

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione
Dott. M. CUOCO

Integrazione alla
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N. 138/05 R.G.E.
riunita al N. 262/04 R.G.E.

C.T.U.
Arch. Linda Cangiano

aprile 2011

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
Dott. M. CUOCO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'INCARICO

In data 2 dicembre 2010 l'Ill.mo G.E. Dott. M. Cuoco invitava la sottoscritta Arch. Linda Cangiano, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Benevento al n°775 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. Civile e Penale) presso il Tribunale di Benevento, C.T.U. nell'ambito del processo esecutivo n°262/04 R.G.E. ad integrare la relazione di stima rinviando il prosieguo all'udienza del 22 aprile 2011.

L'OGGETTO

Individuazione e verifica dell'immobile, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Pontelandolfo alla Via G. Ferrara e di proprietà dei sig.ri Di Mella

Patrizia e Maddalena Guido e identificato catastalmente al fg.11 p.la 1296 sub.7 .

IL QUESITO

Estensione del pignoramento a tutte le accessioni e pertinenze del bene principale sottoposto ad esecuzione al fine di dare corso all'istanza di vendita.

C.T.U.

ARCH. LINDA CANGIANO

ALLEGATI:

- n°1 - Stralcio aerofotogrammetrico;
- n°2 - Fotografia allegata alla C.E. del 2003;
- n°3 - Planimetria redatta dalla scrivente dei beni pignorati – sub. 11;
- n°4 - Planimetria redatta dalla scrivente dei beni pignorati – sub. 10;
- n°5 - Planimetria redatta dalla scrivente dei beni pignorati – sub. 10 e 14;
- n°6 - Visura fg.11 p.lla 1296 sub. 10 ;
- n°7 - Certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di
Pontelandolfo, Geom. A. Olivito;
- n°8 - Visura fg.11 p.lla 1296 sub. 14.

Integrazione

I beni pignorati - Consistenza

Il subalterno 7, oggetto di pignoramento nell'ambito del processo esecutivo n°262/04 R.G.E., appartiene ad un immobile ubicato nel Comune di Pontelandolfo alla Via G. Ferrara.

Come già affermato nella Relazione di consulenza tecnica del 6 aprile 2010, la costruzione originaria e, quindi, il bene pignorato e pignorabile insiste sulle p.lle 1296 e 1440 del foglio 11 del Comune di Pontelandolfo (vedere *All. n°1 – Stralcio aerofotogrammetrico fuori scala*).

La ex p.lla 1508 del fg.11, situata sul lato opposto al Viale dell'Impero e confinante con le suddette particelle, è stata comprata dal sig. Di Mella Angelo nel 1974, ma era adibita a pascolo, poi a deposito di autobus, poi a sala giochi ed autorimessa con opere provvisorie abusive – capannone (vedere *All. n°2 – Fotografia allegata alla richiesta di Concessione edilizia del 12.03.2003*).

E' impossibile risalire con esattezza alla data di esecuzione di dette opere e cambi di destinazione d'uso, l'unico documento disponibile al Comune di Pontelandolfo è una relazione sottoscritta dal Tecnico Comunale (vedere *All. 6 della Relazione tecnica del 6 aprile 2010*) – Geom. A. Olivito – allegata alla diffida agli eredi Di Mella Angelo da parte del Sindaco di Pontelandolfo datata 3 giugno 1994 per il ripristino della destinazione d'uso della p.lla 845 fg.11 (poi p.lla 1508 fg.11 e poi p.lla 1296) e la demolizione delle opere abusive (vedere *All. 2 – Rilievo fotografico del 1995*).

Dunque, **l'immobile pignorato** indicato nella Procedura R.G.E. n°138/05 riunita al n°262/04, come fg.11 p.lla 1296 sub.7, di proprietà dei sig.ri Di Mella Patrizia e Maddalena Guido, **a seguito dell'ipoteca derivante dalla stipula del Contratto di Mutuo tra la sig.ra D'Andrea Angiolina**, madre della sig.ra Di Mella Patrizia, **ed il Credito Fondiario Società per Azioni** - Rep. 8185 Notaio Dott. R. Orsi in data 12.05.1989 reg.to a Caserta il 16.05.1989 al n.3609 **consiste nei seguenti beni siti nel Comune di Pontelandolfo** riportato al N.C.E.U. al fg.11 p.lla 1296 ed individuabili sulla dimostrazione grafica dei subalterni (vedere *All. n°3 – 4 - 5*):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie
11	1296	9	Bene comune non censibile	vano scale
“	“	10	A/3	10 vani
“	“	11	C/1	32 mq
“	“	14	A/3	un vano

Il bene è identificato, come foglio e particella, coerentemente con quanto riportato nell'Atto di pignoramento della presente procedura espropriativa, ma il subalterno indicato - sub 7 - è stato soppresso e di seguito verranno stimati:

- il **sub 10** che è un appartamento costituito da 10 vani (vedere *All. 6*), si sviluppa tra piano terra, primo e secondo piano e al quale si accede da Via G. Ferrara e dal quale vanno esclusi il piano terra e la lavanderia al primo piano costituiti sulla ex p.lla 1508, quindi non pignorabili;

appartamento mq 103,40 (1°piano)

Il sub.10 si compone anche di un 2° piano, al quale si accede da una scala in ferro e legno collocata al centro del soggiorno e che conduce ad un bagno, un ripostiglio sottotetto, una camera da letto matrimoniale ed una parte di un'altra camera da letto matrimoniale che si sviluppano su mq 59,80 circa.

Da un'ulteriore indagine è emerso che l'abitazione al secondo piano è stata realizzata nel 1995 a seguito del rilascio di Concessione edilizia n° 42/95 per lavori di ristrutturazione interna e di sopraelevazione per cambio di copertura da piana a doppia falda e che i **vani ricavati non sono "abitabili"** in quanto non hanno i requisiti per essere definiti tali, la loro altezza interna è al di sotto dell'altezza media consentita dalle norme urbanistiche ($h_m = 2.40$ m).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontelandolfo – geom. A. Olivito – dichiara che il progetto approvato prevedeva una scala interna a chiocciola che conduceva

ad un sottotetto adibito a deposito-stenditoio per cui non è stata mai fatta richiesta di rilascio del certificato di abitabilità (vedere All. 7).

La zona notte del 2° piano (parte del sub. 10) si sviluppa anche sul sub. 14 costituito come << unità afferente edificata in sopraelevazione >> in atti dal 4.04.2007 (vedere All. 8).

L'abitazione è di tipo economico con finiture semplici e accessori sufficienti, è dotata di tutti gli impianti tecnologici; la distribuzione interna del sub. 10 è individuata nella planimetria attinta all'Ufficio Catasto (vedere All. n°18 della Relazione tecnica del 6 aprile 2010).

Il sub. 10 è l'attuale abitazione dei debitori e del loro nucleo familiare.

sottotetto mq 59,80 (2° piano)

- il **sub 11** che è un negozio su Via G. Ferrara.

negozio mq 44,50

- il **sub 14** che consiste di una parte della camera matrimoniale, un bagno di esclusivo uso di detta camera, di una camera da letto doppia ed un altro ripostiglio, il tutto annesso al sub. 10; risulta, invece, in catasto come un vano al secondo piano.

sottotetto mq 36,60 (2° piano)

Detti subalterni corrispondono a ciò che fu ipotecato nel 1989 e a ciò che rientra nell'ipoteca per estensione in sopraelevazione.

Secondo il metodo di stima precedentemente adottato e i valori medi di stima ricavati:

- **appartamento 885,00 €/mq**
- **negozio 1.070,00 €/mq**

è possibile attribuire i seguenti valori:

sub. 10 - appartamento mq 103,40 (1° piano)
sottotetto mq 59,80 (2° piano) di cui si stima il 30% della superficie
commerciale come pertinenza dell'appartamento al 1° piano.
mq 103,40 + mq 17,94 = mq 121,34
mq 121,34 x 885,00 €/mq = € **107.385,90**

sub. 11 - negozio mq 44,50 x 1.070,00 €/mq = € **47.615,00**

sub. 14 - sottotetto mq 36,60 (2° piano) di cui si stima il 30% della superficie
commerciale come pertinenza dell'appartamento al 1° piano.
mq 10,98 x 885,00 €/mq = € **9.717,30**

Conclusioni

L'intento della scrivente è stato di individuare l'oggetto del pignoramento e di analizzare ciò che avvenuto nel corso degli anni dato che il sub. 7 è stato fuso, ampliato e ristrutturato nell'anno 2000 e, poi, è stato soppresso.

Il sub. 7, riportato nell'Atto di pignoramento della presente Procedura espropriativa, rientra solo parzialmente nel bene ipotecato volontariamente dalla sig.ra D'Andrea Angiolina e figli a garanzia del Contratto di mutuo stipulato nel 1989 con il Credito Fondiario Spa, prima assorbito dalla Credito Fondiario ed Industriale FONSPA S.p.a. e ad oggi dalla International Credit Recovery Srl, per ottenere un prestito di £ 100.000.000 (cento milioni di lire); mentre, rientrano pienamente i sub. 5 – 6 di proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio.

I subalterni da pignorare sono l'attuale sub. 10 (escluso il piano terra che insiste sulla p.lla 1508) ed il sub. 11 perché appartenenti alla "costruzione originaria" e all'ex sub. 7.

Il valore dei beni da pignorare è stato stimato per:

1. sub. 10 **€ 107.385,90**

2. sub. 11 **€ 47.615,00**

3. sub. 14 **€ 9.717,30**

Si fa presente che vanno regolarizzate le categorie catastali all'Agenzia del Territorio in quanto il sub.10 non consiste di dieci vani abitabili perché vanno scorporati quelli del 2° piano che non hanno i requisiti di abitabilità, ma di sottotetto (locali deposito C/2).

Si precisa che il sub. 14 - 2° piano (non esistente all'epoca dell'ipoteca, ma costruito sul bene originariamente ipotecato) è di proprietà dei sigg. Di Mella Patrizia e Maddalena Guido per metà e del sig. Di Mella Gaudenzio per l'altra metà.

E' attualmente accessibile solo dal sub. 10, ma è adiacente al sub. 6 di proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio per cui si può ipotizzare il frazionamento di detto subalterno; il valore ricavato dalla stima è per intero.

Anche del sub.14 va modificata la categoria catastale, da A/2 a C/2 (deposito).

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.