

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 159/1996 R.G.

Promosso da

XXXX

Contro

XXXX

G.E. : Dott. Gaetano GUGLIELMO

C.T.U. : Ing. Nicola SAMPIETRO

Il Tecnico incaricato

ing. Nicola SAMPIETRO



Il sottoscritto ing. Nicola SAMPIETRO, con studio tecnico in Mercogliano in via Ramiro Marconi 105, ha ricevuto dal dott. GUGLIELMO, giudice delle esecuzioni c/o Tribunale di Avellino, l'incarico di fornire al Notaio delegato dott. Luigi SOLIMENE i chiarimenti richiesti con nota del 16 luglio 2012 relativa alla procedura esecutiva n.159/1996 promossa dalla Sig. ra XXXX contro XXXX.

Lo scrivente, oltre ad effettuare le indagini ed i sopralluoghi del caso, ha preso visione delle CC.TT.UU. redatte in precedenza dell'Ing. Giampaolo AUCONE e dell'Arch. Angelo FABBO ed agli Atti dell'esecuzione, ha più volte ispezionato la documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio confrontandosi anche con i collaboratori dello Studio del Notaio SOLIMENE.

A conclusione del lavoro svolto, di seguito si riporta, per ciascun lotto, una scheda sintetica con le risposte ai richiesti chiarimenti relativamente ai beni riconducibili all'attivo della procedura.



Lotto n. 01

Il Sig. XXXX acquistò dal sig. XXXX, per atto del notaio XXXX, l'area di risulta relativa a porzione di fabbricato in Avellino via Gradelle dei Miracoli, all'epoca demolito. La consistenza immobiliare della proprietà XXXX era composta da tre vani terranei segnati con i civici 1, 3 e 5.

Per effetto del suddetto atto il Sig. XXXX divenne titolare di tutti i diritti già spettanti a XXXX, con diritto di partecipare in tale veste alla futura assegnazione delle porzioni immobiliari del fabbricato all'epoca in corso di costruzione.

Nel citato atto le suddette porzioni, in base alla documentazione prodotta al Comune di Avellino per il rilascio della relativa Concessione edilizia, venivano individuate in *"un locale al secondo livello cantine contraddistinto con il numero 12, ed in un appartamento con accesso dalla scala A su via Tofara avente la porta di accesso sulla prima porta di caposcala a sinistra."*

Le suddette due unità corrispondono, come ubicazione e destinazione d'uso, a quelle relative al lotto in esame.

Dalla lettura delle precedenti CC.TT.UU. si evince, tuttavia, che le stesse hanno subito modifiche distributive con incrementi di superfici rispetto all'originaria consistenza.

In particolare nell'appartamento è stata annessa la superficie accessoria della scala, mentre la cantina da 18 mq è diventata 43,88 mq.

Per quanto riportato nella CTU dell'arch. FABBO, la maggiore superficie della suddetta unità deriverebbe dalla rinuncia alla superficie di un garage. Lo scambio di superfici non risulta inoltre formalizzato da alcun atto.

1	Bene	Appartamento per civile abitazione al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980 con il rilascio di Concessione / Contributo del 27/06/1989 n. 939. Provenienza SARNELLI
2	Ubicazione	Avellino - Via Seminario Angolo via Gradella alla Tofara
3	Assegnazione dell'unità	Non risultano atti formali di assegnazione dell'unità immobiliare post ricostruzione seppure la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento appare ben individuata.
4	Riferimenti catastali dell'unità	Foglio n. 38 particella n. 549 sub 1 graffata con la particella n. 2901 sub 1 dello stesso foglio



	preesistente	
5	Accatastamento	Foglio n. 38 particella n. 549 sub 1 graffata con la particella n. 2901 sub 1 dello stesso foglio L'unità, così come accatastata nel 1995, non è conforme all'attuale stato dei luoghi. In particolare nell'appartamento è stata annessa la superficie accessoria della scala, la particella graffata n. 2901sub1, per quanto rilevato dai CC.TT.UU. ha, inoltre, una maggiore consistenza.
6	Tabelle millesimali	Non risultano redatte tabelle millesimali a seguito della ricostruzione
7	Ultimazione lavori	I lavori risultano ultimati per la parte relativa all'unità immobiliare mentre sono da completare per le urbanizzazioni ed alcune finiture.
8	Descrizione appartamento	L'appartamento è situato al piano terra, ha accesso sia dall'androne (primo da sinistra) e sia da via Gratella alla Tofara ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e due camere. Confina a nord con via Gratella alla Tofara, ad est con altro appartamento avente ingresso dalla scala B, a sud con vano scala e vanella condominiale, ad ovest con via Seminario.
9	Descrizione cantina	La cantina si trova al di sotto dell'appartamento in parola ed ha un accesso sia dall'appartamento e sia dalla vanella condominiale
10	Nota	Allo stato non risulta perfezionato - tra il Comune di Avellino ed il Condominio - il trasferimento delle vecchie particelle di proprietà del condominio al Comune su Largo Tofara, mentre il Comune deve cedere ed assegnare al condominio le nuove particelle già occupate dal Condominio su via Seminario (tale trasferimento è scaturito dall'allora imposta traslazione a monte del fabbricato, da parte del Comune di Avellino). Queste particelle, in ditta XXXX ed individuate al CT di Avellino, foglio 38, particella 548 e per una consistenza di 25 mq, tuttavia, sono già state acquisite dal Comune di Avellino in data 31 maggio 2001 rep. 4349
11	Millesimi attribuiti	Nella pratica di ricostruzione dell'immobile risultano attribuiti 85,70 millesimi così come riportato nella relazione di CTU dell'ing. AUCONE agli Atti della procedura.



12	Descrizione del fabbricato condominiale	Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980. Ubicato ad angolo su via Gradelle e via Tofara, ha una struttura portante in c.c.a., murature di confine in laterizi, finiture ordinarie per la destinazione d'uso. Il fabbricato si sviluppa per n. 2/3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a cantine e garages e si distribuisce in n. 12 unità immobiliari servite da n. 2 scale condominiali.
13	Riferimenti catastali dell'area su cui è in corso la ricostruzione dell'immobile	Catastalmente i beni su cui ricadono i diritti millesimali relativi all'esecuzione sono: al NCEU, foglio n. 38 particelle nn. 974, 2901, 550, 549, 980, 981, 982 e 553 al CT, foglio n. 38 particelle nn. 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557 e 558



Lotto n. 03

Provenienza:

Il Sig. XXXX acquistò per atto del notaio XXXX

- da XXXX, l'area di risulta relativa a porzione del fabbricato sito in Avellino, via Calata Tufara n. 20 all'epoca demolita per effetto degli eventi sismici e consistente in un vano al primo piano. La suddetta porzione immobiliare. All'epoca demolita, è censita nel NCEU del Comune di Avellino con la particella 980, subalterno 4, via Rampa Tufara n.20, piano primo, categoria A4 vani 1.
- dai Signori XXXX l'area di risulta relativa a porzione di fabbricato in Avellino strada Rampa Tofara, all'epoca demolito e consistente in due stanze soprane, cucina e suppenno. La suddetta porzione immobiliare. All'epoca demolita, è censita al NCEU del Comune di Avellino con la particella 550, subalterno 2, graffata con la particella n. 980 sub 3, Via Rampa Tofara n. 20, dello stesso foglio via Rampa Tufara n. 20, piano primo, categoria A4 vani 3.

Per effetto del suddetto atto il Sig. XXXX divenne titolare di tutti i diritti già spettanti ai venditori, con diritto di partecipare in tale veste alla futura divisione e assegnazione delle porzioni immobiliari del fabbricato all'epoca in corso di costruzione.

1	Bene	Appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato per civili abitazioni ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980 con il rilascio di Concessione / Contributo n. 939 del 27/06/1989. Provenienza ex XXXX
2	Ubicazione	Avellino - Via Seminario Angolo via Gradella alla Tofara
3	Assegnazione dell'unità	Non risultano atti formali di assegnazione dell'unità immobiliare post ricostruzione seppure la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento appare ben individuata.
4	Riferimenti catastali dell'unità preesistente	Foglio n. 38 particella n. 980 sub 4 e particella n. 550 sub 2 graffata con la particella n. 980 sub 3 dello stesso foglio
5	Accatastamento	L'unità immobiliare non risulta accatastata secondo



		l'attuale consistenza
6	Tabelle millesimali	Non risultano redatte tabelle millesimali a seguito della ricostruzione
7	Ultimazione lavori	I lavori risultano ultimati per la parte relativa all'unità immobiliare mentre sono da completare per le Urbanizzazioni
8	Descrizione appartamento	L'appartamento ha accesso dalla scala B prospiciente largo Tofara ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e due camere. Confina a nord con via Gratella alla Tofara, ad est con largo Tofara, a sud con spazio libero (copertura adiacente dello stesso palazzo), ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con appartamento con ingresso dalla scala A in ditta eredi XXXX.
9	Nota	Allo stato non risulta perfezionato - tra il Comune di Avellino ed il Condominio - il trasferimento delle vecchie particelle di proprietà del condominio al Comune su Largo Tofara, mentre il Comune deve cedere ed assegnare al condominio le nuove particelle già occupate dal Condominio su via Seminario (tale trasferimento è scaturito dall'allora imposta traslazione a monte del fabbricato, da parte del Comune di Avellino). Queste particelle, in ditta XXXX ed individuate al CT di Avellino, foglio 38, particella 548 e per una consistenza di 25 mq, tuttavia, sono già state acquisite dal Comune di Avellino in data 31 maggio 2001 rep. 4349
10	Millesimi attribuiti	Nella pratica di ricostruzione dell'immobile risultano attribuiti 116,50 millesimi così come riportato nella relazione di CTU dell'ing. AUCONE agli Atti della procedura.
11	Descrizione del fabbricato condominiale	Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980. Ubicato ad angolo su via Gradelle e via Tofara, ha una struttura portante in c.c.a., murature di confine in laterizi, finiture ordinarie per la destinazione d'uso. Il fabbricato si sviluppa per n. 2/3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a cantine e garages e si distribuisce in n. 12 unità immobiliari servite da n. 2 scale condominiali.
12	Riferimenti catastali	Catastalmente i beni su cui ricadono i diritti millesimali



	dell'area su cui è in corso la ricostruzione dell'immobile	relativi all'esecuzione sono: al NCEU, foglio n. 38 particelle nn. 974, 2901, 550, 549, 980, 981, 982 e 553 al CT, foglio n. 38 particelle nn. 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557 e 558
--	--	---

OMISSIS



Lotto n. 04

Provenienza:

Il Sig. XXXX acquistò da XXXX, per atto del notaio XXXX, una porzione di un fabbricato in Avellino alla via Casale 9 consistente in un locale terraneo con annesso ammezzato individuato al N.C.E.U. alla partita 1368, foglio n. 21, particella n. 662/1.

1	Bene	Locale commerciale che si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e seminterrato) in un fabbricato ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980 con il rilascio della Concessione Edilizia n. 701 del 27/06/1986.
2	Ubicazione	Avellino - Via Casale, 1 – angolo piazza Solimene
3	Assegnazione dell'unità	Non è stato possibile reperire atti formali di assegnazione dell'unità immobiliare post ricostruzione seppure l'unità immobiliare di fatto risulta assegnata a XXXX
4	Accatastamento	L'unità immobiliare risulta accatastata secondo l'attuale consistenza al foglio n. 38 particella n. 3142 sub 4 Catastralmente l'unità ha un peso di 37/1000
5	Tabelle millesimali	Non esistono tabelle millesimali
6	Ultimazione lavori	I lavori risultano sostanzialmente ultimati
7	Descrizione unità immobiliare	Al piano terra unico ambiente da collegarsi con il piano sottostante destinato a deposito e da un piano superiore costituito da un ambiente e wc. Confina a nord con via Casale, ad est ed a sud con condominio XXXX ed altri, ad Ovest con l'androne condominiale.
8	Millesimi attribuiti	Nella pratica di ricostruzione dell'immobile risultano attribuiti 56 millesimi, dall'accatastamento già effettuato per le singole unità immobiliari post ricostruzione, la stessa unità ha un peso di 37 millesimi.
9	Descrizione del fabbricato ricostruito	Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980. Ubicato tra piazza Solimene e via Casale, ha una struttura portante in c.c.a., murature di confine in laterizi, finiture ordinarie per la destinazione d'uso. Il fabbricato si sviluppa per n. 2/3 piani fuori terra oltre al piano terra e all'interrato destinato a cantine e garages e si distribuisce in n. 9 unità immobiliari servite da una scala



		condominiale oltre ai locali commerciali e box garages.
10	Riferimenti catastali del fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione	Il fabbricato condominiale in cui ricade l'unità oggetto di esecuzione risulta accatastato nella sua attuale consistenza al NCEU foglio n. 38 particella n. 3142



Lotto n. 05

Provenienza:

Il Sig. XXXX acquistò dagli eredi XXXX, per atto del notaio XXXX, una porzione dell'area di risulta per due vani terranei del fabbricato sito alla rampa S. Francesco Saverio n. 6/8.

1	Bene	Locale commerciale al piano terra con servizi e due vani di cui uno al primo sottostrada ed il secondo al secondo sottostrada collegati a mezzo scala interna in un fabbricato ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980 con il rilascio della Concessione Edilizia n. 1155 del 31/10/1991.
2	Ubicazione	Avellino – Rampa San Modestino (incrocio con Rampa San Francesco Saverio)
3	Assegnazione dell'unità	Scrittura privata depositata presso il Notaio XXXX
5	Accatastamento	L'unità immobiliare risulta accatastata secondo l'attuale consistenza al foglio n. 38 particella n. 851 sub 2
6	Tabelle millesimali	Millesimi 42,65
7	Ultimazione lavori	I lavori risultano ultimati
8	Descrizione dell'unità immobiliare	Locale al primo terra con servizi e due vani ai piani interrati collegati a mezzo di una scala interna. Il locale ha un doppio accesso su Rampa San Modestino ai numeri civici 2 e 4 e confini con XXXX.
9	Descrizione del fabbricato condominiale	L'unità fa parte di un fabbricato condominiale ubicato all'incrocio tra rampa San Modestino e rampa San Francesco Saverio ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980. Ha una struttura portante in c.c.a., murature di confine in laterizi, finiture ordinarie per la destinazione d'uso. Il fabbricato si sviluppa per n. 2/3 piani fuori terra oltre al piano terra e all'interrato destinato a cantine e garages e si distribuisce in n. 6 unità immobiliari servite da una scala condominiale oltre ai locali commerciali e box garages.



Si fa presente che il lotto n. 6 della procedura in parola, costituito da un locale a piano terra sito in corso Umberto I di Avellino riportato in Catasto al foglio n. 38 particella n. 2975 sub n. 4 è stato trasferito a favore di terzi, con Decreto della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Avellino del 21/09/2010.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Ottobre, 2014

In fede

ing. Nicola SAMPIETRO



A circular red stamp from the Order of Engineers of the Province of Avellino. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO", "DOTT. ING.", "NICOLA SAMPIETRO", "PROFESSIONALE", and "COL. N. 936". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



SPECIFICA DELLE COMPETENZE E DELLE SPESE SOSTENUTE

Ill.mo G.E. Dott. G. GUGLIELMO

Avendo espletato il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitomi dalla S.V. Ill.ma quale esperto per fornire i chiarimenti richiesti dal Notaio SOLIMENE con la nota del 16/07/2012 per procedere alla vendita dei beni oggetto dell'esecuzione n. 159/1996 RG promossa da XXXX contro XXXX, il sottoscritto ing. Nicola SAMPIETRO rassegna la seguente specifica delle competenze e delle spese, determinando l'onorario a vacanze per l'esame della documentazione in Atti e delle precedenti CTU svolte dai due Consulenti già incaricati.

ONORARIO A VACAZIONI

Calcolando la prima a euro 14,68 e le altre a euro 8,15 l'onorario e' pari a:

compenso per vacanze di I - euro 14,68 * 1 = euro 14,68

compenso per vacanze di II - euro 8,15 * 199 = euro 1.621,85

totale compenso a vacanza euro 1.636,53

DISTINTA DELLE SPESE SOSTENUTE

Descrizione	n.	Costo unitario	Spesa
Visure catastali ed estrazione copie titoli di provenienza			200,00
Bolli per diritti di cancelleria	1	3,54	3,54
Dattilografia, cancelleria e copie			46,46

• **totale delle spese sostenute..... euro 250,00**

QUADRO RIEPILOGATIVO

Onorario euro 1.636,53
C.N.P.A.I.A. (4 %) euro 65,46
I.V.A. (22 %) euro 374,44
Spese euro 250,00

Totale a dare euro 2.326,43

Ottobre, 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Nicola SAMPIETRO

