

# **TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO**

Sezione Civile Espropriazioni

**Procedimento civile N.05/2005 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

Giudice esecutivo: Dott.ssa Maria Bottoni

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ariano Irpino li, 18 settembre 2006

**Consulente: Ing. Angelantonio Iacoviello**

## **Indice**

1. Premessa ed incarico
2. Svolgimento dell'incarico ricevuto
3. Immobile oggetto di stima
  - 3.1 Generalità ed ubicazione
  - 3.2 Regolarità amministrativa e conformità edilizia
  - 3.3 Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile
  - 3.4 Stima dell'immobile
4. Conclusioni peritali

## **1. Premessa ed incarico**

Il sottoscritto ing. Angelantonio Iacoviello, con studio in Viale Rinascita n° 9, San Nicola Baronia (AV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino al n° 2068, nominato C.T.U. dal G.E. dott.ssa Maria Bottoni all'udienza del 02.03.2006, prestatore nella successiva udienza del 18.05.2006 il giuramento di rito, per il procedimento civile N. 05/2005 R.G. Esecuzioni Immobiliari, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] ad espletamento dell'incarico affidatogli, riferisce quanto illustrato ai punti che seguono.

Premetto che la mia nomina fa seguito all'istanza di vendita promossa dal creditore B.N.L. S.p.a in data 08.04.2005, riguardante l'immobile sito nel comune di Vallesaccarda (AV) alla Via Santa Maria n° 202, pignorato con atto trascritto in data 21.03.2005, al N. 67 d'Ordine ed al N. 4085 di Formalità. Pignoramento che segue l'atto di precetto rimasto infruttuoso, notificato ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in data 23.10.2004, con l'intimazione di pagamento della somma complessiva di € 44.531,45 oltre successive occorrenze. Il Sig. [REDACTED] con atto di mutuo ed erogazione a saldo e quietanza del 12.04.2000 N. Rep. 9059 raccolta N. 3721, per rogito della Dott.ssa Maria Lidia Genoveffa Vigorita Notaio in Vallata, stipulò con la BNL un contratto di mutuo per l'importo di vecchie Lire 80.000.000 pari ad € 41.316,55, nella qualità di terza datrice d'ipoteca, intervenne la coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED] 2.

La parte mutuataria e la terza datrice d'ipoteca, a favore della parte mutuante, concedeva a garanzia del capitale mutuato l'immobile in oggetto, di loro proprietà in virtù di atto di acquisto del 12.04.2000 N. Rep. 9058 raccolta N. 3720 per rogito della Dott.ssa Maria Lidia Genoveffa Vigorita (All. n.1).

Il primo quesito che mi è stato posto è di verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

Esaminata la documentazione prodotta dalla studio legale [REDACTED], in qualità di rappresentate legale della Banca Nazionale del Lavoro, allegata all'istanza di vendita, si è potuto evincere che il bene

pignorato consiste in un bene per il quale detta documentazione è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.. I quesiti successivi postimi sono i seguenti:

- a) descriva l'immobile pignorato, con indicazione degli estremi catastali di individuazione dello stesso;
- b) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- c) accerti se l'immobile è libero o occupato;
- d) indichi il regime patrimoniale del debitore;
- e) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- f) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, acquisendo in oltre il certificato di agibilità e il certificato di destinazione urbanistica;
- g) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*;
- h) si riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- i) determini il valore del bene pignorato.

## **2. Svolgimento dell'incarico ricevuto**

In data 04.07.2006 il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Catasto di Avellino al fine di effettuare la visura catastale dell'immobile pignorato (All. n.2), nello stesso giorno il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallesaccarda per esaminare la documentazione tecnica relativa all'immobile in questione, vengono ritirati alcuni documenti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico come risulta dagli allegati (All. n.3; n.4; n.5), verificando che presso la locale autorità di pubblica sicurezza non risultano registrati contratti di locazione ai sensi dell'art. 12 della L.18 maggio 1978, n. 191, così come risulta da una successiva verifica effettuata presso il competente Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate.

Il giorno 07.07.2006 il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima. Alla presenza della Sig.ra [REDACTED], comproprietaria insieme all'ex coniuge il Sig. [REDACTED], con l'ausilio delle piante, è stato possibile effettuare una dettagliata ricognizione dei locali, prendendo visione del loro stato, delle loro caratteristiche e della loro consistenza, effettuando un rilievo fotografico (All. n.6).

In data 18.08.2006 il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallesaccarda per acquisire il certificato di destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (All. n.7).

Al fine di meglio espletare l'incarico, in data 25.08.2006 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] inoltre viene ritirato dal sottoscritto il titolo legittimante il possesso (All. n.1).

Infine, in data 28.08.2006 il sottoscritto si è recato presso le sedi delle agenzie immobiliare presenti sul territorio al fine di reperire informazioni di mercato relative ad immobili simili a quello oggetto della presente stima.

### **3. Immobile oggetto di stima**

Oggetto della presente valutazione è l'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dell'ex coniuge il Sig. [REDACTED], ubicato nel Comune di Vallesaccarda (AV) alla Via Santa Maria n° 202. Dall'esame dell'atto di acquisto, si è potuto evincere che quanto al regime patrimoniale tra essi coniugi [REDACTED] e [REDACTED] esisteva comunione legale.

Dalle informazioni riferitemi dalla Sig.ra [REDACTED] ai fini di meglio espletare l'incarico quale C.T.U. a me conferitomi, si rileva che la stessa [REDACTED] risulta essere legalmente separata dal 2003 e che in sede di separazione non è stato disposto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Ai fini dell'accertamento della verità si ritiene indispensabile un ulteriore accertamento, in quanto non mi è stata messa a disposizione dalla Sig.ra [REDACTED] alcuna documentazione comprovante la suddetta dichiarazione, nonostante le ripetute richieste da parte del sottoscritto.

#### **3.1 Generalità ed ubicazione**

L'immobile da valutare attualmente è occupato dalla Sig.ra [REDACTED], coniuge affidatario della prole, è censito al N.C.E.U. al foglio n° 18, particella n° 1263:

- sub. 3, piano T categoria C/6 classe U, rendita € 38,94;
- sub. 4, piano T-1 categoria A/4 classe 3, vani 7.5, rendita € 286,63.

L'immobile in argomento confinate con proprietà [REDACTED] e proprietà eredi [REDACTED] è ubicato nel immediate vicinanze del centro, lungo la strada Santa Maria, in posizione leggermente arretrata rispetto alla Via Provinciale e alla Via Franco Tedeschi che costituiscono l'asse portante della rete viaria e nel contempo la direttrice preferenziale di sviluppo della zona con destinazione residenziale e commerciale.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Sulla stessa strada e nelle immediate vicinanze insistono, infatti, numerose attività commerciali oltre a scuole, banche, ipermercato, chiesa, uffici e parcheggi.

Il fabbricato si sviluppa su due piani, il piano terra ultimamente è stato interessato da interventi di redistribuzione degli spazi interni con la realizzazione di ambienti quali: laboratorio, ufficio, deposito, adibiti allo svolgimento di attività artigianale di tipo sartoriale di cui è titolare la Sig.ra ██████████ ██████████ locali ottenuti per trasformazione di due precedenti locali adibiti rispettivamente ad autorimessa e cantina, i restanti vani del piano terra: cucina e bagno, sono rimasti inalterati rispetto al progetto originale.

Si accede al locale laboratorio e alla zona giorno, sul lato Est, rispettivamente mediante una porta vetrata in alluminio dotata di maniglione antipanico e una porta vetrata in PVC, accessi prospicienti su un piccolo spazio antistante di pertinenza all'immobile essendone la corte, in posizione leggermente arretrata rispetto a Via Santa Maria, come si evince dalle foto.

Al piano superiore si accede attraverso una scala interna con gradini in legno e struttura di sostegno in acciaio. Questo piano utilizzato come abitazione è costituito dai seguenti locali: ingresso-corridoio, cucina, tre camere da letto, bagno. Essi sono illuminati da finestre e balconi realizzati in PVC, sui lati Est ed Ovest.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1990 ha struttura portante in cemento armato costituita da una maglia regolare di pilastri e travi, i solai sono del tipo latero-cementizio dello spessore di cm 20 e cordoli in c.a., le murature perimetrali di compagnatura sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 30, ed i muri divisorii interni anch'essi in mattoni forati, sono dello spessore di cm 8 al rustico.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, allo stato attuale le pareti esterne ed alcune pareti interne necessitano di un ripristino della tinteggiatura, deteriorata per l'infiltrazione di acqua piovana, nel complesso l'immobile si presenta in buono stato. La pavimentazione di tutti i locali interni è in gres porcellanato, ad eccezione della cucina al piano terra e del laboratorio artigianale, locali per i quali la pavimentazione è in monocottura finto cotto, la pavimentazione esterna è in porfido. Tutti gli infissi esterni sono realizzate in PVC, le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, il collegamento alla fognatura comunale, il riscaldamento dei locali viene assicurato attraverso radiatori alimentati da un termocamino ubicato nella cucina al piano terra, l'impianto elettrico alimentato dall'Enel in bassa tensione, è sottotraccia a parte qualche canalina in vista.

L'illuminazione del locale laboratorio è ottenuta mediante corpi al neon sospesi al soffitto, l'illuminazione in tutti gli altri ambienti è garantita da corpi illuminanti con lampade fluorescenti. I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile in questione, immobile pignorato per intero, per le sue caratteristiche costruttive non è divisibile in unità separate.

### **3.2 Regolarità amministrativa e conformità edilizia**

Il fabbricato oggetto di stima, è stato ricostruito con decreto Sindacale n° 1928/83 del 25.08.1987 e successivo n° 201 del 31.05.1990, emesso ai sensi della L.219/81 e succ. mod. ed integ. (All. n.3) concesso alla ditta [REDACTED] per la ricostruzione di un fabbricato urbano adibito a civile abitazione, danneggiato dal sisma del 1980. Il fabbricato ora censito al N.C.E.U. al foglio 18 p.lle 1263 sub. 3 e 4 è stato edificato su terreno censito al foglio 18 p.lle 1263-1264-57 del N.C.T.

L'immobile in oggetto è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita del 12.04.2000, N. Rep. 9058 raccolta N. 3720, per rogito della Dott.ssa Maria Lidia Genoveffa Vigorita.

Successivamente l'immobile è stato interessato da lavori di mutamento di destinazione d'uso del piano terra da box ad attività artigianale di tipo sartoriale e diversa distribuzione funzionale dell'abitazione, lavori assentiti con D.I.A. n° 33 - Prot. n° 4595 (ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, come modificato dal D.Lgs. 27.12.2002 n° 301) in data 21.11.2005 (All. n.4), e successiva variante n° 33/A-Prot. n° 1489 del 21.02.2006 (All. n.5).

Il tutto in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, nel Comune di Vallesaccarda, che prevede per la zona definita "zona omogenea produttiva agricola" la destinazione a residenze e ad attività artigianale, ciò è confermato anche dal Regolamento Edilizio. Si precisa altresì che l'area di che trattasi non è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39;
- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 431/85;
- Vincolo idrogeologico r.d. 3267/23.

E' stato rilasciato inoltre certificato di abitabilità/agibilità n° 1841 del 25.05.2006 per i locali da servire ad uso attività artigianale - sartoria e abitazione (All. n.9)

### **3.3 Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull' immobile**

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile in oggetto:

#### **Trascrizioni contro**

Del 21.03.2005 - R.P. 4085 - R.G. 5357

Atto Ufficiale Giudiziario del 14.01.2005

Pignoramento immobile a favore di: B.N.L. s.p.a. con sede in Roma

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Sull'immobile di località Santa Maria, Vallesaccarda (AV) foglio 18, part. 1263 sub. 3 e 4

#### **Rettifica a trascrizione**

Del 26.05.2005 – R.P. 8202 – R.G. 10738

Atto Ufficiale Giudiziario del 14.01.2005

Pignoramento immobile a favore di: B.N.L. s.p.a. con sede in Roma

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Si rettifica la nota trascritta il 21.03.2005 ai numeri 5357/4085 in quanto il soggetto contro è stato indicato con il cognome [REDACTED] anziché [REDACTED]

#### **Iscrizioni contro**

Del 28.04.2000 – R.P. 585 – R.G. 6102

Atto Notaio Vigorita Maria Lidia Genoeffa del 12.04.2000

Ipoteca volontaria di L. 160.000.000

A favore di: B.N.L. s.p.a. con sede in Roma

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Sull'immobile di località Santa Maria, Vallesaccarda (AV) foglio 18, part. 1263 sub. 3 e 4

#### **Trascrizioni a favore**

Del 28.04.2000 – R.P. 5151 – R.G. 6101

Atto Notaio Vigorita Maria Lidia Genoeffa del 12.04.2000

Compravendita

A favore di: [REDACTED] e [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Sull'immobile di località Santa Maria, Vallesaccarda (AV) foglio 18, part. 1263 sub. 3 e 4

## Trascrizioni a favore

Del 15.05.1973 – R.P. 7646 – R.G. 8220

Affranco di canoni enfiteutici

A favore di: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Sul fabbricato rurale, foglio 18 - part. 1264, e terreno, foglio 18 – part. 1263

### 3.4 Stima dell'immobile

La determinazione del valore dell'immobile in questione verrà effettuata seguendo il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona, in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Per i dati di riferimento si è cercato di reperire informazioni di mercato presso società di intermediazione mobiliare presenti sul territorio, e attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio (All n.10).

Per la scarsità di offerta residenziale nel Comune di Vallesaccarda e per l'assenza di borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari e copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, l'indagine di mercato è stata estesa ai comuni limitrofi, comuni per i quali l'OMI suggerisce gli stessi prezzi di mercato.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari ed atteso il valore medio, che statisticamente può ritenersi di massima frequenza, al fine di adeguare le risultanze del mercato alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- vetustà ed obsolescenza;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato;

- l'accessibilità e distanza dalla strada;
- esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto;
- distanze di scuole ed infrastrutture secondarie;
- rete viaria di accesso e parcheggi.

Dai dati acquisiti dall'indagine di mercato, e tenendo conto dei fattori suesposti al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene di poter considerare valido un prezzo di 560 €/mq.

La misurazione delle consistenze ai fini della valutazione immobiliare segue la prassi commerciale seguita nel mercato locale, pertanto la superficie commerciale è data dalla sua superficie coperta al lordo dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali balconi e altri elementi accessori: l'incidenza dei balconi, terrazze e depositi è pari a 1/3 della superficie reale. Le superfici commerciali oggetto di stima sono riportate di seguito:

- Superficie piano terra = 105 mq;
- Superficie piano primo = 87 mq;
- Superficie balconi, terrazze, depositi = 15 mq;
- Superficie totale = 207 mq.

#### **4. Conclusioni peritali**

In conclusione il sottoscritto, giuste le risultanze dei conteggi effettuati, tenuto conto di quanto emerso durante le visite dell'immobile, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, della sua ubicazione, esposizione e consistenza, stima il più probabile valore per l'immobile in oggetto come segue:

Mq. 207

Valore € **115920**

Valore arrotondato € **116000**

Avendo con ciò espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica e resto a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Data 18.09.2006

**Con osservanza**

**Il C.T.U.**

Ing. Angelantonio Iacoviello