

Geom. Nicolina Marena
Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (Av)
Tel./fax 0825 512700, cell. 3281862738

TRIBUNALE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Patrizia GRASSO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
(Geom. Nicolina Marena)

TRIBUNALE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. Dr.ssa Patrizia Grasso.

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, con studio in Serino (Av) via Raffaele De Feo n. 23, iscritta al Collegio Geometri della Provincia di Avellino col n. 2667 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino col n. 1358, premesso:

- che con ordinanza del 22/05/2009 è stata nominata esperto per la stima di immobili soggetti a pignoramento, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 160/2008 R.G.E., promosso dalla
- che il giorno 01/06/2009 ha prestato giuramento di rito ed è venuta a conoscenza dei quesiti oggetto d'incarico, e precisamente:

1. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento, con indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, della superficie, dei confini, del titolo di provenienza (previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata);

2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

3. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ.;

4. Descrizione analitica e successiva indicazione in formato tabellare di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto;

5. Indicazione dello stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo;

6. Indicazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul bene;

7. Valutazione, nel caso di quota indivisa, della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisazione dell'eventuale divisibilità del bene, con la identificazione, in caso affermativo, delle superfici e dei volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;

8. Valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, con l'indicazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate e determinazione

del valore finale dell'immobile;

9. Predisposizione di una o più schede sintetiche conclusive, in numero pari ai lotti individuabili, contenente l'individuazione e la descrizione dei beni, lo stato di possesso degli immobili, i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto.

Il tutto va corredato con gli opportuni e necessari elaborati previsti dall'art. 173 bis del vigente c.p.c.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI SVOLTE

In data 09/07/2009, alle ore 9.30, giusta comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R del 23/06/2009, la scrivente C.T.U. si recava sui luoghi per cui è causa, alla c/da Formusi del Comune di Altavilla Irpinia (Av), per dar corso agli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Sul posto erano presenti i signori:

1. a
2. a
- 3.

La sottoscritta dopo aver dato lettura agli intervenuti dell'incarico conferitole dal G.E., intavolava con gli stessi una discussione sulle questioni per cui è causa, effettuava una ricognizione dei luoghi ed eseguiva rilievi e riprese fotografiche dell'immobile da stimare.

In pari data si portava presso l'Ufficio Tecnico di Altavilla Irpinia (Av) per richiedere il certificato di destinazione urbanistica ed acquisire notizie e documenti utili per la redazione della consulenza.

Onde procedere all'espletamento dell'incarico, si è reso necessario acquisire, presso lo studio del Notaio Massimo Giordano, le copie conformi degli atti di provenienza dell'immobile in argomento e precisamente: atto di cessione di diritti, rep. 2097 del 07/03/2008 e atto di donazione rep. 2111 del 19/03/2008. Detta acquisizione è stata indispensabile per verificare gli elementi contenuti negli atti nonché l'esistenza o meno di vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli per l'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

Constatata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c., la sottoscritta ha proceduto a rispondere ai quesiti.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione e dati catastali

L'immobile in argomento è un terreno sito nel Comune di Altavilla Irpinia (Av), alla c/da Formusi, esteso complessivamente ettari 1.82.11, riportato in catasto al foglio 4 particelle:

- n. 89 di are 83.66, sem. irr. arb., RD € 89,87 e RA € 60,49;
- n. 91 di are 64.16, semin. arbor., RD € 26,51 e RA € 14,91;
- n. 92 di are 8.93, bosco ceduo, RD € 1,61 e RA € 0,28;
- n. 95 di are 18.11, semin. irrig., RD € 16,65 e RA € 9,82;
- n. 97 di are 7.25, bosco ceduo, RD € 1,31 e RA € 0,22;

in ditta | _____ con sede in Altavilla Irpinia, proprietà per 1/1.

Le particelle 89 e 95, di fatto, sono coltivate a vigneto mentre le particelle 91, 92 e 97 sono incolte, ovvero ricoperte da rovi ed arbusti. Sulla particella 89 insistono due vecchie vasche in muratura per la raccolta dell'acqua piovana.

Stante la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico di Altavilla Irpinia (Av), la particella 91 risulta parzialmente interessata dalla costruzione di un fabbricato tutt'ora in corso d'opera; le particelle 89, 92, 95 e 97 non sono edificate.

L'immobile in oggetto è ubicato a ridosso della stazione ferroviaria di Altavilla Irpinia (Av), in zona periferica prossima al centro urbano.

Il fondo, avente accesso diretto dalla strada pubblica con cui confina, si trova in una zona collinare con pendenza in direzione nord, ossia verso la suddetta via pubblica.

Provenienza

1) Con atto di compravendita per Notar Alfonso Capasso del 06 settembre 1970, registrato in Avellino il 18 settembre 1970 al n. 71, i coniugi _____, tra

l'altro, acquistarono in comune e parti uguali, la piena proprietà del fondo in argomento ossia le particelle 89, 91, 92, 95 e 97 del foglio 4 di Altavilla Irpina.

- 2) In data 20/06/2000 è deceduto in Altavilla Irpina il sig. _____ cui eredità si è devoluta per legge alla moglie _____ l ai due fig _____ giusta denuncia di successione registrata in Avellino il 18/01/2001, n. 65 del vol. 739 ed ivi trascritta il 13/09/2002 ai n.ri 17630/15079. A seguito di tale successione l'immobile appartiene alla sig.ra _____ per 1/6 ciascuno.
- 3) Con atto di cessione di diritti per Notar Massimo Giordano, rep. n. 2097 del 7 marzo 2008, registrato in S. Angelo dei Lombardi il 12 detti al numero 1002 , il sig. _____ quale curatore del fallimento della ditta individuale _____ la piena proprietà dei diritti pari ad 1/6 dell'intero fondo in argomento, pervenuta _____ è della citata successione paterna. Quindi a seguito di tale cessione, la sig.ra _____ diventa proprietaria per 5/6 dell'intero fondo in questione.
- 4) In virtù di atto di donazione stesso Notaio Giordano, rep. 2111 del 19 marzo 2008, registrato in S. Angelo dei Lombardi il 25 detti al n. 1114, _____ a prima per i diritti pari a 5/6 e la seconda per diritti pari a 1/6, hanno donato alla _____ piena proprietà dell'immobile de quo sito in Altavilla Irpina riportato, in catasto terreni al foglio 4 con le particelle 89, 91, 92, 95 e 97.

Confini catastali

L'immobile confina con strada comunale, pro _____ (le 102 e 103), proprietà _____ (le 102 e 903) e terreno in ditta _____

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G., approvato con decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 9 del 26/05/2004, le particelle 89, 91 e 95 ricadono in “Zona per la viabilità”, mentre le particelle 92 e 97 in “Aree seminative ed a frutteto-E2”

Per i relativi parametri e vincoli si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato si è verificato che nel fondo in argomento non vi sono manufatti edilizi a meno delle due vecchie vasche in muratura per la raccolta delle acque. Tuttavia a seguito di verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Altavilla Irpina è emerso che con permesso di costruire R.C. n. 84 del 12/01/2006, è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato rurale su due livelli (per una superficie in pianta di circa mq 153), che interessa anche la particella 91 che è oggetto di pignoramento. Tale permesso di costruire è stato rilasciato alla _____ quale affittuaria del fondo come da contratto del 15/01/2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 10253 (data illeggibile) ed atto di impegno del 24/11/2005 col quale i sigg. _____ hanno espressamente autorizzato la | _____ realizzare il fabbricato suddetto. Si è rilevato altresì, che rispetto a tale progetto è stata presentata una variante per ampliamento (per una superficie in pianta di complessivi mq 225 circa) autorizzata con permesso di costruire R.C. n. 153 del 04/04/2008 sempre in ditta della _____, i cui lavori non hanno ancora avuto inizio.

Il fabbricato, attualmente al rustico, oltre alla predetta particella 91 interessa l'intera particella 93, ex fabbricato rurale attualmente di proprietà di _____, nonché la particella 94 in ditta catastale del _____. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il costruendo fabbricato non risulta ancora accatastrato, pertanto non è possibile quantificare esattamente la porzione ricadente sulla ripetuta particella 91, che stante ai grafici progettuali dovrebbe essere di circa venti metri quadrati. All'uopo si evidenzia che è necessario, mediante la redazione di un tipo di frazionamento, distaccare dalla particella n. 91 la piccola porzione occupata dal citato fabbricato ed eventuali aree accessorie.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>
<i>Altavilla Irpina</i>	<i>4</i>	<i>89</i>	<i>sem. irr. arb.</i>	<i>1</i>	<i>mq 8.366</i>
<i>Altavilla Irpina</i>	<i>4</i>	<i>91</i>	<i>semin. arbor.</i>	<i>3</i>	<i>mq 6.416</i>
<i>Altavilla Irpina</i>	<i>4</i>	<i>92</i>	<i>bosco ceduo</i>	<i>2</i>	<i>mq 893</i>
<i>Altavilla Irpina</i>	<i>4</i>	<i>95</i>	<i>semin. irrig.</i>	<i>2</i>	<i>mq 1.811</i>
<i>Altavilla Irpina</i>	<i>4</i>	<i>97</i>	<i>bosco ceduo</i>	<i>2</i>	<i>mq 725</i>

5. STATO DI POSSESSO

A seguito di verifiche e ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, non è emerso alcun contratto di fitto a favore di terzi (a meno di registrazione presso altre Agenzie che non possono essere verificate da Avellino) pertanto il fondo è condotto dalla stessa società proprietaria.

6. VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex Conservatoria dei R.R.II.) è emerso quanto segue:

ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 13/10/2008 ai n.ri 23838 R.G. e 3835 R.P., a favore _____
gravante sulle particelle 89, 91, 92, 95 e 97 del foglio 4 di Altavilla Irpina;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/11/1984 ai n.ri 14801 R.G. e 898 R.P., a favore di _____

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Avellino il 29/08/2008 ai n.ri 20555 R.G. e 15684 R.P. , a favore della _____
Si precisa che tale **pignoramento si riferisce alla procedura di espropriazione immobiliare in corso (n. 160/08).**
- Sentenza dichiarativa di fallimento n. 5 del 26/01/1994, trascritta presso l' Agenzia del Territorio di Avellino l' 11/02/2005 ai n.ri 2753 R.G. e 2081 R.P., a favore del fallimento dell'impresa individuale _____
- Verbale di pignoramento trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 21/02/1985 ai n.ri 1863 R.G. e 1616 R.P., a favore di _____
Tale pignoramento è stato dichiarato estinto n. 10/85, fasc. 140, ma non cancellato presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.
- Verbale di pignoramento trascritto presso l' ex Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 20/05/1991 ai n.ri 8539 R.G. e 5609 R.P., a favore di _____ d a carico di _____
nche tale pignoramento è stato dichiarato estinto cancellato presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

7. DIVISIBILITA'

Considerata l'attuale coltivazione del vigneto in atto, si ritiene che il fondo non sia suscettibile di suddivisione in lotti, a meno di uno stravolgimento dell'organizzazione del vigneto ivi impiantato.

8. VALUTAZIONE

Preliminarmente si precisa che circa la metà della superficie del fondo in argomento è stata già assoggettata ai fini urbanistici per la costruzione del citato fabbricato di cui al permesso di costruire R.C. n. 84/2006 e successiva variante. Infatti tra primo e secondo progetto è stata prevista una volumetria a farsi di complessivi mc 1170,72 su mc 2440 circa ammissibili (ivi compresa la quota inerente la particella 94 di mq 1453, pari ad una volumetria di mc 188,89, particella questa non soggetta a pignoramento).

Si precisa altresì che nella valutazione che segue non si tiene conto della esigua superficie occupata dal fabbricato né della presenza del fabbricato medesimo che comunque, stante gli atti progettuali, ricadrebbe anche sulla particella 91 soggetta a pignoramento.

Per attribuire agli immobili il giusto valore di mercato, la sottoscritta ha usato un criterio di stima comparativo che tiene conto delle caratteristiche degli immobili, dell'ubicazione, dell'accessibilità, dell'utilizzo, dei prezzi di mercato praticati nella zona, della domanda e dell'offerta degli immobili, nonché dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale di Avellino.

Considerato che il fondo è occupato da un vigneto ricadente in zona D.O.C.G. del "Greco di Tufo", e che parte del terreno è stato già asservito a scopi edilizi, il prezzo medio di mercato, comprensivo del valore del fondo, dei diritti e delle spese per l'impianto, può essere fissato in euro 10,00 per la superficie a vigneto (particelle 89 e 95), ed euro 3,00 per la restante parte incolta (particelle 91, 92 e 97), pertanto il **valore di mercato del terreno** è il seguente:

• vigneto:	mq 10.177 x 10,00 €/mq =	€ 101.770,00
• aree incolte:	mq 8.034 x 3,00 €/mq =	€ <u>24.102,00</u>
	Valore totale	€ 125.872,00

CONCLUSIONI

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica allegata.

Ritenuto di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Serino, 15/09/2009



ASTAlegale.net

Il C.T.U.
Geom. Nicolina Marena