

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione
Dott. M. CUOCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

C.T.U.
Arch. Linda Cangiano

6 aprile 2010

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'INCARICO

In data 30 ottobre 2009 l'Ill.mo G.E. Dott. M. Cuoco nominava 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.

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 .

I QUESITI

Previo esame della documentazione acquisita e da acquisire (titolo di proprietà, visura catastale, rilievi fotografici, permesso di costruire ed altro) eventualmente e sulla base degli atti del provvedimento :

1. provveda il C.T.U. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta individuazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
2. provveda il C.T.U. alla esatta **elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto** mediante indicazione tipologica di ciascun immobile, della sua ubicazione, 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;
3. verifichi la **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;
4. provveda 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;
5. provveda all'**indicazione dello stato di possesso degli immobili**;
6. provveda alla **specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
7. provveda ad **acquisire ogni informazione concernente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali cause in corso;
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
8. provveda alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota e precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;
 10. alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie del bene esterne ed interne, nonché la planimetria, la visura catastale attuale e la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria.

C.T.U.

ARCH. LINDA CANGIANO

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari numerosi sopralluoghi presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR.II., presso l'U.T.C. del Comune di Pontelandolfo, nonché presso l'immobile oggetto di stima ubicato a Pontelandolfo alla Via G. Ferrara.

In data 6/11/09, la CTU si recava all'Agenzia del Territorio di Benevento, uffici del Catasto, dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare l'immobile oggetto di valutazione.

In data 13/11/09 faceva richiesta di documentazione (Stralcio del vigente Piano Regolatore Generale, Stralcio aerofotogrammetrico) all'Ufficio Tecnico del comune di Pontelandolfo ed atti autorizzativi dal 1987 ad oggi (Condonò edilizio, Permessi a costruire, Varianti ai permessi a costruire) di cui ne riceveva copia conforme all'originale.

Successivamente, alla luce di quanto riscontrato dalla documentazione acquisita, si rendevano necessarie altre indagini ipocatastali avvenute in data 18/11/09 e 30/11/09 e indagini notarili per cui si è fatta richiesta di copia dei tre atti di successione, donazione e divisione a rogito del Notaio Dott. S. Sabatelli.

In data 25/01/2010 è stato effettuato il primo sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento (vedere *Allegato n°6 – Verbale di sopralluogo*) durante il quale sono state fornite copia della rinuncia della Travel Jet Company S.r.l. (creditore), copia dei rilievi scritti dai rappresentanti legali dei debitori e copia della Relazione ipocatastale riguardante la storia ventennale dell'immobile in questione, redatta dal Notaio Dott. S. Sabatelli; oltre alle copie degli Atti di compravendita della p.lla e di alcuni grafici.

Si è reso necessario, quindi, al fine di valutare tali documenti, fissare un secondo sopralluogo avvenuto in data 1/02/2010 (vedere *Allegato n°7 – Verbale di sopralluogo*) durante il quale la sig.ra Di Mella Patrizia ed il sig. Maddalena Guido hanno nuovamente dichiarato quanto segue:

1. a garanzia del mutuo del 1989 è stata data in ipoteca la p.lla 1296 fg.11 sub 1 – 2 – 3 – 4 che attualmente è composta di altri subalterni, ma appartiene per tre quarti al sig. Di Mella Gaudenzio, fratello della sig.ra Di Mella Patrizia;

2. i successivi ampliamenti della costruzione originaria sono stati realizzati dopo il 1989, anno di stipula del Contratto di Mutuo, più precisamente pochi anni prima della domanda di Condonio edilizio presentata nel 1995;
3. il pignoramento interessa al 1° piano un vano di 42 mq dei complessivi 84 mq circa ed al 2° piano una superficie di 30 mq in quanto appartenenti alla originaria p.lla 1296 fg.11 costruita dal padre Di Mella Angelo e così ipotecata dalla madre D'Andrea Angiolina col mutuo del 1989 con il Credito Fondiario Società per Azioni (vedere *Allegato n°6*).

Sulla base di quanto rilevato dalla documentazione attinta nei diversi uffici e dai sopralluoghi, la scrivente ha ritenuto opportuno fare ulteriori indagini in data 11/02/2010 all'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto - al fine di individuare esattamente la “*costruzione originaria*” così come è stata ipotecata al momento della stipula del Contratto di Mutuo e, quindi, di precisare i confini del bene pignorato, non essendo più identificato come nel 1989, in quanto è stato fuso, ampliato e ristrutturato nel corso degli anni.

In data 4.03.2010 è stata presentata Istanza di rettifica della consistenza fg.11 p.lla 1296 sub. 2 dovuta ad un errore d'ufficio già dall'impianto meccanografico.

INDICE

CAP. 1 - L'oggetto

- 1.1 Acquisizione dati dagli uffici pubblici
- 1.2 Inquadramento catastale
- 1.3 Descrizione generale
- 1.4 La costruzione originaria - fg.11 p.lla 1296 sub 1, 2, 3, 4

CAP. 2 - Regolarità sotto diversi profili

- 2.1 Sulla regolarità catastale
- 2.2 Sul rispetto delle norme urbanistiche
- 2.3 Sulla provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche per la durata del ventennio
- 2.4 Formalità da evidenziare

CAP. 3 - Il bene pignorato (l'ex sub.7), stima

- 3.1 Il Metodo di stima
- 3.2 Consistenza e caratteristiche intrinseche
- 3.3 Foglio 11 particella 1296 sub. 10 – 11 (parte dell'ex sub. 7)

CAP. 4 - Conclusioni

- 4.1 Quant'altro utile ai fini di giustizia

ALLEGATI:

- n°1 - Estratto di mappa e visura catastale storica del fg.11 p.lla 1296 sub.7;
- n°2 - Planimetria sub.1 accatastata nel 1973 e visura storica;
- n°3 - Planimetria sub.2 accatastata nel 1973 e visura storica ;
- n°4 - Planimetria sub.3 accatastata nel 1973 e visura storica ;
- n°5 - Planimetria sub.4 accatastata nel 1973 e visura storica ;
- n°6 - Diffida del Sindaco e Richiesta Concessione in sanatoria del 1995;
- n°7 - Concessione in sanatoria n. 5 del 12.03.2003
Variante in corso d'opera n. 15 del 30.06.2003
Permesso - Variante in corso d'opera n. 13 del 05.07.2005
- n°8 – Istanza di rettifica della consistenza fg.11 p.lla 1296 sub.2;
- n°9 – Certificato storico fg.11 p.lla 1296 sub.2;
- n°10 - Visura storica fg. 11 p.lla 1440;
- n°11 - Visura storica fg. 11 p.lla 1508;
- n°12 - Visura storica fg. 11 p.lla 1296
Elaborato planimetrico
Dimostrazione grafica dei sub. 5 – 6 – 7 - 8;
- n°13 - Stralcio del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), Norme di Attuazione, stralcio aerofotogrammetrico;
- n°14 - Copie degli Atti di compravendita dei terreni e della Licenza edilizia provvisoria del 1958;
- n°15 - Atto di donazione e divisione - Notaio dott.ssa S. Sabatelli - del 3.04.2003;
- n°16 - Atto di rettifica - Notaio dott.ssa S. Sabatelli - del 29.07.2003;
- n°17 - Atto di donazione - Notaio dott.ssa S. Sabatelli - del 1.03.2005;
- n°18 - Dimostrazione grafica dei subalterni, elaborati planimetrici fg.11 p.lla 1296 sub. 10 – 11;

- n°19 - Visura storica fg. 11 p.la 1296 sub. 10;
- n°20 - Visura storica fg. 11 p.la 1296 sub. 11;
- n°21 - Richiesta di documentazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Pontelandolfo;
- n°22 - Richiesta di copia degli Atti al Notaio S. Sabatelli;
- n°23 - Convocazioni per l'inizio delle operazioni peritali;
- n°24 - Rinuncia agli atti della Procedura esecutiva n.262/04 da parte della Travel Jet;
- n°25 - Richiesta di sospensione dell'attività peritale da parte del rappresentante legale dei debitori, Avv. D. Sarracino;
- n°26 - Rinvio del sopralluogo;
- n°27 - Dichiarazione di improcedibilità per mancato anticipo spese, depositata in Cancelleria in data 16 febbraio 2010;
- n°28 - Primo Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- n°29 - Secondo Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- n°33 - Incarico

ALLEGATI FOTOGRAFICI

Relazione

CAPITOLO 1 - L'oggetto

1.1 Acquisizione dati dagli uffici pubblici

Agenzia del Territorio

- visure catastali attuali al Catasto edilizio
- visure catastali storiche dell' immobile
- estratti di mappa
- planimetrie del 1973 (oggi annullate per la soppressione dei sub 1-2-3-4)
- planimetrie dell'anno 2001

Conservatoria dei Registri immobiliari

- trascrizioni e/o iscrizioni a favore e contro dei sig. Di Mella Patrizia e Maddalena Guido;

Studio Notarile Dott. S. Sabatelli Viale S. Pietro – Vitulano (BN)

- Atto di donazione e divisione Rep. 13593 Notaio S. Sabatelli in data 3.04.2003 reg.to a Benevento l' 11.04.2003 al n.687;
- Atto di rettifica Rep.13935 Notaio S. Sabatelli in data 29.07.2003 reg.to a Benevento l' 8.08.2003 al n.3880;
- Atto di donazione Rep.16136 Notaio S. Sabatelli in data 1.03.2005 reg.to a Benevento il 4.03.2005 al n.338.

Ufficio Tecnico del Comune di Pontelandolfo

- stralcio del PUC del Comune di Pontelandolfo
- Norme di Attuazione del Comune di Pontelandolfo
- stralcio aerofotogrammetrico
- copia del Condono edilizio del 1995, della Concessione in sanatoria del marzo 2003, della Concessione di giugno 2003 e del Permesso di costruire del 2005.

1.2 Inquadramento catastale

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.

La sua soppressione è avvenuta tramite variazione del 4.04.2007 in atti dal 4.04.2007 - protocollo n.BN0149717 - per divisione e ampliamento (vedere *All. n°1*) per cui attualmente è identificato catastalmente:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie
“	“	9	Bene comune non censibile	vano scale
“	“	10	A/3	10 vani
“	“	11	C/1	32 mq
“	“	12	C/1	58 mq
“	“	13	in corso di costruzione	

Il bene dunque 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 si dimostrerà che solo:

- il **sub 10 (in parte)** che è un appartamento che si sviluppa tra piano terra, primo e secondo piano e al quale si accede da Via G. Ferrara;
- il **sub 11** che è un negozio su Via G. Ferrara

corrispondono a ciò che fu ipotecato nel 1989.

1.3 Descrizione generale

Il sub 7 della p.lla 1296 fg.11 fa parte di un immobile sito nel Comune di Pontelandolfo (vedere *All. n°1 – Estratto di mappa*) costruito nel 1958 e costituito al piano terra da locali commerciali di proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio ai quali si accede da un ingresso principale che affaccia su Viale dell'Impero con annesso Bed & Brekfast al primo piano



Proprietà Di Mella Gaudenzio - Accesso da Viale dell'Impero

e da un locale commerciale di proprietà dei sig.ri Di Mella Patrizia e Maddalena Guido al quale si accede da un ingresso su Via G. Ferrara e dei locali ad uso abitazione al primo e secondo piano.



Proprietà Di Mella P. e Maddalena G. – Accesso da Via G. Ferrara



Fg.11 p.lla 1296 - Parte di nuova costruzione

Al fine di individuare la “*costruzione originaria*” così come è stata ipotecata al momento della stipula del Contratto di Mutuo del 1989 con il Credito Fondiario Società per Azioni e, quindi, di precisare i confini del bene da pignorare è necessario valutare gli atti autorizzatori fin dall'inizio, ossia dal 1958.

1.4 La costruzione originaria

Il sig. Di Mella Angelo, padre della sig. Di Mella Patrizia, compra il 14.02.1958 un terreno di 196 mq di proprietà demaniale del Comune di Pontelandolfo, identificata catastalmente al fg.11 p.lla 845, per uso edificatorio; detto terreno è di forma quadrata, è adibito a pascolo, è confinante su tre lati con terreno demaniale, a Nord con il Viale dell'Impero ed è distante 8,00 m dalla facciata Nord della Chiesa di San Rocco (vedere *All. n°14*).

Stesso nel Contratto di vendita il sig. Di Mella si impegna a costruire subito la parte frontale del fabbricato ed entro tre anni dalla stipula del contratto a completare la costruzione, pena il pagamento di £ 500.000. Nel maggio del 1958 ottiene una Licenza edilizia provvisoria per costruire la casa di abitazione con annesso laboratorio industriale, accatastate come fg.11 p.lla 1296 sub 1 – 2.

In data 23.01.1966 acquista sempre dal Comune 35 mq di suolo demaniale, identificato catastalmente al fg.11 p.lla 845, confinanti su un lato con la sua stessa proprietà, su un altro lato con strada comunale e su due lati con rimanente suolo comunale << *allo scopo di poter creare le dovute servitù al suo fabbricato già esistente* >>.

All'art. 4 del Contratto di vendita è specificato che qualsiasi costruzione si voglia realizzare sul terreno venduto, o che sia un ampliamento o delle servitù al preesistente fabbricato, sia subordinata alle dovute Licenze edilizie e a quanto già stabilito nel precedente contratto di acquisto.

Da alcune copie fornite alla scrivente dal sig. Maddalena Guido, ma non risultanti attualmente all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontelandolfo, il sig. Di Mella avrebbe presentato al Comune il progetto di ampliamento per uso industriale sul fg.11 p.lla 1440 di sua proprietà.

Ma nel 1971, durante un sopralluogo dell'ufficio del Catasto di Benevento, i tecnici comunali verificano che la p.lla 1296 è suddivisa in quattro subalterni e non in due per cui li censisce e nel 1973 il sig. Di Mella consegna le planimetrie dei quattro subalterni della p.lla 1296 fg.11 – sub 1, 2, 3, 4 (vedere *All. n°2 – 3 – 4 – 5 Planimetrie*).

Da queste quattro copie delle planimetrie, conformi alle originali conservate nell'Archivio dell' Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto - , oggi annullate proprio perché sono stati soppressi questi quattro subalterni, è possibile dunque stabilire quale fosse la consistenza dell'immobile ipotecato nel 1989.

Nel 1974 vengono acquistati ulteriori 350 mq di suolo comunale, identificato catastalmente al fg.11 p.lla 845, dai sig.ri Valletta Emilio e Di Mella Angelo sempre della stessa partita e poi identificati al fg.11 p.lla 1508, quindi confinanti con la proprietà del Di Mella che abusivamente costruisce due depositi/garage ed una sala giochi per i quali riceve nel 1994 una diffida dal Comune di Pontelandolfo (vedere *All. n°6*) per aver costruito sui suoi 175 mq delle opere abusive.

Nel 1986 viene fatta domanda di sanatoria per gli abusi edilizi sulla p.lla 845 fg.11.

Nel 1995 viene fatta richiesta di Concessione edilizia in sanatoria, ma il Sindaco nel 1997 richiede un'integrazione della documentazione e la prova di avvenuta richiesta di accatastamento e solo nell'aprile 2003 rilascia la Concessione in sanatoria n.5; poi, verrà rilasciata nel giugno 2003 la Variante in corso d'opera n.15 ed ancora un'ulteriore Variante in corso d'opera nel luglio 2005 (vedere *All. n°7 – Concessioni e Permesso*).

CAP. 2 - Regolarità sotto diversi profili

2.1 Sulla regolarità catastale

Dopo un'accurata indagine all'Agenzia del Territorio, la scrivente ha ritenuto necessario prendere visione degli elaborati planimetrici risalenti all'anno 1973, conservati nell'Archivio catastale, per ricostruire le vicende catastali, urbanistiche ed edilizie.

E' chiaro che in data 1.06.1973 il sig. Di Mella Angelo aveva accatastato correttamente l'immobile costruito nel 1958 sulla p.lla 1296 e ampliato sulla p.lla 1440 partita 6198 nel 1967; ciò a seguito di un sopralluogo di un controllo verbalizzato dai tecnici del Catasto nell'anno 1971 durante il quale sono state riscontrate delle incongruenze rispetto alle planimetrie presentate dallo stesso Di Mella nel 1967.

La “costruzione originaria” – fg.11 p.lla 1296 - nel 1989 era così accatastata:

- **Sub. 1** – unico vano al piano terra con superficie di mq 24, con ingresso su Viale dell'Impero e ad angolo con Via G. Ferrara (vedere *All. n°2*); adibito a vendita di generi alimentari;
- **Sub. 2** – dieci vani al primo piano con doppio bagno e scala centrale (vedere *All. n°3*), riportati erroneamente dall'ufficio nell'impianto meccanografico;

Nds. Dalla visura l'abitazione del sig. Di Mella Angelo risultava consistere di un vano per cui **la scrivente ha fatto istanza di rettifica** (vedere *All. n°8*) **e dal Certificato storico del sub. 2 accompagnato dal Modello 55 è possibile vedere l'esatta consistenza di 10 vani** (vedere *All. n°9*).

- **Sub. 3** – unico vano con bagno al piano terra con superficie di mq 24 , con ingresso su Viale dell'Impero e ad angolo con corte comune, oggi sub.8 (vedere *All. n°4*); adibito a lavanderia;
- **Sub. 4** – tre vani con bagno e vano scale, con doppio ingresso su Via G. Ferrara e confinante con proprietà demaniale comunale e su due lati con proprietà Di Mella (vedere *All. n°5*); adibito a frantoio e deposito.

Il successivo ampliamento sulla p.lla 1508 partita 428 è stato regolarizzato e accatastato nel 2000; infatti, dalle attuali visure catastali risulta che nell'impianto meccanografico del 28.05.1976 le p.lle 1440 e 1508 fg.11 erano già intestate al sig. Di Mella Angelo (vedere *All. n°10 e 11 – Visure storiche*), ma risultano essere pascolo e non depositi industriali per cui è chiaro che l'ampliamento - abuso - sia stato accatastato solo dopo la Denuncia di cambiamento n°139089 presentata il 4.09.2000 quando vengono soppresse le particelle stesse ed unite alla p.lla 1296.

A seguito della denuncia, infatti, la p.lla 1296 fg.11 (vedere *All. n°12 – Visura storica – Estratto di mappa e nuova Dimostrazione grafica dei subalterni dell'anno 2000*) :

- copre una superficie di 401 mq e non più di 190 mq;
- è Ente urbano ;
- è costituita dai sub 5 – 6 – 7 – 8 .

2.2 Sul rispetto delle norme urbanistiche

La zona su cui insiste l'intero fabbricato ricade nella "ZONA B2" secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Pontelandolfo (vedere *All. n°13*).

La scrivente ha condotto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontelandolfo al fine di rinvenire il titolo autorizzativo originario del fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili in oggetto, ma tale ricerca non ha avuto esito positivo né eseguendola a nome di Di Mella Angelo né effettuando una ricerca per foglio di mappa e numero di particella.

Nds. Pertanto si allegano alcune copie (vedere *All. n°14*) fornite durante il 1° sopralluogo dal sig. Maddalena Guido, ma non risultanti attualmente in nessun ufficio, che dimostrano che il sig. Di Mella Angelo avrebbe presentato al Comune il progetto ed ottenuto una Licenza edilizia provvisoria; la sua realizzazione è certamente avvenuta nel 1958.

Come già affermato nel paragrafo 1.4 – *la costruzione originaria* – l'ampliamento del fabbricato iniziale sulla p.lla 1440 è stato realizzato nel 1967 ed accatastato solo nel 1973; a confermare quanto asserito esiste la Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà

(vedere *All. n°6*) del 1995 nella quale si asserisce che il fabbricato è stato ampliato prima dell'anno 1985, **quindi prima della stipula del Contratto di mutuo**, e che ulteriori modifiche sono state realizzate abusivamente prima del 1993 sulla p.lla 845 (così identificata erroneamente dato che la p.lla 845 è quella di derivazione della p.lla 1508, infatti appartiene ad oggi al Comune di Pontelandolfo).

Su queste zone vigono le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.U.C. (vedere *All. n°13*) che all'art. 12 specificano i diversi indici e parametri da osservare nel "*completamento del tessuto urbano*".

Della citata Concessione Edilizia n.42 dell'8.03.1995 per i lavori di ristrutturazione interna e copertura al tetto rilasciata il 9.10.1995 (vedere *All. n°15* – pag.12) non esiste copia.

La sig.ra Di Mella Patrizia ha ottenuto una Concessione in sanatoria n.5 nell'aprile 2003; poi, le è stata rilasciata nel giugno 2003 la Variante in corso d'opera n.15 ed ancora un'ulteriore Variante in corso d'opera nel luglio 2005 (vedere *All. n°12 – Concessioni e Permesso*).

2.3 Sulla provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche per la durata del ventennio

Il terreno di mq 196 su cui sorge il fabbricato è stato venduto dal Sindaco del Comune di Pontelandolfo, il dott. D. Lombardi, al sig. Di Mella Angelo nel 1958 e nello stesso anno gli viene rilasciata una Licenza edilizia provvisoria (vedere *All. n°14*).

Nel 1966 sono stati venduti ulteriori mq 35 dal Sindaco del Comune di Pontelandolfo, il dott. G. Fusco, allo stesso sig. Di Mella Angelo per ampliare il fabbricato preesistente o creare delle servitù e nello stesso anno ottiene una Licenza edilizia per ampliare il preesistente.

Dunque, l'ampliamento avviene su mq 35, ossia sulla p.lla 1440, ma il sig. Di Mella non denuncia il cambiamento da "pascolo" ad abitazione (se non nel 2000 con la Denuncia di cambiamento n°139089) e nel 1967 accatasta la nuova costruzione dichiarando l'aggiunta di un solo subalterno che, nel 1971, risulta falsa.

Al controllo dell'Ufficio Catasto - Agenzia del Territorio – il sig. Di Mella è costretto a fornire la corretta planimetria dell'intero fabbricato così come era stato censito dai tecnici comunali per cui nel 1973 accatasta l'intero fabbricato composto da quattro subalterni (vedere *All. n°9 – Modello 55*).

Nds Il Mod.55 mostra come il sig. Di Mella aveva accatastato il fabbricato in tre subalterni – due negozi al piano terra e l’abitazione tra il piano terra ed il primo piano -, che dopo il controllo (anno 1973) diventano quattro per l’aggiunta del frantoio e del deposito costruiti sui mq 35 della p.lla 1440 fg.11.

L’intero fabbricato, individuato catastalmente al fg.11 p.lla 1296 sub. 1 – 2 – 3 – 4, è pervenuto per un terzo ciascuno agli eredi D’Andrea Angiolina, Di Mella Gaudenzio e Di Mella Patrizia nel 1987 a seguito della morte del sig. Di Mella Angelo ed era composto da due negozi (generi alimentari e lavanderia), un frantoio, un deposito ed un bagno al piano terra e da dieci vani ad uso residenziale al primo piano (vedere *All. n° 2 – 3 – 4 – 5 Planimetrie*).

La denuncia di successione del sig. Di Mella Angelo è stata presentata all’Ufficio del Registro di Benevento in data 17.07.1987 e registrata al n. 87 del volume 415 ed è stata trascritta a seguito di una dichiarazione integrativa ai RRII. di Benevento in data 18.07.2000 e classificata al n.75 volume 631.

Nel 1989 viene dato in ipoteca a fronte del Contratto di Mutuo per Notaio R. Orsi in data 12.05.1989 rep.8185 per £ 100.000 (cento milioni di lire) stipulato tra il Credito Fondiario Spa e la sig.ra D’Andrea Angiolina e registrato a Caserta il 16.05.1989 ed iscritto a Benevento ai n 4939 – 28 in data 16.05.1989.

Nel 2000, a seguito della Denuncia di cambiamento n°139089, i sub. 1 – 2 – 3 – 4 vengono soppressi e sostituiti dai sub. 5 – 6 - 7 – 8 per fusione, ampliamento e ristrutturazione.

Con Atto di donazione e divisione del Notaio S. Sabatelli del 3.04.2003 - Repertorio n.13593, registrato a Benevento in data 11.04.2003 al n.687 e trascritto ai RRII. di Benevento ai nn.4545 e 4546 RG e 3305 e 3306 RP - la sig.ra D’Andrea Angiolina dona ai due figli in parti uguali tra loro i diritti di comproprietà da lei vantati, pari ad 1/3 dell’intero fabbricato che già dal 1996 era oggetto di pignoramento a favore del Credito Fondiario Fonspa S.P.A. (società che ha assorbito il Credito Fondiario Spa). Viene assegnato alla sig.ra Di Mella Patrizia solo il **subalterno 7** (vedere *All. n° 15*) che si compone di 9 vani tra piano terra, primo e secondo piano.

Con Atto di rettifica del Notaio S. Sabatelli del 29.07.2003 - Repertorio n.13935, registrato

a Benevento in data 8.08.2003 al n.3880 e trascritto ai RRII. di Benevento ai nn.10466 e 10467 RG e 7439 e 7440 RP - viene chiarito che su detto subalterno non gravano formalità pregiudizievoli pur derivando dalla fusione, ampliamento e ristrutturazione dei soppressi subalterni 1-2-3-4 della p.lla 1296 fg.11 (vedere *All. n°16*).

Con Atto di donazione del Notaio S. Sabatelli del 1.03.2005 - Repertorio n.16136, registrato a Benevento in data 4.03.2005 al n.338 e trascritto ai RRII. di Benevento ai nn.3306 RG e 1984 RP – la sig.ra Di Mella Patrizia dona al coniuge, il sig. Maddalena Guido, la quota di diritti di comproprietà pari ad ½ della consistenza immobiliare acquisita (vedere *All. n°17*).

Nel 2007 il sub. 7 verrà soppresso generando i sub. 9 – 10 – 11 – 12 – 13, tutti di proprietà dei debitori, ma solo alcuni derivano dalla costruzione originaria e dall'ex sub. 7.

2.4 Formalità da evidenziare

Alla data della Trascrizione del pignoramento, risultano :

- ISCRIZIONE CONTRO del 16.05.1989 – Ipoteca volontaria di £250.000.000 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a garanzia di £100.000.000 a favore del Credito Fondiario S.p.a.;
Beni: fg.11 p.lla 1296 sub. 1 – 2 – 3 – 4

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22.04.1991 – Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario a favore della Cassa di Risparmio di Roma
Annotazione n.678 del 7.05.2009 Restrizione di beni;
Beni: fg.11 p.lla 1296 sub. 1 – 3

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20.11.1996 – Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario a favore del Credito Fondiario ed Industriale FONSPA S.p.a.
Beni: fg.11 p.lla 1296 sub. 1 – 2 – 3 – 4

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18.01.2005 – Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario a favore della Travel Jet Company S.r.l.

Beni: fg.11 p.lla 1296 sub. 7

E' stato presentato Atto di rinuncia alla procedura esecutiva in data 22.12.2009 con conseguente cancellazione della Trascrizione presso l'Agencia del Territorio (vedere All. n°24);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 7.07.2005 – Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario a favore della International Credit Recovery S.r.l.

Beni: fg.11 p.lla 1296 sub. 7

CAPITOLO 3 - Il bene pignorato (l' ex sub.7), stima

3.1 Il Metodo di stima

La valutazione dei beni di seguito descritti consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato. Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello sintetico comparativo che consiste nel ricercare il valore unitario nell'intorno, per immobili con caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche, all'immobile oggetto di stima.

La scrivente C.T.U. nella sua indagine è riuscita a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari aggiornato al 1° semestre 2009, stime effettuate da altri tecnici).

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie netta e/o catastale dei beni. Nella zona in cui si trova il fabbricato gli appartamenti vengono valutati, senza speculazioni, da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di circa 960,00 €/mq ed i negozi da un minimo di 940,00 €/mq ad un massimo di circa 1.200,00 €/mq;

Si è scelto di fare una media, quindi, di valutare:

- **l'appartamento 885,00 €/mq**

- **il negozio 1.070,00 €/mq**

3.2 Consistenza e caratteristiche intrinseche

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°18*):

1. **sub. 10**, categoria A/3, relativamente al 1° piano ed escludendo il piano terra, la lavanderia al primo piano ed il 2° piano (vedere *All. n°19 – Visura storica*);
2. **sub. 11**, categoria C/1, piano terra (vedere *All. n°20 – Visura storica*).

Nds. Rientrano nell'ipoteca gli attuali **sub. 5 – 6** che, però, sono di proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio, fratello della sig.ra Patrizia, nei confronti del quale il Credito Fondiario S.p.a. oggi International Credit Recovery S.r.l. non ha rivendicato nulla.

L'immobile indicato al n.1 , fg.11 p.lla 1296 **sub. 10**, fa parte di un fabbricato costruito nel 1958 ad uso civile abitazione con annesso laboratorio industriale, poi ampliato nel 1966 sulla ex p.lla 1440 e fa parte di un agglomerato urbano prevalentemente residenziale (vedere *All. n°13*) oggi individuato nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pontelandolfo come **Zona B2** – di completamento denso del tessuto urbano.

L'edificio ha una struttura portante in muratura e finiture esterne in intonaco di colore grigio; sulla facciata principale il primo piano è rivestito in mattoni. Il secondo ed ultimo piano è esternamente rivestito di pannelli termoisolanti con finestre scorrevoli in PVC marrone scuro: il tutto è in discrete condizioni di manutenzione.

All'immobile si accede da Via G. Ferrara: nell'ingresso, sulla sinistra, c'è una porta di accesso al garage, cantina e deposito con bagno (costituiti sulla ex p.lla 1508, quindi non pignorabili); poi, c'è un vano scale (sub. 9) che conduce al 1° piano la cui superficie utile è di mq 103,40 con altezza interna variabile da m 2,85 a m 3,05 e composto da un ingresso abitabile, una cucina, un soggiorno, uno studio ed un bagno.

Ad eccezione del vano scale (sub.9) di accesso al 1° piano e della lavanderia, costituiti sulla ex p.lla 1508, tutti i vani sopracitati appartengono alla costruzione originaria e all'ex sub. 7.

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 singola e parte di una camera da letto matrimoniale che si sviluppano su mq 59,80 circa con un'altezza variabile da m 1.04 a m 2.78; questa zona notte si sviluppa anche sul sub. 14.

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*).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono; il portoncino è in legno chiaro, gli infissi sono in PVC color legno, i pavimenti sono in gres porcellanato beige, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color beige, mentre la facciata su Via G. Ferrara non è ancora stata tinteggiata e l'ingresso è ancora al grezzo (privo di finiture). Nella parte retrostante, rispetto all'ingresso, il fabbricato è costeggiato da una rampa rivestita in pietra che consente l'accesso ad un piazzale (corte) di pertinenza della proprietà Di Mella (sub. 8).

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

L'immobile indicato al n.2 , fg.11 p.lla 1296 **sub. 11** ha l'ingresso su Via G. Ferrara, è accatastato come attività commerciale, vi si accede da una porta vetrata in PVC, ha una consistenza di mq 44,50 (vedere *All. n°18*).

Non ha aperture, è comunicante con la proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio che lo ha in comodato d'uso dall'anno 2003 come locale annesso al ristorante, la Pignata.

3.3 Foglio 11 particella 1296 sub. 10 – 11 (parte dell'ex sub. 7)

Secondo la scrivente **l'oggetto del pignoramento è parte del sub. 7**

Dagli schemi di *Sovrapposizione della costruzione originaria ipotecata e dell'ex sub. 7* di sopra riportati si può comprendere che l'immobile pignorato, indicato nella Procedura R.G.E. n°138/05 riunita al n°262/04, individuato al fg.11 p.la 1296 sub.7, consiste nei seguenti beni siti nel Comune di Pontelandolfo riportato al N.C.E.U. al fg.11 p.la 1296 e consistenti in:

- **sub. 10**, relativamente al 1° piano (vedere *All. n°18*) ed escludendo il piano terra, la lavanderia al primo piano ed il secondo piano

appartamento mq 103,40 x 885,00 €/mq = 91.509,00 €

Questa parte dell'immobile è raggiungibile e, quindi, stimabile se e solo se si riconosce il diritto d'uso della scala, sub. 9 o se si rende comunicante con il sub. 6, di proprietà del sig. Di Mella Gaudenzio, all'interno del quale esiste un vano scale.

- **sub. 11**, al piano terra

negozio mq 44,50 x 1.070,00 €/mq = 47.615,00 €

La proprietà immobiliare calcolata ai fini giuridici è la "superficie commerciale", ossia *l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini.*

Non sono stati valutati altri fattori quali i coefficienti degli spazi accessori perché l'appartamento valutato ne è sprovvisto.

CAPITOLO 4 - Conclusioni

Quant'altro utile ai fini di giustizia

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 (1° piano) 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 € 91.509,00

2. sub. 11 € 47.615,00

Dal valore dell'appartamento al primo piano – sub. 10 – andranno detratte le spese per il frazionamento dato che sono esclusi dalla Procedura il piano terra ed il 2° piano che vanno scorporati.

Si precisa che il sub. 10 - 2° piano (ex sub. 7, ma non esistente all'epoca dell'ipoteca) è accessibile solo da una scala interna per cui è impensabile separare il 1° ed il 2° piano a meno che non si ipotizzi la realizzazione di una scala di accesso esterna.

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.