

TRIBUNALE DI BENEVENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Nella procedura esecutiva Immobiliare n.ro :

191/2000 R.G.E. promossa dalla COOP. POPOLARE DI
MUTUALITA' – CASSA MUTUA ECONOMICA S. C.
A.R.L.

Contro

In data 18/12/2007, il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.
A. Napolitano, con suo provvedimento in pari data, nominava il
sottoscritto Arch. Giancarlo LONGO, con Studio in Ponte via
Ripagallo n° 6, quale C.T.U. nell'esecuzione sopra richiamata, il
quale prestando il giuramento di rito, riceveva il seguente
mandato:

provveda il C.T.U. :

a descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento,
accertandone la liberta' da vincoli ed oneri reali sulla scorta dei
documenti in atti;

In particolare l'esperto dovrà :

in generale

- 1) identificare il bene pignorato, avvalendosi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione;
- 2) descrivere sommariamente il bene;

- 3) descrivere lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) indicare se esistano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 7) verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;
- 8) Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;
- 9) controllare con accertamenti catastali la corrispondenza tra il bene pignorato e quanto fatto oggetto di precedenti trasferimenti;
- 10) verificare l'esatta consistenza dei beni pignorati verificando il pignoramento in atti.

Tutto ciò premesso, lo scrivente effettuava uno studio preliminare della situazione dei beni in oggetto :

1') consultando presso l' UTE di Benevento la corrispondenza della documentazione catastale agli atti con quanto risultante attualmente dai pubblici registri;

2') consultando presso la Conservatoria RR.II.di Benevento, le eventuali iscrizioni e le trascrizioni;

3') consultando, presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefalcone V.F., il relativo strumento urbanistico;

4') effettuando sopralluoghi sulla localita', ove sono ubicati gli immobili.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U. in evasione al mandato conferitogli si prega riferire quanto segue.

Risposta ai Quesiti 1), 2),3),4) e 5) del verbale di incarico :

a)SOPRALLUOGO

Descrizione operazioni :

Il giorno 11 del mese di Febbraio 2008, come da sopralluogo prefissato in ora e data, previa raccomandata inoltrata alle parti e ai legali, il sottoscritto si è recato sul luogo prefissato per dare inizio alle operazioni peritali. Il sig. ***(esecutato) ha fatto accedere lo scrivente CTU nell'immobile per espletare il sopralluogo di rito.**

Non essendo in possesso delle planimetrie catastali, in quanto non esistenti in catasto, il sottoscritto ha effettuato tutte le operazioni necessarie di rilievi dell'immobile al fine di elaborare successivamente le planimetrie di tutti i livelli.

Articolazione dell' unità immobiliare :

al piano seminterrato :

attraverso la scala interna che dal piano terra porta al piano seminterrato si giunge al piano seminterrato. Questo livello è costituito da depositi, locale caldaia e sottoscala. Dall'ambiente deposito si apre una porta comunicante con l'esterno, attraverso marciapiede esterno, prospettante(vedere su foto in Allegati) su terreno distinto in NCT con particella 731 del Fg 27 NCT di altra proprietà. Esiste a margine su marciapiede premenzionato(vedere indicazione su planimetria in Allegati e vedere foto) un cancelletto comunicante con la proprietà contigua. Da successive ricerche effettuate dal sottoscritto alla CC.RR.II. di Benevento è emerso un titolo di compravendita datato 08-09-1966 nel quale si rileva l'esistenza di una servitù di passaggio a piedi a favore della consistenza censita in NCEU Fg 27 particella 1057 sub 2, proprio quella oggetto del presente pignoramento(che nel dettaglio viene descritta al successivo punto m)).

Pavimento : in mattonelle marmo e battuto di cemento

Infissi interni ed esterni in legno.

al piano terra :

attraverso scala interna o da ingresso su strada principale si giunge nell'unità premenzionata, caratterizzata da ingresso, corridoio, cucina pranzo, soggiorno, porta con scala interna che intercomunica con zona notte al piano superiore.

Pavimenti : in mattonelle marmo in tutti gli ambienti.

Rivestimenti : in cucina h 150 ca.

Dotazione bagno : lavabo, vaso, bidet, vasca da 140.

Infissi interni ed esterni in legno.

Al piano primo :

attraverso scala si giunge in corridoio, bagno, n° 5 camere

Rivestimenti : in bagno h 140 cm ca;

Dotazione bagno : lavabo, vaso, bidet, vasca da 140.

Piano sottotetto :

il piano sottotetto è adibito a deposito e non ha le caratteristiche di abitabilità, in quanto ha un'altezza non congruente alla libera circolazione e decisamente inferiore all'altezza media regolamentare per i requisiti di abitabilità.

Si presenta a grezzo con intonaco civile.

Il sopralluogo termina alle ore 10,00.

b) PROPRIETA' (punti 1), 2) e 3) del verbale di incarico):Le consistenze immobiliari oggetto di stima

risultano attualmente di proprietà di ***** nata a

***** il ***** per 500/1000 e *****

nato a ***** il ***** attraverso Atto Pubblico del

08-11-1994 Rep. n° 227866 Rog. Not. Barracelli Voltura n.

4403.1/1994 in atti dal 07-03-1995. Trascritto presso la

CC.RR.II. di BN il 19-11-1994 Reg. Gen. 10997 Re. Part. 9349.

c) CARATTERISTICHE OGGETTIVE (punti 1), 2) e 6) del verbale di incarico) :

.....

C'è da premettere che dopo la raccomandata inoltrata da me CTU ai legali e alle parti(come di rito) ho avuto la possibilità di accedere nelle proprietà per poter effettuare il sopralluogo. Pertanto mi è stato possibile visionare internamente e esternamente gli immobili.

Caratteristiche immobile:

- c.1) Destinazione d'uso : civile abitazione;
- c.2) Stato delle opere : ultimate;
- c.3) solidità dell'edificio : discreta;
- c.4) Stato di manutenzione e conservazione : buona;
- c.5) Finiture adottate: buone
- c.6) Dotazioni impianti e servizi:
 - elettrico adeguato alle vigenti normative;
 - idrico (allacciamento all'acquedotto comunale);
 - riscaldamento centralizzato a gasolio;
- c.7) fruibilità di parcheggi in zona : buona;
- c.8) presenta tutti i requisiti intrinseci di agibilità.

d)CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE(punti 1), 2) del verbale di incarico) :

Per quanto concerne lo stabile oggetto della presente esecuzione è in muratura portante con solai in laterocemento e tramezzature con forati da 8 cm. La copertura è a falde in laterocemento con manto di copertura in tegole.

**e)CONFINI(COERENZE)(punti 1) e 2) del verbale incarico)
:**

In Comune di Montefalcone V.F. :

NCT fg 27 particella 1057 :

a Nord : part.129 del Fg 27 NCT;

a Sud : part.1089 del Fg 27 NCT;

a Est : part 731 del Fg 27 NCT;

a Ovest : Strada Comunale Via Fontana.

f) ACCESSO(punti 1) e 2) del verbale incarico) :

Per quanto concerne i beni oggetto di esecuzione, l'accesso principale avviene attraverso la Via Fontana civico n. 47. Inoltre esiste un accesso per effetto di servitù di passaggio a piedi, attraverso cancello, che porta alla Via Comunale Aia S. Marco(vedere descrizione in dettaglio al punto m) successivo).

g)CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI (punti 1) e 2) del verbale incarico):

In Comune di Montefalcone V.F. :

g.1) Ubicazione rispetto al centro abitato : in zona urbanizzata(nel centro abitato).

g.2) Stato attuale dell'agglomerato circostante : urbanizzato;

g.3) Tipo degli immobili : stabile sviluppantesi su 3 livelli più sottotetto;

g.4) Strada di collegamento degli immobili : prospettante su Via Fontana.

h)OGGETTO, CONSISTENZA E DATI CATASTALI(punti 1) e 2) del verbale incarico):

In Comune di Montefalcone V.F. NCEU :

**Immobile Foglio 27 particella 1057 sub 2 Categoria A/4
Classe 4 Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 381,92 di
proprietà di ***** (sopra generalizzato) per 500/1000 e
***** (sopra generalizzata) per 500/1000.**

**i) VISURE IPOTECARIE VENTENNALI (punti 1) e 2) del
verbale incarico):**

Dalle visure ipotecarie ventennali effettuate presso la
Conservatoria dei RR.II. di Benevento, i sig.ri *****
sopra generalizzati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni
ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli :

i') Iscrizioni ipotecarie :

ipoteca volontaria:

- derivante da : concessione a garanzia di debito cod. 100;

data iscrizione : 07/11/1997

numero registro generale : 10173;

numero reg. particolare : 735

-a favore di "COOPERATIVA POPOLARE DI MUTUALITA'
S.C.A.R.L."

- Contro ***** sopra generalizzati

-importo capitale :Lire 370.000.000

-tassi interesse annuo :15%

Immobili siti in Montefalcone V.F. NCEU Fg 27 Partic.lla 1057
sub 2.

i'') Trascrizioni pregiudizievoli :

pignoramento: derivante da : Atto esecutivo o cautelare cod.

726 Verbale pignoramento immobili;

- data trascrizione : 22/01/2001;
- n.ro registro generale :716;
- n.ro registro particolare : 597;

a favore : della COOP. POPOLARE DI MUTUALITA' –
CASSA MUTUA ECONOMICA S. C. ARL contro

soprageneralizzati Immobili siti in
Montefalcone V. F. NCEU Fg 27 Partic.lla 1057 sub 2.

**I)STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI(punto 3
del verbale incarico):**

All'atto del sopralluogo, il sottoscritto accompagnato dall'esecutato *****, ha riscontrato che l'immobile era occupato da una persona che l'esecutato pregeneralizzato ha dichiarato di chiamarsi ***** ed ha inoltre dichiarato che è occupato dalla predetta in comodato d'uso verbale. Non vi è certezza sulla data dell'inizio del rapporto del premenzionato comodato.

**m)FORMALITA', VINCOLI O ONERI eventuali
servitù(punti 4) e 5) del verbale di incarico) :**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente a ritroso nei titoli, è emerso un Atto di Compravendita rogato il 08-09-1966 Not. Nappi trascritto presso la CC.RR. II. Di Benevento il 02-11-1966 reg. part. 11297 nel quale a favore della particella 1057/2 del Fg

27 NCEU(oggetto del presente pignoramento) è menzionato quanto segue(in sintesi) :

I compratori della particella attigua censita al NCEU Fg 27 mapp. 1057/3 costituiscono a carico della piccola area di ca 20 mq retrostante alla casa compravenduta(aggraffata catastalmente allo stesso numero di particella summenzionato 1057/3) e a favore dei fabbricati attigui (quindi quello oggetto del presente pignoramento 1057/2) di proprietà dei coniugi ***** e dei Germani ***** (intervenuti all'atto), questi ultimi che hanno venduto successivamente agli eseguiti attraverso Atto Pubblico del 08-11-1994 Rep. n° 227866 Rog. Not. Barracelli il bene in oggetto, **servitù** di passaggio. Il tipo di servitù è a piedi da esercitarsi sulla parte dell'area servente più prossima alla Via comunale Aia San Marco, nel lato a valle, cioè, dei fabbricati. I compratori(particella 1057/3) potranno però destinare l'area in parola alla costruzione di un vano previo sbancamento del terreno da utilizzare. In tale ipotesi il piano di copertura non potrà superare quella che è l'attuale altezza del suolo nel senso che dovrà rispettare il piede dello scalino attualmente esistente sul retro della casa venduta.

Nell'ipotesi di costruzione la servitù di passaggio come sopra costituita a favore dei coniugi *****o e germani si sposterà, ipso iure et facto, sul piano di copertura del vano che i compratori edificassero sulla zonetta retrostante alla casa venduta. Questo in sintesi menzionato nel predetto atto.

Quindi la consistenza oggetto del presente pignoramento appare beneficiare di una servitù di passaggio a piedi a carico della predetta area precitata(vedere foto cancelletto in Allegati).

Risposta ai quesiti 6), 7),8),9) e 10) del verbale di incarico :

n)INQUADRAMENTO URBANISTICO (punto 6) del verbale di incarico):

come si puo' evincere dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Montefalcone le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ricadenti Zona B (di Completamento, le cui Norme tecniche d'Attuazione sono all'Art. 1 Tit. III°. Inoltre le predette proprietà risultano ricadenti nel Piano di Recupero vigente in Zona M.S. (Manutenzione Straordinaria).

Pertanto le consistenze risultano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

.....
o)LICENZE, CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI,DIA, CONDONI AI SENSI DELLA L.47/85, PERMESSI A COSTRUIRE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'(punto 6) del verbale incarico):

Non esistono agli atti del Comune i titoli e documenti summenzionati in quanto la consistenza è ante '62. Non esistono agli atti del comune successivi titoli edificatori.

p)REGOLARITA' EDILIZIE (punti 6) e 7) del verbale di incarico):

Non risultano irregolarità edilizie.

q)REGOLARITA' CATASTALI (punti 6) e 7) del verbale di incarico):

All'UTE di Benevento non risultano depositate le planimetrie catastali. Pertanto è possibile regolarizzare questo adempimento con una pratica da evadere al Catasto(DOCFA). Pertanto, a parere dello scrivente la consistenza oggetto del presente pignoramento è alienabile, con successivamente le regolarizzazioni catastali suesposte. Questa pratica di regolarizzazione, da evadere al catasto, con tutte le spese e oneri afferenti sarà successivamente, nel punto t) Estimo, defalcata dal valore complessivo di stima.

r)DIVISIBILITA'(punto 8 del verbale di incarico) :

Stante l'intercomunicanza e l'interdipendenza tra i vari livelli dello stabile, la vendita a parere dello scrivente può essere effettuata in unico lotto.

s)PROVENIENZE, eventuali modifiche e alterazioni catastali alle consistenze in precedenti trasferimenti, corrispondenza tra i beni pignorati e la realtà (punti 9) e 10) del verbale di incarico) :

Dalle visure storiche catastali presso l'UTE e dai documenti della CC.RR.II. di Benevento è emerso :

Le consistenze immobiliari oggetto di stima site in Montefalcone V.F. censite in NCEU Fg 27 Particella 1057 sub 2 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 381,92 pervennero a ***** per 500/1000 e ***** per 500/1000 attraverso

Atto Pubblico del 08-11-1994 Rep. n° 227866 Rog. Not. Barracelli Voltura n. 4403.1/1994 in atti dal 07-03-1995. Trascritto presso la CC.RR.II. di BN il 19-11-1994 Reg. Gen. 10997 Reg. Part. 9349 da ***** nata a ***** il ***** per 334/1000 da ***** nato a ***** il ***** per 333/1000 e ***** nata a ***** il ***** per 333/1000 pervenuti ai predetti attraverso vendita del 27-08-1986 Rep. n° 7722 Rog. Not. Lettieri di S. Bartolomeo in G. Voltura n. 101/1986 in atti dal 20-01-1989 Reg Vol. 119 n. 310 del 09/09/1986. Trascritto presso la CC.RR.II. di BN il 06-09-1986 Reg. Gen. 7967 Reg. Part. 7143 da ***** nata a ***** il ***** per la quota di 4/6, da ***** nato a ***** il ***** e ***** per la quota di 1/6 ciascuno. A ***** soprageneralizzati pervenire attraverso Denuncia di Successione n. 76 Vol. 123 di ***** nato a ***** il ***** deceduto a ***** il ***** Trascritta alla CC.RR.II. di BN il 05-06-1984 reg. gen. 5367 reg. part. 4830.

Le consistenze oggetto di stima non hanno subito nei passaggi alterazioni e modifiche catastali dell'unità immobiliare.

Dalle indagini effettuate presso l'UTE e la CC.RR.II. di Benevento e dal sopralluogo effettuato in loco esiste un'esatta corrispondenza con i beni pignorati in atti.

t)ESTIMO :

Tenuto presente di tutto quanto sopra riportato, dell'ubicazione e della consistenza degli immobili, viste le loro caratteristiche costruttive, vagliati i prezzi recentemente applicati sul locale mercato e tutto quanto puo' interessare per l' indicazione di un equo estimo, il perito sottoscritto determina il valore degli immobili praticando un prezzo unitario riferito alle superfici calcolate al lordo delle murature esterne perimetrali e valutate a metroquadrato.

al piano seminterrato :

mq ca 58.88

Valore al mq Euro 650,00 ca

Mq ca 58,88x Euro 650,00 = Euro 38.272,00.

al piano terra :

mq ca 59.88

Valore al mq Euro 850,00 ca

Mq ca 59,88x Euro 850,00 = Euro 50.989,00.

Al piano primo :

mq ca 112.40

Valore al mq Euro 850,00 ca

Mq ca 112.40 x Euro 850,00 = Euro 95.540,00

Al piano sottotetto :

mq ca 58.88

valore medio al mq ca Euro 350,00

mq ca 58.88 x Euro 350,00 = Euro 20.608,00

.....

**Per pratica DOCFA di regolarizzazione catastale con tutte le
incidenze ad essa afferenti Euro 2.000,00 ca**

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO : (Euro
205.318,00 – Euro 2.000,00) = Euro 203.318,00**

Tanto posso riferire nell'incarico conferitomi in relazione ai
quesiti formulatimi.

Ponte 06/03/2008

Il CTU Arch. G. LONGO

.....