

*Arch. Luigi Luongo*

Via Ennio Goduti 27 - 82100 Benevento  
Tel. e Fax 0824482075 - cell. 3282851271  
P.iva 01305490623 - C.F. LNGLGU67R24A783V

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

### SEZIONE CIVILE

Procedimento Esecutivo n.°151/2007  
G.E. Dott. ssa Maria Letizia D'Orsi

### *CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

**CAPITALIA S.P.A.**

*CREDITORE*

*...omissis...*

*DEBITORE*

---

### *RELAZIONE*

---

Benevento, 20 SET. 2010

Il C.T.U.

(*Arch. Luigi Luongo*)



## *Indice*

---

### **1. Premessa**

- 1.1) L'incarico peritale
- 1.2) Oggetto dell'Incarico *pag. 3*
- 1.3) Svolgimento delle operazioni di consulenza *pag. 3*

### **2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato** *pag. 4*

### **3. Conclusioni** *pag. 8*

- Documentazione;
- Documentazione fotografica;
- Schede Valutazione degli Immobili;
- Specifica delle Spese e delle Competenze;
- *Allegato n°1*: Comunicazioni e Verbali;
- *Allegato n°2*: Richieste;

## **1. PREMESSA**

---

### **1.1. L'INCARICO PERITALE**

Il Giudice Esecutivo del Tribunale di Benevento, **dott.ssa Maria Letizia D'Orsi**, mediante ordinanza del 21.04.2010 e 27.05.2010 [Cfr. *allegato n°1 doc.1: verbale di nomina e giuramento*], nominava il sottoscritto *arch. Luigi Luongo*, con studio in Benevento alla Via E. Goduti 27 e regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Benevento al n. 395, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del processo esecutivo n.° 151/07, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,

ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- e. all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - eventuali spese in corso;
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi(data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- h. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- i. nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il

bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

La S.V.I., infine, dispone che il C.T.U. terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari.

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al C.T.U., nel qual caso il tecnico presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

## 1.2 OGGETTO DELL'INCARICO

La presente consulenza tecnica è affidata al sottoscritto C.T.U. per descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti.

Le parti oggetto del processo esecutivo n.° 151/07 sono: *Capitalia*(creditore) e il sig. ...*omissis*... (debitore).

Le unità immobiliari pignorate risultano catastalmente individuate al *Fg. 14 particelle nn.° 287, 539, 403*, ubicate nel Comune di Solopaca(BN).[*Cfr. documentazione docc. 1-2-3*]

## 1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono iniziate il giorno 22 maggio 2010, nel corso del primo accesso, come da comunicazione inviata a mezzo lettera raccomandata al debitore e al creditore.[*Cfr. allegato n° 1 docc. 2-3*]; era presente per la parte debitrice il sig. ...*omissis*..., mentre la parte creditrice era assente.

Il C.T.U. precedentemente si è recato presso il Comune di Solopaca(BN) per inoltrare richiesta di documentazione presso l'U.T.C., a tal motivo con il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha deciso di rivedersi in ulteriore data per ritirare tutta la documentazione.

C. T. U.

Processo Esecutivo n.° 151/07

Successivamente alle ore 10.00 il C.T.U. ha proceduto al rilievo fotografico delle unità immobiliari individuate al Fg. 14 particelle nn.° 287, 539, 403.

Il C.T.U. terminava alle ore 10.55 il sopralluogo.

In data 12.07.10 il C.T.U. ritirava presso l'U.T.C. di Solopaca(BN) tutta la documentazione precedentemente richiesta.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.**

Allo scopo di rendere più chiari ed intelligibili i fatti riguardanti le unità immobiliari pignorate, si consiglia di esaminare congiuntamente le descrizioni e le documentazioni fotografiche prodotte.

### **Quesiti a-b:**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate alla via Bebiana, nel Comune di Solopaca(BN).[Cfr. documentazione doc. 2]

L'unità immobiliare pignorata Fg. 14 p.la n. 287 risulta essere un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due piani, al piano terra sono ubicati i locali, garage, cantina, cucina, sala da pranzo e quattro camere con un bagno di servizio, al piano primo sono presenti quattro camere da letto, sala da pranzo, cucina e bagno, tutti gli ambienti si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, inoltre sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnici.

Il fabbricato individuato catastalmente al Fg. 14 p.la n. 287 confina: a nord con immobile di proprietà del sig. ..., a ovest con strada denominata via Bebiana, a sud con strada comunale denominata Sant' Andrea, a est con la particella pignorata del sig. ...omissis... n. 403 che corrisponde a una strada privata in comune con altri proprietari. [Cfr. documentazione docc. 1-2]

L'unità immobiliare Fg. 14 p.la n. 403 confina a nord con terreno di proprietà del sig.

a est con terreno di proprietà del sigg. ..., a ovest con immobile di proprietà del sig. ... e con la particella pignorata del sig. ...omissis... n. 287, a sud con strada comunale denominata Sant' Andrea. [Cfr. documentazione docc. 1-2]

C. T. U. *arch. Luigi Longo*

Processo Esecutivo n.° 151/07

L'unità immobiliare Fg. 14 p.lla n. 539 confina a nord con terreno di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a est con terreno di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ a ovest con immobile di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a sud con strada comunale denominata Sant' Andrea. [Cfr. documentazione docc. 1-2].

**Quesiti c-d:**

Il responsabile del U.T.C. del Comune di Solopaca(BN) ha attestato che sulle unità immobiliari Fg. 14 particelle nn.º 287, 539, non risultano rilasciate concessioni edilizie, permessi a costruire a nome del sig. ...omissis..., inoltre il piano terra del fabbricato individuato catastalmente al Fg. 14 p.lla n. 287 risulta costruito precedentemente all'anno 1967, mentre il piano primo è stato costruito abusivamente e per questo motivo il sig. ...omissis... ha inoltrato richiesta di condono al Comune di Solopaca(BN). [Cfr. documentazione doc. 4]

Da quanto accertato dal responsabile dell'U.T.C. di Solopaca il sig. ...omissis... non ha ancora pagato tutte le somme di denaro relative agli oneri di urbanizzazione calcolate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare catastalmente al Fg. 14 p.lla n. 539 risulta essere un deposito agricolo con relativo spazio esterno coperto con struttura in c.a. e solaio in latero-cemento.[Cfr. documentazione fotografica foto nn. 7-8-9-10]

L'unità immobiliare catastalmente al Fg. 14 p.lla n. 403 è una strada carrabile privata di accesso alla proprietà del sig. ...omissis... e altri proprietari. [Cfr. documentazione docc. 1-2-3]

Urbanisticamente i fabbricati Fg. 14 p.lle nn. 287,539 e il terreno Fg. 14 p.lla n. 403, ricadono in **Zona Agricola "En" nel vigente P.R.G. e in zona di Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali(V.I.R.I.)** [Cfr. documentazione doc. 6]

**Il C.T.U. dall'accertamento presso i vari enti pubblici ha riscontrato le seguenti irregolarità urbanistiche riguardanti le unità immobiliari pignorate catastalmente al Fg. 14 p.lle nn. 403 -539 del Comune di Solopaca(BN):**

1. il piano primo del fabbricato individuato catastalmente al Fg. 14 p.IIa n. 287 è stato costruito abusivamente e per questo motivo il sig. ...omissis... ha inoltrato richiesta di condono al Comune di Solopaca(BN).

Da quanto accertato dal responsabile dell'U.T.C. di Solopaca il sig. ...omissis... non ha ancora pagato tutte le somme di denaro relative agli oneri di urbanizzazione e costruzione calcolate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. [Cfr. documentazione docc. 4-6]

2. La struttura di copertura dello spazio esterno di pertinenza al fabbricato individuato al Fg. 14 p.IIa n. 539, è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo, infatti da quanto attestato dal Comune di Solopaca(BN) sulla suddetta particella di terreno è stata rilasciata solo una concessione edilizia per la costruzione di una cisterna per la raccolta di acqua piovana. [Cfr. documentazione docc. 5-6]

#### **Quesiti e-f-g**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento individuate catastalmente al Fg. 14 particelle nn.° 287, 539, ubicate nel Comune di Solopaca (BN) sono di proprietà per 500/1000 del sig. ...omissis..., mentre l'unità immobiliare Fg. 14 p.IIa n. 403 ubicata nel Comune di Solopaca (BN) risulta di proprietà del sig. ...omissis... per 1/8, inoltre il piano terra dell'unità immobiliare Fg. 14 particella n.° 287, risulta abitato (**senza nessun contratto stipulato**) dai genitori del sig. ...omissis... sin dall'epoca in cui è stato realizzato, mentre le restanti proprietà pignorate sono attualmente in possesso del sig. ...omissis....

Il C.T.U. ha verificato e documentato tutte le trascrizioni a favore e contro dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ipotecari di Benevento a carico del sig. ...omissis... dal quale non sono emersi nuovi procedimenti al fuori di quelli già riportati nella relazione notarile del notaio dott. Vito Antonio Sangiulio del 05.11.07 ed in particolare: [Cfr. documentazione doc. 8 e relazione notarile]



### 3. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dopo lo studio di tutta la documentazione ha elaborato la seguente stima diretta-comparativa:

*Unità Immobiliare catastalmente al	FG. 14 - P. Ila n. 287	= **	€.	201.983,10
*Unità Immobiliare catastalmente al	FG. 14 - P. Ila n. 403	= **	€.	6.800,00
*Unità Immobiliare catastalmente al	FG. 14 - P. Ila n. 539	= **	€.	23.219,00
	<b>valore di stima</b>		<b>€.</b>	<b>232.002,10</b>

costi per accatastamento e elaborazione progetto + oneri

<u>da versare al Comune di Solopaca(BN) per permesso di costruire in sanatoria</u>	-	€.	9.608,05
	<b>valore totale di stima</b>	<b>€.</b>	<b>222.394,05</b>

- Cfr. schede di valutazione immobili

\*\* Valore ottenuto tenendo come riferimento le quotazioni medie indicative comuni non capoluoghi di provincia dell'Agenzia del Territorio e da una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi altro chiarimento.

Benevento, 20 SET. 2010

Il C.T.U.



## SCHEDE DI VALUTAZIONE

**DATI GENERALI**

Help

[Appartamento libero da locazione - STIMA DIRETTA]

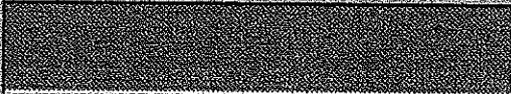
**Immobile sito in :**

(via/piazza)  n.  scala  int.

**Proprietà:**

**Dati catastali:**

Foglio	<input type="text" value="14"/>
Particella	<input type="text" value="287"/>
Subalterno	<input type="text"/>
Categoria	<input type="text" value="A/2"/>
Rendita €.	<input type="text" value="994,18"/>



**CONSISTENZA**

Help

superficie coperta lorda :	MQ real	MQ	= MQ comm. il
a) inferiore a mq. 50	0,00	0,00	0,00
b) inferiore a mq. 65	0,00	0,00	0,00
c) superiore a mq. 65	176,68	150,00	150,00
		26,68	24,01
superficie balconi :	7,68	7,68	2,56
superficie terrazze :	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00
superficie terrazze fuori livello :	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00
superficie giardino :	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00
superficie cantina / soffitta :	57,52	57,52	14,38
ZONA:	<input checked="" type="checkbox"/> con facilità di parcheggio		<input type="checkbox"/> con difficoltà di parcheggio
posto auto coperto :	0,00	0,00	0,00
posto auto scoperto :	0,00	0,00	0,00
box :	21,60	21,60	17,28

Inmobile in: SOLOPACA      GEBIANA      0      Int. 0      Sc. 0



PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Help

OPZIONE :

B) INSERIMENTO DI COEFFICIENTI PERSONALIZZATI

campo non attivo		EDIFICIO		PERSONALIZZATI	
		<input type="radio"/> CON ASC. <input checked="" type="radio"/> SENZA ASC.		campo attivo	
terra	0,00	PIANO	1,00	1,00	
da ristrutturare parzialmente	0,00	STATO CONSERVATIVO	0,97	0,97	
su tre o più lati	0,00	AFFACCIO	1,00	1,00	
discretamente assoluta	0,00	ESPOSIZIONE	1,00	1,00	
tra cm. 270 e cm. 320	0,00	ALTEZZA SOFFITTI	1,00	1,00	
prevalentemente libera	0,00	VISTA	1,00	1,00	
non intensivo	0,00	TIPOLOGIA	1,00	1,00	
medio	0,00	STATO CONSERVATIVO	1,00	1,00	
senza rilevanti spazi	0,00	SPAZI CONDOMINIALI	1,00	1,00	
senza appartamento portiere	0,00	APPART. PORTIERE	1,00	1,00	

Immobile in:

SOLOPACA

BEBIANA

0

rit. 0

sc. 0



VALUTAZIONE UNITA IMMOBILIARE - FG. 14 P.LLA N. 287

Valore medio di mercato unitario in zona (€ / mq.)

1.000,00

X CONSISTENZA (Superficie complessiva)

mq. 208,23

X PRODOTTO DEI COEFFICIENTI

1,00

VALORE DI MERCATO

€ 207.983,10

Immobile in

SOLOPACA

VIA BEBIANA



VALUTAZIONE UNITA IMMOBILIARE - FG. 14 P.LLA N. 539

Valore medio di mercato unitario in zona ( € / mq. )

350,00

X CONSISTENZA ( Superficie complessiva )

mq. 66,34

X PRODOTTO DEI COEFFICIENTI

1,00

VALORE DI MERCATO

€ 23.219,00

Immobile in:

SOLOFACA

VIA BEBIANA



VALUTAZIONE TERRENO FG. 14 P.LLA N. 403

Valore medio di mercato unitario in zona (€ / mq.)

5,00

X CONSISTENZA ( Superficie complessiva )

mq. 1360,00

=

VALORE DI MERCATO

€ 6.800,00

Immobile in:

SOLOPAGA



