

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Esecuzioni immobiliari n. 35.2017 promossa dalla Unicredit/ Cusano Matteo

G.E DOTT. CUOCO

C.T.U Ing. P. Lemmo

La scrivente nominata C.T.U in data 4.01.2018, per la procedura in argomento, prestava il giuramento di rito e riceveva dal G.E il seguente mandato:

Provveda il perito previo controllo della documentazione di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza ed inidoneità sarà segnalata immediatamente al magistrato.

A) Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

B) Alla esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia, di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano eventuale numero inetrno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui esse si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comune, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla normativa vigente e in caso contrario i costi per il loro adeguamento;

Alla verifica della 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, eventuale modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso ove sanabile.

d) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).

e) Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza ai dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provvederà in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione qualora le operazioni di accertamento richiedono una spesa superiore alla somma di €1.000,00, il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa al creditore procedente previa autorizzazione del G.E segnalando l'eventuale omissione.

f) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

g) alla specifica dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati con la procedura;

ad acquisire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali spese in corso;

alla individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i) Alla individuazione complessiva dei beni, previa specificazione del valore riporato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti dell'informazioni utilizzate per la stima, il calcolo della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale, esponendoaltresi analiticamente gli adeguamenti e correzione di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedure, nonché eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

i) nel caso si tratta di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in naturae proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotto, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del iudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senso il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale e proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod.proc.civile, dell'art.846 cod. civ. E della legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo con cauzione del 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissta ex art.590 cod. proc.civ, si procedera a iudizzio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

Risposte ai quesiti del mandato

La scrivente per la procedura in argomento ha eseguito quattro accessi sui luoghi di cui il primo il 18.02.2018 in compagnia del custode giudiziario avvocato Zollo. Purtroppo i successivi accessi sono stati eseguiti senza la necessaria continuita, inizialmente, per la mancata corrisponsione dell'acconto dispostomi al conferimento incarico da parte del creditore procedente, per cui la SV invitava alla scrivente a sospendere le attività. A seguito del primo accesso la scrivente relazionava al G.E della necessità ai fini di una vendita all'asta di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento 585/3 e riportare in mappa e accatastare i beni oggetto di procedura censiti sulla particella 43 e sui costi per tali operazioni.

La Dott.ssa Berruti disponeva a carico della scrivente un acconto di €.750,00, e soltanto all'udienza del 2.12.2020, veniva autorizzata dalla Dott.ssa D'Orsi a proseguire nelle operazioni di stima e accatamento.

A seguito autorizzazione a procedere, la scrivente rilevava presso gli uffici del comune di Ariano Irpino gli atti autorizzativi con cui sono stati realizzati i beni in argomento.

Purtroppo sia per le condizioni metereologiche avverse che per la grave emergenza sanitaria, che ha colpito in modo particolare il comune di Ariano Irpino (per lungo tempo è rientrata in zona rossa), non le hanno consentito di eseguire le operazioni di campagna allo scopo di redigere gli aggiornamenti catastali dovuti.

La scrivente il 22.04.2021 ha dovuto sospendere tutte le operazioni perche si è ammalata da COVID 19 , come è risultato dall'esito dei tamponi eseguiti presso l'azienda ospedaliera S. Pio di Benevento, per cui soltanto a fine luglio ha potuto riprendere le operazioni peritali, e il giorno sette ottobre in compagnia compagnia di un topografo di sua fiducia geometra Pasquale Lemmo, ha potuto eseguire le operazioni di campagna per sviluppare gli elaborati necessari per l'aggiornamento catastale.

A) Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dalla nota di trascrizione riportata agli atti, si rileva che i beni oggetto di esecuzione sono situati alla c/da Orneta del comune di Ariano Irpino, e sono costituiti da un appartamento e da cinque fondi di terreno.

a) Appartamento censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 585, sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza n. 4 vani, rendita catastale pari a €. 216,91, risulta intestato per la quota di 333/1000 come nuda proprietà a Cusano Matteo, per la quota di 667/1000 come proprietà a Cusano Matteo e per la quota di 333/1000 come usufrutto a Perrina Addolorata (all.1).

Detta identificazione deriva da una costituzione del 02.10.2001, in atti dal 02.10.2001 (n. 4057.1/2001). Il bene risulta intestato per la quota di 333/1000 a Cusano Matteo come nuda proprietà, per la quota di 667/1000 come proprietà e per la quota di 333/1000 come usufrutto alla sig.ra Perrino Maria Addolorata deceduta il 4.09.2021, come da certificato allegato (all.1.1).

b) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 41, classificato come seminativo arboreto, superficie are 240, reddito dominicale €.0,50 e agrario €.0,87, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.2). Detta identificazione deriva da un frazionamento in atti dal 09.04.1990. (n.12373). Il bene risulta intestato per la quota di 1000/1000 al sig. Cusano Matteo.

c) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 43, classificato come seminativo arboreto, superficie are 240, reddito dominicale €.0,50 e agrario €.0,87, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.3). Detta identificazione deriva da un frazionamento in atti dal 09.04.1990. (n.12373). Il bene risulta intestato per la quota di 1000/1000 al sig. Cusano Matteo.

d) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 301, classificato come seminativo, superficie are 3150, reddito dominicale €.2,44 e agrario €.5,69, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.4). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002). Il bene risulta intestato per la quota di 1000/1000 al sig. Cusano Matteo.

e) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 393, classificato come uliveto, superficie are 146, reddito dominicale €.0,19, agrario €.0,30, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.5). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002). Il bene risulta intestato per la quota di 1000/1000 al sig. Cusano Matteo.

f) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 381, classificato come seminativo, superficie are 6820 , reddito dominicale €.14,09, agrario €.22,89, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.6). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).Il bene risulta intestato per la quota di 1000/1000 al sig. Cusano Matteo.

B) Alla esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia, di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano eventuale numero inetrno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui esse si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comune, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla normativa vigente e in caso contrario i costi per il loro adeguamento;

Descrizione dei luoghi

I beni in argomento sono ubicati in Ariano Irpino alla contrada Orneta 28, la zona in argomento è situata nella periferia del comune di Ariano Irpino, ed è a destinazione prevalentemente agricola, sebbene essa ricade secondo lo strumento urbanistico (PUC del 2008), parte in zona EO agricola ordinaria e parte in area “ N “ Nuclei Urbani consolidata “

La zona è circondata da fabbricati prevalentemente a caratteristiche rurali. La zona è fornita delle principali infrastrutture primarie e secondarie

Lotto n.1 Fl. 109, particella 585, sub.3,

Il bene in oggetto è un appartamento situato al primo piano di un piccolo fabbricato situato alla c/da Orneta 28/A del comune di Ariano Irpino. Il cespite è censito al N.C.E. U del comune di Ariano Irpino al Fl. 109, particella 585, sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza n. 4 vani, rendita catastale pari a €. 216,91, risulta intestato per la quota di 333/1000 come nuda proprietà a Cusano Matteo, per la quota di 667/1000 come proprietà a Cusano Matteo e per la quota di 333/1000 come usufrutto a Perrina Addolorata deceduta il 04.09.2021 (all.1.1).

L'identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2012 registrazione n. 806 del 22.07.2002 n. 21946.4/2002.

La planimetria catastale documenta i luoghi in oggetto (all.7).

Il bene confina con la strada provinciale provinciale 232, via Monte dell'Asina e con particella 43 di proprietà Cusano.

Dalla visura al catasto terreno (all.8) risulta che la particella 585 è derivata da un frazionamento in atti dal 09.04.1990 n. 7683 eseguito sulla originaria particella di terreno 43 di mq.1790 esistente dall'impianto meccanografico.

A seguito realizzazione del cespite veniva presentato Tipo mappale del 12.09.2001 protocollo n. 228716 in atti dal 12.09.2001 (n. 3034.1/2001) veniva censita come ente urbano.

Venendo dalla strada provinciale è possibile accedere al fabbricato mediante un'area cortilizia identificata con la particella 585/1 (all.9), che consente l'accesso al piano terra (foto n.1,2,3,4,5, 5.1), mentre nell'area retrostante la stessa e censita come particella 43, è situato l'ingresso al bene di proprietà Cusano. (foto n.6,7).

In merito alla particella 585/1, si legge nella nota del titolo per notar Manna Margherita del 27.07.2002 con cui gli eredi Cusano procedevano alla divisione dei beni (all.10), che risulterebbe di esclusiva proprietà della signora Cusano Rosanna sorella del debitore.

Ma dall'elaborato planimetrico rilevato presso gli uffici del catasto (all.11), emerge che l'area cortilizia in argomento (585/1), risulta un bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

A tal proposito la scrivente riferisce che l'accesso al bene allo stato può avvenire soltanto percorrendo la particella 585/1 che conduce alla 43 e quindi al bene Cusano. (foto n.3 e n.6).

L'abitazione del sig. debitore si sviluppa su di una superficie calpestabile di mq. 87,21, commerciale di mq. 119,90 (ottenuta conteggiando.ottenuta sommando alla superficie utile l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiati al 100%, dei muri divisorii al 50%, del balcone al 25%, e su di un'altezza di m.2.80.

Salendo le scale si accede all'ingresso, che porta al bagno, ad un disimpegno che consente l'accesso alla cucina ad un piccolo ripostiglio, alle due camere da letto, al soggiorno

Il sig. Cusano dichiarava in fase di accesso che occupava l'abitazione con la propria madre di cui godeva l'usufrutto per la quota di 333/1000, poi deceduta, il 04.09.2021 (all.1.1).

Il bene è stato realizzato con struttura portante in muratura, e tramezzi in mattoni forati.

Il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico di vecchia fattura.

In merito all'impianto idrico il sig. Cusano mi riferiva di non aver un impianto autonomo, in quanto lo stesso è posizionato nell'appartamento sottostante di proprietà della propria sorella.

Non è presente un impianto a gas, per cui l'adduzione avviene mediante delle bombole.

Il bene è fornito di un impianto di riscaldamento autonomo allo stato funzionante.

L'impianto elettrico non risulta a norma.

La planimetria elaborata dalla scrivente (all.12) e le foto allegate dal n.8 al n. 19, documentano i luoghi.

Il bene confina con strada provinciale 232, e con particella 43 di proprietà Cusano.

Le rifiniture del bene sono alquanto scadenti, le pareti in parte sono attinte con pittura ordinarie di vecchia fattura, in parte ricoperte con carta da parati anche esse di vecchia fattura.

I pavimenti sono in lastroni di marmo.

Gli infissi esterni sono in legno, mentre quelli interni in tamburato di legno.

Lotto n.2 Fl. 109, particella 43,

Il bene in oggetto è riportato presso gli uffici del catasto del comune di Ariano Irpino al Fl. 109, particella 43, è classificato come seminativo arboreto, presenta superficie di are 1450, reddito dominicale €3,00 e agrario €5,25 e risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.3).

Detta identificazione deriva da un frazionamento in atti dal 09.04.1990. (n.7863) eseguito sulla originaria particella 43 di mq.1790 (esistente

all'impianto meccanografico del 20.07.1977), di cui mq. 340 hanno dato luogo alla particella 585 su cui insiste il bene abitato dal debitore, la rimanente di mq. 1450 sono rimasti alla particella stessa. Il bene risulta intestato per l'intera quota di proprietà al sig. Cusano Matteo.

Dagli accessi sui i luoghi è emerso che sulla particella 43 insistono dei manufatti costituiti da un edificio in muratura di vecchia data, (adibito a deposito) da un locale garage (ora deposito), un locale deposito, un capannone precedentemente adibito a ex essiccatoio del tabacco. La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi (all.14)

Su parte di detta particella è stato realizzato l'ingresso all'abitazione del sig. Cusano (foto n.7,8), a fianco del fabbricato insistono un locale deposito e un vano tecnico (foto n. 28 e 29 e all. 12 e 16).

Più in dettaglio alla sinistra entrando si incontra un piccolo fabbricato in muratura precedentemente adibito ad abitazione ora censito come deposito 1 che si sviluppa su di un solo livello (foto n.20), l' accesso avviene dalla particella 43, su cui affacciano anche le due finestre di cui è dotato. Il bene si sviluppa su di un area calpestabile di mq.51,03 e un'altezza di m. 2,60.

Il cespite si presenta con rifinitura di vecchissima fattura in pessime condizioni sia manutentive che statiche, come le foto allegate ben documentano (foto n.27, 27.a) Le superfici delle pareti conservano solo in parte tracce di vecchia pittura, i pavimenti si presentano in parte in getto di cemento e in parte da elementi di pavimenti riciclati da altri ambienti. Il bene è fornito di impianto elettrico parzialmente funzionante. Il bene è utilizzato come deposito, come le foto allegate ben documenta .

A fianco dello stesso sono situati dei locali costituiti da un locale di vecchia fattura di mq. 12,12 ora censito come deposito 2, da un deposito agricolo che si sviluppa su due livelli ora censiti come deposito 3 e 4, dalla superficie calpestabile di mq. 62,74 e da un capannone precedentemente utilizzato come essiccatoio per il tabacco, che si sviluppa su di una superficie di mq.71,00 e un'altezza media di m.4,30. Le foto dal n.22 al n.25, insieme alla planimetria generale sviluppata dalla scrivente (all.14 e 15) documentano i luoghi.

La superficie complessiva dei locali deposito agricolo è di mq. 162,36.

A fianco è situato il capannone ex essiccatoi tabacco realizzato con travi in legno e copertura con lamiere metalliche, come le foto allegate si presenta abbastanza fatiscente realizzato con travi in legno e lamiere metalliche. La pavimentazione si presenta in getto di cemento.

Il secondo livello del locale deposito è stato realizzato sul corpo centrale, si sviluppa su di una superficie di mq. 31,37, a fianco è situata una tettoia che si sviluppa su di una superficie di mq.16,08 e su di un'altezza di m. 2.00.

Il secondo livello è stato realizzato con struttura in muratura di tufo, la copertura in lamiere metalliche.

L'accesso al secondo livello avviene direttamente da via Monte dell'Asina dopo aver attraversato una piccola area adibita a terrazzo si arriva al locale deposito.

Le foto dal n.30,31 e 32 documentano i luoghi.

In aderenza al fabbricato (p.la 585) sono situati dei locali realizzati con elementi in tufo di uno è adibito a locale tecnico di mq.7,25 riportato nella planimetria (all.12), l'altro a deposito dalla superficie calpestabile di m.27,35 e commerciale di mq. 31,00 non rifinito, in pessime condizioni sia manutentive che statiche, come le foto allegate ben documentano (foto n.28,29,36,37 e 38). La scrivente ha allegato planimetria del bene (al.16).

La particella di terreno 43 confina con la strada provinciale provinciale 232, via Monte dell'Asina, con la particella 585 e con la particella di terreno 41.

La vax catastale (all.17) insieme al rilievo satellitare (all.18) ben documentano i luoghi.

I beni sono detenuti dal sig. Cusano Matteo.

Da ricerche effettuate presso il comune di Ariano Irpino è emerso che secondo il PUA n. 150 del 22 giugno del 2021 (all.19), la destinazione urbanistica della particella in oggetto è in parte zona **N “ Nuclei extraurbani consolidati “ in parte zona EO “ Agricola Ordinaria “**

e in parte zona EO - agricola ordinaria-

La zona “ **N** “ comprende i nuclei extraurbani di valore storico urbanistico sviluppatosi e consolidatosi lungo gli assi stradali che attraversano il territorio aperto, per lo più in corrispondenza delle intersezioni viarie.

Obiettivi del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, anche ai sensi della L.R n. 26/2002 e del relativo Regolamento Attuazione DPGR n. 376 del 11.06.2003 con il potenziamento delle

attività extraresidenziali compatibili.

Sono consentiti interventi di cui art.3 del DPR 380/ 2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, tali interventi sono consentiti anche se riguardano uno o più edifici e modifiche fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il titolare del permesso si impegni con atto trascritto a favore del comune e a spese dell'interessato a praticare limitatamente alla percentuale mantenuta a uso residenziale, prezzi e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla Sezione II del Capo II del Titolo II del citato DPR 380/2001.

Nella zona **EO** è destinata prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzati esclusivamente in campo aperto.

L'abitazione ad edificare per le residenze e pertinenze agricole può essere rilasciata per la conduzione del fondo a imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Dlgs n. 228/01

Lotto n.3 Fl. 109, particella 41,

Il fondo di terreno è censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 41, classificato come seminativo arboreto, superficie are 240, reddito dominicale €0,50 e agrario €0,87, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo (all.3). Dalla visura risulta che detta identificazione deriva da un frazionamento in atti dal 09.04.1990. (n.12373). eseguito sulla originaria particella 41 di mq. 470 esistente all'impianto meccanografico. Dal frazionamento eseguito mq.240 sono rimasti alla particella in oggetto, mentre mq. 230 sono stati attribuiti alla particella 556.

L'accesso al bene avviene unicamente dalla particella 43, il fondo planimetricamente si presenta scosceso con differente quota verso la strada provinciale 232, con cui confina. Sul fondo si rileva della vegetazione spontanea .

Il fondo confina con la strada provinciale 232 con la particella 556, di proprietà Cusano ma non oggetto di esecuzione, con la particella, con la particella 43, 40 e 554 di altra ditta.

Il fondo è detenuto dal sig. Cusano Matteo

La vax catastale (all.17) insieme alle foto allegata n. 39 e al rilievo satellitare (all.18) documentano i luoghi.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all.19) rilevato presso il comune di Ariano Irpino è emerso che secondo il PUA n. 150 del 22 giugno del 2021, la destinazione urbanistica è zona **N Nuclei extraurbani consolidati**. La zona in argomento comprende i nuclei extraurbani di valore storico urbanistico sviluppatosi e consolidatosi lungo gli assi stradali che attraversano il territorio aperto, per lo più in corrispondenza delle intersezioni viarie. Obiettivi del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, anche ai sensi della L.R n. 26/2002 e del relativo Regolamento Attuazione DPGR n. 376 del 11.06.2003 con il potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili.

Sono consentiti interventi di cui art.3 del DPR 380/ 2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, tali interventi sono consentiti anche se riguardano uno o più edifici e modifiche fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il titolare del permesso si impegni con atto trascritto a favore del comune e a spese dell'interessato a praticare limitatamente alla percentuale mantenuta a uso residenziale, prezzi e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla Sezione II del Capo II del Titolo II del citato DPR 380/2001.

Il fondo è detenuto dal sig. Cusano Matteo.

Il C.T.U non ha potuto ispezionare i cespiti in oggetto in quanto i fondi confinanti, (dal quale era possibile l'accesso ai beni) e i fondi esecutati erano stati oggetto di lavorazione, per cui ha allegato dalle planimetrie catastali e rilievi aereofotogrammetrici degli stessi (all.20 a 25)

Il sig. Cusano mi riferiva che l'accesso ai suoi fondi avviene mediante il passaggio su proprietà confinanti mediante un tacito accordo dei proprietari stessi.

I fondi sono detenuti dal sig. Cusano Matteo, il quale mi riferiva ancora che i proprietari confinanti coltiverebbero parte dei suoi fondi a titolo gratuito.

Sempre il sig. Cusano in fase di accesso mi riferiva che originariamente esistevano solo due proprietari terrieri Cusano Matteo nato nel 1899 e Cusano Carmine, poi i fondi di loro appartenenza sono andati tutti in successione agli eredi Cusano Alberto, Cusano Arturo (padre del debitore) , Cusano Angelo e Cusano Benito.

I fondi di terreno di Cusano Arturo sarebbe poi passato in successione a Cusano Matteo.

Premesso ciò. passera a descrivere i singoli fondi.

Lotto n.4 Fl. 109, particella 301

Il fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 301, è classificato come seminativo, superficie are 3150, reddito dominicale €.2,44 e agrario €.5,69, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.4.). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

Il fondo è detenuto dal sig. Cusano ed è destinato all'agricoltura, l'accesso è possibile solo con un mezzo agricolo attraversando le particelle confinanti. Considerata la difficoltà all'accesso ha allegato una vax (all.20) rilievo aereofotogrammetrico (all.23) che ben documentano documenta i luoghi
Il bene confina con particelle 460,295,296,377,378 e 460.

Da informazioni assunte presso il comune di Ariano Irpino il fondo è dal certificato di destinazione urbanistico allegato (all.17) esso è classificato come EO - Agricola Ordinaria -

Le zone in argomento sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzati esclusivamente in campo aperto.

L'abitazione ad edificare per le residenze e pertinenze agricole puo essere rilasciata per la conduzione del fondo a imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Dlgs n. 228/01.

Lotto n.5 Fl. 114, particella 393

Il bene è un fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 393, classificato come uliveto, superficie are 146, reddito dominicale €.0,19, agrario €.0,30, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.5). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

La vax documenta (all.21) e il rilievo aereofotogrammetrico (all.24) illustrano il fondo in esame.

Il bene confina con particelle 104,103.394,1208 e 762.

L'accesso avviene mediante il l'attraversamento di particelle confinanti con accordo bonaria dei proprietari confinanti.

Il fondo è detenuto dal sig. Cusano ed è destinato all'agricoltura, ed è destinato alla coltivazione di piante di olive.

Anche detto fondo si presenta scosceso con differente salti di quota.

Il bene ricade per una parte in zona “ **N** “ **Nuclei extraurbani consolidati e in parte in zona EO agricola ordinaria** . (La zona in argomento comprende i nuclei extraurbani di valore storico urbanistico sviluppatosi e consolidatosi lungo gli assi stradali che attraversano il territorio aperto, per lo più in corrispondenza delle intersezioni viarie. Obiettivi del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, anche ai sensi della L.R n. 26/2002 e del relativo Regolamento Attuazione DPGR n. 376 del 11.06.2003 con il potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili.

Sono consentiti interventi di cui art.3 del DPR 380/ 2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, tali interventi sono consentiti anche se riguardano uno o più edifici e modifiche fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il titolare del permesso si impegni con atto trascritto a favore del comune e a spese dell'interessato a praticare limitatamente alla percentuale mantenuta a uso residenziale, prezzi e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla Sezione II del Capo II del Titolo II del citato DPR 380/2001) in parte in zona .

In parte in zona EO - Agricola Ordinaria – in detta zona sono le attività destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzati esclusivamente in campo aperto.

L'abitazione ad edificare per le residenze e pertinenze agricole può essere rilasciata per la conduzione del fondo a imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Dlgs n. 228/01.

Lotto n.6 Fl. 115, particella 381

Il fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 381, classificato come seminativo, superficie are 6820 , reddito dominicale €.14,09, agrario €.22,89, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.6). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

La vax (all.22) e il rilievo aereofogrammetrico (all. 25) documenta meglio i luoghi

Il bene confina con particelle 313,314,362,383, l'accesso è possibile solo attraverso le particelle confinanti, come si rileva dalla vax catastale e rilievo aereofogrammetrico.

Dal certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Ariano Irpino il fondo è classificato come **EO - Agricola Ordinaria -**

Le zone in argomento sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzati esclusivamente in campo aperto.

L'abitazione ad edificare per le residenze e pertinenze agricole può essere rilasciata per la conduzione del fondo a imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Dlgs n. 228/01.

Anche detto fondo si presenta planimetricamente scosceso ed è dedito all'agricoltura.

c) Alla verifica della 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. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso ove sanabile.

Lotto n.1

La scrivente ha effettuato più accessi presso UTC del comune di Ariano Irpino, e uno presso gli Uffici del Genio Civile di Ariano Irpino.

Agli archivi del Genio Civile è stato possibile rilevare che il cespite in muratura sito sulla particella 43 precedentemente adibito ad abitazione (foto n.20) è stato oggetto di contributo a seguito del sisma del 21.08.1962. Il sig. Cusano Arturo nato ad Ariano Irpino il 22.11.1928, (padre del sig. Matteo) faceva richiesta in data 06.07.1965, di accesso al contributo secondo la L. 3.12.1964 n. 1259 per la ricostruzione di un fabbricato sito sulla particella 43, costituito da una cucina, stalla porcile e ovile In data 19.06.1973 contributo che gli veniva concesso e i cui lavori venivano ultimati in data 25.06.1969 (all. 26, 27 e 28).

Ma il suddetto contributo è stato poi utilizzato per la realizzazione del fabbricato di cui al primo piano insiste il bene esecutato.

E' stato presentato un primo progetto, nei grafici allegati è rappresentato anche i luoghi oggetto di contributo (all.29). Successivamente veniva presentata una variante al progetto con grafici allegati (all.30).

I luoghi rilevati dal C.T.U in fase di accesso rispetto al progetto di variante approvato presentano delle difformità, si rileva una diversa distribuzione di uso, nei grafici autorizzati si legge che era previsto un piano terra a zona giorno e primo piano a zona notte infatti al primo piano erano previste quattro camere da letto e un bagno. Successivamente il fabbricato è stato diviso in due appartamenti per cui il cespite esecutato è divenuto un unità autonoma, nella camera da letto indicata nei grafici come letto A è stato realizzato il soggiorno, nel wc è stata realizzata la cucina. Il confronto tra i grafici autorizzativi (all.30) e la planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luohi (all.12).

Successivamente il bene è stato oggetto di ampliamento, per cui si è realizzati un nuovo ingresso, un disimpegno e bagno. Veniva realizzato un nuovo accesso dall'esterno e una diversa collocazione della scala di accesso.

Veniva presentata una concessione edilizia n. 5448 del 08.02.1990 (all.31) per la costruzione di un fabbricato in muratura da realizzarsi sulla particella di terreno 43, in aderenza al fabbricato di cui al primo piano insiste il cespite esecutato, (come si rileva dai grafici allegati). Ma della superficie autorizzata veniva realizzata soltanto l'area ampliata come le foto e la planimetria elaborata dalla scrivente (all. 12) ben documentano .

Si rileva inoltre la realizzazione di una finestra nell'ingresso, laddove nel grafico di progetto (concessione 5449 del 08.02.1990) era stata prevista una porta di accesso al vano cucina.

Per sanare le difformità rilevate in fase di accesso, un eventuale aggiudicatario all'asta potrà presentare un permesso a costruire in sanatoria, il cui costo a sostenersi è pari al contributo di costruzione più una sanzione, costi che verranno decisi in fase istruttoria.

Al momento della presentazione della pratica vi è il pagamento di una sanzione amministrativa che varia da €516,00 a €5.164,00, in natura e della consistenza dell'abuso.

Lotto n.2 particella 43

Come ha riferito precedentemente la scrivente su detta particella insistono dei manufatti.

Il fabbricato in muratura precedentemente adibito ad abitazione, che si incontra all sx entrando (foto n.20) risulterebbe realizzato prima degli anni 50, come ha già riferito precedentemente la scrivente esso è stato oggetto di contributo a seguito del sisma del 1962, contributo che è stato utilizzato per la costruzione del fabbricato censito con la particella 558, di cui al primo piano è situato il cespite esecutato.

Veniva rilasciata al sig. Matteo Cusano e De Lillo Rosa una concessione edilizia n. 4095 del 17.04.1987 (all. 31.A), per la realizzazione di un locale deposito sulla particella 43, composto da un piano terra e primo piano, e per locali pertinenziali da realizzarsi in aderenza al fabbricato (p.lla 585) di cui al primo piano insiste il cespite esecutato. I grafici allegati riportano sia lo stato di fatto che di progetto, ma purtroppo quelli di progetto non sono molto chiari. In merito al piano terra del locale deposito dai grafici di progetto risultano delle difformità, si rileva l' abbattimento del muro portante situato alla sx entrando, una posa in opera di una muratura dallo spessore di m.0.40 anziché di m.0,55.

Il primo piano è completamente difforme dallo stato dei luoghi, sul grafico sono rappresentati due vani dalla superficie commerciale di mq. 40,50, e mq. 10. In merito a quest'ultimo vano si rileva che l'accesso avverrebbe da una rampa scala che sul posto la scrivente non ha rinvenuto, inoltre lo stesso vano è stato rappresentato anche nel progetto del piano terra.

Sul posto invece la scrivente riscontrava la realizzazione di un vano dalla superficie commerciale di mq. 31,37, di una di una tettoia di mq.16,08 e di un terrazzo- cortile che consente l'ingresso al primo piano venendo dalla strada via Monte dell'Asina, interventi che non sono rappresentati nei grafici autorizzativi.

I grafici elaborati dalla scrivente documentano i luoghi (all.14).

Nella planimetria generale dei grafici allegati alla concessione edilizia n. 4095, risulterebbe che essa sia stata rilasciata anche per la realizzazione di pertinenze da realizzare particella 43 ma in aderenza al corpo di fabbrica 585, ma le stesse non sono rappresentate nei grafici di progetto.

Sul posto riscontrava la realizzazione di un locale tecnico in aderenza al fabbricato (585) di mq.6,72 in muratura di tufo nel cui interno è alloggiata una caldaia, la planimetria (all.12) e la foto n.28 e 36 ben documentano.

A fianco di quest'ultimo si rileva la realizzazione di un vano di mq. 27,35 con elementi in tufo che allo stato risulta inagibile realizzato a ridosso della strada provinciale 232, la planimetria (all.16) e le foto allegate (28, 29, 38 e 38).

Riscontrava sul posto anche un vano dalla superficie di mq.12,12 allo stato in disuso (foto n.24) , di cui la scrivente non riesce a risalire al titolo autorizzativo, in quanto non è rappresentata nei grafici autorizzativi. Nulla può riferire in quanto potrebbe essere di epoca remota, anche se nei grafici dello stato dei luoghi oggetto di contributo non è rappresentato.

Si rileva la realizzazione di un locale adibito all'essiccazione per tabacco, che è stato realizzato negli anni 80, in assenza di autorizzazione edilizia, come riferitomi anche dal sig. Cusano Matteo.

Il capannone è stato realizzato con elementi portanti in legno e copertura in lamiera metallica, e si sviluppa su di una superficie di mq.71,00.

Agli atti del comune è presente un'ulteriore concessione edilizia rilasciata al sig. Cusano Matteo del 11.06.1997 n. 7578 che non ha avuto seguito.

La scrivente ha relazionato per quel che ha potuto sulla legittimità delle opere, considerato che i grafici di progetto non sono molto chiari.

Per sanare gli abusi commessi un eventuale aggiudicatario all'asta potrà presentare un permesso a costruire in sanatoria,

Inoltre dovrà essere presentato anche deposito strutturale presso gli uffici del Genio civile di Ariano Irpino, in quanto le difformità hanno interessato anche elementi strutturali.

Il costo a sostenersi per il permesso a costruire in sanatoria è pari al contributo di costruzione più una sanzione, costi che verranno decisi in fase istruttoria. Al momento della presentazione della pratica vi è il pagamento di una sanzione amministrativa che varia da €.516,00 a €.5.164,00, in natura e della consistenza dell'abuso.

Vi sono gli oneri per il deposito strutturale in sanatoria essi verranno definiti in fase istruttoria della pratica.

La scrivente riferisce che il costo di un tecnico per la presentazione degli elaborati risulta di circa €. 2.000,00.

In merito al vano deposito realizzato in aderenza al fabbricato meglio rappresentato nella foto n.28 e nella planimetria (all.16) non può essere oggetto di sanatoria in quanto risulta realizzato nella fascia di rispetto stradale, allo stato è solo oggetto di demolizione.

d) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/ APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).

Lotto n.1

L'abitazione del sig. Cusano è fornita di una caldaia a legna, di vecchissima data a tal proposito mi dichiarava di averla comprata da un privato già usata negli anni 90 e risulterebbe di proprietà anche della sorella, come dichiarato in fase di accesso. Il sig. Cusano mi dichiarava inoltre di non essere in possesso di un libretto di impianto di climatizzazione. La caldaia è completamente obsoleta e annerita per via della sua vetustà, per cui non è stato possibile leggerne le caratteristiche.

Da quanto detto emerge che la scrivente non ha potuto redigere certificato APE in quanto lo stesso ha valore legale soltanto se corredato di libretto di climatizzazione.

Lotto n.2

Il fabbricato ubicato sulla particella 43, come dalle foto allegate si presenta in pessimo stato, per la totale assenza di interventi di manutenzione, per cui la scrivente ritiene che la certificazione APE andrebbe presa in considerazione soltanto in un progetto globale di ristrutturazione.

e)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, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento una spesa superiore a €1.000,00 il consulente è autorizzato a richiederne l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente previa autorizzazione del G.E e segnalando l'eventuale omissione.

Il fabbricato di cui al primo piano è ubicato il cespite esecutato è stato realizzato sulla particella 585, (all.1 e all.7 visura catastale terreni), quest'ultima è deriva da un frazionamento della particella 43 n. 7683 in atti dal 9.4.1990 e successivo presentazione di Tipo mappale del 12.09.2001, protocollo n.228716 in atti dal 12.09.2001 (n. 3034.1.2001)

Il bene è censito al sub. 3, categoria A/3, classe 2 , una consistenza di n.4 vani, una superficie catastale di mq. 114, rendita catastale di €216,91 e risulta intestata al debitore per la proprietà di 667/1000, per la nuda proprietà di 333/1000 e per la quota di 333/1000 come usufrutto a Perrina Maria Addolorata nata ad Ariano Irpino il 15.09.1935, deceduta il 04.09.2021.

La planimetria catastale (all.7), documenta i luoghi.

Successivamente il cespite con interventi murari è stato oggetto di intervento sulla particella di terreno 43, di ampliamento e diversa collocazione del vano scala come la planimetria sviluppata dalla scrivente ben documentata (all.12).

Tale ampliamento non è stato denunciato presso gli uffici del catasto, per cui la scrivente autorizzata dalla SV ci accingeva in compagnia di un topografo di sua fiducia da lei autorizzato a regolarizzare tale stato di fatto presso i competenti uffici del catasto con elaborato tipo mappale (all. 32) e fusione fiscale trattandosi di ditte non allineate mediante elaborato DOCFA qui allegato (all.33 e 34).

A seguito di tali aggiornamenti l'appartamento è censito con particella 585 sub.3 e l'area ampliata alla particella 1034.

Lotto n.2 Fl. 109, p.lla 43

La particella di terreno in oggetto all'impianto meccanografico era classificata come seminativo arboreto dalla superficie di mq. 1790.

Successivamente veniva frazionata (frazionamento n. 7683 in atti dal 9.4.1990) di cui mq. 340 hanno generato la particella 585, mentre mq. 1.450 restavano nella consistenza della particella 43 (all.3)

I manufatti presenti non risultano censiti presso gli uffici del catasto, per cui la scrivente su autorizzazione concessa dalla SV provvedeva a censirli mediante regolare procedura di accatastamento (tipo mappale) ed elaborato DOCFA e posizionarli in mappa, come risulta dalla planimetria catastale (all.35).

I locali deposito risultano censiti al Fl.109, particella 1031, subalterno 1,2,3 e 4, come la visura e planimetria allegate all'elaborato DOCFA ben documentano (all.36.)

L'area cortilizia 43 a seguito di aggiornamento catastale risulta censita con la particella 1030 (all.37).

In merito ai locali deposito è stato possibile riportare in mappa e accatastare soltanto il deposito 1, il deposito 2 e il deposito 3, mentre per il deposito ex stalla ed ex pollaio non è stato possibile procedere al loro accatastamento in quanto dai rilievi celerimetrici è emerso che mq.8,00 della loro superficie insiste sulla particella di terreno 426, di proprietà Perrina Felice (all.38).

La scrivente per una maggiore comprensione ha allegato grafico rappresentativo (all.39)

Il capannone ex essicatoio tabacco risulta censito al Fl.109, particella 1032 come risulta da visura e planimetria catastale allegati all'elaborato DOCFA (all.40).

In merito al locale ubicato in aderenza al fabbricato (foto) è censito al fl.109, particella 1033, come risulta da planimetria e visura dell'elaborato DOCFA (all.41).

In merito al locale tecnico non è oggetto di accatastamento ai sensi del DM n.28 del 02.01.1998 art. 3, lettera e.

Lotto n.3 fFl.109, particella 41

Il fondo di terreno è censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 41, classificato come seminativo arboreto, superficie are 240, reddito dominicale €0,50 e agrario €0,87, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo (all.3). Dalla visura risulta che detta identificazione deriva da un frazionamento in atti dal 09.04.1990. (n.12373). eseguito sulla originaria particella 41 di mq. 470 esistente all'impianto meccanografico. Dal frazionamento eseguito mq. 240 sono rimasti alla particella in oggetto, mentre mq. 230 sono stati attribuiti alla particella 556.

Lotto n.4 Fl.119, particella 301

Il fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 301, è classificato come seminativo, superficie are 3150, reddito dominicale €2,44 e agrario €5,69, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.4.). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

La vax documenta il fondo in esame (all.20).

Lotto n.5 Fl.114, particella 393

Il bene è un fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 393, classificato come uliveto, superficie are 146, reddito dominicale €0,19, agrario €0,30, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.5).

Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

La vax documenta il fondo in esame (all.21).

Lotto n.6 Fl. 115, particella 381

Il fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 381, classificato come seminativo, superficie are 6820 , reddito dominicale €.14,09, agrario €.22,89, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a Cusano Matteo, (all.6). Detta identificazione deriva da una rettifica di intestazione all'attualità del 01.07.2002, in atti dal 21.12.2002, protocollo n.AV0251213 in atti dal 21.12.2012 Registrazione Ariano Irpino n. 806 del 22.07.2002 (n. 21946.2/2002).

La vax documenta meglio i luoghi (all. 22).

f) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

I lotti n. 1 e 2 sono detenuti dal sig. Cusano Matteo che vi risiede con il proprio figlio.

In merito ai terreni identificati dalla scrivente come lotto n. 3, 4,5 e 6 sono tutti dediti all'agricoltura e sono detenuti dal sig. Cusano Matteo, il quale mi riferiva che sono coltivati sia da lui che dai propri confinanti bonariamente.

g) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

h) acquisire ogni informazione concernente :

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elenzazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio,data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Non esistono oneri condominiali per cui le spese di manutenzione del fabbricato, il debitore le ripartisce in maniera equa con la propria sorella che occupa l'appartamento sottostante.

g) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Gli oneri che saranno a carico di un eventuale acquirente sono i costi per sanare gli abusi commessi dal sig. Cusano Matteo.

Gli oneri che potrebbero essere cancellati dalla procedura sono quelli derivanti da ipoteca giudiziaria nn. 2809/129 del 112.2.2013 per €30.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro del 3.08.2012 rep.773 a favore di Unicredit.

Trascrizione n. 10.03.2017 nn. 3601 derivante da verbale di pignoramento immobiliare rep.5150 Ufficiale giudiziario di Benevento a favore di Unicredit Spa. Gli oneri che resteranno a carico di un eventuale acquirente sono i costi per sanare le difformità rilevate.

alla individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elenzazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio,data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Lotto 1 e 2 fabbricato 585/3 – 1034 e p.lla 43

La particella 43 esisteva dall'impianto meccanografico dal 20.07.1977 di mq. 1790, poi con frazionamento in atti dal 09.04.1990 (n. 7683), veniva frazionata, di cui mq. 1450 rimanevano nella particella stessa, mentre i rimanenti mq. 340 venivano attribuiti alla particella 585.

Sulla particella 585 a seguito realizzazione del cespite veniva presentato nel 2001 tipo mappale del 12.09.2001 protocollon. 228716 in atti dal 12.09.2001 (n. 3034.1/2001).

Dalla relazione notarile agli atti risulta che il sig. Cusano Matteo è divenuto proprietario della particella 43 della quota di 1000/1000, in virtù di donazione paterna del proprio padre sig. Cusano Arturo con atto per notar Margherita Manna del 26.09.1983, registrato ad Ariano Irpino il 17.10.1983 al n. 2294, trascritto ad Avellino il 26.10.1983 ai nn.12644/11448.

In detto atto quest'ultimo il sig. Cusano Arturo si riservava l'usufrutto generale vitalizio, poi consolidatosi con il suo decesso avvenuto in data 4.05.2000.

In merito alla particella 585/3 il sig. Cusano Matteo diveniva proprietario a seguito atto per notar Margherita Manna del 01.07.2002 per donazione accettata e atto di divisione, della quota di 667/1000 di proprietà, della quota di 333/1000 come nuda proprietà, per usufrutto dalla propria madre Perrina Maria Addolorata poi deceduta.

Nell'atto di divisione del 01.07.2002 per notar Manna Margherita di cui la scrivente ha allegato nota (all.10) si legge che l'area cortilizia censita come particella 585 sub.1, risulterebbe di esclusiva proprietà della sig.ra Rosanna Cusano e non è in comune all'intero fabbricato, in quanto gli eredi Cusano Filomena, e Cusano Matteo rinunciano a qualsiasi diritto di iscrizione d'ipotecalegale. Cio contrasta con quando rilevato presso gli uffici del catasto.

Lotto n.3 Fl. 109, particella 41,

Il debitore è divenuto proprietario del fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Avellino al Fl. 109, particella 41, per la quota di 1000/1000, con atto per notar Manna Margherita in data 26.09.1983, registrato ad Ariano Irpino il 17.10.1983, al n. 2294, trascritto ad Avellino il 26.10.1983 ai nn. 12644/11448 per donazione paterna di Cusano Arturo nato ad Ariano Irpino il 08.11.1928. In detto atto quest'ultimo si riservava l'usufrutto generale vitalizio, poi consolidatosi con il suo decesso avvenuto in data 4.05.2000.

In merito ai fondi di terreno particella 301, 393, 381 il sig. Cusano Matteo in fase di accesso mi riferiva che in origine esistevano solo due proprietari Cusano Matteo nato nel 1899 e Cusano Carmine, poi fondi di loro appartenenza sono andati in successione agli eredi Cusano Alberto, Cusano Arturo (padre del debitore) , Cusano Angelo e Cusano Benito.

Lotto n.4 Fl. 109, particella 301 Lotto n.6 Fl. 114, particella 393

Il debitore è proprietario del fondo di terreno censito presso il N.C.E. del comune di Avellino al Fl. 109, particella 301, per la quota di 1000/1000.

Dalla relazione notarile emerge che il debitore riceveva i diritti di 2/9 di proprietà unitamente con la propria madre sig.ra Perrina Maria Addolorata (nata ad Ariano Irpino il 15.09.1935), i diritti di 3/9, e i restanti diritti di 2/9 di proprietà, per successione dal proprio padre Cusano Arturo deceduto il 4.05.2000. La

successione si devoleva per legge al coniuge Perrina Maria Addolorata e ai suoi tre figli Cusano Matteo, Filomena e Rosanna. La denuncia di successione è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino il 31.10.2000, trascritta ad Avellino il 26.1.2002 ai nn. 2116/1897 e successione integrativa presentata in data il 21.06.2002, trascritta ad Avellino il 14.04.2003 ai nn. 6465/5164.

Dalla relazione notarile emerge che non risulterebbe trascritta accettazione di eredità in morte di sig. Cusano Arturo.

La rimanente parte con atto di donazione e divisione a rogito del notaio Margherita Manna del 1.07.2002 trascritto ad Avellino il 24.07.2002, registrato e trascritto ad Avellino il 24.07.2002 ai nn.14586-7/12360-1, per donazione materna da parte della sig.ra Perrina Maria Addolorata nata ad Ariano Irpino il 15.09.1935 ai suoi tre figli Cusano Matteo, Filomena e Rosanna, per la quota di 1/3 ciascuno.

In secondo luogo i germani Cusano procedevano alla divisione dei beni, per cui il sig. Cusano Matteo diveniva pieno proprietario dei fondi in oggetto. Di tale atto la scrivente ha allegato nota (all.10).

Al sig. Cusano Arturo deceduto il 4.05.2000, il bene censito con la particella 301 è pervenuto in virtù di donazione materna della sig.ra Scaperrotta Rosaria con atto per notar Luigi D'Agostino di Ariano Irpino del 5.10.1954, trascritto ad Avellino il 5.11.1954 ai nn. 14171/13333.

La particella 393 del Fl.114 al sig. Cusano Arturo deceduto il 4.05.2000, è pervenuta in virtù di atto di donazione per notar Luigi D'Agostino del 26.01.1968, trascritto ad Avellino il 9.02.1968 ai nn.2002/1853 per successione paterna dal sig. Cusano Matteo. In detto atto il sig. Cusano Matteo si riservava l'usufrutto vita natural durante, consolidatosi con il suo decesso avvenuto in data 28.02.1970.

Lotto n.5 Fl. 115, particella 381

Il bene in oggetto è pervenuto al sig. Cusano Matteo con atto di donazione e divisione a rogito del notaio Margherita Manna del 1.07.2002 trascritto ad Avellino il 24.07.2002, rep. 32727, ai nn.14586-7/12360-1, dalla propria madre Perrino Maria Addolorata .

Alla sig.ra Perrino il bene in argomento era prevenuto a seguito donazione paterna con atto per notar Luigi D'agostino di Ariano Irpino del 5.10.1954 registrato ad Avellino il 25.10.1954 al n. 467 e trascritto ad Avellino il 05.11.1954 ai nn. 14172/13334.

Alla valutazione complessiva dei beni indicando – previa specificazione del valore riporato dall'OMI distintamente e 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 a mq. Del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione di stima, precisando tali adeguamenti di stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché eventuali spese condominiali insolute, il valore finale al netto di tali decurtazioni e correzione.

La scrivente ha proceduto ad effettuare una stima basata sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2019 dell'Agencia del

Territorio, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ariano Irpino e da indagini presso agenzie immobiliari del luogo, Domus Immobiliare, Globo case e Idealista operanti nel comune di Ariano Irpino.

Ha tenuto conto della destinazione d'uso e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente),

caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano),

caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici,

caratteristiche di tipo produttive (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

La contrada Orneta del comune di Ariano Irpino non ha una grande appetibilità sul mercato immobiliare, sia per quanto riguarda gli immobili che i terreni. Ciò è dovuto anche alla sua ubicazione lontano dal centro abitato di Ariano Irpino, e dalla destinazione prevalentemente agricola.

In merito ad un eventuale vendita all'asta la scrivente ritiene che possa procedersi sia alla vendita congiunta dell'appartamento (p.lla 585/3-1034) con i locali deposito (p.lla 1031/sub1,2,3 e 4 e 1032) che alla vendita separata trattandosi di beni autonomi.

Nel caso di vendita separata ovviamente bisognerà procedere a frazionare l'area cortilizia ex particella 43, ora 1030.

Ritiene comunque che il deposito agricolo (p.lla 1031/sub1,2,3,e 4) e il capannone ex essiccatoio del tabacco (1032) vadano venduti come un unico lotto, anche al fine di evitare ulteriori frazionamenti dell'area cortilizia.

La scrivente demanda comunque ogni decisione alla massima competenza del G.E.

Alla luce delle indagini eseguite stima i seguenti valori

Lotto n.1 Appartamento censito al Fl.109, p.lla 585/3 -1034

Come ha già relazionato la scrivente, il bene si presenta con rifiniture scadenti, come le foto allegate ben documentano.

Da indagini effettuate presso gli uffici del comune di Ariano Irpino e agenzie immobiliari operanti nella zona (globo case, Idealista, cercasa, Domus immobiliare) è emerso che i prezzi unitari praticati variano tra 400-600, da un indagini delle tabelle OMI dell'anno 2021, dove riportano per le zone rurali un valore di €. 530-620 per le abitazioni di tipo economico. La scrivente tenuto conto

di quanto è emerso dalle quotazioni di cui sopra e delle caratteristiche del bene, stima un valore unitario di €/mq. 450,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq. 119,90 (ottenuta sommando alla superficie utile di mq. 87,21, l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiati al 100%, dei muri divisorii al 50%, del balcone al 25%, e del locale tecnico al 20%.).

Valore stimato €/mq. 450,00 x mq. 119,90 = €. 54.000,00

Lotto n.2 Stima dei locali deposito

Fl.109, particella 1031 sub.1,2,3,4

La scrivente considerato lo stato in cui le gli stessi versano fissa un valore unitario di €/mq. 250,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie complessiva del bene che è pari a mq.162,36

In merito alla superficie da conteggiare la scrivente ha detratto la superficie di mq. 8,00 ricadente sulla particella 426 di proprietà Perrina Felice.

Valore stimato locali deposito €/mq. 250,00 x mq.154,36 = €. 38.600,00

Locale censito al Fl.109, particella 1032

Per il capannone ex essiccatoio del tabacco considerato la sua tipologia e la scarsa appetibilità che ha sul mercato immobiliare, e tenuto conto che stesso è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, la scrivente stima un valore di €.1.500,00.

Locale censito al Fl.109, particella 1033

In merito al vano deposito situato in aderenza al fabbricato censito ora con la particella 1033 del Fl. 109, la scrivente riferisce che esso rientra nella fascia di

rispetto stradale della provinciale 232, per cui ad esso si può attribuire solo un costo di demolizione con relativo trasporto a rifiuto pari a €. 1.000,00.

Valore stimato dei locali deposito totale €. 39.100,00

Come ha già riferito precedentemente la scrivente anche per i terreni vi è uno scarso interesse immobiliare, a deprezzare ancora di più il valore è la loro natura di fondi interclusi

Lotto n.3 Fl. 109, particella 41.

La scrivente per il bene in esame stima un valore unitario di €/mq.10,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie del bene

€/mq. 10,00 x mq. 240 = €.2.400,00

Lotto n.4 Fl. 109, particella 301

Per il bene in questione considerata la sua natura stima un valore unitario di €/mq 3,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq.3150,

per cui il valore del bene è pari a €/mq. 3,00 x mq. 3150 = €.9.450,00.

Lotto n.5 Fl. 114, particella 393

Per il fondo in argomento stima un valore unitario di €/mq. 10,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie del bene che è pari a mq. 146

Il valore del bene è pari a €/mq. 10,00, x mq. 146, = €. 1.460,00

Lotto n.6 Fl. 115, particella 381

La scrivente stima per il bene in argomento un valore unitario di €/mq.5,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie del bene che è pari a mq.6820, per cui il valore del fondo

€/mq.5,00 x mq.6820 = €. 3.410,00.

Valore dei terreni €. 16.720,00

VALORE TOTALE BENI STIMATI €.108.600,00

IL C.T.U