

***TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ARIANO IRPINO******Sez. Esecuzioni Immobiliari***

Promosso da: xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4 R.G.Es. 2005

***Giudice dell'Esecuzione dott. SCARLATO***

***1.0 - PREMESSE***

Il Giudice dell'Esecuzione dott. SCARLATO con propria ordinanza in data 05.04.2006, disponeva la nomina del sottoscritto dott. Gerardo Sirignano, ingegnere libero professionista con studio in Mirabella Eclano alla via R.Guarini, a consulente tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare sopra emarginata.

Nell'udienza del 05 luglio 2006 il C.T.U. prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti:

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 e 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 alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postogli 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 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, eccetera);
  5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in casi 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 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 risultano 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 coniugale 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 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.6.6.2001 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di 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 urbanistico-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.** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione di singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo 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 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 apposita relazione scritta – da presentare, oltre che in forma cartacea, **anche in formato e su supporto informatici** (segnatamente in formato Word per Windows Microsoft o equivalente) – in cui sia fornita compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti.

### **1.1 VERBALI DI SOPRALLUOGO**

Per l'espletamento del mandato ottenuto, sulla scorta dei documenti ed atti di causa il sottoscritto convocava le parti, previo accordo con le stesse nell'udienza del 5 luglio 2006, presso il Comune di Ariano Irpino in località Cippone n°2. In quella circostanza, il CTU aveva la presenza per la parte debitrice: del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "debitore esecutato"; per la parte procedente non aveva nessuna presenza. Il CTU si avvaleva inoltre dell'ausilio di un proprio collaboratore al fine di effettuare i rilievi dimensionali necessari e procedeva a redigere report fotografico del fabbricato e dei terreni.

Un secondo sopralluogo, presso il Comune di Ariano Irpino in località Cippone, veniva effettuato il 25 luglio 2006. Anche in quella occasione il CTU, aveva la sola presenza del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e venivano effettuati ulteriori rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetti di pignoramento. Le operazioni venivano definitivamente concluse alle ore 12,45.

### **1.2 ESAME DELLA CONTROVERSIA**

Il 7 gennaio 2005 l'avvocato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per conto della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx depositava le sentenze "emesse dal Tribunale di Ginevra e dalla Corte di Appello di Ginevra" con le quali si condannava il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al pagamento di 138.631,21 GB£, oltre interessi dal 1.9.95 ed oltre spese.

Per effetto della esecutività in Italia attribuita alle sentenze straniere dalla Corte di Appello di Napoli in seguito alla citazione notificata il 17.06.2002, veniva convertito in **pignoramento** il sequestro accordato con l'ordinanza del Tribunale di Ariano I. in data 11.03.97, corretta con ordinanza del 25.03.97, fino alla concorrenza della somma di £ 700.000.000, (settecento milioni), pari ad € 361.519,83 su tutti i beni siti nel Comune di Ariano Irpino, nonché su altri beni siti in Ceriale. *Tra gli immobili siti in Ariano Irpino sui quali cadeva il sequestro - regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Avellino il 07.01.2005 - veniva escluso, previo intesa tra le parti, il fabbricato sito in Ariano Irpino, località Cardito, in catasto al foglio 102, p.lla 354/14, di circa 153 mq, Scala A int. 1/3, piano II°.* Veniva presentata istanza di vendita il 19.01.05. Nell'udienza del 05.07.2006 si costituiva a difesa del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxx l'Avv. xxxxxxxxxxxxxx.

***1.3 “DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE PER CIASCUNO DI ESSI: COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE O LOCALITÀ, VIA, CONFINI 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,ECCETERA”.***

Premesso che la documentazione, ex art. 567 secondo comma c.p.c., è completa ed è idonea si sono avviate le operazioni secondo quanto previsto nei quesiti posti dal punto 4 al punto 12.

Dai fascicoli di causa, risulta che i beni immobili oggetto del pignoramento, siti nel Comune di Ariano Irpino (AV) sono i seguenti:

1. Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 281, are 9,30;
2. Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 134, are 8,80;
3. Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 71, ha 1 are 86 ca 60;
4. Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 85, are 43.80;
5. Fabbricato di nuova costruzione in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, realizzato sulle particelle 134 e 281 non ancora accatastato composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano attico.

Contrariamente a quanto riportato in pignoramento, in seguito alle ricerche fatte presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, attualmente risulta che il fabbricato sito in Ariano Irpino in località Cippone è stato accatastato in data 12.09.2001 per cui la situazione attuale dei beni pignorati è la seguente:

- ***Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 281, are 4 ca 60, seminativo, classe 4, R.D. € 0.71, R.A. € 1,31, in ditta xxxxxxxxxxxxx;***
- ***Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 134, are 3 ca 60, seminativo, classe 4, R.D. € 0.56, R.A. € 1,02, in ditta xxxxxxxxxxxxx;***
- ***Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 71, ha 1 are 86 ca 60, seminativo arboreo, classe 4, R.D. € 19,27, R.A. € 57,82, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;***

- *Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 85, are 43 ca 80, seminativo, classe 4, R.D. € 6,79, R.A. € 12,44, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx;*
- *Fabbricato di nuova costruzione in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, realizzato su quattro piani di cui due seminterrati ad uso deposito, un piano terra e un primo piano ad uso abitazione e locale deposito-agricolo a livello del secondo seminterrato. Il fabbricato è stato realizzato sulle particelle 134 e 281, mentre il locale ad uso deposito-agricolo, adiacente al fabbricato, è stato realizzato solo sulla particella 134. Il fabbricato e il deposito adiacente sono individuati al Catasto Fabbricati come segue:*
  1. *Il piano terra e il primo piano del fabbricato, adibiti ad abitazione, sono individuati al foglio 20, p.lla 288, sub 3, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 619,75 in ditta xxxxxxxxxxxxxxx;*
  2. *Il primo piano seminterrato del fabbricato, adibito a deposito, è individuato al foglio 20, p.lla 288 sub 4, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 178 mq, rendita € 312,56 in ditta xxxxxxxxxxxxxxx;*
  3. *Il secondo piano seminterrato del fabbricato, adibito a deposito, è individuato al foglio 20, p.lla 288 sub 5, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita € 295,00 in ditta xxxxxxxxxxxxxxx;*
  4. *Il deposito, adiacente al fabbricato, è individuato al foglio 20, p.lla 288, sub 6, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita € 121,16 in ditta xxxxxxxxx;*





Superficie Terreno p.lla 134 è di mq 360

*c) Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 71*

*Trattasi di appezzamento di terreno, sito in agro di Ariano Irpino in contrada Cippone, della superficie complessiva di 18660 mq, riportato al Catasto Terreni al fg. 20, p.lla 71, ha 1 are 86 ca 60, seminativo arboreo, classe 4, R.D. € 19,27, R.A. € 57,82, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,*

*confinante: con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà di eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e canale.*

*Tale terreno al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx é pervenuto in virtù della vendita: di 1/6 dell'intera particella 71, del Fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; di 1/6 dell'intera particella 71, del Fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ; di 1/6 dell'intera particella 71, del Fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; di 1/6 dell'intera particella 71, del Fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; di 1/6 dell'intera particella 71, della Sorella xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e in virtù della donazione di 1/6 dell'intera particella 71 fatta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dai Genitori. Quanto sopra con atto del Notaio Colarusso Franco del 24/10/88, n. 19305 di repertorio, registrato in Ariano Irpino il 14/11/1988 al n. 1740*

*e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 25/11/88 al numero 2696.*

*I 5/6 dell'intera particella erano pervenuti ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù della donazione del padre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della madre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sempre con atto del Notaio Colarusso Franco del 24/10/88.*

Trattasi di *terreno seminativo arboreo* in leggero declivio verso sud “*cfr. foto nn. 42-43-44*”, adiacente al canale, ed allo stato non coltivato.

La particella è compresa, secondo lo strumento Urbanistico Vigente, nella zona agricola semplice assimilata alla zona E e fa parte di un'area con vincolo idrogeologico “All.to I”.

Superficie Terreno p.lla 71 è di mq 18.660

*d) Terreno in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lla 85*

*Trattasi di appezzamento di terreno, sito in agro di Ariano Irpino in contrada Cippone, della superficie complessiva di 4380 mq, riportato al Catasto Terreni al fg. 20, p.lla 85, are 43 ca 80, seminativo, classe 4, R.D. € 6,79, R.A. € 12,44, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, confinante: con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Tale terreno al sig. xxxxxxxxxxxx é pervenuto in virtù della vendita: di 1/2 dell'intera particella, del nipote xxxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; di 1/2 dell'intera particella, della nipote xxxxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto del*

*Notaio Colarusso Franco del 24/10/88, n. 19305 di repertorio, registrato in Ariano Irpino il 14/11/1988 al n. 1740 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 25/11/88 al numero 2696.*

*La particella era pervenuta ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù della donazione del nonno xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della nonna xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sempre con atto del Notaio Colarusso Franco del 24/10/88.*

Trattasi di *terreno seminativo* in forte declivio verso nord “*cfr. foto nn. 43-44*”, con una buona veduta panoramica, ed allo stato non coltivato.

La particella è compresa, secondo lo strumento Urbanistico Vigente, nella zona agricola semplice assimilata alla zona E e fa parte di un’area con vincolo idrogeologico “All.to I”.

Superficie Terreno p.lla 85 è di mq 4380

- e) *Fabbricato di nuova costruzione in Ariano Irpino, località Cippone, foglio 20, p.lle 288 sub3, sub4, sub5 con annesso deposito Agricolo p.lla 288 sub 6.*

*Il fabbricato “p.lle 288 sub 3-4-5” è stato realizzato sulle particelle 134 e 281 del foglio 20, pervenute al sig. xxxxxxxxxxxxxx con atto per Notar Colarusso del 24/10/88 precedentemente richiamato. L’immobile è stato costruito su una superficie di 213 mq e si sviluppa su quattro piani dato il notevole dislivello fra il terreno dove è stato realizzato e la strada Comunale Vicinale Vallemonte. Precisamente è costituito da due piani seminterrati, “p.lle 288 sub 4-5”, riportati catastalmente ad uso deposito, da un piano terra e da un primo piano ad uso abitazione “p.lla 288 sub 3”. Il Fabbricato ha una*

*struttura portante in c.a. con solai in latero cemento a travetti prefabbricati e laterizi con sovrastante soletta collaborante in c.a.. La tompagnatura esterna è stata realizzata in foratoni in laterizi dello spessore di cm. 30. Il fabbricato si presenta intonacato esternamente. L'impianto idrico è alimentato da una fontana (costruita sotto le gabbionature esterne e riempita da una sorgente naturale) e dall'acquadetto principale sottostante la via Comunale Vicinale Vallemonte. Le acque nere sono scaricate, mediante apposita tubazione in PVC rinforzata, in una fossa biologica costruita ad una distanza di circa 60 mt dal fabbricato "all.to L stralcio planimetrico". La copertura del fabbricato è a due falde di tetto rivestita con tegole in argilla. Il fabbricato è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ariano Irpino col n° 4978 del 31/12/1988 con progetto, redatto dall' Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino in data 31/01/89 al n° 6345. La direzione dei lavori è stata eseguita dallo stesso Ing.xxxxxxxxxxxxxx il collaudo eseguito dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Il piano terra e il primo piano ad uso abitazione, del fabbricato su indicato sono costituiti da una superficie utile di mq. 213,45 (105,98 mq a piano terra e 107,47 al primo piano) e da una superficie non residenziale di mq 146,87 (102,22 mq al piano terra e 44,65 mq al primo piano);*

*sono riportati al Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 288, sub 3,piano T-1, cat A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 619,75 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Attualmente lo stato di fatto "All.ti nn.1-2" è conforme ai dati identificativi catastali "visure- planimetrie All.F".*

All'abitazione si accede dal civico n° 2 **“cfr. foto n.2”** della strada comunale Vicinale Vallemonte “Contrada Cippone”.

Allo stato si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per gli interni e in precarie condizioni per i terrazzi/balconi esterni. All'interno si accede tramite portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato per la parte esterna e in legno per quella interna. Le rifiniture sono di tipo civile. I pavimenti a piano terra sono costituiti: da ceramica 30 x 30, da listelli in ceramica 10 x 30 e da tozzetti in ceramica 10 x 10 **“cfr. foto nn.17-18-21-22-23-24”**, nonché da ceramica 30x30 nel bagno **“cfr. foto nn. 19-20”**. I pavimenti a primo piano sono costituiti da ceramica 30 x30. I rivestimenti, a piano terra, per il bagno sono in ceramica bianco/nera con listellatura di divisione e si sviluppano sull'intero perimetro e per l'intera altezza **“cfr. foto nn. 19-20”**. I rivestimenti, a primo piano, per il bagno comune sono in ceramica 30x40 bianco/nera con listellatura di divisione decorata sull'intero perimetro e per l'intera altezza **“cfr. foto nn. 5-6-7”**, mentre per il bagno da camera sono in ceramica nera 30x40 con listellatura di divisione decorata **“cfr. foto nn. 14-15-16”**. Le apparecchiature igienico sanitarie (vaso,lavabo,bidet e doccia) per il bagno a piano terra **“cfr. foto nn. 19-20”**, (vaso, lavabo, bidet, vasca) per il bagno comune al primo piano **“cfr. foto nn. 5-6-7”**, (vaso, lavabo, bidet, vasca) per il bagno camera al primo piano **“cfr. foto nn. 14-15-16”**, sono di ottima qualità con struttura in porcellana. La rubinetteria è predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. Gli infissi esterni ,al piano terra e al primo piano, sono in legno noce nazionale all'interno e in alluminio all'esterno e sono corredati di persiane in alluminio **“cfr. foto nn. 17-19-20-1-2-3-4”**. Le porte interne ,al piano terra e al primo piano, sono di ottima fattura in noce nazionale

con maniglie dorate “*cfr. foto nn. 12-14-24*”. L’appartamento è provvisto di impianto elettrico (sottotraccia) e di impianto termoidraulico (sottotraccia). Le pareti e i soffitti si presentano tinteggiati in chiaro. Al piano terra sono annessi: un terrazzo, pavimentato con gres 10 x 20, accessibile dalla stanza da pranzo “*All.to n. 1*”; un balcone, con accesso dalla cucina sempre pavimentato con gres 10 x 20 e un portico di ingresso, pavimentato in cotto 30 x 30 “*cfr. foto nn. 1-2-3-4*”. Al primo piano sono annessi: un terrazzo, pavimentato con gres 10 x 20, accessibile dal soggiorno “*All.to n. 2*” e due balconi accessibili rispettivamente dallo studio e dalla stanza da letto n°3 “*cfr. foto nn.10-11-13*”. L’impianto di riscaldamento, alimentato a gasolio, è dotato di termosifoni in ghisa “*cfr. foto nn. 9-12-20-22*”. La scala interna, collegante il piano terra al primo piano, è rivestita in marmo nero di spessore cm 3 per le pedate, in marmo bianco di cm 2 per le alzate, con zoccolatura in marmo bianco laterale, ha un pianerottolo, pavimentato in ceramica e ringhiera in legno “*cfr. foto nn. 45-46-47*”.

*Il primo piano seminterrato, riportato catastalmente ad uso deposito, ma in parte adibito a civile abitazione, è costituito da una superficie di mq. 175,94 (mq 120,21 utili adibiti ad abitazione e 55,73 mq non residenziali adibiti a deposito);*

*è riportato al Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 288, sub 4, cat C/2, classe 2, consistenza 178 mq con rendita di € 312,56 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Attualmente, quindi, lo stato di fatto “All.to n.3” non è conforme ai dati identificativi catastali “visure- planimetrie All.F” in quanto una parte del piano è adibita a civile abitazione.*

L'accesso avviene dalla scala principale interna e dal terrazzo del locale deposito adiacente "*p.lla 288 sub 6*" a cui si arriva tramite stradina ricavata nella corte pertinenziale collegata alla strada comunale Vicinale Vallemonte "*cf. foto nn. 39-40*". Tale piano seminterrato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Per la parte abitativa** le rifiniture sono di tipo civile con pavimenti in ceramica 30x30 "*cf. foto nn. 25-26-31*". Il bagno ha un pavimento in ceramica 20 x 20 con un rivestimento 30x30 per l'intera altezza e sull'intero perimetro ornato di bordure rettangolari e pezzi singoli decorati "*cf. foto n. 28*". Le apparecchiature igienico sanitarie (vaso, lavabo, bidet e vasca) sono di ottima qualità in porcellana, complete di rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda. Gli infissi esterni sono in legno noce nazionale all'interno e in alluminio all'esterno e sono corredati di persiane in alluminio "*cf. foto nn. 1-3-4-25-27*". Le porte interne sono di ottima fattura in noce nazionale con maniglie dorate "*cf. foto n. 26*". L'impianto elettrico e quello termoidraulico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, è stato predisposto, ma è sprovvisto di radiatori "*cf. foto nn. 25-27*". Le pareti e i soffitti si presentano tinteggiati in chiaro. La scala interna, collegante il piano terra al primo piano seminterrato, è sprovvista di ringhiera ed è rivestita in marmo nero di spessore cm 3 per le pedate, in marmo bianco di cm 2 per le alzate, in marmo bianco per la zoccolatura laterale e in ceramica sul pianerottolo dal quale si gode di un buon panorama "*cf. foto n. 41*".

**La parte adibita a deposito** è rifinita regolarmente e allo stato si presenta piena di masserizie varie. Dei due locali deposito, uno è collegato tramite porta

basculante alla copertura a terrazzo del locale deposito esterno “*All.to n.3*” p.lla 288 sub 6“*cfr. foto nn. 29-30-39-40*”.

*Il secondo piano seminterrato ad uso deposito “All.to 4” è costituito da una superficie utile di mq. 176,26;*

*è riportato al Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 288, sub 5, cat C/2, classe 2, consistenza 168 mq con rendita di € 295,00 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Attualmente lo stato di fatto All. n. 4 non è conforme ai dati identificativi catastali “visure- planimetrie All.B” per la presenza di tramezzature interne.*

L’ accesso avviene dalla scala principale interna e dalla stradina ricavata nella corte pertinenziale collegata alla strada Comunale Vicinale Vallemonte .

La scala interna, collegante il primo al secondo piano seminterrato, è sprovvista di ringhiera ed è rivestita in marmo nero di spessore cm 3 per le pedate, in marmo bianco di cm 2 per le alzate, con marmo bianco per la zoccolatura laterale e in ceramica sul pianerottolo. L’intero piano seminterrato, ad uso deposito, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni sono in legno noce naturale all’interno e in alluminio all’esterno e sono sprovvisti di persiane “*cfr. foto nn. 1-3-4*”. Il locale si presenta completamente pavimentato con cotto rinforzato 30 x 30. Le pareti con i soffitti si presentano intonacati ma non tinteggiati “*cfr. foto nn. 33-35*”. Le tramezzature realizzate sono allo stato grezzo “*cfr. foto nn. 34-36*”.

*Il deposito agricolo “all.to n.4”, costruito su una superficie di 76 mq, ha una superficie utile di mq. 66 e si sviluppa su un unico piano. Ha una struttura*

*portante in c.a. (con muri in C.A. per contenimento del terrapieno e pilastri in C.A. sugli altri due lati). La copertura è stata realizzata con solaio in latero cemento con travetti prefabbricati e laterizi con sovrastante soletta collaborante in C.A. completata da guaina in cartonfeltro bitumata. La tompagnatura è stata realizzata in foratoni in laterizi. Il deposito si presenta allo stato grezzo. La costruzione dello stesso è avvenuta in seguito a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 08/02/1990 al n° 5416 e il progetto e la Direzione dei Lavori vennero eseguiti dall' Ing. xxxxxxxxxxxxxxx.*

Al deposito si accede dall'area pertinenziale collegata con via Vicinale Vallemonte "cfr. foto nn. 39-40".

*Il Fabbricato con l'annesso deposito agricolo confina a nord con corte pertinenziale della stessa ditta, ad est con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxx, a sud e ad ovest con corte pertinenziale della stessa ditta.*

Le superfici dell'intero fabbricato e del deposito agricolo sono le seguenti:

La superficie utile abitativa a piano terra è di	mq	105,98
La s.n.r. a piano terra è di	mq	102,22
La superficie utile abitativa a piano primo è di	mq	107,47
La s.n.r. al primo piano è di	mq	44,65
La superficie utile abitativa al primo seminterrato è di	mq	120,21
La s.n.r. (deposito) al primo seminterrato è di	mq	55,73
La s.n.r. (deposito) del secondo seminterrato è di	mq	176,26
La superficie utile del deposito agricolo è di	mq	66,00

A servizio del citato fabbricato “p.lla 288 sub3-4-5-6” vi è corte pertinenziale della superficie di mq. 701,00 costituita da due aree terrazzate, contenute da apposite gabbionate, effettuate per l’elevato dislivello fra l’area pertinenziale e la strada Comunale. Vicino alla prima gabbionata esiste una fontana che preleva l’acqua da una sorgente naturale. “*cfr. foto nn. 37-38*”.

La superficie area pertinenziale è di mq 701,00

#### ***1.4 Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento “quesito n.5”.***

##### ***Cespiti di cui alle lettere a-b-c-d***

Non esistono differenze con quanto descritto nel pignoramento.  
I confini che individuano il bene sono identici.

##### ***Cespiti lettera e***

Esiste una differenza nelle superfici relativamente al primo piano seminterrato in quanto la superficie originaria ad uso deposito era di 175,94 mentre attualmente abbiamo una superficie abitativa di 120,21 e una superficie deposito di mq 55,73.

I confini che individuano il bene sono identici.

#### ***1.5 accerti se l’immobile .....é libero..... “Quesito n. 6”.***

- ***Gli immobili individuati alle lettere a) b) c) d) sono liberi;***

- *Il fabbricato individuato con la lettera e) è libero da persone, ma completamente arredato nella parte abitabile e pieno di masserizie nei depositi.*

**1.6 indichi il regime coniugale..... “Quesito n. 7”.**

*Il sig. xxxxxxxxxxxxxx è coniugato con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx ed è in regime di comunione legale.*

**1.7 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi..... “Quesito n. 8”.**

*In riferimento ai terreni individuati alle lettere a) b) c) d) esiste un vincolo idrogeologico e non esistono vincoli disposti con finalità estranee a quelle urbanistiche.*

*In riferimento al fabbricato individuato con la lettera e) non esistono vincoli disposti con finalità estranee a quelle urbanistiche. Esiste un vincolo idrogeologico sull'area dove è stato costruito superato dalla concessione della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ariano Irpino “All.ti L-M”.*

**1.8 verifichi e riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché .....di agibilità dello stesso, previa acquisizione..... del certificato di destinazione urbanistica.....; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione..... Descriva.....tipologia abusi riscontrati..... se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile.... “Quesito n. 9”.**

*In riferimento a tutti gli immobili elencati in pignoramento, siti nel Comune di Ariano Irpino, in seguito alla richiesta del CTU del 27.07.06 prot. n. 01b027 acquisita dall'Ufficio Competente il 01.08.06 al n° 2494, il Responsabile dell' Ufficio geom. xxxxxxxxxxxxxxxx attesta come da All.H del 05.09.06 prot. n. 2820:*

- *che agli atti del Comune non risultano rilasciati certificati di agibilità/abitabilità;*
  - *che agli atti del Comune non sono stati riscontrati abusi edilizi, né presentate pratiche di sanatoria e/o condoni edilizi;*
  - *che l'area interessata è soggetta al solo vincolo idrogeologico.*
- nella stessa data rilascia:*
- *Copia conforme licenza edilizia fabbricato con relativi grafici progettuali“All. L”;*
  - *Copia conforme licenza edilizia Deposito con relativi grafici progettuali“All. M”;*
  - *Norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione degli immobili“All. N”;*
  - *Copia conforme certificato di Destinazione Urbanistica“All. P”.*

***LEGITTIMITA' FABBRICATO P.lle 288 sub 3 - 4 - 5.***

*Il fabbricato, sito in Ariano Irpino in Contrada Cippone N°2 è stato costruito in seguito a concessione edilizia del 31/12/1988 n° 4978 e il progetto, redatto dall' Ing. xxxxxxxxxxxx, venne depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino in data 31/01/89 al n° 6345. La direzione dei lavori venne eseguita dallo stesso Ing. xxxxxxxxxxxx e il collaudo venne eseguito dall'Ing. xxxxxxxxxxxx.*

*Il CTU ha riscontrato la conformità “ALL.TI 1-2-3-4” rispetto alla citata licenza tranne per la variazione di destinazione d'uso di parte del*

*primo piano seminterrato “da deposito a civile abitazione” e per la realizzazione di alcuni tramezzi interni nel secondo piano seminterrato. La sagoma del cassone è conforme. Tuttavia gli illeciti sono sanabili ai sensi della legge 47/85 e dal D.P.R. 380 del 2001. La certificazione catastale “visure/planimetrie”, per i motivi di cui sopra, non rispecchia l’attuale situazione per i due piani seminterrati e pertanto è necessario aggiornare la pratica al Catasto Fabbricati.*

***LEGITTIMITA’ DEPOSITO p.lla 288 sub 6.***

*Il deposito, sito in Ariano Irpino in Contrada Cippone, è stato costruito in seguito alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 8/02/1990 al n° 5416 con progetto e Direzione Lavori eseguiti dall’ Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.*

*Il CTU ha riscontrato la conformità rispetto alla citata licenza. La certificazione catastale “visure/planimetrie” rispecchia l’attuale situazione.*

***1.9 dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura..... “Quesito n. 10”.***

***Tutti gli immobili sono stati pignorati per intero.***

*Tenendo conto che esiste la comunione legale, i diritti del sig. xxxxxxxx, sui beni pignorati, sono per la metà (tranne per l’appezzamento di terreno individuato con la p.lla 281 e per 1/6*

*dell'appezzamento di terreno individuato con la p.lla 71 ricevuti dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in donazione ).*

*Inoltre si precisa che mentre per il fabbricato con annesso deposito non è possibile la divisione in lotti, in quanto i vari piani sono collegati tra loro tramite scala interna posizionata al centro dell'immobile, per i terreni è possibile formare singoli lotti.*

*1.10 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 "Quesito n. 11";*

#### ***Criterio e Metodo di stima***

La presente analisi estimale è finalizzata alla ricerca, con riferimento all'attualità, del valore di mercato dei beni immobili ubicati nel Comune di Ariano Irpino (AV) in contrada Cippone, meglio individuati successivamente. Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio in una libera contrattazione. Come metodo di stima è stato scelto quello sintetico, che sicuramente dà più fiducia e fornisce le maggiori garanzie di realtà, in quanto tiene conto di fattori, parametri e sfumature del mercato che spesso sfuggono ad altri metodi di stima.

In relazione alle specifiche destinazioni delle diverse unità costituenti gli immobili ed in relazione ai parametri correttamente apprezzati dal mercato per unità siffatte, non vi è dubbio alcuno sulla scelta dell'unità fisica di riferimento:

di fatto nel mercato immobiliare in esame il parametro generalmente utilizzato è il metro quadrato di superficie commerciale (sc).

Quest'ultima risulta pari alla somma tra:

- la superficie dell'unità vera e propria, al netto delle murature interne ed esterne;
- la superficie delle attinenze esterne, opportunamente ragguagliate con i coefficienti sotto riportati in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare locale:

- Balcone o terrazzo	0.33
- Garage o deposito	0.50

Per le considerazioni di cui sopra la Sc (superficie commerciale) degli immobili pignorati sottoposti a valutazione viene così determinata:

- **IMMOBILE SITO IN ARIANO IRPINO IN CONTRADA CIPPONE n° 2 ALL.TI 1-2-3-4 p.lle 288 sub 3,4,5,6**

**Sc "Civile Abitazione" piano terra = mq. 105,98 + 33,73 mq**  
 ( ottenuta moltiplicando 102,22 mq (superficie snr portico/terrazzo/balcone) x 0,33) = **mq. 139,71.**

**Sc "Civile Abitazione" primo piano = mq. 107,47 + 14,74 mq**  
 ( ottenuta moltiplicando 44,65 mq (superficie snr terrazzo/balconi) x 0,33) = **mq. 122,21.**

**Sc "Civile abitazione / deposito) piano seminterrato 1 = mq. 120,21 + 27,86 mq ( ottenuta moltiplicando 55,73 mq (superficie snr depositi) x 0,5) = **mq. 148,07.****

**Sc “Civile abitazione / deposito) piano seminterrato 2 =**

**mq. 176,26 x 0,5 = superficie ragguagliata di mq. 88,13.**

**Sc “Locale ad uso deposito ”**

**mq. 66,00 x 0,5 = superficie ragguagliata di mq. 33,00.**

**SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIBILE mq. 531,12**

Si sono poi individuate le caratteristiche incidenti sull'apprezzamento di mercato sia estrinseche della zona (posizione, qualità di collegamenti, rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi), che delle caratteristiche intrinseche degli immobili (tipologia, distribuzione, finiture, pertinenze, e dello stato di conservazione).

Per la determinazione del valore di riferimento è stata esperita un'accurata indagine sul mercato immobiliare locale con il raffronto di immobili simili che hanno formato di recente oggetto di compravendita. Per completezza di indagine si sono interpellati diversi operatori economici, interessati al mercato immobiliare della zona. Pertanto, immobili simili a quelli oggetto di stima, considerando le buone condizioni manutentive e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno un *prezzo di mercato (Vm ) di € 700 al mq. di superficie commerciale (Sc).*

#### **VALUTAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO**

##### ***a) Valutazione Fabbricato e Locale uso deposito***

Bisogna infine tenere conto che, essendo l'immobile libero, con una vetustà di soli 15 anni, e in *ottime condizioni di manutenzione e di rifinitura*, si ha un incremento del 20% del valore di mercato ( $V_m$ ), che diventa così pari a:

$$(V_m) = € 700 + € 140 = € 840$$

Avendo una superficie commerciale ( $S_c$ ) pari a **531,12 mq.** "All.ti 6/a - 6/b - 6/c - 6/d", ne consegue che il valore ( $V$ ) dell'immobile (Fabbricato/Locale Deposito) è:

$$V = mq. 531,12 \times € 840 = € 446.140,80$$

**b) Valutazione area pertinenziale al Fabbricato/deposito.**

L'area pertinenziale, terrazzata con muri gabbionati, di mq. 701,00 è stata ottenuta dalla differenza tra l'area delle originarie p.lle 281 /134 e l'area rimanente delle stesse dopo accatastamento fabbricato e deposito  $(880+930)-(460+360)$  tutto meno l'area occupata dal fabbricato e dal successivo deposito adiacente  $(213,00+76,00)$ .

Tenendo conto che sono state create delle aree terrazzate, per vincere il notevole dislivello del terreno e per evitare smottamenti, a mezzo di gabbionature con ciottoli di fiume di un'altezza media di mt 4. per l'intera lunghezza del fabbricato si ha un valore valore di €30 al mq per cui:

$$V = mq. 701,00 \times € 30 = € 21.030,00.$$

**c) Valutazione del terreno p.lle 281 -134 -85.**

<b>Superficie Terreno Seminativo p.lla 281</b>	<b>mq</b>	<b>460</b>
<b>Superficie Terreno Seminativo p.lla 134</b>	<b>mq</b>	<b>360</b>
<b>Superficie Terreno Seminativo p.lla 85</b>	<b>mq</b>	<b>4380</b>

Il terreno in oggetto di qualità seminativo è stato valutato secondo i valori agricoli medi indicati dalla Commissione Provinciale.

Tenendo presente che Ariano Irpino è **Regione Agraria n°1** secondo l'elenco pubblicato dalla Commissione Provinciale, si ha che il valore di mercato ( $V_m$ ) del terreno individuato con le *p.lle* "281 - 134 - 85" è *pari a*:

$$V_m = \text{€}0,67 \text{ al mq.}$$

*Poichè il terreno in oggetto fronteggia la strada Comunale Vicinale Vallemonte, percorribile con mezzi e quindi asfaltata, si ha una maggiorazione del valore di mercato fino a 1,005 € al mq. "maggiorazione del 50% rispetto al valore riportato V.A.M."*

*Per cui il valore del terreno in oggetto risulta essere di :*

$$V = 5200 \text{ mq} \text{ "360 + 460 + 4380 (p.lle 134 - 281 - 85)"x 1,005} = \text{€}5226$$

*d) Valutazione del terreno p.lla 71.*

**Superficie Terreno Seminativo Arboreo p.lla 71                      mq    18660**

Il terreno in oggetto, di qualità seminativo arboreo, è stato valutato secondo i valori agricoli medi indicati dalla Commissione Provinciale.

Tenendo presente che Ariano Irpino è **Regione Agraria n°1** secondo l'elenco pubblicato dalla Commissione Provinciale, si ha che il valore di mercato ( $V_m$ ) del terreno individuato con la p.lla 71 è *pari a*:

$$V_m = \text{€}0,94 \text{ al mq.}$$

*Poiché il terreno è in leggero declivio rispetto alle particelle esaminate precedentemente si ha , anche in questo caso, una maggiorazione del valore di mercato fino a € 1,41 al mq “maggiorazione del 50% rispetto al valore riportato V.A.M.”.*

*Il valore del terreno in oggetto risulta essere di :*

$$V = 18660 \text{ mq (p.lla 71)} \times 1,41 = \text{€}26.310,6$$

*Il Valore Complessivo dei Terreni Pignorati è di:*

$$\text{€}5226 + \text{€}26.310,6 = 31.536,60.$$

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI:**

**€ 446.140,80** per l'intero fabbricato/ deposito agricolo adiacente;

**€ 21.030,00** per l'area pertinenziale terrazzata;

**€ 31.536,60** per i terreni.

**TOTALE VALORE IMMOBILI PIGNORATI = € 498.707,40**

**1.11 restituisca i risultati in apposita.....”Questo n.12”**

**Tutto quanto sopra è riportato su supporto informatico.**

**Tanto si doveva per l'incarico commessogli.**

*Con deferenza ringrazia.*

**Mirabella Eclano, lì, 26/10/2006**

**IL CTU****Dott. ing. Gerardo Sirignano**

*Si allega la seguente documentazione:*

*All A Riepilogo “ come richiesto nel punto 13 a del mandato;*

***ALLEGATI PLANIMETRIE, FOTO, CALCOLO SUPERFICI “ COME  
RICHIESTO NEL PUNTO 13 B DEL MANDATO;***

*All. 1 Planimetria Piano Terra;*

*All. 2 Planimetria Piano Primo;*

*All.3 Planimetria Primo Piano Seminterrato;*

*All.4 Planimetria Secondo Piano Seminterrato e Deposito Agricolo;*

*All.5 Foto da n.1 a n.47*

*All.ti 6a-6b-6c-6d Computo Superfici Immobili;*

*All. C Elenco Iscrizioni e trascrizioni iscritte;*

*All D Verbali di sopralluogo;*

*All E Mandato;*

*All F Visure Catastali e Planimetrie Catastali;*

*All.G Istanza Comune Ariano Irpino;*

*All.H Risposta Comune di Ariano Irpino;*

*All.I Certificato Urbanistico Comune di Ariano Irpino;*

***ALTRI ALLEGATI IN FASCICOLO SEPARATO***

*All. L copia Licenza Edilizia con relativi grafici progettuali Fabbricato*

*Ariano Irpino C.da Cippone;*

*All. M Copia Licenza Edilizia con relativi grafici progettuali Locale Deposito*

*Ariano Irpino C.da Cippone;*

*All. N Copia stralcio Strumento Urbanistico Vigente.*