

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI NOLA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Procedura n. 312/08, R. G. E.

Promossa da

MONVISO FINANCE SRL

Contro

Giudice Esecutore

Dott.ssa Teresa Cianciulli



D.C.T.U.

arch. Maria Di Palma

Maria Di Palma

TRIBUNALE DI NOLA

Deposito in Cancelleria

Sommario

Premessa	1
Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
Risposte ai quesiti del Giudice.....	4
Quesito n. 1	4
Quesito n. 2	4
Quesito n. 3	8
Quesito n. 4	8
Quesito n. 5	9
Quesito n. 6	10
Quesito n. 7	11
Quesito n. 8	11
Conclusioni	14
Allegati	15

Premessa

Il Giudice dott.ssa Teresa Cianciulli della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, nell'udienza di comparizione del 20 gennaio 2011, ha conferito alla sottoscritta arch. Maria Di Palma, con studio in Somma Vesuviana (NA), alla Via Aldo Moro n. 29 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n. 6618, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
2. esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto;
3. identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;
4. indicazione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa;
5. verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
6. indicazione dello stato di possesso degli immobili;
7. specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
8. valutazione complessiva dei beni.

In tale seduta la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettando l'incarico suindicato.

Si fa presente che il giuramento non è avvenuto in data 6 maggio 2010, come riportato nel mandato di conferimento dell'incarico (*cfr. allegato n. 1*), bensì in data 20 gennaio 2011. Il suddetto errore materiale è stato segnalato con istanza di rettifica in data 28/03/2011 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta CTU ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio predisponendo le operazioni necessarie.

In seguito, tramite invio di opportuna comunicazione (lettera raccomandata R/R), la sottoscritta ha convocato le parti per un primo accesso fissato in data 19.02.2011 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa siti in Acerra (NA), via Benevento n. 7 (Contrada Curcio).

In detta data, come da verbale allegato, la sottoscritta CTU ha effettuato il primo sopralluogo, nel corso del quale, alla presenza del sig. [REDACTED] in qualità di proprietario del bene pignorato, ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di procedura (cfr. allegato n. 2 - verbale n. 1). In tale seduta il sig. [REDACTED] si è reso disponibile a fornire la documentazione in suo possesso relativa al bene oggetto di causa. Si è pertanto concordato un secondo incontro in data 26.2.2011 presso lo studio della sottoscritta, in occasione del quale il Sig. [REDACTED] ha fornito la seguente documentazione: *copia atto di donazione del terreno su cui è stato realizzato l'immobile, copia istanza di condono presentata al comune di Acerra, copia del contratto ENEL per fornitura di energia elettrica per illuminazione ed usi elettrodomestici*. La sottoscritta ha preso visione, acquisito e fatto copia della suddetta documentazione (cfr. allegati nn. 11, 15 e 12).

In data 13.04.2011 alle ore 10.00 la sottoscritta ha effettuato presso i luoghi di causa in Acerra (NA), via Benevento n. 7 (Contrada Curcio) un secondo sopralluogo alla presenza del sig. [REDACTED] durante il quale è stata effettuata una verifica dei rilievi planimetrici eseguiti nel primo accesso e il rilievo metrico dell'ulteriore immobile che, pur non essendo oggetto di pignoramento, insiste sul terreno di proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. allegato n. 2 - verbale n. 3).

Al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta CTU si è recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra per visionare la documentazione esistente, verificare le istanze di condono agli atti e farne copia, acquisire certificato di destinazione urbanistica e attestato del Comune di Acerra sullo stato della procedura di condono relativa ai beni oggetto della presente relazione.

La sottoscritta ha inoltre fatto richiesta di visure e planimetrie catastali all'Agenzia del Territorio di Napoli, al fine di confrontare la documentazione acquisita con la reale consistenza del bene. Altre commissioni sono state quelle effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere e presso lo stesso Tribunale di Nola.

Controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 (secondo comma c.p.c.), si procede con le risposte ai quesiti del mandato.

Risposte ai quesiti del Giudice

Quesito 1: precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Esaminati gli Atti di Pignoramento rinvenuti nel fascicolo di questa procedura, emerge da essi che gli immobili pignorati consistono essenzialmente in una **unità immobiliare ad uso abitativo** sita in Acerra alla via Benevento n. 7 (Contrada Curcio) al piano terra e sottotetto al piano sovrastante, identificati al NCEU del Comune di Acerra al foglio 29, p.la 355, sub. 2.

Il bene in esame insiste su un terreno di 16.54 are che confina a sud - est con via Benevento/SP 498 (ex S.S. 162), a nord-est con via San Giovanni (Strettola di Manna) e a sud-ovest con proprietà [REDACTED] ed altri. Sul suddetto terreno insiste un'ulteriore unità immobiliare autonoma che non rientra nei beni pignorati e non fa parte dei beni descritti nel verbale di pignoramento a favore della società Monviso Finance S.r.l. Tale immobile, inoltre, risulta abusivo e la relativa istanza di condono presentata al comune di Acerra improcedibile (cfr. allegato n. 16).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta divisibile e, pertanto, coincide con un unico lotto cui attribuire il corrispettivo valore di mercato ai fini della vendita.

Quesito 2: esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto.

Come già esposto nel paragrafo precedente, il lotto che identifica il patrimonio immobiliare soggetto a pignoramento e già individuato risulta unico e riguarda:

- unità immobiliare ad uso abitativo, composta da 4 vani e accessori al piano terra, sottotetto, e cantinola annessa sul lato nord-est, riportata al N.C.E.U. del Comune di Acerra al foglio 29, particella 355, sub.2, cat. A/4.

Il suddetto immobile è ubicato a nord-est del Comune di Acerra (NA) alla via Benevento n.7, in una zona periferica (Contrada Curcio) rispetto al centro urbano da cui dista circa 3,5 km, scarsamente urbanizzata e a prevalente destinazione agricola. L'area è provvista di urbanizzazione

primaria: strade, pubblica illuminazione, rete idrica, elettrica e telefonica. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali o opere di urbanizzazione secondaria.

La distanza dallo svincolo per l'Asse di supporto/Asse mediano è di circa 900 m, mentre quella dalla stazione FS è di circa 4 km.

Descrizione dello stato attuale dei luoghi

Si premette che per maggiore praticità di lettura, il riscontro alla successiva esposizione può essere immediatamente fornito sia dall'elaborato grafico (*cfr. allegato n. 3*), sia dal rilievo fotografico (*cfr. allegato n. 4*), redatti dalla sottoscritta.

L'accesso al lotto, sia carrabile che pedonale, avviene da via Benevento (lato sud-est) (*cfr. foto 3*). L'area, totalmente recintata, risulta in parte pavimentata (circa un terzo dell'intera estensione) e utilizzata come parcheggio scoperto.

La struttura portante dell'edificio in esame è in muratura di mattoni di tufo completamente intonacati solo sul lato che prospetta su via Benevento. L'intero fabbricato è alto 5.30m ed è coperto da tetto a due falde su capriata lignea, con manto di rivestimento in tegole. Il solaio di copertura degli ambienti dell'appartamento, posto ad una quota di 3.2m, è di tipo misto in laterizi e travetti in c.a. Nell'intercapedine tra tale solaio e la copertura è stato realizzato un *sottotetto* non abitabile di mq 74.66, con h massima interna di 1.8 m, attualmente adibito a deposito di materiali vari (*cfr. foto 1-2*) (*cfr. allegato n. 3 - elaborato grafico 2*).

Adiacente al fabbricato, sul lato nord-est, vi è una piccola *cantinola* seminterrata, accessibile mediante 6 gradini, con una struttura portante in mattoni di tufo ed una copertura con manto di rivestimento di tegole sorretta da travi e tavolato in legno (*cfr. foto 7-8-9*).

Sul lato nord-ovest è disposta una *tettoia* inclinata a forma rettangolare in ferro, aperta su due lati, che realizza uno spazio coperto di circa 56 mq (*cfr. foto 4*).

La tipologia edilizia dell'edificio in esame è quella di residenza urbana isolata unifamiliare. Il corpo di fabbrica principale è costituito da un appartamento ad un unico livello a P.T., accessibile dalla via Benevento. L'immobile ha una pianta ad "L" di h interna utile pari a 3.2m ed è costituito da 4 vani e accessori (bagni, corridoio), distribuiti per la maggior parte secondo la direzione sud-ovest/nord-est, parallela rispetto alla via Benevento.

L'accesso all'abitazione avviene dal lato sud-ovest, attraverso una zona di disimpegno sulla quale si affacciano 4 ambienti: la cucina (K), il wc principale (WC₁), una zona soggiorno (S) ed una camera da letto (L₁) (*cfr. foto 10-13*).

La cucina (K) di mq 21.44, sita sul lato sud-ovest, consta di un ambiente a pianta rettangolare provvisto di un'unica apertura, una finestra con affaccio sulla via Benevento. Tale ambiente ha pavimenti di ceramica ed infissi esterni in legno. Il soffitto e le pareti sono intonacati e tinteggiati; inoltre, la parete a sud-ovest, in cui è situato il piano cottura, ha anche rivestimenti di ceramica fino ad una altezza di 2.20m (cfr. foto 11).

Il wc principale (Wc₁) di mq 6.57, disposto a nord, consta di un ambiente a pianta rettangolare e presenta un gradino di 10 cm. L'illuminazione e l'aerazione di detto locale sono assicurati da un sopralluce all'altezza di 2.43 m aperto sul lato nord verso il cortile interno. Tale ambiente ha la porta di ingresso in legno e vetro e pavimenti e rivestimenti di ceramica fino ad una altezza di 1,90m. Il sopralluce ha un infisso di alluminio anodizzato. Il soffitto e la restante parte delle pareti sono intonacati e tinteggiati, e presentano in alcuni punti macchie di umidità (cfr. foto 12).

La camera da letto (L₁) di mq 19.36, sita a nord-est, consta di un ambiente a pianta rettangolare provvisto di un'unica apertura, una finestra con affaccio sulla via Benevento. Tale ambiente ha la porta di ingresso in legno e vetro, pavimenti di ceramica ed infissi esterni in legno. Il soffitto e le pareti sono intonacati e tinteggiati (cfr. foto 14).

La zona soggiorno (S) di mq 20.00, consta di un ambiente a pianta rettangolare con aperture su entrambi i lati corti: l'ingresso principale a sud-est, sulla via Benevento e, dal lato opposto, una porta/finestra con affaccio sul cortile interno (cfr. foto 5). Tale ambiente ha pavimenti di ceramica, il portone d'ingresso è in legno e l'infisso esterno in alluminio anodizzato. Il soffitto e le pareti sono intonacati e tinteggiati e presentano in alcuni punti intonaci caduti e macchie di umidità (cfr. foto 15).

Attraverso il soggiorno, inoltre, si accede ad un'altra camera da letto (L₂) di mq 17.50, sita a nord-ovest: un ambiente a pianta rettangolare con una finestra, sul lato ovest, con affaccio sul cortile interno. Tale ambiente ha la porta di ingresso in legno e vetro, pavimenti di ceramica ed infissi esterni in alluminio anodizzato. Il soffitto, decorato a cassettoni quadrati in stucco, e le pareti, decorate con cornici rettangolari in stucco, sono intonacati e tinteggiati e presentano in alcuni punti macchie di umidità (cfr. foto 16).

A tale camera da letto è annesso, sul lato nord-ovest, un wc di servizio (Wc₂) di mq 8.76, costituito da due ambienti tra di loro connessi, uno a pianta quadrata ed un altro a pianta trapezoidale. Tale locale è coperto da una tettoia di lamiera, sorretta da travi lignee, con inclinazione sud-est/nord-ovest. L'altezza maggiore è di 2.62 m, l'altezza minore di 2.25m. L'illuminazione e l'aerazione di tali locali è assicurata per l'ambiente a pianta rettangolare, da una finestra ad ovest aperta verso il cortile interno; e da un piccolo sopralluce sul lato nord, per la parte

a pianta trapezoidale (cfr. foto 6). L'ambiente a pianta rettangolare, ha la porta di ingresso a soffitto in plastica, pavimenti e rivestimenti di ceramica ed infissi esterni in alluminio anodizzato. Il soffitto inclinato è in legno, con tavolato e travi a vista. La parte a pianta trapezoidale ha pavimenti e rivestimenti di ceramica fino ad un'altezza di 1.2m, ad esclusione della parete a nord, sul lato inclinato, che ha rivestimenti di ceramica a tutta altezza. La restante parte delle pareti è intonacata e tinteggiata ed il sopraluce ha un infisso in legno. Il soffitto presenta una controsoffittatura in cartongesso a moduli quadrati nella prima parte, mentre non è rifinita l'ultima, in cui il cemento grezzo è a vista (cfr. foto 17-18).

L'appartamento in esame è dotato degli impianti di riscaldamento, di adduzione idrica, elettrico per l'illuminazione e la forza motrice. L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL e realizzato meno di dieci anni fa.

Anche se lo stato di manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, si riscontrano macchie di umidità, uniti all'utilizzo di materiali e rivestimenti di non particolare pregio.

Si riporta di seguito una scheda riassuntiva della consistenza degli ambienti precedentemente descritti:

Ambiente		Superficie netta [mq]
Cucina	K	21.44
Bagno Principale	Wc ₁	6.57
Camera da letto	L ₁	19.36
Soggiorno	S	20.00
Camera da letto	L ₂	17.50
Bagno di servizio	Wc ₂	8.76
Sottotetto	-	74.66
Cantina	-	11.05

I Coefficienti utilizzati, ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono:

- superficie coperta residenziale piano terra (coeff. 1.00);
- muri di tombagno di proprietà e tramezzature interne (coeff. 1.00);
- cantina (coeff. 0.25);
- sottotetto (coeff. 0.50).

La superficie commerciale complessiva relativa all'immobile oggetto della presente relazione è pari a mq 167.

Quesito 3: identificazione catastale degli immobili.

Il fabbricato in Acerra alla via Benevento n. 7, piano terra è stato dichiarato all'Agenzia del Territorio di Napoli e risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Acerra

Foglio 29

Particella 355

Subalterno 2

Categoria A/4

Classe 2

Consistenza 4,5 vani

Rendita 169,66 euro.

Dai dati informatizzati, la situazione degli intestati dal 26/02/1987 è la seguente:

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ proprietà per 1/1.

La planimetria dell'abitazione (f. 29, p. 355, sub 2) risulta sostanzialmente conforme a quella in atti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acerra con data di presentazione 26/02/1987, a meno dell'indicazione della cantinola annessa al lato nord-est del corpo di fabbrica e del servizio igienico realizzato sul lato nord-ovest. (cfr. allegati nn. 5, 6, 8).

Quesito 4: passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa;

Il pignoramento dei beni immobili oggetto della presente relazione è stato trascritto in data 03/11/2008 (Registro particolare n. 33786 e Registro generale n. 49163) a favore della società Monviso Finance S.r.l. e contro ██████████ per i diritti di piena ed esclusiva proprietà della consistenza immobiliare sopra descritta.

Procedendo a ritroso nell'individuazione dei passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto di pignoramento, in data 21/05/1976 è avvenuta la trascrizione (R.P. n. 9555 e R.G. n. 10939) dell'Atto di Donazione (Notaio E. Chiari di Acerra) con il quale ██████████ riceveva a titolo gratuito dal padre ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ il terreno su cui si trovano i beni oggetto del pignoramento per accessione in edificazione.

Come si evince dall'atto di donazione del 15/05/1976 (cfr. allegato 11), i manufatti pignorati insistono sull'ex particella di terreno 196/b al foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Acerra di are 16.24, partita 10830.

Dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 (cfr. allegato 7), la situazione del suddetto immobile è la seguente: foglio 29, part.lla 355, superficie 16.24 are, partita 18589, intestata a [redacted] nato ad [redacted]

In data 19/03/1992, la variazione d'ufficio relativa alla summenzionata part.lla 355, ha portato la superficie a 15.06 are.

In data 12/06/1995 è stata presentata da [redacted] denuncia di cambiamento n.312335 della suddetta particella, alla quale è stato attribuito l'identificativo foglio 29, particella 567, di superficie 15.06 are. Il 14/09/1995 la part.lla 567 è stata poi interessata dal tipo mappale n.14514.1/1995 (cfr. allegati nn. 8, 9).

Quesito 5: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

In data 30/04/1986 il sig. [redacted] ha presentato al Comune di Acerra domanda di sanatoria - pratica n. 2275 (prot. n. 11547) di cui alla legge n. 47/1985 per opere abusive in via Benevento n. 7 (Contrada Curcio) realizzate in assenza di licenza edilizia (cfr. allegato n. 15).

L'immobile oggetto di sanatoria è costituito da un corpo di fabbrica principale per civile abitazione al piano terra e sovrastante sottoletto con annessa cantinola e tettoia, e da un corpo di fabbrica distaccato dall'unità abitativa principale.

Il suddetto immobile è stato ultimato nel 1966, come dichiarato dal sig. [redacted] (cfr. allegato n. 15 - dichiarazione prot. 8400 del 16/05/1994); inoltre, in data 17.11.1967, il sig. [redacted] ha stipulato un contratto ENEL per fornitura di energia elettrica per illuminazione ed usi elettrodomestici per un immobile in via Benevento (cfr. allegato n. 12).

I beni oggetto della presente relazione ricadono nella zona R (Zona di rispetto) del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.8462 del 26/10/1982 (cfr. allegato n. 13).

Le aree classificate come zona "R - Rispetto" sono disciplinate dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Destinazione d'uso": rispetto infrastrutturale, cimiteriale, urbanistico programmatico. In tale zona è vietata ogni costruzione anche se a carattere provvisorio. Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni:

- 1) è consentito il risanamento statico ed igienico con ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti;
- 2) nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile".

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 del 11/03/2011 ha approvato la proposta della Giunta Comunale (Deliberazione n. 38 del 25/03/2010) di rimuovere il vincolo per i manufatti ricadenti in zona "R-Rispetto" limitatamente all'aspetto urbanistico - programmatico e fermo restando il rispetto dei vincoli sovraordinati.

I beni oggetto di pignoramento, inoltre, ricadono nella delimitazione del centro abitato redatta ai sensi dell'art. 4 del Dl. 30.04.92 n. 285 (Delibera comunale n. 578 del 01.12.1995).

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Acerra - VI Direzione Gestione del Territorio la suddetta domanda di condono edilizio prot. n. 11547 del 03.04.1986 (pratica n. 2275) è stata definita con esito condonabile (cfr. allegato n. 16). Come si evince dalla comunicazione del Comune di Acerra (prot. n. 44763 del 19/11/1997), l'oblazione è stata determinata definitivamente in L. 771.743 e i contributi concessori non sono dovuti. Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo relativo alla pratica di condono risulta versata la sola quota dell'oblazione pari a L. 416.300. Allo stato attuale risulta ancora da versare la quota a conguaglio dell'oblazione pari a L. 355.443 che comprensiva di interessi dal 1997 ad oggi e di diritti risulta pari a circa Euro 530.

La sottoscritta dai rilievi dello stato dei luoghi ha individuato il seguente abuso edilizio effettuato successivamente alla presentazione dell'istanza di condono ai sensi della legge 47/1985:

Il sig. [REDACTED] ha realizzato sul lato nord-ovest del fabbricato un locale adibito a we di mq 5,67, avente un'altezza media di ml 2,50 (essendo la copertura in lamiera grecata a falda inclinata).

I costi per l'abbattimento e trasporto a rifiuto del suddetto locale abusivo, allo stato attuale, si stimano nella misura di circa Euro 600.

Quesito 6: indicazione dello stato di possesso degli immobili.

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano intestate per la proprietà al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] giusto atto di donazione rogato dal notaio Enrico Chiari il 15/05/1976 e registrato il 21/05/1976, con il quale il sig. [REDACTED] riceveva dal padre [REDACTED] l'estensione di terreno di are 16,24 e su cui si trovano per accessione in edificazione i beni oggetto della presente relazione.

Lo stato di occupazione degli immobili è il seguente:

- il corpo di fabbrica con il sottotetto oggetto di pignoramento, allo stato attuale, è occupato dal figlio del debitore: sig. _____ che lo occupa a titolo gratuito con la sua famiglia (cfr. allegato n. 2 - verbale n. 1).

Quesito 7: specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- 1) A seguito di consultazione effettuata presso la Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli e Provincia si è potuto stabilire quanto segue: *ai sensi del D.L. n. 42 / 2004 vi è assenza di vincolo monumentale sui fabbricati così individuati: N.C.E.U. Comune di Acerra, foglio 29, particella 355.*
- 2) *Ai sensi del D.L. n. 42 / 2004 vi è assenza di vincolo paesaggistico-ambientale sulla parte del territorio comunale di Acerra in cui insiste il fabbricato in oggetto.*
- 3) A seguito di consultazione effettuata presso la Soprintendenza Archeologica di Napoli e Provincia si è accertato che: *ai sensi del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004 vi è assenza di vincolo archeologico su foglio 29 del Comune di Acerra.*
- 4) A seguito di consultazione effettuata presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere risulta che sugli immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:
 - a) **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore del **Banco di Napoli S. p. A.**, contro _____ sopra generalizzato (nota di iscrizione del 26/02/1992 R.P. 494 e R.G. 7679);
 - b) **pignoramento immobiliare**, trascritto il 10/05/2002 (R.P. 10286 e R.G. 12992) a favore del **Banco di Napoli S. p. A.**, contro _____ sopra generalizzato.
 - c) **pignoramento immobiliare**, trascritto il 3/11/2008 (R.P. 33786 e R.G. 49163) a favore della Società **MONVISO FINANCE S.r.l.**, contro _____ sopra generalizzato.(cfr. allegato n. 10)

Quesito 8: valutazione complessiva dei beni

Criteri generali di stima:

Il risultato del giudizio di stima è conseguito in applicazione del metodo diretto (comparativo), che consente di confrontare le caratteristiche specifiche del fabbricato preso in

esame con altre note. Ai fini estimativi sono state poste nella giusta considerazione non solo le caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche e soprattutto il loro stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di Acerra, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc.

Per la determinazione del valore venale dei beni, la sottoscritta si è basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione dell'immobile pignorato. Indi, sono stati adottati dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazioni dei beni o dei relativi componenti.

L'indagine di mercato si è basata principalmente sul reperimento di dati relativi a transazioni già avvenute e/o ad offerte di vendita curate da agenzie operanti nel settore immobiliare, e riferiti a beni simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe dei cespiti oggetto della presente valutazione.

Sono state, inoltre, utilizzate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari provenienti dalla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, riferite alla fascia periferica, zona D1 a destinazione residenziale, microzona catastale n.3 del Comune di Acerra.

Consistenza

Facendo riferimento alla distinta delle superfici composta nell'apposito paragrafo e ai coefficienti impiegati per determinare le superfici commerciali, si ottiene la seguente consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superf. reale [Mq]		K		Superf. Comm. li [Mq]
Vani ed accessori diretti	118	X	1,00	=	118
Cantina	14	X	0,25	=	3,5
Sottotetto	91	X	0,50	=	45,5
Superficie commerciale totale dell'unità fabbricato					167

Determinazione del valore di mercato

Ad influire sul valore venale del nostro immobile interviene, anzitutto, la sua ubicazione, che rientra in una zona periferica del Comune di Acerra (NA).

Tenendo conto che:

- l'epoca di costruzione dell'intero edificio risulta essere la seconda metà degli anni sessanta;
 - l'intero stabile necessita di opere di manutenzione interne ed esterne e si presenta allo stato attuale in condizioni mediocri;
- si assume come prezzo unitario di mercato da adoperare nella stima di questo cespite, la cifra di **€/mq 1240,00**

tutto ciò trova conferma negli esiti delle ricerche effettuate, che, per edifici simili, hanno dato luogo ad un'oscillazione tra i due seguenti estremi:

€/mq 980,00 e €/mq 1500,00

Di seguito sono riportati i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

coefficienti correttivi caratteristiche estrinseche ed intrinseche	TIPOLOGIA:	unifamiliare	1
	STATO CONSERVATIVI ESTERNO:	discreto	1
	STATO CONSERVATIVO INTERNO	abitabile, non ristrutturato	1
	PROSPETTI:	affaccio su 3 lati	1
	PREVALENZA VISTA:	libera	1
	ESPOSIZIONE:	discretamente assolata	1
	STATO LOCATIVO:	libero	1

Per quanto sopra esposto, gli elementi di elaborazione del calcolo del valore di mercato sono i seguenti:

Superficie commerciale totale dell'unità fabbricato: mq 167

Valore unitario medio di mercato: €/mq 1240,00

Prodotto dei coefficienti correttivi: 1,00

Pertanto il valore di mercato ordinario dell'immobile risulta pari a: € 207.080,00

A tale valore ordinario vanno applicate le seguenti detrazioni:

- € 600,00 per le spese di demolizione dell'abuso relativo al locale wc;

- € 530,00 per le spese relative al perfezionamento della pratica di condono.

Applicando le suddette detrazioni, il più probabile **valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari a **€ 205.950,00**.

Conclusioni

I quesiti posti dall'ill.mo sig. Giudice sono stati analizzati e le relative risposte risultano fornite nei precedenti paragrafi.

Sulla base di quanto esposto sinora e per quanto si evince dalla metodologia di calcolo adottata per la valutazione, dichiaro in sintesi di aver individuato come **più probabile valore di mercato dei beni sottoposti a pignoramento**, nello stato di fatto in cui essi attualmente si trovano, l'importo complessivo di :

€ 205.950,00

Grata per la fiducia accordatami e ritenendo, infine, di aver adeguatamente ottemperato al mandato conferitomi, mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati

- Allegato n. 1: Copia verbale di giuramento del C.T.U. con i relativi quesiti;
- Allegato n. 2: Verbal di sopralluogo / riunione
- Allegato n. 3: Elaborati grafici (rilievo dello stato attuale)
- Allegato n. 4: Rilievo fotografico
- Allegato n. 5: Visura storica catastale fabbricato - foglio 29, part.lla 355, sub. 2
- Allegato n. 6: Planimetria catastale - foglio 29, part.lla 355, sub. 2
- Allegato n. 7: Visura storica catastale terreno - foglio 29, part.lla 567
- Allegato n. 8: VAX catastale - foglio 29, part.lla 567
- Allegato n. 9: n.1 copia di denuncia di cambiamento catasto terreni
- Allegato n. 10: Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 11: n.1 copia dell'atto di donazione per notaio dr. Enrico Chiari del 15 maggio 1976, registrato il 17 maggio 1976 con repertorio n.4450/2
- Allegato n. 12: n.1 copia del contratto di fornitura di energia elettrica
- Allegato n. 13: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 14: n.1 copia dello stralcio del PRG e NTA del Comune di Acerra
- Allegato n. 15: n.1 copia Istanza di condono n. 11547 del 30/04/1986
- Allegato n. 16: n.1 copia certificazione del Comune di Acerra stato procedura condono
- Allegato n. 17: n.1 copia della relazione di consulenza su supporto informatico (CD-ROM)

Somma Vesuviana, 19/5/2011



Il C.T.U.
arch. Maria Di Palma

Maria Di Palma

VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITA

W VERBALE N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL GIORNO 02/09/2010 il Giudice Istruttore
d.ssa Teresa Ciaccioli, della Sezione
esecuzioni immobiliari del Tribunale di
Nola, ha nominato l'arch. Maria Di
Polina Consulente Tecnico d'Ufficio,
nelle cause N. 312/2008 promossa da
MONVISO FINANCE SRL contro [REDACTED]

La sottoscritta CTU Maria Di Polina,
dopo averne comunicato alle parti,
il giorno diciannove del mese di
febbraio dell'anno duemilannove,
si è recata nel luogo oggetto di
causa in via Contrada Curcio n. 7
ad Acerra dove sono iniziate le
operazioni peritali.

Sono presenti, oltre il C.T.U., il sig.
[REDACTED] e l'arch. Fortunato
De Rosa che assiste la sottoscritta
nelle attività peritali.

Il C.T.U. ha dato lettura del quinto
formulato del Giudice Istruttore e

successivamente ha effettuato un sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, svolgendo in maniera accurata rilievi metrici e fotografici necessari.

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia. Il sig. [redacted] è il figlio del sig. [redacted] e pertanto lo occupa a titolo gratuito.

Il Sig. [redacted] si è reso disponibile a fornire la documentazione in suo possesso, relativa all'istanza di condono relativa dell'immobile oggetto di pignoramento. Viene pertanto concordata la data della riunione successiva da svolgersi presso lo studio del CTU in Via Aldo Moro, 29 a Sanne Venetiana alle ore 18.00 di Sabato 26 febbraio 2011 per la consegna dell'istanza di condono.

Alle ore 12.35 si conclude la riunione. Letto, confermato e sottoscritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scritto dai presenti.

Attesto D. Polace

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VERBALE N.2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno 22/09/2010 il Giudice dr. ma
Teresa Cianciulli, ha nominato la
sottoscritta arch. Maria Di Polina consul-
tante tecnico d'ufficio nella causa n.317
2008 promossa da Maurizio Finanze SRL
contro ~~_____~~

La sottoscritta il giorno ventisei del
mese di febbraio dell'anno duemila
dieci alle ore 16.00 presso il suo studio
in via Aldo Moro n.29 in Lomello Verona
ha incontrato il sig. ~~_____~~
e suo figlio ~~_____~~ come da
richiesta concordata nel precedente
verbale n.1 di arrivo delle operazioni
peritali.

Il sottoscritto CTU ha preso visione
della documentazione fornita dai sig.
~~_____~~ e ne ha fatto copia.

La documentazione è relativa alle
istanze di condono permutata in
base alla legge n.47/85 e della note
di trascrizione dell'atto rogato il 15/5/97.

Alle ore 18.00 si conclude la riunione
li si riserva di effettuare ulteriori
sopralluoghi presso il luogo oggetto
di causa per completare le operazioni
previste; da convocare con il n. p.
[redacted] successivamente presso avviso
telefonico (tel. [redacted] oppure
[redacted]). Letto, confermato e
sottoscritto dai presenti:

[redacted]
[redacted] Giovanni De Polino

VERBALE N.3

Il giorno Friday 4 aprile dell'anno
duemilauno, come sopralluogo finito
con il sig. [redacted], alle ore
10.30 la sottosegretaria CTU si è recata
nei luoghi oggetto di causa in via
Contrada Ceresa n.7 ad Aerna
per proseguire le operazioni peritali,
relative alla procedura n. 312/2008
promossa da Maurizio Finara sei
contro [redacted]

Sono presenti oltre il CTU il sig.
[redacted] e l'arch. De Rose
che assiste la sottosegretaria arch.
Di Blasi nelle operazioni peritali.

Le operazioni sono proseguite con
un accurato sopralluogo e con un
ulteriore rilievo metrico e fotogra-
fico della parte annessa al
corpo principale e riportato al
N.C.E.U. al fgl. 29, plla 355, sub 2.

Alle ore 11.00 si conclude la riunione
e ci si riserva di effettuare eventua-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allen Dr. Pelena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it