

Per. Agr. Grasso Michele
Via torana 94/4
83031 Ariano Irpino Av
C. F. GRS MHL 56H19 A399X
P. IVA 00543870646

Tribunale di Ariano Irpino Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile procedura N. 29/06 R. G. Es. Giudice
Dott.ssa Bottoni, tra omissis, difeso e rappresentato dall'avv. Angelo Barrasso

Contro

omissis

Premessa.

All'udienza del 31 maggio 2007, il giudice, affidava l'incarico al sottoscritto C.T.U. Per. Agr. Grasso Michele, nato ad Ariano Irpino il 19/06/1956, CF GRS MHL56H19A399X , Tel 336/857514, di stimare gli immobili di omissis, così come riportato nel verbale di conferimento.

Il sottoscritto C.T.U. previo avviso alle parti con lettera raccomandata del 19/06/2007, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/06/2007, alle ore 16,00. Così come previsto, il sottoscritto, il giorno 27/06/2007, alle ore 16,00, si portava in C/da Barricella di Grottaminarda, sulla proprietà del sig. omissis, per dare inizio alle operazioni. Alle operazioni non erano presenti i legali delle controparti. Il sottoscritto ispezionava i beni pignorati e chiedeva notizie al proprietario, circa l'anno di costruzione del fabbricato e circa la regolare licenza edilizia. Il sottoscritto rinviava le operazioni peritali al giorno 04/07/2007, alle ore 16:00, per continuare nelle misurazioni, nelle verifiche varie e per effettuare il rilievo

fotografico con apparecchio fotografico digitale, che si allega ed è parte integrante della stessa.

In base agli accertamenti e alle osservazioni effettuate, il C.T.U. ha redatto la presente perizia, ove sono riportati i risultati in riferimento all'incarico ricevuto.

Il sottoscritto dopo aver verificato dagli atti che la documentazione risultava essere completa, secondo le disposizioni di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., procedeva a rispondere ai quesiti posti dal giudice.

Quesito N. 4

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un fabbricato e dal terreno adiacente allo stesso. Il fabbricato è riportato in catasto nel comune di Grottaminarda, al foglio 11, particella 529 sub 1, sub2, sub3, sub 4. La particella 529 sub 1 di mq. 1338, rappresenta la corte comune all'intero fabbricato. Il fabbricato è formato da un piano terreno, da un primo piano e da un secondo piano mansarda. Il piano terra, è adibito a locale per attività artigianale (forno), ed ha una superficie catastale di 148 mq, in catasto particella 529 sub 2, categoria C/3 classe 1, rendita catastale €. 363,59, da come si evince da visura catastale allegata. Il primo piano adibito a civile abitazione, riportato in catasto alla particella 529 sub 3, categoria A/2 classe seconda, vani 5,5 superficie catastale mq 145, con rendita catastale di €. 539,70, come da visura catastale allegata.

Il secondo piano mansarda non risulta finito, ma è allo stato grezzo ed è riportato in catasto alla particella 529 sub 4, con superficie di circa mq 150. L'immobile è costruito in cemento armato con muri in blocchi di cemento e pareti in tavelle. Il piano terra e il piano abitativo sono intonacati e pitturati. Il fabbricato è stato costruito nel 1987/88, con regolare concessione edilizia che si allega.

Il terreno, è riportato in catasto al foglio 11, particella 528, parte ad uliveto e parte dichiarato seminativo, per una piccola superficie totale di Ha 00.20.00, come da visura. Detti beni sono riportati in C/da Barricella a confine con strada comunale Barricella, con proprietà omissis.

Quesito N. 5

Da verifica effettuata, il C.T.U. può affermare che c'è conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento, l'unica difformità è rappresentata dalla superficie del terreno che risulta dai dati catastali in are 20, anziché are 20,12 così come riportato nell'atto di pignoramento. Comunque l'errore riportato nel pignoramento fa individuare bene il bene pignorato.

Quesito N. 6

Il Fabbricato è abitato dall'intero nucleo familiare del sig. omissis, composto da quattro persone.

Il terreno su cui il sig. omissis ha costruito il fabbricato, gli è pervenuto per donazione dalla signora omissis, con atto del Notaio Michele Gennarini, repertorio 2459, raccolta N. 654 del 08/09/1986, che si allega in copia.

Quesito N. 7

Il regime patrimoniale, secondo le dichiarazioni fatte in sede di sopralluogo, dal sig. omissis, è in separazione legale dei beni da poco tempo, comunque dopo il pignoramento dei beni.

Quesito N. 8

Da quanto risulta, non esistono vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati.

Quesito N. 9

Da verifiche fatte presso gli uffici competenti, risulta che il fabbricato è stato costruito con regolare concessione del sindaco, che si allega. L'agibilità del locale artigianale, è certificata dal comune in data 18/05/2006, che si allega. Il terreno secondo il piano regolatore generale del comune di Grottaminarda, rientra nella zona

“E1” aree agricole, con indice di costruzione di 0,03mc/mq, come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Quesito N. 10

Gli immobili sono pignorati per interi, gli stessi sono divisibili in quattro lotti. Il fabbricato si può dividere in tre lotti e cioè lotto N. 1 piano terra adibito ad attività artigianale riportato in catasto al foglio 11 particella 529 sub. 2; lotto N. 2 primo piano, appartamento adibito ad abitazione, riportato in catasto al foglio N.11 particella 529 sub. 3 e lotto N. 3 secondo piano mansarda, riportato in catasto al foglio 11 particella 529 sub. 4.

Al primo piano e alla mansarda si accede attraverso scala interna comune come da foto. Va fatto rilevare che intorno al fabbricato insiste una corte comune di 1338 mq (p.lla 529 sub1) che resta comune per i tre lotti. Lotto N 4, terreno riportato in catasto al foglio 11 particella 528 di are 20.00.,il terreno può essere separato dal fabbricato poiché è già particella a se.

Quesito N. 11

Valore dei beni pignorati.

La stima dei beni viene determinato attraverso il valore di mercato attuale, che rappresenta il valore più reale possibile. Detto valore di mercato rappresenta la quantità di moneta che si prevede scambiabile con un determinato bene in quel momento.

Nel nostro caso, il valore di mercato tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche dello stesso, delle caratteristiche della zona, della destinazione del bene e delle condizioni di mercato del momento.

Visto i prezzi di mercato della zona, sentito i vari borsini di Tecnocasa ed altri, fatte indagini varie, si può stimare che il valore dei beni pignorati è il seguente:

Il fabbricato va diviso in tre parti per comodità di stima e cioè il locale adibito a forno, con superficie catastale di mq 148, valutato € 400 al mq e nel caso in esame, si ha che $mq\ 148 \times €\ 400 = a\ €\ 59.200$.

L'appartamento al primo piano, pari ad una superficie catastale di mq 145, viene valutato in € 700 al mq. Nel caso in esame si ha che $mq\ 145 \times €\ 700,00 = a\ €\ 101.500,00$.

Mentre, il secondo piano - mansarda allo stato grezzo di mq 145 circa, viene valutato pari a 2/3 del prezzo del primo piano. Nel caso in esame, si ha che $2/3\ di\ €\ 700 = €\ 466,00 \times mq\ 145 = a\ €\ 67.570,00$. Il terreno intorno al fabbricato, adibito una parte a seminativo e una parte ad oliveto, viene valutato ad € 10,00 al mq. Nel nostro caso si ha che $mq\ 2.000 \times €\ 10,00 = a\ €\ 20.000,00$.

Conclusioni

Gli immobili pignorati al sig. omissis sono rappresentati da un fabbricato riportato in catasto al foglio 11 particella 529 sub 2, sub 3 e sub 4 e da una piccola superficie di terreno di Ha 00.20.00, riportato in catasto al foglio 11 particella 528, tutto nel comune di Grottaminarda, alla c/da Barricella. I beni descritti confinano per due lati con strada comunale, con proprietà omissis e con proprietà o m i s s i s .

Il valore dei beni è così formato:

lotto N. 1, valore piano terra € 59.200;

lotto N. 2 valore appartamento al primo piano € 101.500,00;

lotto N. 3 valore secondo piano mansarda in costruzione € 67.570,00;

lotto N. 4 valore del terreno € 20.000,00.

Totale valore dei beni stimati $€\ 59.200 + €\ 101.500,00 + €\ 67.570 + €\ 20.000,00 = €\ 248.270,00$ (duecentoquarantomiladuecentosettanta).

Tanto doveva relazionare il C.T.U. in riferimento all'incarico ricevuto.

Rilievi fotografici

Le fotografie n° 1,2,3 e 4 rilevano i locali a piano terra adibiti ad attività artigianale;

Le fotografie n° 5,6,7 e 10 rilevano interni scale e pianerottoli;

Le fotografie n° 8 e 9 rilevano l'interno del primo piano;

Le fotografie n° 11 e 12 rilevano il grezzo del piano secondo e/o mansarda;

Le fotografie n° 13 e 14 rilevano la corte comune del fabbricato con relativo ingresso dalla strada comunale;

La fotografia n° 15 rileva una panoramica della p.lla 528;

Allega alla presente:

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Elenco spese e competenze;
- 3) Rilievo fotografico;
- 4) Planimetrie del fabbricato in forma cartaceo e in forma digitale;
- 5) Lettera raccomandata non ritirata dal sig. omissis;
- 6) Copia atto notarile;
- 7) Ricevuta di € 53,86 ufficio del territorio;
- 8) Riepilogo descrizione degli immobili;
- 9) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- 10) Visure catastali ed estratto di mappa;
- 11) certificato di destinazione urbanistica;
- 12) N. 2 copie della concessione edilizia più copia progetto del fabbricato;
- 13) copia autorizzazione di agibilità;
- 14) ricevute raccomandate n. 3.
- 15) ricevuta spese del collaboratore.

Ariano Irpino, li 23/08/07

Il C.T.U.

Per. Agr. Grasso Michele

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Pignoramento trascritto presso la conservatorie dei registri immobiliari di avellino in data 22-11-06 ai numeri 23522/17127, a favore della ditta omissis

- 2) Ipoteca di € 14.661,12 iscritta in data 12 gennaio 2006 N. 946/173 a favore della omissis in data 11 Gennaio 2006 a garanzia della somma di € 7300,56, oltre ad interessi e spese.

- 3) Ipoteca giudiziale di € 20.650,28 iscritta in data 10 ottobre 2006 N. 20204/3692 a favore di omissis con sede in Grottaminarda, nascente da decreto ingiuntivo del tribunale di Ariano Irpino in data otto maggio 2006, repertorio N. 934, capitale € 10329,14.

Ariano irpino, lì 23-06-2007

Il C. T. U.
Per. Agr. Grasso Michele

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati nel comune di Grottaminarda Av, alla c.da Barricella, riportato in catasto al foglio 11 particella 529 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

Il piano terra è adibito ad attività artigianale ed ha una superficie catastale di mq 148; il primo piano adibito ad abitazione è composto da 5,5 vani pari ad una superficie catastale di mq 145; mentre il secondo piano manzarda è in corso di costruzione ed è riportato in catasto alla particella 529 sub. 4. il terreno è riportato in catasto al foglio 11 particella 528, estese are 20.00. detti beni confinano per due lati con strada comunale, con beni di ommissis e beni di ommissis. Il fabbricato ha un valore complessivo di € 228.270, 00.il terreno ha un valore di mercato di € 20.000, 00
Totale dei beni pignorati € 248.270,00.

Ariano Irpino lì, 23/08/2007

Il C. T. U.
Per. Agr. Grasso Michele



FOTO N°13 INGRESSO CORTE E FABBRICATO F.II P.LLA 529



FOTO 14 CORTE COMUNE ANTISTANTE IL FABBRICATO F.II P.LLA 529



FOTO N°15 PANORAMICA DELLA P.LLA 528 DEL FOGLIO II

ore: DR. ING. GREGORIO MASSIMO PINO

