

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

CAUSA CIVILE PROCEDURA N. 55/2009 R.G. Esecuzioni Immobiliari

"Unicredit Consumer Financing Bank s.p.a. contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Piero VINETTI

INDICE

- PREMESSA
- OPERAZIONI PERITALI
- Quesito 1
- Quesito 2
- Quesito 3
- Quesito 4
- Quesito 5
- Quesito 6
- Quesito 7
- Quesito 8
- Quesito 9
- Quesito 10
- Quesito 11
- RIEPILOGO
 - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
 - ALLEGATO 1 - DECRETO DI NOMINA E QUESITI
 - ALLEGATO 2 - VERBALI DI SOPRALLUOGO E CONVOCAZIONE DELLE PARTI
 - ALLEGATO 3 - STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N.17 - VISURE CATASTALI PLLE 830
 - ALLEGATO 4 - ISPEZIONI IPOTECARIE
 - ALLEGATO 5 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
 - ALLEGATO 6 - CONCESSIONE EDILIZIA N.32/'02
 - ALLEGATO 7 - DIA DEL 2006 IN DITTA [REDACTED]
 - ALLEGATO 8 - DIA DEL 2007 IN DITTA [REDACTED]
 - ALLEGATO 9 - VALORI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 28/09/2010, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Pietro VINETTI, nominava il sottoscritto ing. Angelo Morella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1389, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile procedura n. 55/09 R.G. Esecuzioni (Unicredit Consumer Financing Bank s.p.a. contro [REDACTED])

Poneva, al medesimo, i quesiti di cui all'allegato decreto di nomina - (allegato 1).

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ctu convocava, con lettera raccomandata R/R, il primo accesso peritale per il giorno 01/02/11, alle ore 15:30, sui luoghi oggetto della stima in Mirabella Eclano (Av) alla località S. Leonardo, presso l'immobile della sig.ra [REDACTED]

All'appuntamento si ravvisava l'assenza della esecutata, di suo eventuale delegato e della parte ricorrente. In particolare risultava chiuso con sbarra metallica e lucchetto l'ingresso privato che dalla strada vicinale S.Leonardo conduce all'immobile oggetto di stima. Nell'incertezza dell'indirizzo di residenza della Sig.ra [REDACTED] desunto dagli atti di causa ed indicato in via Colori, 1 - Mirabella Eclano, il sottoscritto ctu nello stesso pomeriggio si è recato presso l'anagrafe del comune di Mirabella Eclano riscontrando che i coniugi [REDACTED] avevano stabilito la propria residenza in via [REDACTED]

Successivamente si procedeva a nuova convocazione per il 15/02/11, ore 10:00, mediate telegramma postale inviato al nuovo indirizzo (via S.Leonardo snc) ed intestato alla sig.ra [REDACTED]

In occasione del secondo accesso peritale in via S.Leonardo, il sottoscritto riscontrava la presenza della sig.ra [REDACTED] e del coniuge [REDACTED], i quali consentivano al ctu di accedere sull'immobile oggetto della stima. Si procedeva, nell'occasione, a dar corso ad un accurato sopralluogo del manufatto, verificandone la consistenza, i confini delle particelle, la corrispondenza con gli estratti dei fogli di mappa catastali, la conformazione geometrica e orografica, oltre ad eseguire dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi - (allegato 2).

Contemporaneamente allo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto si recava sia presso il Comune di Mirabella Eclano e sia presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Avellino oltre che all'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino, per reperire la necessaria documentazione tecnica ai fini della individuazione dei beni facenti parte della stima e del loro valore di mercato.

QUESITO N. 1

Omissis

QUESITO N. 2

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui ex art. 467 c.p.c. è completa ed idonea, ai fini della individuazione degli immobili.

QUESITO N. 3

Omissis

QUESITO N. 4

Dagli atti presenti nel fascicolo di causa e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Avellino, congiuntamente alle operazioni peritali in sito, si è riscontrato che gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati dal fabbricato e corte circostante siti in Mirabella Eclano, alla località San Leonardo, e più precisamente:

- fabbricato urbano in corso di costruzione realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio, composto da piano seminterrato-interrato, piano terra e piano primo, tra loro collegati a mezzo di scala interna, con annessa corte circostante esterna su tre lati della superficie catastale di 975 mq compreso la superficie occupata dal manufatto stesso, con accesso da strada pubblica Pigno - San Leonardo per mezzo di strada privata, censito al NCEU del Comune di Mirabella Eclano al:

foglio 17, p.lla 830, sub 3, contrada San Leonardo, piano terra, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 4, contrada San Leonardo, piano primo, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 5, contrada San Leonardo, piano seminterrato, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 1, contrada San Leonardo, piano terra, bene comune non censibile;

foglio 17, p.lla 830, sub 2, contrada San Leonardo, piano terra, primo e seminterrato, bene comune non censibile; in ditta [REDACTED] per quota 500/1000 e [REDACTED] per quota 500/1000.

La p.lla 830, confina catastalmente a nord con la proprietà [REDACTED] (p.lla 829), ad est e sud con la proprietà [REDACTED] fu A [REDACTED] (p.lla 426, 437, 438), ad ovest con la proprietà [REDACTED] (p.lla 555) - (allegato 3).

L'immobile è parte del fondo patrimoniale dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] costituito in virtù di atto pubblico notar des Loges del 08/07/2009 registrato in Avellino il 16/07/2009, registro generale n. 14788, registro particolare 11645 - (allegato 4).

Descrizione di dettaglio: l'immobile oggetto della stima si presenta completo nelle strutture portanti, nella copertura e nelle tamponature di chiusura mentre risulta non ancora ultimato nelle rifiniture interne ed esterne - (foto 3).

Il piano seminterrato-interrato, della superficie lorda coperta di circa 255 mq, si presenta completo di pavimentazione, intonaci, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici compreso servizi igienici e spogliatoio; è attrezzato per l'uso di laboratorio artigianale tessile, completo di macchinari ed attrezzature per la produzione di capi di abbigliamento. L'accesso si pratica sul lato nord del fabbricato per mezzo di rampa carrabile; in corrispondenza dei vani servizi igienici, spogliatoi vi è ubicata una scala interna che conduce al piano terra e primo - (foto 4-5-6-7-8).

Il piano terra, della superficie lorda coperta di circa 317 mq, compreso il porticato d'ingresso si presenta allo stato rustico, con le sole pareti di tomagno esterno ed i tramezzi divisorii interni in laterizio. E' privo di intonaci, massetti, pavimenti, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici. L'accesso si pratica attraversando il porticato laterale ubicato sul lato ovest, per poi accedere ad un ambiente comune e successivamente al portoncino caposala ubicato sul lato nord del fabbricato - (foto 9-10-11).

Il piano primo, della superficie lorda coperta di circa 150 mq, oltre circa 50 mq di terrazzo e balconi, si presenta ultimato in parte nelle rifiniture, in particolare sono realizzati gli intonaci interni, i massetti, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti servizi igienici e cucina, gli impianti elettrici e termico-sanitari; è privo di infissi interni, ed esterni, delle opere in ferro, ringhiere e balconate, dell'infilaggio cavi, degli elementi radianti, del portoncino caposala. L'accesso si pratica dal vano scala ubicato sul lato nord del fabbricato mediante portoncino di ingresso - (foto 12-13-14-15-16).

Il vano scala si presenta intonacato sulle pareti e completo di alzate e pedate in pietra locale bucciardata per le sole rampe che dal piano terra conducono al piano primo. Esternamente il fabbricato risulta completo della copertura in tegole di laterizio e canali di gronda mentre è privo di pluviale e sistema di raccolta delle acque meteoriche; le pareti esterne sono parzialmente intonacate con intonaco a base cementizia - (allegato 5).

La corte esterna al fabbricato è utilizzata come area di cantiere, è priva di pavimentazione, cordoli di delimitazione area di transito, impianti tecnologici. Insiste su detta corte un muro di cls che delimita il confine con la p.lla 555, per tutto lo sviluppo della corte stessa e parte della rampa carrabile che consente l'accesso al piano seminterrato. Il muro in c.a. presenta altezza variabile da 2,00 a 2,50 m e spessore di circa 30 cm, svolge anche la funzione di contenimento del terreno di monte.

L'accesso alla p.lla 830 dalla strada pubblica Pigno - San Leonardo, si pratica per mezzo di strada sterrata di lunghezza pari a circa 100 m e larghezza di circa 4,00 m, ubicata sulla p.lla 426, in ditta catastale [REDACTED]. In corrispondenza della strada vicinale Pigno - San Leonardo vi è ubicata una sbarra metallica con lucchetto indicante la dicitura "strada privata"; al termine della strada privata su p.lla 426, all'altezza del confine tra la p.lla 830 e la p.lla 555 vi è ubicato un secondo accesso chiuso con cancello e lucchetto - (foto 1-2). Entrambi i cancelli si trovano sulla confinante p.lla 426, così come la rampa di ingresso al piano seminterrato del fabbricato p.lla 830 che in parte si trova ubicata anch'essa sulla p.lla 426. Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria del Registro non risultano atti, note, trascrizioni in favore degli esecutati in riferimento all'accesso sulla p.lla 830, sebbene dal precedente atto pubblico del 30/08/2003 per notar Edgardo Pesiri, trascritto il 29/09/2003 ai nn.1649/13735, con il quale la sig.ra [REDACTED] acquista dai sig.ri [REDACTED] la corte ed il fabbricato foglio 17, p.lla 830, in c.da San Leonardo in Mirabella Eclano, risulta nella trascrizione la seguente dicitura "ha accesso a mezzo di via già esistente che lambisce la p.lla 829 sul lato a confine con proprietà [REDACTED] per la larghezza di metri quattro, strada che si immette su via comunale Pigno; salvi ulteriori accessi esercitati da tempo remoto (ultraventennali)".

Nel corso delle operazioni peritali, alla presenza dell'esecutata e del coniuge [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto ha raggiunto l'immobile percorrendo detta strada privata ubicata sulla p.lla 426; in tale occasione il sig. [REDACTED] ha aperto entrambi i cancelli di ingresso. Non risultano indicati dagli esecutati altri accessi se non quello descritto.

QUESITO N. 5

In riferimento alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento si evidenzia che **i dati indicati nel pignoramento sono idonei alla individuazione del bene.**

QUESITO N. 6

Come già riportato al precedente **quesito n. 4** si evidenzia che il piano terra (sub 3) ed il piano primo (sub 4) non sono ultimati nelle finiture pertanto sono liberi e non occupati, mentre il piano seminterrato (sub 5) è ultimato e strutturato per l'attività artigianale settore tessile. Risultano installate attrezzature e macchinari per la produzione di capi di abbigliamento. Dalla visura camerale è emerso che il locale seminterrato è occupato dalla società a responsabilità limitata:

██████████, con sede legale ed operativa il via ██████████
██████████, iscritta alla Camera di Commercio di ██████████, esercitante l'attività di "confezione di abbigliamento esterno" dal 11/06/2007; codice attività 14.13.10. Amministratore unico della società il sig. ██████████, nato a ██████████
C.F. ██████████

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino, non è risultata alcuna registrazione di contratto di locazione a titolo oneroso o comodato d'uso gratuito da parte della sig.ra ██████████, né tanto meno da parte della società ██████████ in riferimento all'utilizzo del locale seminterrato distinto al foglio 17, p.lla 830, sub 5.

QUESITO N. 7

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, se coniugati, si fa presente quanto segue:

- la sig.ra ██████████ nata a ██████████ proprietaria per 500/1000 dell'immobile distinto al NCEU alla **p.lla 830, foglio 17**, è coniugato in regime di separazione dei beni con il sig. ██████████ nato a ██████████
██████████ L'immobile distinto al foglio 17, p.lla 830, acquistato dalla sig.ra ██████████ per quota 1/1, con atto pubblico per notar des Longes il 05/04/2006, registrato in Avellino il 07/04/2006, al n. 7336 con repertorio n. 5432, è stato successivamente trasferito nel fondo patrimoniale costituito dai coniugi ██████████, per far fronte ai bisogni della propria famiglia, mediante atto pubblico per notar des Longes il 08/07/2009, registrato in Avellino il 16/07/2009, ai n. 14788/ n. 11645. In virtù di detto atto pubblico la sig.ra ██████████ è proprietaria dell'immobile per quota 500/1000 - (allegato 4);
- il sig. ██████████ nato a ██████████ proprietario per 500/1000 dell'immobile, in virtù di atto pubblico di costituzione fondo patrimoniale per notar ds Longes il 08/07/2009, registrato in Avellino il 16/07/2009, ai n. 14788/n. 11645, distinto al NCEU alla **p.lla 830, foglio 17**, è coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra ██████████ nata ██████████ (allegato 4).

QUESITO N. 8

Da accertamento presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Avellino sono risultate, con aggiornamento gennaio 2011, le seguenti formalità - (allegato 4):

██████████ nata a ██████████

ISCRIZIONI:

n. registro generale 7337 n. registro particolare 1354 del 07/04/06

per € 600.000 atto notaio des Longes rep. 147575, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per capitale € 300.000, da restituire in anni 30, a favore "Banca per la Casa s.p.a.", sede Milano, contro ██████████ piena proprietà, gravante su seguente immobile in Mirabella Eclano:

- fabbricato in via San Leonardo snc, al rustico, di cui esistono solo le strutture in cemento armato portanti e di copertura, con annessa corte circostante per tre lati, il tutto della complessiva superficie catastale di 975 mq, compresa la sup. occupata dal fabbricato, composto da piano seminterrato-interrato adibito a garage e cantina, della superficie di circa 317 mq, da piano terra adibito ad abitazione di mq 255, da primo piano adibito ad abitazione di mq 170, tra loro collegati a mezzo di scala interna.

Rilevato in catasto urbano al foglio 17, p.lla 830/3, piano terra in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato, in corso di costruzione; p.lla 830/1, ente comune non censibile; p.lla 83/2, ente comune non censibile.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

n. registro generale 7336 n. registro particolare 5432 del 07/04/06

Atto notaio des Loges del 05/04/06, rep.147574, registrato in Avellino il 06/04/06, n.1384/IT, con cui ██████████ (██████████), ha venduto a ██████████ coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà di quanto segue in Mirabella Eclano:

- fabbricato in via S.Leonardo snc, al rustico, di cui esistono solo le strutture in cemento armato portanti e di copertura, con annessa corte circostante per 3 lati, il tutto della complessiva superficie catastale di 975 mq, compresa la superficie occupata dal fabbricato, composto da piano seminterrato-interrato adibito a garage e cantina, della sup. di circa 170 mq, tra loro collegati a mezzo di scala interna. Rilevato in catasto urbano al fg.17, p.lla 830/3, piano terra in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato, in corso di costruzione; p.lla 830/1, ente comune; p.lla 930/2, ente comune.

n. registro generale 14788 n. registro particolare 11645 del 16/07/09

atto notaio des Loges del 08/07/09, con cui si premette che:

i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Mirabella Eclano il 25/02/06 scegliendo il regime della separazione patrimoniale; oggi è intenzione dei detti coniugi, con il consenso reciproco, costituire in fondo patrimoniale, per far fronte ai bisogni della propria famiglia, i beni di seguito a descriversi di proprietà della sola [REDACTED] in regime di separazione patrimoniale, in Mirabella Eclano, acquistati da [REDACTED] con atto des Loges il 05/04/06 e con atto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ariano Irpino in data 11/05/09.

Tanto premesso [REDACTED] costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 c.c. destinando, a far fronte ai bisogni della propria famiglia, i beni di seguito a descriversi in Mirabella Eclano:

- fabbricato in via S.Leonardo snc, al rustico, di cui esistono solo le strutture in cemento armato portanti e di copertura, con annessa corte circostante per 3 lati, il tutto della complessiva superficie catastale 975 mq, compresa la superficie occupata dal fabbricato, composto da piano seminterrato-interrato adibito a garage e cantina, della sup. di circa 317 mq, da piano terra adibito ad abitazione di 255 mq, da primo piano adibito ad abitazione di 170 mq, tra loro collegati a mezzo di scala interna. Rilevato in catasto urbano al foglio 17, p.lla 830/3, piano terra in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato, in corso di costruzione;
- terreno ivi, C.da Gradifossi-via Provinciale 84, di are 25.70, distinto al N.C.T. al foglio 24, p.lla 14.

n. registro generale 24205 n. registro particolare 18929 del 09/12/09

Decreto di trasferimento immobili del 11/05/09, repertorio 1048/2009, per Tribunale di Ariano Irpino, con cui [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED], ciascuno per la quota di 500/1000, hanno trasferito a [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà di quanto segue in Mirabella Eclano:

terreno Piano Pantano C.da Gradifossi, di are 25.70, distinto al NCT al foglio 24, p.lla 14. Detto terreno urbanisticamente ricade nella zona E1 (agricola).

TRASCRIZIONI CONTRO:

n. registro generale 11513 n. registro particolare 8445 del 18/06/10

atto giudiziario del 29/12/09, repertorio 1131, Tribunale di Ariano Irpino, per studio associato [REDACTED] pignoramento immobili per la somma di € 332.698,57 oltre interessi convenzionali dal 01/10/09, nonché le spese a farsi, a favore "Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.", sede Milano, in danno di [REDACTED] piena proprietaria, gravante su segue in Mirabella Eclano:

fabbricato in via S.Leonardo snc, al rustico, di cui esistono solo le strutture in cemento armato portanti e di copertura, con annessa corte circostante per 3 lati, il tutto della complessiva superficie catastale di 975 mq, compresa la superficie occupata dal fabbricato, composto da piano seminterrato-interrato adibito a garage e cantina, della superficie di circa 317 mq, da piano terra adibito ad abitazione di 255 mq, da piano primo adibito ad abitazione di 170 mq, tra loro collegati a mezzo di scala interna. Rilevato in catasto urbano al foglio, p.lla 830/3, piano terra in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato, in corso di costruzione; p.lla 830/1, ente comune; p.lla 830/2, ente comune.

██████████ nato a ██████████

ISCRIZIONI: Negative

TRASCRIZIONI A FAVORE:

n. registro generale 14788 n. registro particolare 11645 del 16/07/09

atto notaio des Loges del 08/07/09, con cui si premette che:

i coniugi ██████████ hanno contratto matrimonio ██████████

scegliendo il regime della separazione patrimoniale; oggi è intenzione dei detti coniugi, con il consenso reciproco, costituire in fondo patrimoniale, per far fronte ai bisogni della propria famiglia, i beni di seguito a descriversi di proprietà della sola ██████████ in regime di separazione patrimoniale, in Mirabella Eclano, acquistati da ██████████ con atto des Loges del 05/04/06 e con atto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ariano Irpino in data 11/05/09.

Tanto premesso ██████████ costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 c.c. destinando, a far fronte ai bisogni della propria famiglia, i beni di seguito a descriversi in Mirabella Eclano:

- fabbricato in via S.Leonardo snc al rustico, di cui esistono solo le strutture in cemento armato portanti e di copertura, con annessa corte circostante per 3 lati, il tutto della complessiva superficie catastale di 975 mq, compresa la superficie occupata dal fabbricato, composto da piano seminterrato-interrato adibito a garage e cantina, della superficie di circa 317 mq, da piano terra adibito ad abitazione di 255 mq, da primo piano adibito ad abitazione di 170 mq, tra loro collegati a mezzo di scala interna. Rilevato in catasto urbano al foglio 17, p.lla 830/3, piano terra in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato in corso di costruzione; p.lla 830/4, piano primo, in corso di costruzione; p.lla 830/5, piano seminterrato, in corso di costruzione;

- terreno ivi, C.da Gradifossi-via Provinciale 84, di are 25.70, distinto al N.C.T. al foglio 24, p.lla 14.

TRASCRIPTIONI CONTRO: Negative

Sui beni oggetto di pignoramento, inoltre, non gravano altri vincoli di natura paesaggistica, o di carattere storico-artistico e simili.

QUESITO N. 9

Rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica delle costruzioni, nonché alla destinazione urbanistica dei terreni, si fa presente quanto segue:

- nel 1999, il Comune di Mirabella Eclano rilasciava concessione edilizia n. 63/'99 al signor [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.da San Leonardo;
- nel 2002, il Comune di Mirabella Eclano rilasciava concessione edilizia in variante n. 32/'02 al signor [REDACTED] per la costruzione di detto fabbricato. Fa seguito alla concessione n.32/'02 la comunicazione di ultimazione dei lavori strutturali da parte del direttore dei lavori in data 18/11/2002 – (allegato 6);
- nel 2006, la sig.ra [REDACTED] presentava presso il Comune di Mirabella Eclano, DIA ai sensi della legge 662/'96, per i "lavori di completamento del fabbricato sito in Mirabella Eclano alla c.da San Leonardo, particella n.830, foglio 17" – (allegato 7);
- nel 2007, la sig.ra [REDACTED] nuova ditta proprietaria in virtù di atto pubblico di acquisto del 2006, presentava presso il Comune di Mirabella Eclano, nuova DIA ai sensi della legge 662/'96, per i "lavori di completamento di un fabbricato sito in Mirabella Eclano, alla c.da San Leonardo, p.lla 830, foglio 17 e variazione della destinazione d'uso ad attività artigianale". Faceva seguito da parte del Comune, nota n.6574 del 25/07/2007, richiesta di integrazione atti. Nel fascicolo comunale non risultano essere stati trasmessi documenti integrativi e né sono presenti comunicazioni di ultimazione dei lavori – (allegato 8).

Il fabbricato nella sua sagoma e volumetria corrisponde alla concessione edilizia n.32/'02, mentre nella sua distribuzione interna risponde in parte agli elaborati grafici allegati alla richiesta di DIA del 2007. In particolare viene indicata correttamente la posizione del vano scala che si trova ubicato sul lato nord-ovest, mentre la distribuzione delle pareti interne non risponde allo stato di fatto, ad eccezione del piano seminterrato. Negli elaborati di concessione edilizia n.32/'02, così come nell'elaborato planimetrico catatsatle (sub 2 – bene comune non censibile) il vano scala risulta ubicato in

corrispondenza dello spigolo nord-est del fabbricato, di fatto esso si trova al lato opposto, in corrispondenza dello spigolo nord-ovest.

La DIA del 2007, non essendo stata integrata con la documentazione richiesta e non avendo provveduto nel contempo all'ultimazione dei lavori, da parte della ditta committente, di fatto, a giudizio del sottoscritto, risulta inattiva, pertanto la destinazione d'uso del piano seminterrato resta garage e cantina, mentre il piano terra ed il piano primo restano unità abitative residenziali, così come autorizzati dalla concessione edilizia n.32/'02.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili oggetto di pignoramento, **p.lla 830 del foglio 17**, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.32 del 25.05.1998 e definitivamente approvato con Decreto n.15 bis/07 del 18/10/2005 dal Presidente della Provincia di Avellino, pubblicato sul BURC n.57 del 07/11/2005), ricadono in zona **E1 (Zona agricola)**, le quali presentano i seguenti indici e prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria =	0,03 mc/mq;
Altezza H_{max} =	7,00 ml;
numero di piani =	2;
Distanze minima dai confini =	20,00 ml.

QUESITO N. 10

Gli immobili individuati al NCEU al **foglio 17, p.lla 830** del comune di Mirabella Eclano, sono pignorati per l'intera loro estensione. Non risulta alcun pignoramento pro quota, pertanto, non si procede alla individuazione di singoli quote o lotti.

QUESITO N. 11

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto a porre in essere diversi criteri di stima, sia di carattere analitico che sintetico comparativo.

Determinazione del valore di mercato della p.lla 830 – foglio 17

11.1) valutazione OMI

Il primo dato di partenza è senza dubbio il valore desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ipotizzando il fabbricato ultimato ed in ottimo stato conservativo.

In riferimento al fabbricato si distinguono tre elementi che concorrono a definire il valore di mercato del bene pignorato; il primo è riferito al piano terra ed al piano primo valutati come unità residenziali in corso di costruzione, il secondo è riferito al piano seminterrato come unità produttiva ultimata in tutte le finiture, il terzo è riferito alla corte di terreno al fabbricato come area di sedime di quest'ultimo.

Dall'OMI si desume, per fascia periferica, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente abitazione civile, destinazione ville e villini in ottimo stato conservativo un valore di mercato al mq variabile tra le 800 e 890 €/mq, mentre per fascia periferica, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente abitazione civile, destinazione laboratori in ottimo stato conservativo un valore di mercato al mq variabile tra le 650 e 750 €/mq - (allegato 9).

Considerando che il piano terra è ultimato per circa il 40% del suo valore, il piano primo è ultimato per circa il 65%, ed il piano seminterrato è ultimato per il 100%, si ha:

piano terra - superficie residenziale 255 mq; superficie non residenziale 57 mq;

piano primo - superficie residenziale 150 mq; superficie balconi e terrazzi 50 mq;

piano seminterrato - superficie produttiva 255 mq;

valore OMI piano terra = $(255 + 57 \times 0,60) \times 890 \times 40\% = € 102.955,00$;

valore OMI piano primo = $(150 + 50 \times 0,30) \times 890 \times 65\% = € 95.452,00$;

valore OMI piano seminterrato = $255 \times 750 \times 100\% = € 191.250,00$.

Utilizzando le indicazioni fornite dai testi di estimo, che indicano il valore del terreno come percentuale variabile tra il 5 ed il 10% del valore dell'immobile su di esso costruito si ottiene, in via cautelativa, utilizzando un valore percentuale dell'8%:

valore OMI del terreno = $€ 389.657,00 \times 8\% = € 31.172,00$.

Il valore complessivo dell'immobile pignorato allo stato attuale, nell'ipotesi considerata è pari a:

valore OMI foglio 17, p.lla 830 = € 102.955,00 + € 95.452,00 + € 191.250,00 + € 31.172,00 = € 420.829,00.

11.2) Valutazioni da indagini di mercato

Da indagini in sito presso l'ufficio tecnico comunale e presso le agenzie immobiliari della zona, si è riscontrato per le superfici destinate ad abitazione un valore sensibilmente più alto, in particolare le unità abitative singole in zona periferica di ottima finitura oscillano su prezzi variabili da 1.200 a 1.400 €/mq, un esempio è la recente costruzione di villette a schiera in prossimità della c.da San Leonardo, per cui considerando un valore mediato si ottiene:

valore indagine di mercato - piano terra = $(255 + 57 \times 0,60) \times 1.300 \times 40\% = € 150.384,00$;

valore indagine di mercato - piano primo = $(150 + 50 \times 0,30) \times 1.300 \times 65\% = € 139.425,00$;

valore indagine di mercato - piano seminterrato = $255 \times 750 \times 100\% = € 191.250,00$.

Considerando il valore del terreno alla stregua di quanto già stimato al precedente punto, si ha che il valore complessivo dell'immobile pignorato allo stato attuale, nell'ipotesi considerata è pari a:

valore indagine di mercato foglio 17, p.lla 830 = € 150.384,00 + 139.425,00 + € 191.250,00 + € 31.172,00 = € 512.231,00.

Dalle esposte valutazioni, basate l'una su considerazioni analitiche e l'altra su valutazioni comparative e per tener conto di possibili variazioni che possono allontanare la valutazione dal più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno procedere alla media aritmetica dei valori di stima:

valore di mercato foglio 17, p.lla 830 = (€ 420.829,00 + € 512.231,00)/2 = € 466.530,00.

RIEPILOGO

Descrizione sintetica

- fabbricato urbano in corso di costruzione realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio, composto da piano seminterrato-interrato, piano terra e piano primo, tra loro collegati a mezzo di scala interna, con annessa corte circostante esterna su tre lati della superficie catastale di 975 mq compreso la superficie occupata dal manufatto stesso, con accesso da strada pubblica Pigno - San Leonardo per mezzo di strada privata, censito al NCEU del Comune di Mirabella Eclano al:

foglio 17, p.lla 830, sub 3, contrada San Leonardo, piano terra, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 4, contrada San Leonardo, piano primo, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 5, contrada San Leonardo, piano seminterrato, senza dati di classamento in corso di costruzione;

foglio 17, p.lla 830, sub 1, contrada San Leonardo, piano terra, bene comune non censibile;

foglio 17, p.lla 830, sub 2, contrada San Leonardo, piano terra, primo e seminterrato, bene comune non censibile; in ditta [REDACTED] per quota 500/1000 e [REDACTED] per quota 500/1000.

La p.lla 830, confina catastalmente a nord con la proprietà [REDACTED] (p.lla 829), ad est e sud con la proprietà [REDACTED] (p.lla 426, 437, 438), ad ovest con la proprietà [REDACTED] (p.lla 555).

L'immobile è parte del fondo patrimoniale dei coniugi [REDACTED] costituito in virtù di atto pubblico notar Des Loges del 08/07/2009 registrato in Avellino il 16/07/2009, registro generale n. 14788, registro particolare 11645.

valore di mercato foglio 17, p.lla 830 = € 466.530,00.

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

[REDACTED] nata a [REDACTED]

ISCRIZIONI:

n. registro generale 7337 n. registro particolare 1354 del 07/04/06

per € 600.000 atto notaio des Longes rep. 147575, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per capitale € 300.000, da restituire in anni 30, a favore "Banca per la Casa s.p.a.", sede Milano, contro [REDACTED] piena proprietà, gravante su immobile in Mirabella Eclano, c.da San Leonardo, foglio 17, p.lla 830;

TRASCRIZIONI A FAVORE:

n. registro generale 7336 n. registro particolare 5432 del 07/04/06

atto notaio des Loges del 05/04/06, rep.147574, registrato in Avellino il 06/04/06, n.1384/1T, con cui [REDACTED], vende a [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà di immobile in Mirabella Eclano, c.da San Leonardo, foglio 17, p.lla 830;

n. registro generale 14788 n. registro particolare 11645 del 16/07/09

atto notaio des Loges del 08/07/09, con cui i coniugi [REDACTED] costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della propria famiglia:

fabbricato in via San Leonardo snc, foglio 17, p.lla 830;

terreno C.da Gradifossi-via Provinciale 84, foglio 24, p.lla 14.

n. registro generale 24205 n. registro particolare 18929 del 09/12/09

decreto di trasferimento immobili del 11/05/09, repertorio 1048/2009, per Tribunale di Ariano Irpino, con cui [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota di 500/1000, trasferiscono a [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà del terreno C.da Gradifossi, distinto al NCT al foglio 24, p.lla 14.

TRASCRIZIONI CONTRO:

n. registro generale 11513 n. registro particolare 8445 del 18/06/10

atto giudiziario del 29/12/09, repertorio 1131, Tribunale di Ariano Irpino, per studio associato [REDACTED] pignoramento immobili per la somma di € 332.698,57 oltre interessi convenzionali dal 01/10/09, nonché le spese a farsi, a favore "Unicredit

Consumer Financing Bank S.p.A.", sede Milano, in danno di [REDACTED], piena proprietaria, gravante su immobile in Mirabella Eclano, foglio 17, p.lla 830;

[REDACTED] nato a [REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative

TRASCRIZIONI A FAVORE:

n. registro generale 14788 n. registro particolare 11645 del 16/07/09

atto notaio des Loges del 08/07/09, con cui i coniugi [REDACTED] costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della propria famiglia:

- fabbricato in via San Leonardo snc, foglio 17, p.lla 830;
- terreno C.da Gradifossi-via Provinciale 84, foglio 24, p.lla 14.

TRASCRIZIONI CONTRO: Negative

Tanto doveva il sottoscritto per incarico ricevuto.

Ariano Irpino, 07.03.2011

Il C.t.u.
ing. Angelo Morella

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI



foto 1 – ingresso da via Pigno-San Leonardo – vista strada privata su p.lla 426

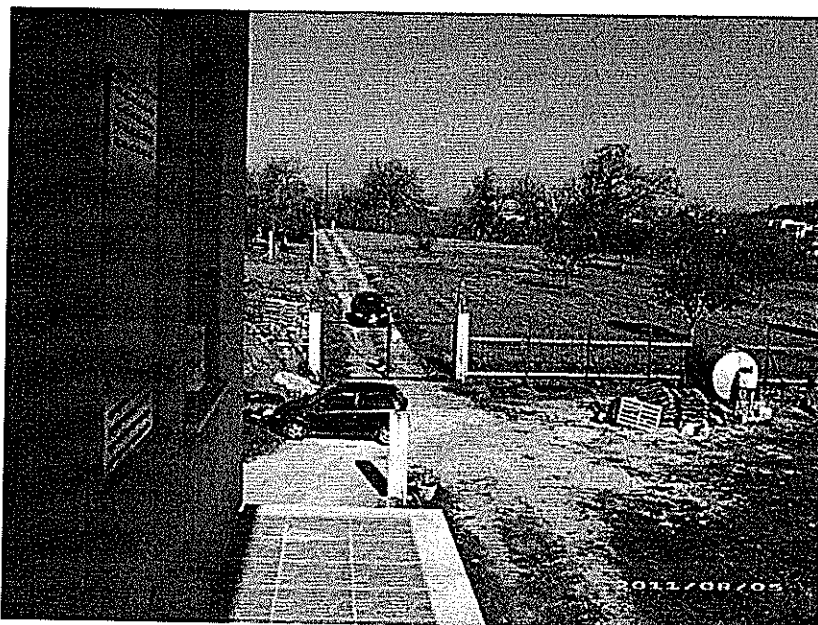


foto 2 – vista dal fabbricato p.lla 830 della strada privata di accesso ubicata sulla p.lla 426



foto 3 – vista fabbricato dalla p.lla 426

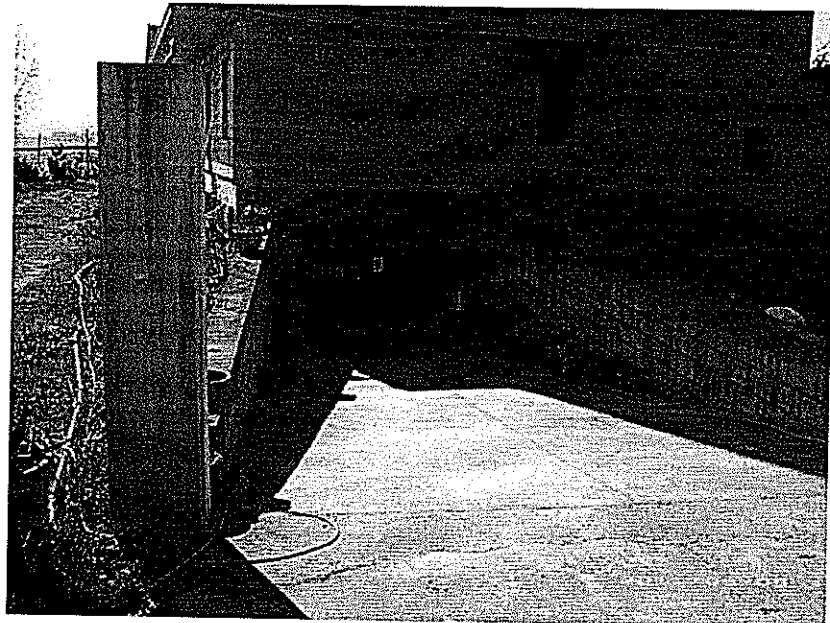


foto 4 – rampa carrabile di ingresso al piano seminterrato

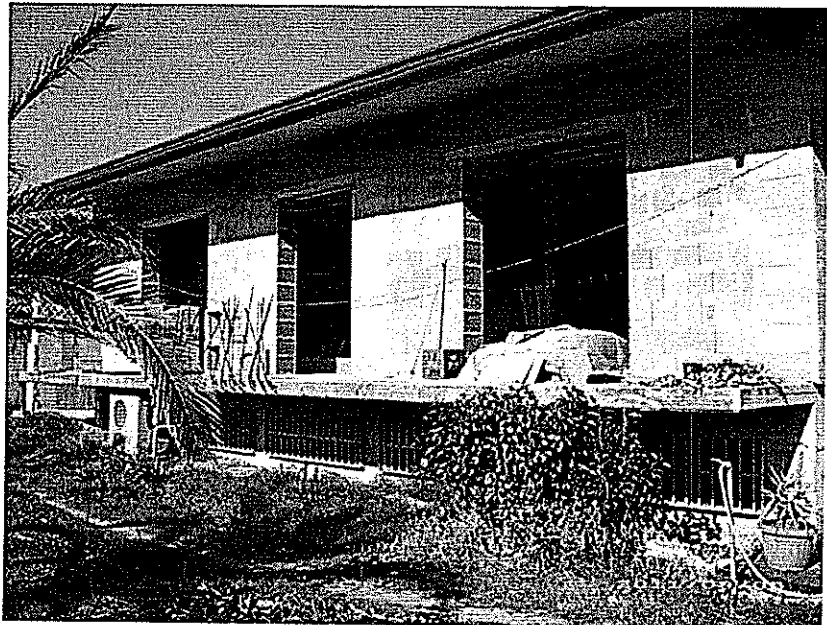


foto 9 – vista fabbricato lato sud

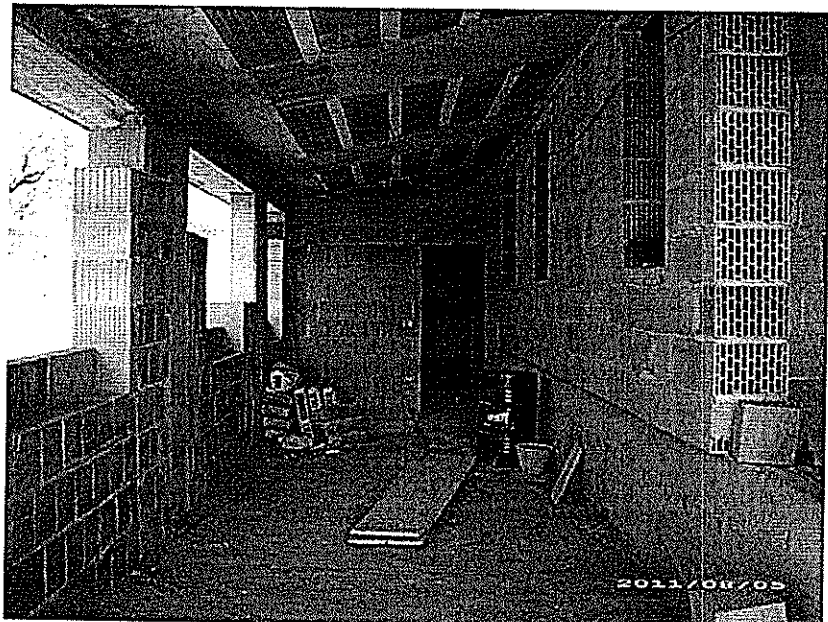


foto 10 – ingresso porticato fabbricato – lato sud