piano o mansarda potrebbe essere sanato qualora ci fossero i termini per l'applicazione della legge regionale n.15, ovvero quella relativa al recupero abitativo dei sottotetti.

Invece, la sanatoria in seguito all'allungamento sul lato sud dell'intero edificio comporta una analisi molto piu` complessa. Il fabbricato si trova in un'area identificata come zona D di superficie superiore a mq 5000, secondo quanto previsto nel vigente Piano regolatore del Comune di Grottaminarda; eventuali varianti in corso d'opera mirate a sanare le irregolarità dovranno prevedere la redazione di un piano particolareggiato.

Infine, qualunque sanatoria che miri al completamento del fabbricato secondo la configurazione di fatto, richiederà necessariamente un adeguamento strutturale secondo le leggi vigenti. Infatti dal punto di vista statico il fabbricato non e` stato realizzato in conformità a quanto previsto nei calcoli strutturali.

Un adeguamento sismico eseguito in data odierna rende necessaria l'applicazione della nuova normativa sismica, molto piu` restrittiva anche e soprattutto perché a seguito di tale normativa il territorio del comune di Grottaminarda è stato riclassificato sismicamente passando dalla seconda alla prima categoria, con conseguente aumento delle forze sismiche orizzontali di

*Ing. Marco Flammia*

Causa n°28/07 R. Gen. Esec.

---

piano da considerare in fase di calcolo. Quindi, per il completamento dei lavori si rende necessario un adeguamento sismico secondo la normativa vigente.

Questi oneri, non esattamente quantificabili al momento, resteranno a carico di un futuro acquirente degli immobili costituenti il fabbricato.

## 7 - QUESITO N° 10

*“Dica se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso 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...”*

### 7.1 - CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono stati pignorati *pro-quota* e, sebbene appartenenti tutti allo stesso fabbricato, rappresentano delle unità immobiliari indipendenti. Esiste, pertanto, la possibilità di vendere detti immobili in quattro lotti, rappresentati dalle singole unità accatastate, così come opportunamente individuati nell’atto di pignoramento.

Si specifica ulteriormente che costituiscono beni comuni di tutti gli immobili:

- il vano scala coperto fino al raggiungimento della prospiciente strada privata che si immette su via Fontanelle, non individuato catastalmente. E’ opportuno specificare che il vano scala comune e` anche a servizio anche dell’immobile non oggetto di pignoramento, sito al secondo piano del fabbricato adiacente sul lato nord, identificato catastalmente al Foglio 21, P.IIa 1118 Sub 2 di proprietà XXXXXXXXXXXX.
- Servitù di passaggio sulla stradina privata di accesso al fabbricato, a confine con Via Fontanelle.

### I lotti individuati sono pertanto i seguenti:

#### 7.2- Lotto 1:

Piena proprietà dell’immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) alla strada privata traversa di Via Fontanelle, all’altezza del civico 132, individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.IIa n.1131 Sub2 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX XXXXX,

XXXXXXXXXX, nato xxxxxxxx (XX) il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (AV) l'XXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

Si tratta di un locale destinato ad attività commerciale posto al piano terra a livello strada rispetto alla via privata. L'accesso avviene da una porta prospiciente la strada privata. L'immobile è allo stato grezzo. Non risultano realizzati né intonaci, né pavimentazione né impianti.

Il pregio del locale in esame è dato dal fatto di avere ampie superfici libere. Il locale è però penalizzato dal fatto di non avere illuminazione naturale e diretta lungo due lati.

L'altezza netta è di m 3,20.

Il tutto per una superficie complessiva così determinata:

**Superficie netta commerciale = 235,26 mq**

**Superficie netta portico = 16,10 mq**

**Superficie lorda convenzionale = 251,06 mq**

### **7.3- Lotto 2:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al primo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132.

Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, individuato al NCEU al **Foglio 21 - P.IIa n.1131 sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX e XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) l'XXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'appartamento, in corso di costruzione, si presenta costituito dai solai, dalla struttura portante e da una esigua porzione della muratura perimetrale; necessita pertanto del complemento delle murature sia perimetrali che interne, delle rifiniture e degli impianti. L'immobile non risulta

provvisto della linea di adduzione dell'acqua potabile, del metano e della linea per la fornitura di energia elettrica.

Al momento l'immobile risulta parzialmente occupato da uno degli esecutati, il Sig. XXXXXX XXXXXX; la superficie lorda totale occupata è di circa 39.45mq, la quale è stata accorpata all'immobile adiacente, non oggetto di pignoramento.

Grandi pregi dell'appartamento sono l'estensione superficiale e la luminosità. L'altezza utile è di 3,00 m.

Il tutto per una superficie complessiva così determinata:

**Superficie netta residenziale = 250,78 mq**

**Superficie netta terrazzo e balconi = 72,01 mq**

**Superficie convenzionale lorda = 279,68 mq**

#### **7.4- Lotto 3:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al secondo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132.

Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione, individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 4 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) l'XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'appartamento, in corso di costruzione, si presenta costituito solo dai solai e dalla struttura portante; necessita pertanto del complemento delle murature sia perimetrali che interne, delle rifiniture e degli impianti. L'immobile non risulta provvisto della linea di adduzione dell'acqua potabile, del metano e della linea per la fornitura di energia elettrica.

Al momento l'immobile risulta libero.

Grandi pregi dell'appartamento sono l'estensione superficiale, il terrazzo e la luminosità. L'altezza utile è di 3,00 m.

Il tutto per una superficie complessiva così determinata:

**Superficie netta residenziale = 250,78 mq**

**Superficie netta terrazzo e balconi = 72,01 mq**

**Superficie convenzionale lorda = 279,68 mq**

#### **7.5- Lotto 4:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) al terzo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132.

L'immobile è individuato al NCEU al **Foglio 21 - p.IIa n.1131 sub 5 – Categoria in Corso di Costruzione**, alla partita intestata a XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) l'XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti.

L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle.

L'immobile in oggetto, come si evince dalla concessione edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977, è un sottotetto che, in fase di costruzione, è stato realizzato con un'altezza utile maggiore rispetto a quella prevista con l'intento di ricavarne un appartamento. Pertanto l'immobile, pur essendo regolarmente accatastato, risulta abusivo. La vendita dell'immobile è vincolata pertanto alla eliminazione di tale abuso.

L'immobile si presenta costituito solo dai solai e dalla struttura portante; necessita pertanto del complemento sia delle murature perimetrali che interne, delle rifiniture e degli impianti.

L'immobile è quindi allo stato grezzo. L'immobile non risulta provvisto di acqua potabile, di servizi igienici e della fornitura di energia elettrica. L'altezza utile media è di circa 2,50m.

L'immobile risulta libero.

Grandi pregi dell'immobile sono l'ampiezza, la luminosità e l'ottima panoramicità.

Il tutto per una superficie complessiva così determinata:

**Superficie netta residenziale = 205,02 mq**

**Superficie netta balconi = 17,82 mq**

**Superficie convenzionale lorda = 213,96 mq**

#### **7.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON SPECIFICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.**

La scelta del criterio di stima dipende, sostanzialmente, dallo scopo per cui la si esegue.

Nel caso in esame, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Pertanto il criterio prescelto, in dipendenza dello scopo della stima, dei rapporti tra il bene oggetto di valutazione ed i fatti economici ad esso connesso, nonché delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene stesso, è la valutazione **in base al valore di mercato**.

Questo si determina mediante stima sintetico-comparativa basata sul prezzo di mercato di beni analoghi a quello da stimare. Si tratta in pratica di confrontare il bene oggetto di valutazione con altri aventi caratteristiche simili e che in data recente siano stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto viene fatto in relazione ad una serie di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche (dipendenti cioè dalla natura stessa dei beni e dal loro rapporto con ciò che li circonda), comuni per i beni da stimare e quelli assunti per la comparazione.

Sono ovviamente da comparare i prezzi di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di scambio in condizioni di libera concorrenza, cioè di ordinarietà tra domanda ed offerta del bene sul mercato.

Si ritiene che in questo caso il criterio estimativo adottato consenta di risolvere nel modo più corretto ed aderente alla realtà il quesito di stima proposto.

Dalle indagini condotte dal sottoscritto, attingendo notizie anche e soprattutto presso le imprese di costruzione del posto e le agenzie di compravendita immobiliare operanti sul luogo, è emerso



che la zona in cui ricade l'immobile può considerarsi commercialmente sufficientemente appetibile.

Veniva però segnalata al sottoscritto la tendenza negativa degli investimenti in immobili, trainata dagli effetti della crisi economica, che aveva portato negli ultimi anni ad un calo delle compravendite e ad una stasi, se non ad una diminuzione, dei prezzi di vendita, nonostante l'apparente richiesta di edilizia abitativa.

Considerate pertanto le caratteristiche e la destinazione economica dei beni da stimare ed il livello di rifiniture, l'età, lo stato di conservazione e l'ubicazione per il fabbricato, che come detto risulta essere realizzato parzialmente e per la sola parte delle strutture, si possono considerare congrui e, per le considerazioni esposte ed in considerazione anche dei costi vivi per la realizzazione della sola struttura e per lo stato della stessa, i valori di mercato individuati di seguito:

- Piano Terra
  - 300 Euro/mq di superficie commerciale
  - 200 Euro/mq per le superfici non commerciali
- Piano Primo e Piano Secondo
  - 300 Euro/mq di superficie residenziale
  - 200 Euro/mq per le superfici non residenziali
- Piano Terzo
  - 250 Euro/mq di superficie residenziale
  - 200 Euro/mq per le superfici non residenziali.

I valori unitari al metro quadrato, così individuati, moltiplicati per la consistenza degli immobili permettono il calcolo del valore di mercato richiesto. Il valore di mercato calcolato è stato poi ulteriormente confrontato dal sottoscritto con quello dei beni simili riscontrati nel mercato immobiliare di riferimento per verificarne la congruenza.

Vengono pertanto calcolati i valori di mercato dei singoli lotti.

*Ing. Marco Flammia*

*Causa n°28/07 R. Gen. Esec.*

---

Secondo consuetudine, il più probabile valore di mercato lo si ottiene moltiplicando il valore unitario per la superficie vendibile.

## **7.7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI INDIVIDUATI.**

### **7.7.1 - Lotto 1**

Valore unitario Superficie Commerciale = 300,00 Euro/mq

Valore unitario Superficie Non Commerciale = 200,00 Euro/mq

Superficie Commerciale = 251,06 mq

Superficie Non Commerciale = 22,30 mq

$$V_{\text{Mercato Lotto1}} = (300,00 \text{ €/mq} \times 251,06 \text{ mq}) + (200,00 \text{ €/mq} \times 22,30 \text{ mq}) = 92.331,00 \text{ Euro}$$

### **7.7.2 - Lotto 2**

Valore unitario Superficie Residenziale = 300,00 Euro/mq

Valore unitario Superficie Non Residenziale = 200,00 Euro/mq

Superficie Residenziale = 279,68 mq

Superficie Non Residenziale = 13,63 mq

$$V_{\text{Mercato Lotto2}} = (300,00 \text{ €/mq} \times 279,68 \text{ mq}) + (200,00 \text{ €/mq} \times 13,63 \text{ mq}) = 86.630,00 \text{ Euro}$$

### **7.7.3 - Lotto 3**

Valore unitario Superficie Residenziale = 300,00 Euro/mq

Valore unitario Superficie Non Residenziale = 200,00 Euro/mq

Superficie Residenziale = 279,68 mq

Superficie Non Residenziale = 13,63 mq

$$V_{\text{Mercato Lotto3}} = (300,00 \text{ €/mq} \times 279,68 \text{ mq}) + (200,00 \text{ €/mq} \times 13,63 \text{ mq}) = 86.630,00 \text{ Euro}$$

### **7.7.4 - Lotto 4**

Valore unitario Superficie Residenziale = 250,00 Euro/mq

Valore unitario Superficie Non Residenziale = 200,00 Euro/mq

Superficie Residenziale = 213,96 mq

Superficie Non Residenziale = 12,30 mq

$$V_{\text{Mercato Lotto4}} = (250,00 \text{ €/mq} \times 213,96 \text{ mq}) + (200,00 \text{ €/mq} \times 12,30 \text{ mq}) = 55.950,00 \text{ Euro}$$

**Il valore di Mercato complessivo dell'intero immobile, così come pignorato, risulta essere pari alla somma del Valore di mercato dei singoli lotti:**

$$V_{\text{Mercato Intero Fabbricato}} = 92.331,00\text{€} + 86.630,00\text{€} + 86.630,00\text{€} + 55.950,00\text{€} = 321.541,00 \text{ Euro}$$

## **8 - CONCLUSIONI:**

Si specifica che il bene oggetto di stima è rappresentato da quattro diverse unità immobiliari identificate con altrettanti lotti.

### **8.1 - Lotto 1:**

Piena proprietà dell'immobile posto al piano terra e destinato ad attività commerciale sito nel Comune di Grottaminarda (Av) alla strada privata traversa di Via Fontanelle, all'altezza del civico 132. L'immobile risulta attualmente occupato da uno degli esecutati, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3 dello stesso immobile

#### **8.1.1 - Consistenza:**

Unico locale, allo stato rustico, di superficie netta commerciale pari a 235,26 mq, dotato di portico di superficie netta pari a 16,10 mq

#### **8.1.2 - Ubicazione:**

Grottaminarda (Av), strada privata traversa di Via Fontanelle piano terra.

#### **8.1.3 - Confini:**

Ad Est con strada privata con accesso da via Fontanelle, a Nord con fabbricato preesistente di proprietà XXXXXXXXXXX, a Sud e Ovest con beni di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **8.1.4 - Dati catastali:**

Immobile individuato al NCF foglio 21 del comune di Grottaminarda (Av) p.la 1131 sub 2 senza classamento perché in corso di costruzione. Proprietà di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ognuno per i propri diritti.

#### **8.1.5 - Provenienza:**

L'immobile proviene agli eredi XXXXXXXX in piena proprietà, ognuno per i propri diritti, per successione di XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e deceduta il [REDACTED], con denuncia registrata presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Ariano Irpino (Av) del 13.01.2003 ai numeri 4529/3604.

#### **8.1.6 - Formalità Pregiudizievoli**

- Ipoteca volontaria pubblicata in data 25/02/1999 ai numeri 3119/247 e successiva nota in ripetizione (rettifica) iscritta il 23/3/1999 ai numeri 4254/412 a favore del Banco di Napoli S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX per la somma di L.200.000.000 – pari ad Euro 103.291,38. Il gravame è attivo esclusivamente sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5, a garanzia di un mutuo fondiario di Lire 100.000.000,00 concesso a XXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca giudiziale pubblicata in data in data 25/02/2004 ai numeri 3650/634 a favore di: G.E.I. S.p.A. contro: XXXXXXXX per la somma di Euro 31.432,84. Il gravame è attivo per diritti pari a 2/9 sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5 a garanzia della somma di Euro 6.716,42 oltre interessi e spese.
- Ipoteca legale pubblicata in data in data 17/05/2007 ai numeri 10589/2244 a favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A. contro: XXXXXXXXXXXX per la somma di Euro 11.474,94 Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.737,47 oltre interessi e spese.
- Ipoteca legale pubblicata in data in data 30/05/2007 ai numeri 1167/2565 a favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A. contro: XXXXXXXXXXXX per la somma di Euro 11.523,74. Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.761,87 oltre interessi e spese.

- Atto esecutivo o cautelare: N. 13270 R.G. e N. 9125 R.P. Conservatoria RR.II. di Avellino in data 20/06/2007 a favore di: Banco di Napoli S.P.A. contro:
  - XXXXXXXXX, proprietario per 2/9, mutuatario e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/27 e datrice d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/9 e datrice d'ipoteca

Il gravame è attivo sul fabbricato sito in Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 1131 sub 2 -3-4-5, senza consistenza e rendita perché in corso di accertamento.

#### **8.1.7 - Regolarità Urbanistica**

Le superfici dell'immobile sono maggiori di circa 77,74mq (328,95mq lordi in luogo dei 251,21mq lordi previsti) rispetto a quelle previste da progetto approvato in virtù della Concessione Edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977.

Per l'intero fabbricato, cui l'immobile appartiene, i lavori non sono stati ultimati, non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori, non risulta effettuato il collaudo dell'intero fabbricato, né è stata presentata domanda di abitabilità.

#### **8.1.8 - Valore di Mercato:**

**V<sub>Mercato Immobile</sub> = 92.331,00 Euro**

## **8.2 - Lotto 2:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) e posto al primo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione. L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle. L'immobile risulta parzialmente occupato da uno degli esecutati, il Sig. XXXXXXXXXXXX per una superficie lorda totale occupata di circa 39.45mq, che è stata accorpata all'immobile adiacente, non oggetto di pignoramento.

### **8.2.1 - Consistenza:**

Unico locale, allo stato rustico, di superficie netta pari a 250,78 mq, dotato di terrazzo e balconi di superficie netta pari a 72,01 mq

### **8.2.3 - Ubicazione:**

Grottaminarda (Av), strada privata traversa di Via Fontanelle piano primo.

### **8.2.4 - Confini:**

Ad Est con strada privata con accesso da via Fontanelle, a Nord con fabbricato preesistente di proprietà XXXXXXXX, a Sud e Ovest con beni di proprietà XXXXXXXX.

### **8.2.5 - Dati catastali:**

Immobile individuato al NCF foglio 21 del comune di Grottaminarda (Av) p.Illa 1131 sub 3 senza classamento perché in corso di costruzione. Proprietà di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xxxxxxxx, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ognuno per i propri diritti.

### **8.2.6 - Provenienza:**

L'immobile proviene agli eredi Vitagliano in piena proprietà, ognuno per i propri diritti, per successione di XXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e deceduta il ██████████,

con denuncia registrata presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Ariano Irpino (Av) del 13.01.2003 ai numeri 4529/3604.

### **8.2.7 - Formalità Pregiudizievoli**

- Ipoteca volontaria pubblicata in data 25/02/1999 ai numeri 3119/247 e successiva nota in ripetizione (rettifica) iscritta il 23/3/1999 ai numeri 4254/412 a favore del Banco di Napoli S.P.A. contro XXXXXXXXX per la somma di L.200.000.000 – pari ad Euro 103.291,38. Il gravame è attivo esclusivamente sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5, a garanzia di un mutuo fondiario di Lire 100.000.000,00 concesso a XXXXXXXX.
- Ipoteca giudiziale pubblicata in data in data 25/02/2004 ai numeri 3650/634 a favore di: G.E.I. S.p.A. contro: XXXXXXXXX per la somma di Euro 31.432,84. Il gravame è attivo per diritti pari a 2/9 sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5 a garanzia della somma di Euro 6.716,42 oltre interessi e spese.
- Ipoteca legale pubblicata in data in data 17/05/2007 ai numeri 10589/2244 a favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A. contro: XXXXXXXXX per la somma di Euro 11.474,94 Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.737,47 oltre interessi e spese.
- Ipoteca legale pubblicata in data in data 30/05/2007 ai numeri 1167/2565 a favore di: EQUITALIA AVELLINO S.p.A. contro: XXXXXXXXX per la somma di Euro 11.523,74. Il gravame è attivo per diritti pari a 22,222/100 sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3, oltre altri immobili non oggetto del pignoramento, a garanzia della somma di Euro 5.761,87 oltre interessi e spese.
- Atto esecutivo o cautelare: N. 13270 R.G. e N. 9125 R.P. Conservatoria RR.II. di Avellino in data 20/06/2007 a favore di: Banco di Napoli S.P.A. contro:
  - XXXXXXXXX, proprietario per 2/9, mutuatario e datore d'ipoteca;



- XXXXXXXXX, proprietario per 1/3 e datore d'ipoteca;
- XXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
- XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
- XXXXXXXXX, proprietaria per 2/27 e datrice d'ipoteca;
- XXXXXXXXX, proprietaria per 2/9 e datrice d'ipoteca

Il gravame è attivo sul fabbricato sito in Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 1131 sub 2 -3-4-5, senza consistenza e rendita perché in corso di accertamento.

### **8.2.8 -Regolarita' Urbanistica**

Le superfici dell'immobile sono maggiori di circa 58,48mq (262,15mq lordi in luogo dei 203,67mq lordi previsti) rispetto a quelle previste da progetto approvato in virtù della Concessione Edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977.

Per l'intero fabbricato, cui l'immobile appartiene, i lavori non sono stati ultimati, non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori, non risulta effettuato il collaudo dell'intero fabbricato, né è stata presentata domanda di abitabilità.

### **8.2.9 -Valore di Mercato:**

**$V_{\text{Mercato Immobile}} = 86.630,00 \text{ Euro}$**

### **8.3 - Lotto 3:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) e posto al secondo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento destinato ad uso civile abitazione. L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle. L'immobile risulta libero.

#### **8.3.1 - Consistenza:**

Unico locale, allo stato rustico, di superficie netta pari a 250,78 mq, dotato di terrazzo e balconi di superficie netta pari a 72,01 mq

#### **8.3.2 - Ubicazione:**

Grottaminarda (Av), strada privata traversa di Via Fontanelle piano secondo.

#### **8.3.3 -Confini:**

Ad Est con strada privata con accesso da via Fontanelle, a Nord con fabbricato preesistente di proprietà XXXXXXXX, a Sud e Ovest con beni di proprietà XXXXXXXX.

#### **8.3.4 -Dati catastali:**

Immobile individuato al NCF foglio 21 del comune di Grottaminarda (Av) p.lla 1131 sub 4 senza classamento perché in corso di costruzione. Proprietà di XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ognuno per i propri diritti.

#### **8.3.5 -Provenienza:**

L'immobile proviene agli eredi XXXXXXXX in piena proprietà, ognuno per i propri diritti, per successione di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e deceduta il 03.11.2001, con denuncia registrata presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Ariano Irpino (Av) del 13.01.2003 ai numeri 4529/3604.

### 8.3.6 -Formalità Pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria pubblicata in data 25/02/1999 ai numeri 3119/247 e successiva nota in ripetizione (rettifica) iscritta il 23/3/1999 ai numeri 4254/412 a favore del Banco di Napoli S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX per la somma di L.200.000.000 – pari ad Euro 103.291,38. Il gravame è attivo esclusivamente sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5, a garanzia di un mutuo fondiario di Lire 100.000.000,00 concesso a XXXXXXXX.
- Ipoteca giudiziale pubblicata in data in data 25/02/2004 ai numeri 3650/634 a favore di: G.E.I. S.p.A. contro: XXXXXXXXXXXX per la somma di Euro 31.432,84. Il gravame è attivo per diritti pari a 2/9 sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5 a garanzia della somma di Euro 6.716,42 oltre interessi e spese.
- Atto esecutivo o cautelare: N. 13270 R.G. e N. 9125 R.P. Conservatoria RR.II. di Avellino in data 20/06/2007 a favore di: Banco di Napoli S.P.A. contro:
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/9, mutuatario e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/27 e datrice d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/9 e datrice d'ipoteca

Il gravame è attivo sul fabbricato sito in Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 1131 sub 2-3-4-5, senza consistenza e rendita perché in corso di accertamento.

**8.3.7 - Regolarità Urbanistica**

Le superfici dell'immobile sono maggiori di circa 58,48mq (262,15mq lordi in luogo dei 203,67mq lordi previsti) rispetto a quelle previste da progetto approvato in virtù della Concessione Edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977.

Per l'intero fabbricato, cui l'immobile appartiene, i lavori non sono stati ultimati, non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori, non risulta effettuato il collaudo dell'intero fabbricato, né è stata presentata domanda di abitabilità.

**8.3.8 - Valore di Mercato:**

**$V_{\text{Mercato Immobile}} = 86.630,00 \text{ Euro}$**

**8.4 - Lotto 4:**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda (Av) e posto al terzo piano del fabbricato situato in una stradina privata, traversa di Via Fontanelle, all'altezza del numero 132. Si tratta di un appartamento mansardato destinato ad uso civile abitazione. L'accesso avviene dal vano scala comune, non individuato catastalmente, ed è posto a livello del piano stradale della strada privata che si collega a Via Fontanelle. L'immobile risulta libero.

**8.4.1 - Consistenza:**

Unico locale, allo stato rustico, di superficie netta pari a 205,02 mq, dotato di balconi di superficie netta pari a 17,82 mq

**8.4.2 - Ubicazione:**

Grottaminarda (Av), strada privata traversa di Via Fontanelle piano terra.

**8.4.3 - Confini:**

Ad Est con strada privata con accesso da via Fontanelle, a Nord con fabbricato preesistente di proprietà XXXXX, a Sud e Ovest con beni di proprietàXXXXXXXXXX.

**8.4.4 - Dati catastali:**

Immobile individuato al NCF foglio 21 del comune di Grottaminarda (Av) p.lla 1131 sub 5 senza classamento perché in corso di costruzione. Proprietà di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, ognuno per i propri diritti.

**8.4.5 - Provenienza:**

L'immobile proviene agli eredi XXXXXXXXXXX in piena proprietà, ognuno per i propri diritti, per successione di XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e deceduta il 03.11.2001, con denuncia registrata presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Ariano Irpino (Av) del 13.01.2003 ai numeri 4529/3604.

#### **8.4.6 - Formalità Pregiudizievoli**

- Ipoteca volontaria pubblicata in data 25/02/1999 ai numeri 3119/247 e successiva nota in ripetizione (rettifica) iscritta il 23/3/1999 ai numeri 4254/412 a favore del Banco di Napoli S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX per la somma di L.200.000.000 – pari ad Euro 103.291,38. Il gravame è attivo esclusivamente sugli immobili identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5, a garanzia di un mutuo fondiario di Lire 100.000.000,00 concesso a XXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca giudiziale pubblicata in data in data 25/02/2004 ai numeri 3650/634 a favore di: G.E.I. S.p.A. contro: XXXXXXXXXXXX per la somma di Euro 31.432,84. Il gravame è attivo per diritti pari a 2/9 sugli immobili in esame identificati al C.F. al Foglio 21 Particella 1131 Sub 2-3-4-5 a garanzia della somma di Euro 6.716,42 oltre interessi e spese.
- Atto esecutivo o cautelare: N. 13270 R.G. e N. 9125 R.P. Conservatoria RR.II. di Avellino in data 20/06/2007 a favore di: Banco di Napoli S.P.A. contro:
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/9, mutuatario e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/3 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/27 e datore d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/27 e datrice d'ipoteca;
  - XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 2/9 e datrice d'ipoteca

Il gravame è attivo sul fabbricato sito in Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 1131 sub 2-3-4-5, senza consistenza e rendita perché in corso di accertamento.

#### **8.4.7 - Regolarità Urbanistica**

L'altezza utile del tetto rispetto al solaio del terzo piano risulta maggiore a quanto previsto dagli elaborati permettendo la realizzazione di un piano terzo o mansarda aggiuntivo; pertanto il

piano terzo, identificato al N.C.E.U. con i dati Foglio 21 - P.lla n.1131 sub 5, risulta essere abusivo.

Le superfici dell'immobile non erano previste dal progetto approvato in virtù della Concessione Edilizia n. 2299/234/77 del 10/11/1977, in quanto ottenute con l'innalzamento dell'altezza utile del tetto previsto in progetto rispetto al solaio del terzo piano. Tale immobile risulta di fatto abusivo e in caso di vendita bisognerà tenere in debito la necessità della eliminazione dell'abuso. Per l'intero fabbricato, cui l'immobile appartiene, i lavori non sono stati ultimati, non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori, non risulta effettuato il collaudo dell'intero fabbricato, né è stata presentata domanda di abitabilità.

#### **8.4.8 - Valore di Mercato:**

**$V_{\text{Mercato Immobile}} = 55.950,00 \text{ Euro}$**

#### **8.5 – INTERO FABBRICATO**

**Si specifica, inoltre che il valore di Mercato complessivo dell'intero immobile così come pignorato, nel caso in cui lo si volesse considerare come un unico lotto, risulta dalla somma del Valore di mercato dei singoli lotti e' pari a:**

**$V_{\text{Mercato Intero Fabbricato}} = 92.331,00\text{€} + 86.630,00\text{€} + 86.630,00\text{€} + 55.950,00\text{€} = 321.541,00 \text{ Euro}$**

## **9 - ALLEGATI**

Alla presente relazione, che consta di n.**56** facciate dattiloscritte, si allegano:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetria e visure Catastali;
3. Dichiarazione di successione;
4. Copia delle Concessioni Edilizie con relativi elaborati di progetto;
5. Grafici dello stato di fatto;
6. Allegato Fotografico;
7. Copia delle Raccomandate A.R. inviata per la comunicazione della data di sopralluogo;

Sicuro di aver svolto completamente, con la massima professionalità e buona fede il mandato conferitogli, il sottoscritto ing. Marco Flammia ringrazia la S.V.I. per la fiducia concessa e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Grottaminarda, lì 28 Agosto 2009

IL TECNICO

.....  
*(Ing. Marco Flammia)*