

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

SEZIONE CIVILE

G.I. Dott. Vinetti

☉ • ☽ • ☉

Vertenza promossa da: BANCAPULIA S.p.a.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Procedura N°34/09 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Intervenuto

1)xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

• • •

RELAZIONE DEL CTU

• • •

Premessa

Con ordinanza del 17 Maggio 2010 la S. Vs. Ill.mo nominò me sottoscritto Ing. Del Vecchio Michele in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo degli Ingegneri di (AV) al numero 2400 codice fiscale: DLV MHL 74L28 M206Q; con studio in Via Vittorio Veneto, 17 a 83050 SAN SOSSIO BARONIA (AV); tel.: 0827/976024, Cell. 328/1697433, E-Mail ing.mdelvecchio@libero.it, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile promossa dalla Bancapulia S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxx invitandomi a comparire all'udienza del 22 Giugno 2010 per il giuramento di rito e la proposizione dei quesiti, in tale occasione prestai giuramento e mi furono proposti i quesiti di seguito riportati:

"Verifichi l'esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. e quindi:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c manca in atti o comunque è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività;
- 2.se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o idonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli dal n.4 al n.12

4. Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente per ciascuno di essi: Comune di ubicazione, frazione o località, via, confini, estensione e dati catastali nonché per i terreni: partita, foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: 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, ecc)

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

6. accerti se l'immobile è libero o occupato ed in quest'ultimo caso: indichi la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso il competente Ufficio locale dell'agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, precisando se lo stesso è stato o meno trascritto;

7. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili al medesimo;

9. verifichi e riferisca della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del

T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. i cui all'art. 40 della L.28.2.1985 n. 47, e successive modificazioni; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia 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 L.28 febbraio 1985, n 47, di tanto facendo menzione nel riepilogo;

10. Indichi, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicandone il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

11. determini il valore dei beni pignorati con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro - quali borsini, immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche ed anche formando eventualmente, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

12. Restituisca i risultati delle indagini svolte in una apposita relazione scritta in forma cartacea e su supporti informatici (segnatamente in formato Word per Windows Microsoft o equivalente) in cui sia fornita compiuta, schematica e distinta risposta anche se negativa, ai singoli quesiti;

13. Corredi la relazione di:

- un riepilogo o trascrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto siano indicati comune di ubicazione, frazione o località, via, confini, estensione e dati catastali (limitati:per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati,alla partita, al foglio,alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno;

- planimetria e foto, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

-elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni pignorati,

Dispone, altresì che l' esperto:

a)depositi in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'udienza ex art.569 c.p.c il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

b)invii, a mezzo posta ordinaria o di posta elettronica, secondo quanto indicato al comma 3 dell'art. 173 bis c.p.c., copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al / i

debitore/i anche se non costituito/i ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire di lui note di osservazioni proprio elaborato;

c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) provveda a redigere a parte, su apposito foglio ed in triplice copia, nonché su file in formato Word per Windows Microsoft o equivalente, adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati contenente gli elementi di cui al precedente punto 13.a, nonché la compiuta indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di cui al precedente punto 13.c per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

I beni da stimare sono quelli riportati nell'atto i pignoramento (fatta eccezione per i beni della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx per il quali è stata sospesa l'esecuzione in data 23/11/2009) e precisamente:

- 1) Magazzino e locale deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 2 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.85;
- 2) Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub3, piano T-1 Categ.A3, cl1, vani 6,5
- 3) Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 4 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.122;
- 4) Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 413;
- 5) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 162;
- 6) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 166;
- 7) Terreno sito nel comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 17.

Il giudice ha concesso al CTU per il deposito della relazione peritale il termine di quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 09/11/2010 e a seguito di richiesta fatta in data 20/09/2010 un'ulteriore proroga di dieci giorni. (Cfr. allegato 1)

Svolgimento operazioni di Consulenza

L'inizio delle operazioni peritali sono state comunicate alle parti con raccomandata A/R in data 01/9/2010 nelle persone di Avv. xxxxxxxxxxxxxx (parte) e Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (controparte).

A seguito di una richiesta specifica degli stessi, interpellate le parti la data del sopralluogo è stata anticipata dal giorno 09/09/2010 al giorno 08/09/2010.

In data 08/09/2010 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali. Al sopralluogo tenutosi nella giornata del 08/9/2010 dalle ore 11,00 alle ore 12,55 in località Starsa n 99, di contrada

Camporeale, presso i beni pignorati erano presenti oltre al sottoscritto CTU, l'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx e il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si è proceduto alla presa visione dei beni e al rilievo fotografico e a redigere il verbale di sopralluogo (Cfr. allegato 2 e 3).

In altre occasioni mi sono recato presso l'UTC di Ariano Irpino, presso l'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino per il reperimento della documentazione necessaria alla consulenza.

Ho interpellato inoltre sempre per lo stesso fine le Agenzie Tecnocasa di Grottaminarda (AV) e Ariano Irpino (AV) .

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, procede alla risoluzione dei quesiti come richiesti nell'assegnazione dell'incarico:

QUESITO N 1:

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c manca in atti o comunque è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività;

RISPOSTA:

La documentazione presente nei fascicoli relativa ai beni pignorati è completa ed idonea.

QUESITO N.2:

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12

RISPOSTA:

La documentazione presente nei fascicoli relativa ai beni pignorati è completa ed idonea.

QUESITO N.3

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o comunque inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli dal n.4 al n.12

RISPOSTA:

La documentazione presente nei fascicoli relativa ai beni pignorati è completa ed idonea, quindi si procede con i quesiti dal 4 al n.12.

QUESITO N.4

Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente per ciascuno di essi: Comune di ubicazione, frazione o località, via, confini, estensione e dati catastali nonché per i terreni: partita, foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: 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, ecc)

RISPOSTA:

Gli immobili pignorati sono di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxx e sono ubicati nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Camporeale, località Starsa n 99

Tale zona è prettamente rurale, dista dal Comune circa 8 km.

Gli immobili elencati ai punti a,b,c; sono siti nella particella 414, foglio 6 che confina:

- 1) da un lato la particella 41 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri
- 2) da un lato la particella 413 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a) Magazzino e locale deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Camporeale, località Starsa N°99. I dati catastali sono: Foglio 6, p.lla 414 sub 2 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.85.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, con murature esterne in poroton da 30 cm, altezza di circa 3,50 m. Presenta un ingresso autonomo ed è collegato tramite una porta interna al vano scale che dà accesso al piano primo ed al locale adibito a magazzino e deposito. Nello specifico, il locale è pavimentato con cotto fiorentino con fugature da 1,5 cm; presenta impianto di riscaldamento con alimentazione a gas, oltre al camino a legna ed un angolo cottura. Nella parte sinistra del locale è stato ricavato un W.C. da completare. Gli infissi esterni sono in P.V.C. con vetro camera persiane in alluminio color rosso. Inoltre esternamente presenta un porticato per tutta la lunghezza, da cui si accede al cortile.

b) Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale N° 99, Località Starsa. I dati catastali sono: Foglio 6, p.lla 414, sub3, piano T-1 Categ.A3, cl1, vani 6,5.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, con murature esterne in poroton da 30 cm, altezza di circa 2,90 m mentre i tramezzi interni sono da 10 cm. Presenta un ingresso autonomo ed è collegato tramite un portone interno al vano scale, che dà accesso al piano terra a i due locali adibiti a magazzino e deposito ed all'esterno tramite il portone d'ingresso. Nello specifico, il locale è costituito da un ampio salone, sul lato sinistro una piccola cucina, due camere da letto ed un W.C., pavimentato con cotto fiorentino con fugature da 1,5 cm; presenta impianto di riscaldamento con alimentazione a gas. Le fogne scaricano all'interno della fossa biologica posta nella corte dell'abitazione. Gli infissi esterni sono in P.V.C. con vetro

camera e persiane in alluminio color rosso, mentre quelli interni sono porte in legno di buona qualità. Inoltre esternamente presenta un porticato per tutta la lunghezza. Sul vano scala vi è la botola di accesso alla soffitta, che ha un'altezza media di 1,00 m quindi utilizzabile solo come locale tecnico.

c) Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale 99, località Starsa. I dati catastali sono Foglio 6, p.lla 414 sub 4 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.122. L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, con murature in phoroton da 30 cm ed altezza di circa 3,50 m. Presenta due ingressi autonomi con serrande in alluminio larghe circa 2,60 m ed è collegato tramite una porta interna al vano scale che dà accesso al piano terra all'altro locale magazzino deposito, e tramite la scala, all'appartamento del piano primo. E' pavimentato, presenta impianto idrico. Gli infissi esterni oltre le due serrande, sono ampie finestre in P.V.C. con vetro camera e persiane in alluminio color rosso, che garantiscono un'ottima luminosità. Sul vano scala vi è la botola di accesso alla soffitta, che ha un'altezza media di 1,10 m quindi utilizzabile solo per eventuale deposito.

d) Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) Contrada Camporeale, Località Starsa n 99.

Confinante:

- da un lato la particella 214 di proprietà di sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- da un lato la particella 414 di proprietà di sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- da un lato la particella 41 di proprietà di sig. xxxxxxxxxxxxxxx ed altri
- ed altri.

Foglio 6 p.lla 413; porzione AA per ettari 2.6162 seminativo classe 3, porzione AB per are 3.00 orto irriguo classe 1.

Terreno agricolo, seminativo di 3 classe. Il terreno oggetto di stima è pianeggiante e coltivato a seminativo, in parte è coltivato ad orto irriguo. All'interno dell'appezzamento è presente un pozzo con acqua sorgiva.

e) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) Contrada Camporeale, località Starsa n 99.

Confinante:

- da un lato la particella 161 di proprietà di Banca di credito Cooperativo di Flumeri Soc.Cop.
- ed altri

Foglio 6 p.lla 162, superficie 28 mq, partita 28513 con diritto alla corte n°11 del foglio 6.

Rudere in stato di abbandono, da demolire perché pericolante, per se e per le abitazioni adiacenti. Tale rudere era adibito ad uso abitazione, ed è costituito da muratura in mattoni.

Risulta inaccessibile poiché gli ingressi sono murati.

f) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) Contrada Camporeale località Starsa
Confinante con:

- da un lato la particella 165 di proprietà di Banca di credito Cooperativo di Flumeri Soc.Cop.
- ed altri

Foglio 6 p.lla 166; superficie 40 mq, partita 28513 con diritto alla corte n°11 del foglio 6.

Rudere in stato di abbandono, da demolire perché pericolante, per se e per le abitazioni adiacenti, in passato era adibito a stalla. L'accesso è libero tramite una porta in legno fatiscente, la copertura in travi di legno e tavolato pericolanti.

g) Terreno sito nel comune di Ariano Irpino (AV), alla Contrada Camporeale.

Confinante:

- da un lato la particella 128 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- da un lato la particella 101 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- da un lato la particella 154 e 156 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- ed altri.

Foglio 6 p.lla 17, partita 28513, classe 2, superficie in ettari 1.66.30, pascolo.

Il terreno da circa 20 anni non è stato coltivato ed è attualmente adibito a pascolo. Negli anni cinquanta vi era una cava di pietra cementizia, non più utilizzata. Si può accedere al terreno solo tramite strade sterrate.

QUESITO N.5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA:

La descrizione attuale dei beni di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, siti nel Comune di Ariano Irpino (AV) è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO N.6

Accerti se l'immobile è libero o occupato ed in quest'ultimo caso: indichi la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso il competente Ufficio locale dell'agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o se

risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell. art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, precisando se lo stesso è stato o meno trascritto;

RISPOSTA:

Gli immobili siti nel Comune di Ariano Irpino alla Contrada Camporeale n.99; foglio 6, p.lla 414 sub 2, sub 3 e sub 4 sono abitati dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx madre del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (a titolo gratuito) e dallo stesso Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx come da certificati di stato di famiglia e residenza (Cfr. allegato 4).

Per quanto riguarda il terreno sito nel comune di Ariano Irpino al foglio 6 particella 17 risulta registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Avellino un contratto di locazione ultranovennale registro generale n.17524 registro particolare n.11834 del 9/8/2007 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, in virtù di atto per notar Edgardo Pesiri di Avellino del 9/7/2007 repertorio n.48566 (Cfr. allegato 5)

E' da precisare per quanto concerne tale contratto di locazione che clausola dello stesso prevedeva : "*la società conduttrice dovrà ottenere tutte le approvazioni richieste entro mesi ventiquattro da oggi comunicando tali approvazioni contestualmente alla parte locatrice mediante lettera raccomandata; le approvazioni significheranno anche l'inizio dei lavori. Tale termine di ventiquattro mesi è perentorio ed essenziale per cui in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie, il presente contratto si intenderà automaticamente **ipso iure et ipso facto** risolto, senza bisogno di declamatoria del Magistrato*".

Alla data attuale a seguito di sopralluogo effettuato è stato rilevato che sul terreno non sono stati effettuati i lavori di cui sopra ed inoltre non risultano comunicazioni da parte della società conduttrice alla parte locatrice, quindi il contratto di locazione si ritiene risolto.

Non risultano registrati presso il competente Ufficio locale dell'agenzie delle Entrate ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi del. Art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978.

QUESITO N.7

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

RISPOSTA:

Dalla copia del contratto di mutuo con garanzia ipotecaria con atto del Notaio Margherita Manna in Ariano Irpino (AV) del 31 marzo 2001 rep.30477 racc.10134 nel fascicolo di Ufficio si evince che l'esecutato è coniugato con la Sig.ra xxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni inoltre risulta che tale situazione è rimasta invariata.

A conferma di ciò si allega copia per riassunto dai registri del matrimonio. (Cfr. allegato 6)

QUESITO N.8

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili al medesimo;

RISPOSTA:

Le formalità esistenti gravanti sui beni, come risulta dalla Certificazione per Notaio Maria Pantaleone Balice del 21 Dicembre 2009 nel fascicolo di Ufficio e in allegato sono:

- a) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.5294 registro particolare n.425 del 7/4/2001 di lire 1.400.000.000 a favore della Banca Popolare Ariano Irpino – xxxxxxxxxxxx Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in xxxxxxxxxxxx in virtù di atto per notar Margherita Manna di Ariano Irpino del 31/03/2001 repertorio n.30477
- b) trascrizione di diritto reale a titolo gratuito registro generale n.18859 registro particolare n.14401 del 1/10/2004 a favore di xxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxxx atto per notar Margherita Manna di Ariano Irpino del 03/09/2004 repertorio n.37170. Servitù di passaggio sul terreno in Ariano Irpino alla Contrada Camporeale distinto al foglio 6 particella 413.
- c) Trascrizione locazione ultranovennale registro generale n.17524 registro particolare n.11834 del 09/08/2007 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxxx in virtù di atto per notar Edgardo Pesiri di Avellino del 09/07/2007 repertorio n.48566 in cui il Sig. xxxxxxxxxxxx concede in locazione il terreno in Ariano Irpino alla contrada Camporeale – Starsa distinto al foglio 6 particella 17.
- d) Iscrizione ipoteca legale registro generale n.24473 registro particolare n.4006 del 21/10/2008 di € 59.131,72 a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx in virtù di atto Equitalia Avellino del 16/10/2008 repertorio n.3291/2008. A garanzia della somma di € 29.565,86. Ipoteca su: unità immobiliari in Ariano Irpino alla contrada Camporeale distinte al foglio 6, particella 414 sub2 nat.C2 di mq 85 e particella 414 sub.3 nat.A3 di 6.5 vani.
- e) Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 18342 registro particolare n.14414 del 16/09/2009 a favore della Bancapulia s.p.a. con sede in San Severo.

NB. In merito al punto c) sono valide le indicazioni circa la risoluzione di tale contratto date nel quesito n°6.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ariano Irpino (Cfr. allegato 7) si evince che le particelle n.17,162,166 e 413 del foglio n°6 sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

QUESITO N.9

Verifichi e riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. i cui all'art. 40 della L.28.2.1985 n. 47, e successive modificazioni; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia 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 L.28 febbraio 1985, n 47, di tanto facendo menzione nel riepilogo;

RISPOSTA:

A seguito di successive indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato riscontrato che:

i terreni oggetto di stima, identificati alle particelle n° 17 – 162 – 166 – 413 del foglion°6 del Comune di Ariano Irpino (AV), ai sensi del Certificato di Destinazione Urbanistica sono comprese nella zona urbanistica omogenea :

ZONA ET – AGRICOLA DI TUTELA, con vincolo vincolare di tipo idrogeologico. (Cfr Allegato 7)

Il fabbricato rurale per abitazione e pertinenze sito alla localita' Starsa n 99, c.da Camporeale del Comune di Ariano Irpino (AV), è stato ricostruito a seguito di contributo rilasciato ai sensi della legge 219/81, con **concessione edilizia** n 511 del 03/12/1987, seguita da due successive integrazioni identificate con il n 511 bis. del 15/03/1988 e n 511 ter. del 21/11/1990.

Tale fabbricato rurale e relative pertinenze possiede il **certificato di collaudo** redatto (Cfr. allegato 9), ma **è privo di certificato di agibilità**, tale mancanza è sanabile richiedendo il rilascio dello stesso ai sensi degli art. 24-25-26 del D.P.R. n 380 del 06/06/2001. Non sono stati riscontrati altri abusi in violazione alla normativa urbanistica edilizia.

QUESITO N.10

Indichi, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicandone il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA:

I diversi immobili sono pignorati interamente e non pro quota, per tanto la stima sarà riferito all'intero.

Data la particolare ubicazione ed articolazione dei diversi immobili si propone al S.V Ill.mo la suddivisione in 4 lotti:

Lotto n.1:

- a) Magazzino e locale deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 2 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.85;
- b) Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub3, piano T-1 Categ.A3, cl1, vani 6,5
- c) Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 4 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.122;

Lotto n.2:

- a) Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 413;

Lotto n.3:

- a) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 162;
- b) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 166;

Lotto n.4

- a) Terreno sito nel comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 17.

QUESITO N.11

Determini il valore dei beni pignorati con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro - quali borsini, immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche ed anche formando eventualmente, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

RISPOSTA:

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di stima, non si è tenuto conto dei valori catastali né tantomeno dei valori dichiarati dalla parti in atti registrati di compravendita di unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche, ma si sono applicati diversi metodi di stima per i quattro lotti di seguito proposti.

Lotto n.1:

- a) Magazzino e locale deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 2 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.85;
- b) Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub3, piano T-1 Categ.A3, cl1, vani 6,5
- c) Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 4 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.122.

Per tale lotto si considera dopo aver determinato la consistenza superficiale, facendo riferimento al D.P.R. 138/98 allegati B e C, e al provvedimento 27 luglio 2007 del direttore dell'agenzia delle entrate relativo all'individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 337 della legge 27 dicembre 2006, n 296 (legge finanziaria 2007), si è proceduto alla valutazione dell'immobile oggetto di stima.

Si è utilizzato il **metodo di stima del confronto** che si basa su un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame. Sono stati considerati inoltre fattori determinanti ai fini della valutazione quali elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che risultano essere i seguenti:

- La grandezza dell'immobile;
- Divisione interna;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione commerciale. Ecc.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CONSISTENZA SUPERFICI			
Immobili Lotto n°1	Sup. reale m²	Coefficiente	Sup. equivalente m²
DEPOSITO DI PRODOTTI AGRICOLI RIFINITO COME ABITAZIONE	89.00	1.00	89.00
DEPOSITO PRODOTTI AGRICOLI ADIBITO A GARAGE	138.00	0.85	117.30
ABITAZIONE	135.00	1.00	135.00
CORTE ABITAZIONE ADIBITA A GIARDINO	613.00	0.10	61.30
TOTALI	975.00		402.60

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	402.60
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m²)	577.75
Coefficiente Correttivo Finale :		0.904
[577.75 * 0.904] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	522.29
[402.60 * 522.29] = Valore Stima :	€	210´273.95

Lotto n.2:

b) Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 413.

Si è valutato tale immobile con il **procedimento di capitalizzazione del reddito**, tale metodo si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale, il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$Vm = Rn/r$$

Dove:

Rn = reddito netto = RI - Sp

r = tasso di capitalizzazione

con:

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

Sp = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione in base ad un effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato atteso, nella zona, intorno al **5,5 %**.

CONSISTENZA SUPERFICI										
Partita	Sezione	Foglio	Particella Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	ha	are	ca
1		6	413			SEMIR	3	002	64	62
		6	413			ORTO	1	000	03	00
Totale sup. Lotto 2								002	67	62

Si ipotizza (come risulta chiaramente dal sopralluogo) che tale terreno sia coltivato a seminativo; con una cultura "grano duro".

Sinteticamente per ottenere il reddito lordo reale, si considera una produzione media per 1 ha di terreno pari a circa 35 qli/ha, a tale produzione vanno aggiunti gli aiuti della PAC (politica agricola europea); per contro vi sono le spese medie, che in sintesi sono (aratura, semina, concimazione, trebbiatura ecc.).

Da quanto ipotizzato il più probabile **reddito netto ad ettaro è di 500 €/ha**.

Il **reddito totale = 500 €/ha • 2.6762 ha = 1.338,10 €**

Da cui: **Vm = Rn/r = 1.338,10 / (5,5/100) = 24.329,09 €**

Oltre a tale reddito si è considerato un valore aggiunti di particolarità di **5.000.00 €**, dovuta alla presenza nel fondo di un pozzo di acqua di sorgente.

RIEPILOGO CALCOLI		
Reddito Annuale :	€	1.338,10
Saggio di capitalizzazione :	%	5.50
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	5.50
[1'873.34 / (5.50/100)] = Valore Stima :	€	24.329,09
Totale particolarità :	€	5'000.00
[0.00 + 5'000.00] = Totale Incrementi :	€	5'000.00

RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Totale Immobile
€ 0.00	m ² 26.762	€/m ² 1.096	€ 29.329,09

Lotto n.3:

- c) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 162;
- d) Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 166;

Il metodo di stima utilizzato per la ricerca del valore di mercato dei beni in oggetto, sarà quello a **Sito e Cementi**. Si tratta di una forma particolare di valore di trasformazione, in tal caso si ipotizza la demolizione del fabbricato rurale oggetto di stima. Tale metodo è necessario dato lo stato di fatto rilevato "ruleri in stato di abbandono". Tale procedimento di stima prevede che il valore degli immobili è dato dal quello dell'area edificabile (una volta abbattuti i ruleri) + (il valore di eventuali materiali di ricupero) - (costo della demolizione).

Schema valutazione a sito e cementi.

	SUP. (m ²)	Valore unitario al €/m ² Terreno edificabile	Valore totale Terreni edificabili	Valore materiali di recupero	Costo demolizione (a corpo)	Valore degli immobili
FABBRICATO RURALE 1	28	60 €/m ²	28 · 60 = 1680 €	0	500 €	1180 €
FABBRICATO RURALE 2	40	60 €/m ²	40 · 60 = 2400 €	0	1200 €	1200 €

Dallo schema precedente risulta il valore di mercato degli immobili pari a **2.380,00 €**

RIEPILOGO STIMA A SITO E CEMENTI			
Valore beni mobili	Superficie tot.	Prezzo Immobile	Valore Totale Immobile
€ 0.00	m ² 68	€/m ² 35,00	€ 2.380,00

Lotto n.4

a) Terreno sito nel comune di Ariano Irpino, Foglio 6 p.lla 17.

Di seguito si procede alla valutazione dell'appezzamento di terreno, con il **metodo di stima del confronto** basandosi sui valori agricoli medi della Provincia di Avellino per la Regione Agraria n°1 "Alto Cervaro" Comune di Ariano Irpino; in cui si trova il terreno oggetto di valutazione.

Sono stati considerati i valori agricoli medi per la tipologia di cultura "Pascolo" per le annualità 2006 valida per il 2007 e l'annualità 2008 valida per il 2009; ciò per tenere conto della eventuale variazione dei valori agricoli medi, in positivo o in negativo. Di seguito si riporto lo schema di calcolo del valore agricolo medio valido per il 2010 (anno di stima)

REGIONE AGRARIA N° 1: "ALTO CERBARO" Comune di Ariano Irpino		
Coltura	Annualità	Valore agricolo medio (Euro/ha)
PASCOLO	2006	4.700
PASCOLO	2008	4.800
PASCOLO	2009 (Valida per il 2010)	4.850

CONSISTENZA SUPERFICI										
Partita	Sezione	Foglio	Particella Numero	Sub.	Zona	Categoria	Class e	ha	are	ca
1		6	17			PASCOLO	2	001	66	30
Totale sup. Lotto 4								001	66	30

$$V_{tot} = V_{am} \bullet SP_{tot} = 4.850 \text{ €/ha} \bullet 1,663 \text{ ha} = 8.065,55 \text{ €}$$

RIEPILOGO STIMA PER CONFRONTO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€ 0.00	m² 16.630	€/m² 0,485	€ 8.065,55

RIEPILOGO FINALE

Descrizione riepilogativa degli immobili

Descrizione	Valore Venale €
<p>Lotto 1.</p> <p>Magazzino e locale deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 2 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.85.</p> <p>Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale,Foglio 6, p.lla 414 sub3, piano T-1 Categ.A3, cl1, vani 6,5.</p> <p>Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale, Foglio 6, p.lla 414 sub 4 Piano T, Categ.C2, cl.1, mq.122.</p> <p>Gli immobili di questo lotto sono siti nella particella 414, foglio 6 che confina con: da un lato la particella 41 di proprietà di xxxxx ed altri, da un lato la particella 413 di proprietà di xxxxx , ed altri</p>	€ 210'273,95
<p>Lotto 2</p> <p>Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino, Contrada Camporeale località Starsa, Foglio 6 p.lla 413. Porzione AA per ettari 2.61.62 seminativo classe 3, porzione AB per are 3.00 orto irriguo classe 1. Confinante con: da un lato la particella 214 di proprietà di xxxxxx , da un lato la particella 414 di proprietà di xxxxxxxxxxxxx , da un lato la particella 41 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri.</p>	€ 29.329,09
<p>Lotto 3</p> <p>Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) Contrada Camporeale località Starsa. Foglio 6 p.lla 162, superficie 28 mq, partita 28513 con diritto alla corte n° 11 del foglio 6. da un lato la particella 161 di proprietà di Banca di credito Cooperativo di Flumeri Soc.Cop ed altri.</p>	€ 2.380,00

<p>Fabbricato rurale sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) Contrada Camporeale località Starsa. Foglio 6 p.lla 166; superficie 40 mq, partita 28513 con diritto alla corte n° 11 del foglio 6. da un lato la particella 165 di proprietà di Banca di credito Cooperativo di Flumeri Soc.Cop, ed altri</p>	
<p>Lotto 4 Terreno sito nel comune di Ariano Irpino (AV), alla Contrada Camporeale. Foglio 6 p.lla 17, partita 28513, classe 2, superficie in ettari 1.66.30, pascolo. Confinante con: da un lato la particella 128 di proprietà di xxxxxxxxxxxx, da un lato la particella 101 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, da un lato la particella 154 e 156 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri.</p>	<p>€ 8.065,55</p>

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come risulta dalla Certificazione Notarile del Notaio Maria Pantaleone Balice del 21 Dicembre 2009 nel fascicolo di Ufficio e in allegato sono:

- a) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.5294 registro particolare n.425 del 7/4/2001 di lire 1.400.000.000 a favore della Banca Popolare Ariano Irpino – xxxxxxxxxxx Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in xxxxxxxxxxx in virtù di atto per notar Margherita Manna di Ariano Irpino del 31/03/2001 repertorio n.30477
- b) trascrizione di diritto reale a titolo gratuito registro generale n.18859 registro particolare n.14401 del 1/10/2004 a favore di xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxx il xxxxxx contro il Sig.xxxxxxxxx atto per notar Margherita Manna di Ariano Irpino del 03/09/2004 repertorio n.37170. Servitù di passaggio sul terreno in Ariano Irpino alla Contrada Camporeale distinto al foglio 6 particella 413.
- c) Trascrizione locazione ultranovennale registro generale n.17524 registro particolare n.11834 del 09/08/2007 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxx in virtù di atto per notar Edgardo Pesiri di Avellino del 09/07/2007 repertorio n.48566 in cui il Sig. xxxxxxxx concede in locazione il terreno in Ariano Irpino alla contrada Camporeale – Starsa distinto al foglio 6 particella 17.
- d) Iscrizione ipoteca legale registro generale n.24473 registro particolare n.4006 del 21/10/2008 di € 59.131,72 a favore di xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx in virtù di atto Equitalia Avellino del 16/10/2008 repertorio n.3291/2008. A garanzia della somma

di € 29.565,86. Ipoteca su: unità immobiliari in Ariano Irpino alla contrada Camporeale distinte al foglio 6, particella 414 sub2 nat.C2 di mq 85 e particella 414 sub.3 nat.A3 di 6.5 vani.

- e) Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 18342 registro particolare n.14414 del 16/09/2009 a favore della Bancapulia s.p.a. con sede in San Severo.

NB. In merito al punto c) sono valide le indicazioni circa la risoluzione di tale contratto date nel quesito n°6.

Note conclusive

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo

Una copia della relazione viene consegnata come richiesto dal S. Vs. Ill.mo, su supporto magnetico (CD) in formato Word consultabile attraverso il programma Microsoft Word 2003 o versioni successive.

In relazione a quanto disposto dal Ill.mo giudice istruttore nel verbale di conferimento incarico di stima, "assegnare un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza che si terrà in data 09/11/2010 per far pervenire note di osservazione al seguente elaborato con relativi allegati"; al riguardo si invita le parti a rispettare il termine del giorno 27/10/2010; sicuro della cortese collaborazione.

Con osservanza

Il CTU

(Ing. Del Vecchio Michele)

San Sossio Baronia, lì 01/10/2010

DISTINTA DEGLI ALLEGATI
ALL'ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO

- All. 1. Copia richiesta proroga consegna relazione tecnica
- All. 2. Verbale di sopralluogo
- All. 3. Rilievo fotografico
- All. 4. Certificati di residenza e stato di famiglia
- All. 5. Contratto locazione
- All. 6. Copia certificato di matrimonio
- All. 7. Certificato destinazione urbanistica
- All. 8. Planimetrie degli immobili e planimetrie catastali
- All. 9. Certificato di collaudo
- All. 10. Relazioni di stima singoli lotti
- All. 11. Parcella