

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, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà;
- descrivere sommariamente il bene;
- illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, 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 sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.
- verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore.
- indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.

3. Conclusioni

pag. 7

- Documentazione Fotografica;
- Rilievo metrico;
- Schede Valutazione degli Immobili;
- *Allegato n°1*: Comunicazioni e Verbali;
- *Allegato n°2*: Richieste;
- *Allegato n°3*: Documentazione;
- Specifica delle Spese e delle Competenze.

1. PREMESSA

1.1. L'INCARICO PERITALE

Il Giudice Esecutivo del Tribunale di Benevento, **dott.sa Maria De Lorenzo**, mediante ordinanza del 14.11.2008 [Cfr. allegato n°1 doc. 1-2], 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 nn.° 197/02, 4/03, 151/04 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, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà;
2. descrivere sommariamente il bene;
3. illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, 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 sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.
7. verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore.
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 nn.° 197/02, 4/03, 151/04 sono: xxxxxxxxx (creditore) e il xxxxxxxxx (debitore).

Le unità immobiliari pignorate risultano catastalmente individuate al *Fg. 20 particelle nn.° 628/2, 919, 920*, Comune di Circello (BN) e *Fg. 37 particelle nn.° 176/1-2* Comune di Colle Sannita. [Cfr. allegato n° 3 docc. da 1 a 4 e da 14 a 17]

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono iniziate il giorno 13 gennaio 2009, nel corso del primo accesso, come da comunicazione inviata a mezzo lettera raccomandata al debitore e ai creditori [Cfr. allegato n° 1 doc. 3]; era presente per la parte debitrice xxxxxxxxx, mentre la parte creditrice era assente.

Il C.T.U. precedentemente si è recato presso il Comune di Circello e Colle Sannita per inoltrare richiesta di documentazione presso i rispettivi U.T.C., a tal motivo con i responsabili degli Uffici Tecnici ha deciso di rivedersi in ulteriore data per ritirare tutta la documentazione.

Successivamente alle ore 10.00 il C.T.U. ha proceduto al rilievo metrico-fotografico di tutte le unità immobiliari ubicate nel Comune di Circello(BN) catastalmente al *Fg. 20 particelle nn.° 628/2, 919, 920*, ed ha riscontrato che la particella 628/2 risulta essere un fabbricato ad uso residenziale e le particelle 919-920 sono delle corti di pertinenza al fabbricato.

L'unità immobiliare individuata al *Fg. 20 p.lla n.628/2* è un fabbricato con tipologia a villa composta da un piano terra, primo e sottotetto non abitabile.

Di seguito il C.T.U. ha proceduto al rilievo metrico-fotografico dell'unità immobiliare in Colle Sannita(BN) individuata catastalmente al *Fg. 37 p.lle nn. 176/1-2* ed ha constatato che risulta essere un edificio industriale composto da un piano terra, piano primo.

In data 22.01.09 il C.T.U. ritirava presso l'U.T.C. di Circello e Colle Sannita tutta la documentazione precedentemente richiesta.

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 fotografiche prodotte.

Quesiti nn°1-2-3:

Le unità immobiliari pignorate catastalmente *Fg. 20 p.lle nn. 628/2, 919, 920* sono di proprietà e in possesso xxxxxxxxxxxx ubicate nel Comune di Circello(BN) alla via Senatore Cristofaro Ricci n. 26 (ex Via delle Rose). [Cfr. allegato n° **3** docc. da **1 a 4**]

Le unità immobiliari pignorate catastalmente *Fg. 37 p.lle nn. 176/1-2* sono di proprietà xxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx nel Comune di Colle Sannita(BN) alla Contrada Montagna (oggi via Napoli) e risultano in locazione alla ditta xxxxxxxxxxxx [Cfr. allegato n° **3** docc. da **14 a 17 e 25**]

L'unità immobiliare *Fg. 20 p.la n. 628/2* è un edificio residenziale con tipologia a villa composta da un piano terra, primo e sottotetto abitabile, confina in adiacenza con il fabbricato del xxxxxxxx, con le proprietà dei sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx e altri.[Cfr. allegato n° **3** docc. **2-3**]

Il piano terra è composto da un ambiente soggiorno, angolo cottura, bagno e alcuni locali utilizzati a deposito, gli ambienti si presentano in un mediocre stato di conservazione.[Cfr. documentazione fotografica foto nn° **7-8-9**]

Il piano primo è composto da due camere da letto, cucina-pranzo, soggiorno e bagno, i vari ambienti si presentano in un discreto stato di conservazione[Cfr. documentazione fotografica foto da **3 a 6**], infine il piano sottotetto è composto da unico ambiente in mediocre stato di conservazione adibito a camera da letto con relativa terrazza esterna e, si considera non è abitabile in quanto ha un'altezza media 1.95 mt. inferiore ai 2.00 mt di altezza limite previsto dall'art. 63 del regolamento edilizio.[Cfr. Regolamento Comunale allegato n° **3** doc **13** e documentazione fotografica foto n. **10**]

Inoltre il C.T.U. ha accertato il funzionamento degli impianti idrico-sanitario, elettrico, termico, fognario.

Le unità immobiliari Fg. 20 p.lle nn. 919, 920 sono delle corti di pertinenza al fabbricato di proprietà del xxxxxxxxxx ed in particolare la particella n. 920 è in comune con la proprietà adiacente del xxxxxxxx.[Cfr. documentazione fotografica foto da **11 a 13**]

L'unità immobiliare Fg. 37 p.lle nn. 176/1-2 risulta essere un edificio industriale composto da un piano terra e piano primo, confina con terreni di proprietà dei sigg. xxxxxxxx, xxxxxxxx e con la strada provinciale.[Cfr. allegato n° **3** docc. **15-16**]

Il piano terra è composto da due locali, uno adibito ad attività commerciale per la vendita di automobili e l'altro come officina meccanica.[Cfr. documentazione fotografica foto nn° **15-16**]

Il piano primo è composto da una grande sala per attività ricreativa con annessi locale cucina, deposito e servizi igienici, tutti gli ambienti si presentano in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, inoltre sono funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, fognario(fossa settica) non è presente la rete del gas.[Cfr. documentazione fotografica foto nn° **17-18**]

Il C.T.U. dagli accertamenti presso gli enti pubblici ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1.** Le particelle nn. 919, 920 Fg. 20 Comune di Circello non risultano identificate catastalmente[Cfr. allegato n° **3** doc. **1**]
- 2.** Dal confronto degli elaborati catastali con le relative concessioni e licenze edilizie è stato riscontrato che, le tramezzature e le destinazioni di alcuni locali del piano terra e piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Circello Fg. 20 p.la n. 628/2 risultano modificate, il piano sottotetto è stato accatastato correttamente ma realizzato in maniera difforme da quanto autorizzato dalla concessione edilizia n. 511 del 1978, inoltre esternamente sulla particella n. 919 di pertinenza al fabbricato è stata realizzata una struttura coperta in laterizio e travi di ferro adibita a deposito che non è riportata catastalmente. [Cfr. allegato n° **3** docc. da **4 a 9**]
- 3.** Le particelle nn. 176/1-2 Fg. 37 Comune di Colle Sannita sono riportate nel catasto con categorie D7 e D8, nonostante il fabbricato individuato dalle suddette particelle è stato costruito con *concessione edilizia n. 30 del 1992 come manufatto da adibire a pertinenza agricola - deposito derrate*, ricadente in zona classificata "E" agricola del P.R.G. come certificato dall' U.T.C. di Colle Sannita. [Cfr. allegato n° **3** docc. **18-22**]

4. Il xxxxxxxxxx ha avuto dal Comune di Colle Sannita con concessione (n. 28 del 03/09/2001) per la esecuzione di opere il cambio di destinazione d'uso da deposito ad officina meccanica di un locale ubicato al piano terra individuato catastalmente al Fg. 37 p.IIa n. 176/1 con la prescrizione di trasferirsi successivamente nella zona P.I.P, (attualmente è ancora in attesa dell'autorizzazione da parte dell' U.T.C.). [Cfr. allegato n° 3 doc. 19]
5. Dal confronto degli elaborati catastali con le relative concessioni edilizie è stato riscontrato che, le tramezzature e le destinazioni dei locali al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Colle Sannita Fg. 37 p.IIa n. 176/1 risultano modificate, inoltre la strada di accesso al fabbricato non è riportata catastalmente [Cfr. allegato n° 3 docc. da 16 a 19]

Quesiti nn°4-5:

Da quanto certificato dall'U.T.C. del Comune di Circello(BN) le particelle nn.° 628/2, 919, 920, Fg. 20 ricadono in **Zona residenziali di completamento "B"** dove sono consentiti tutti i tipi di interventi edilizio con i seguenti indici:

- *Lotto minimo = 300 mq.*
- *If = 2,5mc/mq*
- *Ic = 0,70 mq/mq*
- *H = 7,50 m.*
- *De = 5.00 m. o a confine per pareti non finestrate*
- *It = 1.6 mc/mq.....*

sulle suddette particelle non esistono vincoli di natura storico-artistico e/o paesaggistici ambientali, la zona è dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e relativi DD.MM. di attuazione.

Da quanto certificato dall'U.T.C. del Comune di Colle Sannita(BN) le particelle nn.° 176/1-2 Fg. 37 ricadono in **Zona agricola "E"** dove vigono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- a) *Destinazione d'uso: fabbricati rurali con annesse pertinenze;*
- b) *Altezza Massima: 8,00 metri;*
- c) *Distacco minimo dagli edifici: 10,00 metri;*
- d) *Distacco dai confini: 5,00 metri;*
- e) *Distanza dalle strade: le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non potranno essere inferiori a quelle prescritte dal D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.*
- f) *Indice di Fabbricabilità Fondiario:*
 - *aree boschive, pascolive e incolte 0.003 mc/mq.;*
 - *aree seminate ed a frutteto 0.03 mc/mq.;*
 - *per la realizzazione di manufatti connessi all'attività agricola 0,10 mc/mq.....*

sulle suddette particelle gravano i vincoli idrogeologico, sismico e non di natura storico-artistico, archeologico, paesaggistico, inoltre una parte della particella in oggetto ricade in fascia di rispetto stradale.

Quesito n°6

Il C.T.U. ha accertato e documentato che sul fabbricato oggetto del pignoramento individuato catastalmente Fg. 20 particella n. 628/2, sono state rilasciate numerose concessioni e licenze edilizie ad iniziare dal 30.08.1968 licenza edilizia n.71 fino al 03.10.1978 concessione edilizia n. 511 tutte a favore della xxxxxxxxxxxx, dalla quale in data 29/05/1987 il xxxxxxxxxxxx riceveva in donazione il bene successivamente oggetto del pignoramento, inoltre da quanto attestato dall'U.T.C. di Circello(BN) il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità. [Cfr. allegato n° 3 docc. da 5 a 9 - 13 e atto notarile dott. Iazeolla produzioni parti creditrici]

Il C.T.U. ha accertato e documentato che l'edificio oggetto del pignoramento individuato catastalmente Fg. 37 particelle nn. 176/1-2, è stato costruito con regolare concessione edilizia n. 30 del 02.07.1992 rilasciata a favore xxxxxxxxxxxx, successivamente xxxxxxxxxxxx acquistava il fondo rustico in agro di Colle Sannita, alla C.da Montagnacon relativa concessione edilizia n. 30 del 02.07.1992 con atto di compravendita del 09.07.1992 n. 5848 R.P. Notar Palmieri Gabriella Libera [Cfr. allegato n° 3 docc. 18-19 e atto notarile dott. Sangiuolo produzioni parti creditrici]

Inoltre da quanto certificato dall'U.T.C. di Colle Sannita(BN) parte del piano terra individuata catastalmente al Fg. 37 p.lla n. 176/1 è agibile per uso officina meccanica. [Cfr. allegato n° 3 doc. 23]

Il C.T.U. ha verificato e documentato tutte le trascrizioni a favore e contro presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ipotecari di Benevento a carico xxxxxxxxxxxx e, non sono stati riscontrati nuovi procedimenti al di fuori di quelli già riportati nelle relazioni notarili del notaio dott. Vito Antonio Sangiuolo e notaio dott. Francesco Iazeolla [Cfr. allegato n° 3 doc. 24 e produzioni parti creditrici]

Quesito n°7

L' U.T.C. di Circello(BN) ha attestato che non sono state rilasciate al xxxxxxxxxxxx licenze/autorizzazioni in sanatoria sulle particelle Fg. 20 nn. 628/2, 919, 920 né sono state comminate sanzioni amministrative edilizie.[Cfr. allegato n° 3 doc. 13]

L' U.T.C. di Colle Sannita (BN) ha certificato che non sono stati rilasciati permessi in sanatoria o condoni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sulle particelle Fg. 37 nn. 176/1-2, né sono state comminate sanzioni amministrative edilizie.[Cfr. allegato n° 3 doc. 22]

Quesito n°8:

Il C.T.U. ritiene possibile la formazione di piu' lotti per la vendita, poiché le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo risultano essere ben definite e con destinazioni diverse.

3. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dopo lo studio di tutta la documentazione ha elaborato la seguente stima sintetica-comparativa :

*Immobile individuato al FG. 20 Part. Ille 628/2, 919, 920 - Comune di Circello(BN)	= **	€. 153.106,27
*Immobile individuato al FG. 37 Part. Ila 176/1 (Officina) Comune di Colle Sannita (BN)	= **	€. 20.029,32
*Immobile individuato al FG. 37 Part. Ila 176/1(Deposito) Comune di Colle Sannita (BN)	= **	€. 66.308,45
*Immobile individuato al FG. 37 Part. Ila 176/2 Comune di Colle Sannita (BN)	= **	€. 56.999,43
TOTALE STIMA		€. 296.443,47

*SI ALLEGA SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

** Valore ottenuto dalle quotazioni immobiliari della banca dati agenzia del territorio e da una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari.

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.