

Indice

1. Premessa

- | | |
|---|---------------|
| 1.1) L'incarico peritale | <i>pag. 1</i> |
| 1.2) Oggetto dell'incarico | <i>pag. 2</i> |
| 1.3) Svolgimento delle operazioni di consulenza | <i>pag. 2</i> |

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

pag. 3

- identificare il bene, indicandone i confini e i dati catastali;
- descrivere sommariamente il bene;
- descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.
- verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie.
- indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.

3. Conclusioni

pag. 7

- Schede Valutazione degli Immobili;
- *Allegato n°1*: Comunicazioni e Verbali;
- *Allegato n°2*: Richieste e Documentazione varie;
- *Allegato n°3*: Documenti e Elaborati grafici;
- Specifica delle Spese e delle Competenze.

1. PREMESSA

1.1. L'INCARICO PERITALE

Il Giudice Esecutivo del Tribunale di Benevento, **dott. Angelo Napolitano**, mediante ordinanza del 21.07.2006 [Cfr. allegato n°1 doc.1: verbale di nomina], nominava il sottoscritto Arch. Luigi Luongo, con studio in Benevento alla Via E. Goduti 27 e regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Benevento al n. 395, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito dei processi esecutivi riuniti nn.° 234/97 e 100/05, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

1. identificare il bene, indicandone i confini e i dati catastali;
2. descrivere sommariamente il bene;
3. descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.
7. verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie.
8. indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.

La S.V.I., infine, dispone che il C.T.U. terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. , a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari.

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al C.T.U., nel qual caso il perito presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

1.2 OGGETTO DELL'INCARICO

La presente consulenza tecnica è affidata al sottoscritto C.T.U. per descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti.

Le parti oggetto dei processi esecutivi riuniti nn.° 234/97 e 100/05 sono: Banca di Roma (creditore) e il sig. *****, sig.ra*****, sig.ra *****.

Le unità immobiliari pignorate risultano catastalmente individuate al Fg. 23 particelle nn.° 313 - 304/3 - 304/4 - 450 - 451, ubicate nel Comune di Pietradefusi (AV).[Cfr. allegato n° 3 documenti dal n.°1 al n.° 7]

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza iniziarono il giorno 07 settembre 2006, nel corso del primo accesso, come da comunicazione inviata a mezzo lettera raccomandata al debitore e al creditore [Cfr. allegato n° 1 doc. 2-3-4-5-6-7]; erano presente per la parte debitrice il sig. ***** e *****, mentre la parte creditrice era assente.

Il C.T.U. precedentemente alle ore 9.00 si era recato presso il Comune di Pietradefusi per inoltrare richiesta di documentazione presso l'U.T.C., a tal motivo decideva con il responsabile dell'ufficio tecnico di rivedersi in ulteriore data per ritirare tutta la documentazione.

Successivamente alle ore 10.00 il C.T.U. procedeva al rilievo metrico-fotografico dell' immobile individuato catastalmente al Fg. 23 p.lia 304/3 e 304/4, nel rilevare i locali ubicati al piano terreno e al piano primo si riscontravano diverse modifiche architettoniche che hanno portato a una differente distribuzione dei vari ambienti rispetto alle planimetrie catastali attuali.

Dal rilievo delle unità immobiliari ubicate al piano terreno Fg. 23 p.lia 304/3 risultano costruiti due nuovi locali per uso sanitario, inoltre si è verificato un discreto stato di manutenzione dei vari ambienti ad eccezione del locale cantina nel quale non è stato possibile accedervi perché si presentava in uno stato fatiscente.

Di seguito il C.T.U. ha verificato che al piano primo Fg. 23 p.lia 304/4 è stato realizzato un appartamento con ottime rifiniture in ogni suo ambiente nel quale si sono constatate diverse modifiche che hanno portato a una distribuzione diversa dei vani.

Successivamente il C.T.U. procedeva al rilievo metrico-fotografico dell' edificio ubicato al Fg. 23 p.lla 313, nel rilevare i vari locali sono state riscontrate numerose modifiche e ampliamenti strutturali in tutti gli ambienti senza trovare nessun riscontro grafico dalle attuali planimetrie catastali.

In particolare si è rilevato un ampliamento nel locale cantina dello spazio adibito a garage, mentre al piano terra il sig. ***** dove ha destinato un vano ad attività commerciale, il C.T.U. ha riscontrato modifiche ai locali per uso bagno annessi al vano adibito a salone e, un allargamento di tutto il piano terra dovuto alla creazione di due nuovi vani per uso deposito che hanno portato ad un ampliamento generale di tutti i piani comprendenti l'intero edificio.

Infatti al piano primo dove sono ubicati i locali laboratori e una stanza adibita ad ufficio si sono accertate le sostanziali modifiche e ampliamenti strutturali.

Di seguito al piano della terrazza il C.T.U. ha constatato la realizzazione di un vero e proprio appartamento composto da tre stanze da letto, due bagni, un salone con buone rifiniture ed un ottimo stato di manutenzione in tutti i vari ambienti, inoltre il locale sottotetto comunicante con l'appartamento è stato adibito a locale cucina e si presenta in un buono stato di manutenzione.

Infine il C.T.U. terminava alle ore 13.15 il rilievo e si recava nuovamente presso il Comune di Pietradefusi per sollecitare l' U.T.C. affinché tutta la documentazione richiesta precedentemente sia consegnata nel più breve tempo possibile.

In data 15.09.06 e 27.09.06 il C.T.U. ritirava presso l'U.T.C. di Pietradefusi tutta la documentazione precedentemente richiesta.

Nei giorni successivi il C.T.U. nel procedere ad un attenta analisi di tutti gli elaborati grafici ed amministrativi riscontrava nuovi particolari riguardanti tutte le unità immobiliari pignorate.

(IL C.T.U. per rendere chiaro al Giudice Illustrissimo quanto constatato metterà a confronto le planimetrie catastali e riporterà in allegato tutte le modifiche riscontrate allo stato attuale con la relativa documentazione acquisita)

2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Allo scopo di rendere più chiari ed intelligibili i fatti riguardanti le unità immobiliari pignorate, si consiglia di esaminare congiuntamente le descrizioni e le documentazioni (grafiche e fotografiche) prodotte.

Quesiti nn.° 1-2-3:

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate nel Comune di Pietradefusi (AV) in via Roma alla frazione Dentecane.

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 23 p.la n.° 304/3 è sito alla via Roma 109, si sviluppa su un piano terra ed è composto da n.° 5 vani e n.° 2 bagni con annesso un giardino esterno sul lato posteriore, la facciata principale è prospiciente via Roma, è confinante per un lato con I*****con la quale ha in comunione una bellissima corte pavimentata con lastre di marmo e cubetti di porfido(san pietrini). [Cfr. allegato n° 3 - foto dal n.° 1 al n.° 22]

L'immobile identificato con la particella 304/4 in via Roma n.° 107, è ubicato al piano primo e si accede dalla corte interna attraverso una rampa di scale, è composto da un vano di ingresso in comunione (proprietà del comune di pietradefusi), da n.° 3 stanze da letto, n.°1 salone e n.° 1 bagno, inoltre vi è un bellissima ed ampia balconata che si affaccia sul lato posteriore.[Cfr. allegato n° 3 - foto dal n.° 23 al n.° 36]

il C.T.U. dall'analisi del rilievo e dal confronto dei vari elaborati tecnici-amministrativi acquisiti presso gli enti pubblici ha riscontrato le seguenti modifiche:

1. Alla particella 304/3 sono stati assegnati 2,5 vani ma in realtà è composta da 5,5 vani da come riscontrato in fase di rilievo in quanto la ***** in data 27.04.1988 attraverso un contratto di compravendita ha comprato i vani adiacenti di proprietà del sig. ***** . [Cfr. allegato n° 3 - doc. n.° 38]
Successivamente sono stati eseguiti dei lavori di modifica ai vani che non risultano nelle planimetrie catastali attuali. [Cfr. allegato n° 3 - doc. n.° 11]
2. Il vano d'ingresso dell'appartamento ubicato al piano primo Fg. 23 p.la 304/4 risulta ingrandito e in comunione con il Comune di Pietradefusi, da quanto accertato non esiste nessuna richiesta di ampliamento e relativa concessione per effettuare tali modifiche, inoltre bisogna aggiornare le planimetrie catastali in quanto alcuni ambienti dell'appartamento risultano modificati rispetto allo stato attuale.[Cfr. allegato n° 3 - doc. n.° 11]

L'immobile individuato catastalmente al fg. 23 particella n. 313 sito in via Roma n.° 99 risulta ampliato rispetto ai dati catastali attualmente vigenti.

Il C.T.U. dallo studio di tutta la documentazione ricevuta presso i vari enti pubblici ha constatato ed accertato che l'immobile attualmente risulta composto dalla particella n.° 313 e particella n.° 314 ed ha riscontrato le seguenti modifiche:

1. La particella n.° 314 è stata acquisita in data 02.03.1984 con un contratto di compravendita stipulato presso il notaio Dott. Vincenzo Giordano tra il sig. ***** e i germani ***** e quindi accorpata con la n.° 313. [Cfr. allegato n.° 3 documenti nn.° 20-21]

Successivamente vi è stato un ampliamento dell'edificio con regolare richiesta e relativa concessione edilizia e agibilità per l'intero immobile che, precedentemente alla richiesta di ampliamento era stato oggetto nel corso degli anni ad altre due concessioni edilizie per vari interventi progettuali. [Cfr. allegato n.° 3 documenti dal n.° 13 al n.° 33].

Il C.T.U. fa presente (da come accertato e documentato) di aggiornare le planimetrie catastali in quanto la maggior parte degli ambienti sono stati modificati rispetto allo stato attuale e non risulta l'accatastamento delle due particelle nn.° 313 e 314 - Fg. 23 del Comune di Pietradefusi. [Cfr. allegato n.° 3 - documenti nn.° 1-6-7-12 - foto dal n.° 37 al n.° 50]

Inoltre al piano sottotetto è stato realizzato un appartamento completo di n.° 3 stanze da letto, n.° 2 bagni, n.° 1 salone e n.° 1 cucina che allo stato attuale non risulta accatastato. [Cfr. allegato n.° 3 - documenti dal n.° 22 al n.° 33 - foto dal n.° 52 al n.° 62]

Il C.T.U. ha accertato che su tutte le unità immobiliari pignorate non vi sono contratti di locazione.

Quesito n.° 4:

Il C.T.U. ha verificato e opportunamente documentato che, le unità immobiliari individuate catastalmente al Fg. 23 p.lle nn.° 304/3 e 304/4 ricadono nella zona classificata "Ar" centro storico - zona di recupero, mentre l'unità immobiliare Fg. 23 p.lla n.° 313 ricade in zona "B" residenziale di ristrutturazione, inoltre i terreni individuati catastalmente al Fg. 23 p.lle nn.° 450 e 451 ricadono in

zona "F2" attrezzatura standard di interesse generale - del Piano Regolatore Comunale di Pietradefusi.[Cfr. allegato n° 3 documenti nn.° 10-34]

Quesiti nn.° 5-6-7:

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Pietradefusi risulta che il sig. ***** in riferimento all'immobile di sua proprietà individuato al Fg. 23 p.lle 304/3 e 304/4 ha ricevuto in base alla legge 219/81 un contributo economico per lavori di riparazione di un fabbricato sito alla via Roma.[Cfr. allegato n° 3 documenti nn.° 36-37]

Da quanto certificato dall' U.T.C. del Comune di Pietradefusi l' unità immobiliare individuata al Fg. 23 p.lle nn.° 313 e 304 sub. 3 e sub. 4 risultano in regola con le concessioni edilizie e si presentano agibili ed abitabili, inoltre non sono state rilasciate concessioni in sanatoria derivanti da condono edilizi, relativamente ai fabbricati riportati in catasto al foglio n.° 23 particelle nn.° 313 e 304 sub. 3 e sub.4. [Cfr. allegato n° 3 documenti nn.° 31-32-33-35]

Quesito n.° 8:

Il C.T.U. ritiene possibile la formazione di più lotti per la vendita degli immobili per i seguenti motivi:

- a) le unità immobiliari individuate con le particelle nn.° 304 sub. 3 e sub. 4 sono composte da due appartamenti separati.
- b) L'unità immobiliare individuata al Fg. 23 p.lle 313 (erroneamente riportata in catasto) dopo l'esatto accatastamento dell'edificio con due subalterni è possibile formare un lotto di vendita per l'edificio adibito a uso commerciale e un altro per l'appartamento presente al piano sottotetto dove ci si può arrivare con una scala separata dall'ingresso dell'edificio commerciale.

3. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dopo lo studio del rilievo metrico eseguito sui luoghi oggetto del procedimento esecutivo ha elaborato la seguente stima degli immobili:

*Unità Immobiliare catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 304/3	= ** €.	71.618,69
*Unità Immobiliare catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 304/4	= ** €.	167.795,30
*Unità Immobiliare catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 313 (edificio commerciale)	= ** €.	461.458,80
*Unità Immobiliare catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 313 (app.to sottotetto)	= ** €.	103.002,90
*Unità Terreni catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 450	= ** €.	4.800,00
*Unità Terreni catastalmente	al	FG. 23 - P. IIa 451	= ** €.	<u>7.950,00</u>
TOTALE STIMA			€.	816.625,69

*SI ALLEGANO SCHEDE DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E TERRENI

** Valore ottenuto tenendo come riferimento le quotazioni medie indicative dei comuni capoluoghi di provincia del consulente immobiliare primavera 2006 e da una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari di Avellino.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi altro chiarimento.

Benevento,

Il C.T.U.