



Maggio 2015

Provincia di Benevento  
**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**ex Ariano Irpino (AV)**

sezione esecuzioni immobiliari

G.I.: Dott. Cuoco

C.T.U.: geom. Angela Restieri

## Perizia integrativa alla relazione di C.T.U.

Procedura R.G.E. n. 41/09 vertente tra Banca Nazionale del Lavoro contro

Studio Tecnico  
Geom. Angela Restieri  
Via Calabrese, n.1 – 83030 Montaguto (AV)  
Tel./fax: 0825-862104  
Cell.: 338 424 7105  
e-mail: geom.angela.restieri@gmail.com  
p.e.c.: angela.restieri@geopec.it

Il C.T.U.  
geom. Angela Restieri



Ill.mo Dott. MICHELE CUOCO, Giudice Istruttore presso il Tribunale di Benevento (BN) (ex Ariano Irpino (AV)) sezione espropriazioni immobiliari.

## Premesso:

- che il G.E.Dott. Michele Cuoco, in data 06 novembre, invitava me sottoscritta stimatrice nella causa: BNL c/ [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED] a chiarire le seguenti circostanze:

- " letti gli atti della procedura esecutiva;

*premessso che oggetto del pignoramento è la p.lla 61 (sub.2 e 3);*

*rilevato che, come si evince dalla relazione notarile, i beni suindicati sarebbero pervenuti al debitore in virtù di atto di donazione ( del suolo, originariamente identificato al foglio 11 p.lle 61 e 225) del 25 maggio 1984 ;*

*rilevato che – dalla documentazione prodotta dal debitore opponente – l'attuale consistenza delle particelle pignorate comprende anche altra particella (n. 60) estranea all'atto di donazione, rispetto alla quale, pertanto, non risulta assicurata la continuità delle trascrizioni in favore;*

*ritenuto opportuno che il tecnico nominato per la stima, chiarisca le circostanze evidenziate, ma nelle more appare opportuno sospendere l'esecuzione;*

INVITA



Il tecnico a chiarire le circostanze evidenziate in parte motiva attraverso relazione integrativa.

## Risposta al quesito

*La sottoscritta conferma tutto quanto relazionato nella precedente C.T.U. già agli atti. Si ribadisce, con le dovute integrazioni, che:*

I beni sono ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), alla contrada Fontana dell'Olmo n. 5; l'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato di Fontanarosa (AV), è raggiungibile tramite la Strada Vicinale denominata San Bartolomeo n. 1 e secondo il piano regolatore vigente trovasi nella Zona Agricola semplice, confina con la predetta Strada Vicinale e in senso orario con la p.lla n. 225 stessa ditte, p.lla n. 360 in ditte [REDACTED] con la p.lla n. 239 in ditte [REDACTED], e con le p.lle n.ri 226 e 60 in ditte [REDACTED]

Il predetto bene p.lla n. 61, sui luoghi, **costituisce un unico lotto con le p.lle n.ri 225, 226 e 60**, in quanto lo stesso risulta completamente recintato, mediante un muro in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica, e con unico accesso mediante cancello pedonale e carrabile, posizionato lungo la strada Vicinale San Bartolomeo n.1.

Il piazzale antistante il fabbricato, ove sono pure ubicati gli accessi, è pavimentato con mattonelle di cemento e si sviluppa quasi interamente sulla p.lla n. 60.



Il terreno costituente la p.lla n. 225 del foglio n. 11, è completamente a servizio dell'intero fabbricato.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, presenta strutture portanti in muratura di tufo, intonaco di malta cementizia, le rifiniture sono del tipo comune, pavimenti e rivestimenti in monocottura, impianti del tipo a sottotraccia, gli infissi interni ed esterni e persiane a battenti sono in legno.

Allo stato attuale l'immobile presenta un discreto stato di manutenzione.

le unità sono costituite come segue:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Descrizione</i>
Fontanarosa	11	61/1	Bene comune non censibile, ingresso e scala comune ai sub 2 e 3
Fontanarosa	11	61/2	Abitazione di tipo popolare piano terra, primo e secondo; l'unità si compone di tre vani catastali.
Fontanarosa	11	61/3	Locale di deposito piano terra e primo; l'unità si compone di mq. 76

La superficie calpestabile desunta dalle planimetrie catastali, riscontrate sui luoghi sono:



Unità	Descrizione	Superficie calpestabile
61/1	Ingresso e scala comune ai sub 2 e 3	Mq. 28,00
61/2	p.t. cucina e portico	Mq. 20,00
61/2	p.p. bagno, letto e terrazzo	Mq37,00
61/2	p.2. dis., sottotetto, stenditoio, terrazzo	Mq 44,31
61/3	p.t. Ripostiglio, wc, deposito	Mq. 33,00
61/3	p.p. deposito	Mq 24,00

Si puntualizza che dal confronto degli atti presenti nell'archivio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino il porticato della p.lla n. 61 è stato edificato in parte sulla p.lla n. 60, per una superficie di circa mq. 7,20 (per una larghezza di circa ml. 3,00 e una profondità di circa ml. 2,40), per avere una maggiore precisione della posizione del fabbricato rispetto al confine con la p.lla n. 60 è necessario un dettagliato rilievo topografico con strumentazione idonea.

Il compendio immobiliare è conforme tra planimetria catastale e stato dei luoghi, anche se la particella n. 61 del foglio n. 11 oggi oggetto di pignoramento ha subito vari aggiornamenti catastali. Si rappresenta che :



il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato beneficiando di contributo per la ricostruzione ai sensi della legge 219/81 e successive m.i., tramite decreto di ricostruzione n.22/0034 del 03/01/1984 intestato al sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] (rispettivamente suocero e padre degli esecutati) tale decreto autorizzava il [REDACTED] a ricostruire un fabbricato rurale sulle p.lle n.ri 226, 60 e 61 del foglio n. 11 del Comune di Fontanarosa. I lavori di ricostruzione ebbero inizio in data 19.08.1983 con la demolizione del vecchio immobile esistente sulle p.lle n.ri 226 e 61.

Durante l'esecuzione dei lavori furono richieste varianti al progetto regolarmente approvate dal Comune e trasmesse al Genio Civile di Ariano Irpino.

Con Rogito per Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano (AV) del 25/05/1984 Rep. 43814 e Racc.ta 17020, registrato in Ariano Irpino (AV) il 06/06/1984 al n. 1233 e Trascritto ad Avellino (AV) il 18/06/1984 al n. 7627/6698, il [REDACTED] DONAVA per ½ ciascuno ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la p.lla n. 61 del Foglio n. 11 area di sedime di fabbricato rurale e la p.lla n. 225 del foglio n. 11, non citando che su tali particelle era in costruzione un fabbricato, che, come innanzi detto i lavori ebbero inizio in data 19/08/1983 e furono ultimati in data 12/09/1984.

Allo stato l'immobile è tenuto dal signor [REDACTED] e dai suoi familiari.



Il debitore signor [REDACTED] è coniugato in regime di comunione di beni.

Da indagini eseguite non vi sono vincoli ed oneri, di natura storico artistica o paesaggistico, fermo restando che i beni immobili sopra descritti fanno parte di un fabbricato di più ampie dimensioni identificato con altro numero catastale. Entrambi i beni risultano comunicanti per quanto alla parte esterna e l'accesso al fabbricato, il cancello è ubicato su altra particella n. 60 non soggetta a pignoramento.

La scrivente ha richiesto gli atti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Fontanarosa (AV); ed esaminati il progetto assentito e le varianti autorizzate si è potuto verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

## Ricalcolo della superficie convenzionale vendibile

Superficie convenzionale vendibile è stata calcolata come segue:

il 100 % delle superficie coperte calpestabili, il 10% delle superficie dei divisori interni non portanti, il 50% delle superficie delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi), il 25% dei balconi e terrazzi scoperti, il 35% dei balconi e dei terrazzi coperti ovvero se chiusi su tre lati, il 35% di patii e porticati, cantine e depositi al 60%. Le superfici intese come area esterna di pertinenza dei fabbricati, verranno raggugliate con un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,10.



Unità	Descrizione	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie vendibile
61/1	Vano scala e ingresso	Mq. 39,00	100%	Mq. 39,00
61/2	Portico piano terra	Mq. 7,30	35%	Mq. 2,55
61/2	Vano piano terra	Mq. 10,50	100%	Mq. 10,50
61/2	Terrazzo piano primo	Mq. 17,00	25%	Mq. 4,00
61/2	Vano + wc piano primo	Mq. 18,00	100%	Mq. 18,00
61/2	Terrazzo piano secondo	Mq. 22,00	25%	Mq. 5,50
61/2	Stenditoio piano secondo	Mq. 35,50	60%	Mq. 21,30
61/3	Deposito + wc + rip. piano terra	Mq. 37,00	60%	Mq. 22,00
61/3	Balcone piano primo	Mq. 7,00	25%	Mq. 2,00
61/3	Deposito piano primo	Mq. 37,00	60%	Mq. 22,00
Totale				Mq. 146,85

## Valore de bene

Pertanto il più probabile valore di mercato per la destinazione d'uso del bene in esame è :



$V_m = \text{€}/\text{mq. } 625$  che rappresenta il valore mediano tra quelli riscontrati sul mercato.

Applicando tale valore si avrà superficie  $\times V_m = \text{Mq.} 146,85 \times \text{€}625,00 = \text{€}91.718,25$

$V_m$  arrotondato = € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)

## Conclusioni

La scrivente C.T.U., riassume che attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti, per gli immobili in esame, alla conclusione che il loro più probabile valore di mercato è pari ad € 92.000,00 (euro novantaduemila/00), che l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade per circa mq. 7,20 (porzione equivalente a parte del porticato con adiacente accesso al subalterno 1) sulla p.lla n. 60 in ditta Zollo. Tale porzione di fabbricato può essere facilmente esclusa dal pignoramento con opere edili di modesta entità senza arrecare pregiudizio all'intero fabbricato.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami e con la consapevolezza di avere eseguito con coscienza quanto da Lei richiesto, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali è giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Montaguto, 27/03/15

Il C.T.U.  
geom. Angela Restieri



## Sommario

Premesso: ..... 1

Risposta al quesito ..... 2

Ricalcolo della superficie convenzionale vendibile ..... 6

Valore de bene ..... 7

Conclusioni ..... 8



Alla presente si allega:

1. Planimetria catastale con individuazione dello sconfinamento del fabbricato sulla p.lla n. 60.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

C/



Esperto: *Geom. Angela Restieri*

R.G. E. N° 41/2009

TRIBUNALE DI ARIAMO IRPINO  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Premesso:**

- che il G.E. Dott. Vinetti, previo giuramento, incaricava me sottoscritta stimatrice nella causa: BNL c/ 

- che poneva il seguente quesito:

*verifichi l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c... ..*

- 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 senz'altra attività;*
- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed 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 manca o è 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;*
- 4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando 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 colture; 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 comune ( lavatoi, soffitte comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, eccetera);*

- 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 indicati 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 data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso il competente ufficio locale delle agenzie dell'entrate contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21/03/1978 n°59 convertito il L. 18/05/1978 n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o 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, vicoli 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 con il 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 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. 06.06.2001 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla 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 articoli 46, comma 5. Del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e 40 comma 6, della Legge 28.02.1985 n°47 di tanto facendo menzione nel riepilogo;*
- 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, nonché precedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima sia dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 del c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla legge 03.06.1940 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 apposita relazione scritta – da presentare, oltre che in forma cartacea anche in formato su supporto (segnatamente in formato word per windows microsoft o equivalente)- in cui siano fornita compiuta, schematica e distinta risposta anche negativa ai singoli quesiti;*

*13. Corredi la relazione di :*

- Un riepilogo o descrizione 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, particella, estensione e tipo di colture; per i fabbricati: partita, foglio, particella ed eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, scala, piano numero di interno);*
- Planimetria e foto – anche in formato digitale secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dallo stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costrizione, anche degli interni;*
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti) relative a ciascuno dei beni pignorati.*

Tanto premesso, la sottoscritta Geom. Angela Restieri, con studio alla Via Calabrese n°1 di Montaguto, iscritta al Collegio Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al numero d'ordine 2424, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data 11.09.2012, con lettera Raccomandata A.R. e con posta certificata, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23.10.2012, alle ore 10,00 dove sono ubicati i beni oggetto dell'esecuzione.

### **Sopralluoghi**

In data 23.10.2012 sono iniziate le operazioni peritali, la scrivente si è recata sui beni oggetto di pignoramento, alla presenza del signor [REDACTED] sono stati visionati i luoghi anche in riscontro alla documentazione catastale ed è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

### **Risoluzione dei quesiti**

Prima di procedere si è verificata la documentazione in atti, riscontrando una relazione notarile datata 02.02.2010 notaio Sabina Ponte da Napoli, pertanto si procede a rispondere ai quesiti sopra elencati. Si passa a rispondere al quesito n°4 e seguenti.

- *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando 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 colture; 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 comune (lavatoi, soffitte comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, eccetera);*

I beni sono ubicati nel Comune di Fontanarosa, alla contrada Fontana dell'Olmo n°5; l'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato di Fontanarosa, è raggiungibile tramite la Strada Vicinale denominata San Bartolomeo N° 1 ( Cfr.Foglio di Mappa Allegato)e secondo il piano regolatore vigente trovasi nella Zona Agricola semplice (cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato), confina con la predetta Strada Vicinale

e in senso orario con la p.lla 225 stessa ditta, p.lla 360 in ditta [REDACTED] con la p.lla 239 in ditta [REDACTED], e con le p.lle 226 e 60 in ditta [REDACTED]

Il predetto bene p.lla 61 , sui luoghi, costituisce un unico lotto con le p.lle 225,226 e 60 , in quanto lo stesso risulta completamente recintato, mediante un muro in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica, e con unico accesso mediante cancello pedonale e carrabile, posizionato lungo la strada Vicinale San Bartolomeon°1.

Il piazzale antistante il fabbricato, ove sono pure ubicati gli accessi, è pavimentato con mattonelle di cemento e si sviluppa quasi interamente sulla p.lla 60.

Il terreno costituente la p.lla 225 del foglio 11, è completamente a servizio dell'intero fabbricato.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, presenta strutture portanti in muratura di tufo, intonaco di malta cementizia, le rifiniture sono del tipo comune, pavimenti e rivestimenti in monocottura, impianti del tipo a sottotraccia, gli infissi interni ed esterni e persiane a battenti sono in legno.

Allo stato attuale l'immobile presenta un discreto stato di manutenzione.

le unità sono costituite come segue:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Descrizione</i>
Fontanarosa	11	61/1	Bene comune non censibile, ingresso e scala comune ai sub 2 e 3
Fontanarosa	11	61/2	Abitazione di tipo popolare piano terra, primo e secondo; l'unità si compone di tre vani catastali.
Fontanarosa	11	61/3	Locale di deposito piano terra e primo; l'unità si compone di 76 mq.

La superficie calpestabile desunta dalle planimetrie catastali, riscontrate sui luoghi sono:

<i>Unità</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
61/1	<i>Ingresso e scala comune ai sub 2 e 3</i>	<i>Mq. 28,00</i>
61/2	<i>p.t. cucina e portico</i>	<i>Mq. 20,00</i>
61/2	<i>p.p. bagno, letto e terrazzo</i>	<i>Mq 37,00</i>
61/2	<i>p.2. dis., sottotetto, stenditoio, terrazzo</i>	<i>Mq 44,31</i>
61/3	<i>p.t. Ripostiglio, wc, deposito</i>	<i>Mq. 33,00</i>
61/3	<i>p.p. deposito</i>	<i>Mq 24,00</i>

L'accesso alla particella 61 si esplica mediante il passaggio su altra particella 225 come si evince anche dallo stralcio del foglio di mappa;

- *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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il compendio immobiliare è conforme tra planimetria catastale e stato dei luoghi, anche se la particella 61 del foglio 11 oggi oggetto di pignoramento ha subito vari aggiornamenti catastali. Si rappresenta che :

il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato beneficiando di contributo per la ricostruzione ai sensi della legge 219/81 e successive m.i., tramite decreto di ricostruzione n.22/0034 del 03/01/1984 intestato al sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] (rispettivamente suocero e padre degli esecutati) tale decreto autorizzava il [REDACTED] a ricostruire un fabbricato rurale sulle p.lle 226, 60, 61 del foglio 11 del Comune di Fontanarosa. I lavori di ricostruzione ebbero inizio in data 19.08.1983 con la demolizione del vecchio immobile esistente sulle p.lle 226 e 61.

Durante l'esecuzione dei lavori furono richieste varianti al progetto regolarmente approvate dal Comune e trasmesse al Genio Civile di Ariano Irpino.

Con Rogito per Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano del 25/05/1984 Rep. 43814 e Racc.ta 17020, registrato in Ariano Irpino il 06/06/1984 al n° 1233 e Trascritto ad Avellino il 18/06/1984 al n° 7627/6698 (Vedi Allegato), il [REDACTED] DONAVA per ½ ciascuno ai sig.ri [REDACTED] la P.lla 61 del Foglio 11 area di sedime di fabbricato rurale e la p.lla 225 del foglio 11, non citando che su tali particelle era in costruzione un Fabbricato, che, come innanzi detto i lavori ebbero inizio in data 19/08/1983 e furono ultimati in data 12/09/1984.

*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 data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso il competente ufficio locale delle agenzie dell'entrate contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21/03/1978 n°59 convertito il L. 18/05/1978 n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato*

*acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, precisando se lo stesso è stato o meno trascritto;*

Allo stato l'immobile è tenuto dal signor [REDACTED] e dai suoi familiari.

- *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Il debitore signor [REDACTED] è coniugato in regime di comunione di beni.

- *Riferisca dell'esistenza di formalità, vicoli 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 con il 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;*

Da indagini eseguite non vi sono vincoli ed oneri, di natura storico artistica o paesaggistico, fermo restando che i beni immobili sopra descritti fanno parte di un fabbricato di più ampie dimensioni identificato con altro numero catastale. Entrambi i beni risultano comunicanti per quanto alla parte esterna e l'accesso al fabbricato, il cancello, come innanzi descritto, è ubicato su altra particella n° 60 non soggetta a pignoramento.

- *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. 06.06.2001 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla 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 articoli 46, comma 5. Del*

*D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e 40 comma 6, della Legge 28.02.1985 n°47 di tanto facendo menzione nel riepilogo;*

La scrivente ha richiesto gli atti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Fontanarosa, ed esaminati il progetto assentito e le varianti autorizzate si è potuto verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

Ad ogni buon fine si allegano le copie delle concessioni reperite, già sopra citate.

- *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, nonché precedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima sia dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 del c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla legge 03.06.1940 n° 1078;*

In riscontro alle visure ipotecarie che si allegano si attesta quanto segue:

1. Trascrizione del 07/12/2009 nn. 24097/18834, verbale di pignoramento del 18/09/2009 per la quota di 1/1 sui beni foglio 11 particella 61 sub 2 – 3, da parte della Banca Nazionale del Lavoro SPA sede Roma;
2. Iscrizione ipotecaria accesa in data 25/06/1991 ai nn. 8201/648, per la quota di 1/1 sui beni foglio 11 particella 61, a favore di Cassa rurale e artigiana di Paternopoli;
3. Iscrizione ipotecaria esattoriale accesa in data 28/09/2009 rep. 11480/1343 derivante da ipoteca legale del 26/05/2009 a favore di Equitalia polis con sede in Napoli, per una quota di 500/1000 sui beni foglio 11 particella 61 sub 2 – 3, particella 225;
4. Iscrizione ipotecaria accesa in data 14/09/1994 ai nn. 11939/1067, per la quota di 1/1 sui beni foglio 11 particella 61, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Credito Fondiario SPA;

5. Trascrizione del 23/05/2002 nn. 1074/8579, verbale di pignoramento del 27/04/2002 per la quota di 1/1 sui beni foglio 11 particella 61 e 225, a favore di Banca popolare dell'Irpinia SPA;
- *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;*

Criteria per la valutazione, calcolo superficie convenzionale vendibile.

Superficie convenzionale vendibile è stata calcolata come segue:

il 100 % delle superficie coperte calpestabili, il 10% delle superficie dei divisori interni non portanti, il 50% delle superficie delle pareti portanti e perimetrali ( 100% in caso di immobili autonomi), il 25% dei balconi e terrazzi scoperti, il 35% dei balconi e dei terrazzi coperti ovvero se chiusi su tre lati, il 35% di patii e porticati, cantine e depositi al 60%. Le superfici intese come area esterna di pertinenza dei fabbricati, verranno ragguagliate con un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,10.

<i>Unità</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Superficie vendibile</i>
61/1	<i>Vano scala e ingresso</i>	<i>Mq. 43,00</i>	<i>100%</i>	<i>Mq. 43,00</i>
61/2	<i>Portico piano terra</i>	<i>Mq. 10,50</i>	<i>35%</i>	<i>Mq. 4,00</i>
61/2	<i>Vano piano terra</i>	<i>Mq. 10,50</i>	<i>100%</i>	<i>Mq. 10,50</i>
61/2	<i>Terrazzo piano primo</i>	<i>Mq. 17,00</i>	<i>25%</i>	<i>Mq. 4,00</i>
61/2	<i>Vano + wc piano primo</i>	<i>Mq. 18,00</i>	<i>100%</i>	<i>Mq. 18,00</i>

61/2	Terrazzo piano secondo	Mq. 22,00	25%	Mq. 5,50
61/2	Stenditoio piano secondo	Mq. 35,50	60%	Mq. 21,30
61/3	Deposito + wc + rip. piano terra	Mq. 37,00	60%	Mq. 22,00
61/3	Balcone piano primo	Mq. 7,00	25%	Mq. 2,00
61/3	Deposito piano primo	Mq. 37,00	60%	Mq. 22,00
Totale				Mq. 152,30

### Valore de bene

Per determinare il valore venale di tale proprietà all'attualità, ho proceduto applicando il più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nella zona in cui sono ubicati gli immobili, la domanda di immobili da acquistare risulta molto bassa ed il mercato immobiliare è molto carente. Dunque in Fontanarosa, i prezzi correnti ricavati dalle fonti riportate in precedenza ( OMI- agenzia del territorio, riviste specializzate, U.T.C.) riferite ad immobili che si trovano in uno stato conservativo normale ed aventi caratteristiche analoghe, oscillano tra i seguenti valori.

Fonte OMI: destinazione d'uso residenziale:  $V_m = 560/690 \text{ €/ Mq}$

Tali valori medi trovano in parte corrispondenza con le valutazioni immobiliari riscontrate in questo periodo nei bollettini delle agenzie immobiliari per immobili simili, poiché le valutazioni hanno subito un decremento di valore. Pertanto il più probabile valore di mercato per la destinazione d'uso del bene in esame è :

$V_m = \text{€ } 625/\text{mq}$  che rappresenta il valore mediano tra quelli riscontrati sul mercato.

Applicando tale valore si avrà superficie x  $V_m =$

$\text{Mq } 152,30 \times \text{€ } 625,00 = \text{€ } 95.000,00$

**Osservazioni:**

si precisa che la p.lla 61, non ha accesso diretto alla strada, l'accesso si esplica attraverso la p.lla 225 della stessa ditta.

**Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata alla scrivente CTU, si riassume che attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti, per gli immobili in esame

Montaguto lì 15.10.2012