

TRIBUNALE DI AVELLINO

“ Ufficio Esecuzioni Immobiliari ”

Causa iscritta al n° 19/1991 di R.G. Es. Im.

Giudice Unico: Cons. dott.ssa Michela PALLADINO

Udienza del 04 ottobre 2016

TRA: **Ex Soc.** [REDACTED]
in persona del suo rappresentante legale p.t.,
Creditore Procedente rappresentata e difesa
dall'avvocato [REDACTED]; **et altri;**

CONTRO: coniugi sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED]
(AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nato a
[REDACTED] il [REDACTED], entrambi residenti in
[REDACTED] (AV) alla [REDACTED],
Debitori Esecutati, rappresentati e difesi dall'avvocato
[REDACTED].

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

il sottoscritto *geom. Luigi D'Agostino*, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino col n° 2397 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino col n° 533, in adempimento al nuovo incarico ricevuto nella causa civile in titolo, rassegna alla **S.V.I.** la presente:

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

articolata nei seguenti capitoli:

- 1) **Descrizione del nuovo incarico ricevuto;**
- 2) **Descrizione delle nuove indagini svolte e risposta ai nuovi quesiti richiesti;**

1) DESCRIZIONE DEL NUOVO INCARICO RICEVUTO.

All'udienza del **31 maggio 2016** la **S.V.I.** disponeva quanto segue: “...**letto il verbale, oltre la presenza CTU, incarica il CTU di procedere ad aggiornare la relazione di CTU sulla base delle osservazioni di cui ai punti a) e b) della relazione**”

del custode, pag. 22, da intendersi qui integralmente richiamata. Onera al deposito di relazione aggiornata entro il 15.9.16...”.

Le osservazioni di cui ai punti **a)** e **b)** della relazione del Custode Giudiziario, dott.sa [REDACTED], riportano quanto segue:

- a)** *“...di integrare il proprio elaborato con l’indicazione, peraltro conforme a quanto disposto dall’art. 173-bis disp. att. cpc, dei gravami e dei vincoli iscritti e/o trascritti sui beni facenti parte del compendio pignorato con specifica indicazione di quelli che dovranno essere cancellati perché non opponibili alla procedura esecutiva de qua, formalità che dovranno essere menzionate peraltro nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;*
- b)** *di rielaborare e/o integrare le schede sintetiche con specifica indicazione delle quote di proprietà del debitore esecutato che devono essere sottoposte a vendita giudiziaria ex art. 569 cpc per tutti i beni facenti parte del lotto unico individuato...”.*

2) DESCRIZIONE DELLE NUOVE INDAGINI SVOLTE E RISPOSTA AI NUOVI QUESITI RICHIESTI

A seguito del nuovo incarico ricevuto lo scrivente CTU ha effettuato nuove indagini presso l’Agenzia del Territorio di Avellino (*ex U.T.E.*) e presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

Sulla base di quanto già relazionato nella precedente ctu, depositata agli atti di causa, e dalle risultanze delle nuove indagini sopraindicate è emerso quanto segue:

➤ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente:

- **Diritto di Usufrutto.** *pubblicato in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di registro generale e n° [REDACTED] di registro particolare, in favore della sig.ra “[REDACTED]”, nata in [REDACTED] (AV) il [REDACTED]*

di cui all'atto di "Donazione" rogato dal notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted] registrato in [redacted] in data [redacted] al n° [redacted]; usufrutto gravante sul seguente immobile:

- "...Fabbricato di vecchissima costruzione composto da due vani al piano terra uso deposito ed un vano al primo piano..."

Detto immobile è individuato in catasto terreni al foglio n° 9 particella n° 220.

La donante nel succitato atto di donazione dichiara che: "...detto immobile viene donato in nuda proprietà in quanto ella se ne riserva l'usufrutto sua vita durante..."

Con la nuova pratica di accatastamento la particella 220 è stata soppressa.

In particolare:

- la ex 247, parte della ex 220, la particella 939 e parte della ex 394, hanno generato, al "Catasto Fabbricati", ad una nuova particella identificata col n° 943 (unità collabente F/2), relativa alle porzioni di unità immobiliari facenti parte del vecchissimo fabbricato rurale, di proprietà della debitrice eseguita, danneggiata dagli eventi del sisma degli anni '80 e previsti da demolire.

- parte della ex 394, parte della ex 220 e parte della ex 395, hanno dato origine, al "Catasto Fabbricati", ad una nuova particella identificata col n° 941, che è composta dal subalterno 01 al piano terra e primo e dal subalterno 02 al piano terra (in corso di costruzione F/3).

Si precisa che a seguito dell'accatastamento degli immobili oggetto di accertamento, l'intestazione catastale, ha tenuto conto di quanto stabilito nel progetto autorizzato di cui alla pratica ex L. 219/81 e s.m.i., dove il tecnico progettista ha ricostruito il nuovo fabbricato rurale considerandolo un completamento funzionale di quello adiacente non oggetto di ricostruzione (per inciso quello occupato dalla sig.ra [redacted] madre dell'esecutata), rendendo di fatto i due fabbricati comunicanti e complementari e dotati di unico accesso. In particolare i relativi diritti di proprietà indicati sono scaturiti dalla proporzione delle superfici occupate dalla ex particella 220, avente il diritto di usufrutto della sig.ra [redacted] rispetto alle maggiori aree occupate dal restante corpo di fabbricata.

- Vincolo di inedificabilità/atto di asservimento: tale vincolo risulta dalla certificazione rilasciata [redacted] a firma del [redacted] [redacted] rilasciata in data [redacted] prot. [redacted] (cfr. allegato n° 5 annesso alla relazione di cui datata 11 aprile 2016), ed interessa la ex particella 247 (oggi soppressa), la ex particella n° 395 (oggi identificata dalla

particella n°940) e la particella n° 398 (ex 229/c). Tali particelle risultano essere state asservite ad altra proprietà, mediante atto per notaio [redacted] del [redacted], registrato in Avellino il [redacted] al n° [redacted] e trascritto presso i RR.II. di Avellino in data [redacted] ai nn. [redacted] (cfr. allegato n° 6 annesso alla relazione di ctu datata 11 aprile 2016), per il rilascio della Concessione Edilizia n° [redacted] del [redacted] in ditta [redacted] (padre e dante causa della debitrice sig.ra [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] ed ivi deceduto il [redacted]).

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni:

1. **Ipoteca convenzionale**, iscritta, per la complessiva somma di **£. 95'568'480**, pubblicata in data [redacted] ai nn. [redacted] di registro generale e n° [redacted] di registro particolare, in favore della ex "BANCA POPOLARE DELL'IRPINIA – Società Cooperativa a responsabilità limitata", a garanzia di un mutuo di **£. 45'000'000**, concesso ai coniugi [redacted] e [redacted], estinguibile in anni 10; ipoteca gravante sul seguente immobile:

- "...Fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza, in [redacted] alla [redacted] Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da due vani a piano terra e da tre vani al primo piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di circa mq. 70; da un primo piano della superficie del piano terra, composto da corridoio, cucina tre vani e bagno. Il tutto confinante con aree scoperte annesse di proprietà [redacted] Quanto innanzi è riportato in catasto terreni al foglio n° 9 particelle 213, 247 e 394. L'immobile ora descritto viene sottoposto ad ipoteca nella sua attuale consistenza, con ogni accessorio, ampliamento, accessioni, pertinenze e diritti inerenti...".

2. **Ipoteca giudiziale**, pubblicata in data [redacted] ai nn. [redacted] di registro generale e n° [redacted] di registro particolare, in favore della "BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A", a fronte di un decreto ingiuntivo esecutivo n° [redacted], reso dal Presidente del [redacted] in data [redacted] a garanzia della somma di **£. 35'000'000**, di cui **£. 20.594.007** per sorta capitale risultante dal decreto e la differenza per interessi, spese ed accessori maturati e maturandi; ipoteca gravante sui seguenti immobili:

- a) "...Fabbricato di nuova e vecchia costruzione in aderenza, in [redacted] alla località [redacted], riportato in catasto fg. 9 p.lle 213, 247 e 394; il tutto confinante con aree scoperte di essa signora [redacted]. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto di due vani a piano terra e da tre vani al primo piano; Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un locale al piano terra di circa mq. 70 e da uno al primo piano di circa mq. 70;
- b) Terreno in [redacted] ai are 39.58 circa distinto in catasto alla p.ta 718 fl. 9 p.lle 213, p.ta 2105 fl. 9 p.lle 247, p.ta 718 fl. 9 p.lle 394 ex 212/C, p.ta 2095 fl. 9 p.lle 395 ex 228/B, p.ta 2105 fl. 9 p.lle 398 ex 229/C, il tutto confinante con beni [redacted] Via Vicinale, beni [redacted] e beni [redacted] p.ta 2105 fl. 9 p.lle 229 ex 229/A, confinante con beni [redacted], [redacted], [redacted] e Via Vicinale;
- c) Fabbricato in [redacted] alla [redacted] composto di due vani al piano terra e due vani al primo piano, distinto in catasto alla p.ta 1991 fl. 9 p.lle 220... Sono oggetto di ipoteca con gli immobili suelencati tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, accessioni, nuove costruzioni,

ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto immobile e gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso ed eccettuato...".

3. **Ipoteca giudiziale**, pubblicata in data [redacted] ai nn. [redacted] di registro generale e n° [redacted] di registro particolare, in favore della ex "CASSA DI RISPARMIO DI ROMA", a fronte di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n° [redacted] del [redacted], a garanzia della somma di £. 9'500'000, di cui £. 4'535'250 per i crediti in linea capitale risultante dai titoli infrascritti, £. 2'964'750 per tre annate di interessi sul capitale calcolati al tasso convenzionale del 21,75%, £. 2'000'000 per spese di registrazione, spese del procedimento di ingiunzione e spese successive calcolate approssimativamente salvo il disposto dell'art. 2855 c.c. per le spese della presente trascrizione e per quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione; crediti in linea capitale risultante dai titoli infrascritti, crediti in linea capitale risultante dai titoli infrascritti; ipoteca gravante sui seguenti immobili:

- a) "...Terreno sito in [redacted] alla [redacted] ai are 39.58 con entrostante fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da 2 vani al piano terra e 3 vani al 1° piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di mq. 70, da un 1° piano di 3 vani ed accessori di mq. 70. Il tutto confina con beni [redacted] via Vicinale, beni [redacted] beni Montone Carmine e beni [redacted]. Riportato al NCT alla partita 23430 in ditta [redacted] fl. 9 p.la 247 are 0.37 sem. arb. Cl. 4, folio 9 p.la 394 are 3.60 sem. arb. cl. 4, folio 9, p.la 398 are 6.76 sem. arb. cl. 4. Partita 2095, in ditta [redacted] foglio 9, p.la 395 ex 228/B. Partita 718 in ditta [redacted] foglio 9, p.la 213 are 2.55 fabb. rur. .
- b) Terreno sito in [redacted] alla [redacted] di are 17.10 confinante con beni di [redacted] beni [redacted] e Via Vicinale. Riportato in al NCT partita 23430 predetta, foglio 9, p.la 229 are 17.10 sem. arb. Cl. 4.
- c) Nuda proprietà di fabbricato sito in [redacted] alla [redacted] composto da 2 vani al piano terra e da un vano al 1° piano. Confina con beni [redacted] e beni [redacted] foglio 9, p.la 220 are 1.15 sem. arb. Cl. 4.

L'ipoteca si estende a tutte le accessioni, pertinenze mobili ed immobili e frutti...".

4. **Pignoramento Immobiliare**, trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted] di registro generale e n° [redacted] di registro particolare, in favore della ex "CASSA DI RISPARMIO DI ROMA", a fronte di un atto di precetto del 21.12.1990 per la complessiva somma di £. 5'302'200, oltre il costo delle notifiche e successive di metodo ; pignoramento che ha colpito i seguenti immobili:

- a) "...Terreno sito in [redacted] alla [redacted] ai are 39.58 con entrostante fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da 2 vani al piano terra e 3 vani al 1° piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di mq. 70, da un 1° piano di 3 vani ed accessori di mq. 70. Il tutto confina con beni [redacted] via Vicinale, beni [redacted] beni [redacted] e beni [redacted]. Riportato al NCT alla partita 23430 in ditta [redacted] fl. 9 p.la 247 are 0.37 sem. arb. Cl. 4, folio 9 p.la 394 are 3.60 sem. arb. cl. 4, folio 9, p.la 398 are 6.76 sem. arb. cl. 4. Partita 2095, in ditta [redacted] foglio 9, p.la 395 ex 228/B. Partita 718 in ditta [redacted] foglio 9, p.la 213 are 2.55 fabb. rur. .
- b) Terreno sito in [redacted] alla loc. [redacted] di are 17.10 confinante con beni di [redacted] beni [redacted] e beni [redacted].

██████████ e Via Vicinale. Riportato in al NCT partita 23430 predetta, foglio 9, p.lla 229 are 17.10 sem. arb. Cl. 4.

- c) Nuda proprietà di fabbricato sito in ██████████ alla loc. ██████████ composto da 2 vani al piano terra e da un vano al 1° piano. Confina con beni ██████████ e beni ██████████. Riportato al NCT partita 1991 in ditta ██████████, foglio 9, p.lla 220 are 1.15 sem. arb. Cl. 4.

Il pignoramento viene esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto nulla escluso od accettato...”.

5. **Atto di ipoteca in rinnovazione**, (derivante da ipoteca convenzionale/ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo), presentazione n° ██████████ del ██████████ ai nn. ██████████ di registro generale e n° ██████████ di registro particolare, in favore della “**MUTINA SRL**” in qualità di Società Veicolo nell’operazione di cartolarizzazione ex Legge 130/99 (la Banca Popolare dell’Irpinia in seguito alla fusione con la Banca Popolare di Salerno del 19.06.2003, ha assunto la denominazione di Banca della Campania SpA – l’originaria ipoteca iscritta in data ██████████ ai nn. ██████████ era dell’importo di **£. 95'568'480** oggi **€ 49'357,00**). L’ipoteca gravava sul seguente immobile:

- “...Fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza, in ██████████ alla ██████████. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da due vani a piano terra e da tre vani al primo piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di circa mq. 70; da un primo piano della superficie del piano terra, composto da corridoio, cucina tre vani e bagno. Il tutto confinante con aree scoperte annesse di proprietà ██████████. Quanto innanzi è riportato in catasto terreni al foglio n° 9 particelle 213, 247 e 394...”.

6. **Atto di ipoteca giudiziale in rinnovazione**, (derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo), presentazione n° ██████████ del ██████████ ai nn. ██████████ di registro generale e n° ██████████ di registro particolare, in favore della “**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (GI UGC BANCA S.P.A.)**” – fa presente che la posizione debitoria in oggetto indicata rientra nel contratto di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n° 130, legge sulla cartolarizzazione e dell’art. 58 del T.U. Bancario... - gli importi indicati derivano dalla conversione degli originali importi espressi in lire. Titolo già depositato in data ██████████ ai nn. ██████████ a cui si fa pieno riferimento. Ipoteca gravante sui seguenti immobili:

- a) “...Terreno sito in ██████████ alla ██████████ ai are 39.58 con entrostante fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da 2 vani al piano terra e 3 vani al 1° piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di mq. 70, da un 1° piano di 3 vani ed accessori di mq. 70. Il tutto confina con beni ██████████ via Vicinale, beni ██████████, beni ██████████ e beni ██████████. Riportato al NCT alla partita 23430 in ditta ██████████ fl. 9 p.lla 247 are 0.37 sem. arb. Cl. 4, folio 9 p.lla 394 are 3.60 sem. arb. cl. 4, folio 9, p.lla 398 are 6.76 sem. arb. cl. 4. Partita 2095, in ditta ██████████, foglio 9, p.lla 395 ex 228/B. Partita 718 in ditta ██████████, foglio 9, p.lla 213 are 2.55 fabb. rur. .
- b) Nuda proprietà di fabbricato sito in ██████████ alla ██████████ composto da 2 vani al piano terra e da un vano al 1° piano. Confina con beni ██████████ e beni ██████████, foglio 9, p.lla 220 are 1.15 sem. arb. Cl. 4.

L'immobile al Fg. 9 mapp. 229, risulta essere stato svincolato con annotazione depositata in data 19/06/2006 ai nn. 12194/1089...".

7. **Atto di ipoteca in rinnovazione**, (derivante da trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobiliare), presentazione n° [REDACTED] del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di registro generale e n° [REDACTED] di registro particolare, in favore della "MUTINA SRL" concessionaria del credito della Banca Popolare dell'Irpinia (oggi Banca della Campania) quest'ultima intervenuta nella procedura n° 19/91. La presente trascrizione in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nella originaria nota di trascrizione da rinnovare, la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi degli art. 2668-bis e 2668-ter codice civile. Con la presente nota si intende rinnovare la trascrizione originaria, l'originario pignoramento notificato il [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n° [REDACTED] del registro particolare era a favore della Cassa di Risparmio di Roma e contro [REDACTED] [REDACTED]. Ipoteca gravante sui seguenti immobili:

- a) "...Terreno sito in [REDACTED] alla [REDACTED] di are 39.58 con entrostante fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza. Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da 2 vani al piano terra e 3 vani al 1° piano. Il fabbricato di nuova costruzione è costituito da un unico locale al piano terra di mq. 70, da un 1° piano di 3 vani ed accessori di mq. 70. Il tutto confina con beni [REDACTED] via Vicinale, beni [REDACTED] e beni [REDACTED]. Riportato al NCT alla partita 23430 in ditta [REDACTED] fl. 9 p.lla 247 are 0.37 sem. arb. Cl. 4, folio 9 p.lla 394 are 3.60 sem. arb. cl. 4, folio 9, p.lla 398 are 6.76 sem. arb. cl. 4. Partita 2095, in ditta [REDACTED] foglio 9, p.lla 395 ex 228/B. Partita 718 in ditta [REDACTED] foglio 9, p.lla 213 are 2.55 fabb. rur. .
- b) Nuda proprietà di fabbricato sito in [REDACTED] alla [REDACTED] composto da 2 vani al piano terra e da un vano al 1° piano. Confina con beni [REDACTED] e beni [REDACTED] foglio 9, p.lla 220 are 1.15 sem. arb. Cl. 4.

Con annodamento di restrizione beni pubblicato il 19/06/2006 al n° 1087 del registro particolare, viene escluso dal pignoramento l'immobile indicato al punto 2 del quadro D e precisamente il terreno sito in Atripalda alla loc. San Gregorio di Ha 0.17.01 presso il N.C.T. al Fg. 9 p.lla. 229 mq. 1710 e pertanto non si procede alla rinnovazione del pignoramento su detto immobile..."

il tutto come si evince dalla copia della documentazione acquisita presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Avellino (cfr. allegato n° **1**).

Lo scrivente **CTU** precisa che per poter accatastare i due fabbricati oggetto della presente procedura espropriativa si è dovuto necessariamente considerare la complementarietà degli stessi immobili oggetto di accertamento, infatti, così come già accennato nella precedente relazione, anche se apparentemente trattasi di

due edifici realizzati tra l'altro anche in epoche diverse, si è dovuto tener conto che l'ingresso agli stessi è garantito esclusivamente attraverso un unico accesso, posizionato tra l'altro sulla particella attigua (*ex particella 395 del foglio di mappa 9 di [REDACTED]*), che comunque rientra nei terreni oggetto di pignoramento.

Pertanto, a seguito della predisposizione degli atti propedeutici all'accatastamento degli immobili in questione, **l'intestazione catastale** (*così come anche descritto a pagina 28 della ctu depositata*) ha dovuto tener conto non solo di quanto stabilito nel progetto autorizzato di cui alla pratica ex 219/81 e s.m.i., **dove il tecnico progettista ha ricostruito il nuovo fabbricato rurale considerandolo un completamento funzionale di quello adiacente non oggetto di ricostruzione, rendendo di fatto i due fabbricati comunicanti e complementari e dotati di unico accesso, ma anche del fatto che gli stessi immobili (per inciso di i due fabbricati in argomento) sono stati all'epoca realizzati invadendo proprietà attigue (che comunque rientrano nelle aree oggetto di pignoramento), per cui, i relativi "DIRITTI DI PROPRIETA'" generati sono scaturiti dalla proporzione tra l'ingombro del vecchio fabbricato, gravato da usufrutto a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (ex particella 220), rispetto a quello relativo alle maggiori aree occupate dal restante nuovo corpo di fabbrica ricostruito ai sensi della ex Legge 219/81 e s.m.i. .**

In conseguenza di ciò si è proceduto al calcolo in percentuale del valore dell'usufrutto sull'intero immobile da accatastare, variando quella che era la quota di usufrutto risultante dalla intestazione della singola particella impegnata dal manufatto.

Con l'accatastamento si sono generati in definitiva due nuove particelle:

- la n° **941** (generata dalla fusione di parte della ex **394**, parte della ex **220** e parte della ex **395**), cosituata dal **subalterno 01** al piano terra e primo piano e dal **subalterno 02** al piano terra (**F/3 - in corso di costruzione**);
- la n° **943 (F/2 - unità collabente** - generata dalla fusione della ex **247**, parte della ex **220**, la particella **939** (ex 213/c), e parte della ex **394**), relative alle porzioni di unità immobiliari facenti parte del vecchissimo fabbricato rurale, di proprietà della debitrice esegutata, danneggiata dagli eventi del sisma degli agli '80 e previsti da demolire.

In definitiva i "**DIRITTI REALI DI PROPRIETA'**" sono invece invariati rispetto a tutti i titoli di provenienza così come indicati nelle varie relazioni redatte e già presenti agli atti di causa.

A completezza, infine, si ribadisce e precisa che, così come illustrato a pag. 15 della precedente relazione datata 11 aprile 2016, l'attuale particella n° **938** (della superficie catastale di mq. 55,00) derivata dal frazionamento della corte annessa al vecchissimo fabbricato rurale identificato dalla particella n° **213**, rientra nei beni oggetto di vendita all'asta, **salvo eventuali diritti acquisiti mediante usucapione.**

I diritti di proprietà vantati dall'esecutata sig.ra [REDACTED] così come desunti dagli atti di provenienza, su tale particella ammontano a complessivi **333/1000**.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

A. FABBRICATO RURALE DI RECENTE COSTRUZIONE

Trattasi di un immobile ubicato alla [redacted] del Comune di [redacted] (AV), ricostruito con il contributo della Legge n. 219/81 e s.m.i. in virtù dell'Autorizzazione Edilizia n° 619 del 31/03/1988 e successiva Variante n° 937 dell'11/12/1990, utilizzando la volumetria di proprietà dell'esecutata relativa alla porzione di un vecchissimo fabbricato rurale (*identificato nel NCT, complessivamente, con la particella n° 213 del foglio 9 di [redacted]*).

La suddetta pratica di ricostruzione ex L. 219/81 e s.m.i. non risulta conclusa: infatti agli atti del Comune di [redacted] (AV) non è stata consegnata la documentazione relativa allo stato finale dei lavori, manca il certificato di ultimazione dei lavori, etc...; si rimanda a tal proposito all'Attestazione rilasciata dall'UTC del Comune di [redacted] (*cf. allegato n° 7*). A completamento della suddetta pratica è previsto l'obbligo di procedere all'abbattimento delle porzioni del vecchissimo fabbricato rurale di proprietà della debitrice.

Dalle indagini svolte presso l'UTC Lo scrivente rileva esplicitamente che la conclusione della procedura di cui alla ex L. 219/81 non comporta l'erogazione di residui di contributi in quanto la procedura è fuori termine temporale massimo secondo Legge.

Relativamente alla pratica di ricostruzione ai sensi della ex Legge 219/81, la debitrice sig.ra [redacted] non risulta debitrice nei confronti del Comune di [redacted] di somme dovute per oneri concessori.

Il fabbricato in questione comprende una consistenza di circa **mq. 76,25 al piano terra**, attualmente da completare/in corso di costruzione, adibito a portico chiuso da pannellature provvisorie, avente destinazione di deposito-garage e di circa **mq. 92,20 al primo piano** destinati ad abitazione, con annessi circa **mq. 31,64 di superficie destinate a balconate/terrazzo.**

L'impianto di scarico delle acque nere/grigie di tale fabbricato fa uso di una fossa settica a tenuta (*in assenza del collettore fognario comunale*), posta ad una distanza inferiore a 20 metri dall'attuale fabbricato, soggetta a svuotamento periodico da parte di ditta specializzata, come dichiarato dalla stessa esecutata durante lo svolgimento delle operazioni peritali. La normativa igienico/sanitaria vigente impone una distanza minima di 20 m di tale servizio, per cui, sarà necessario che l'acquirente aggiudicatario provveda a regolarizzare l'impianto realizzando una nuova fossa settica posta ad una distanza non inferiore a 20 m dal fabbricato.

Tale edificio, sulla base di quanto accertato, è privo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati (*elettrico, termico, idrico-sanitario, citofonico, tv, etc...*), nonché del relativo certificato di agibilità/abitabilità.

Attualmente tale fabbricato viene occupato dalla famiglia dell'esecutata; esso, così come previsto nel progetto autorizzato, è stato ricostruito in modo da risultare un completamento funzionale dell'adiacente fabbricato non oggetto di ricostruzione (per inciso quello occupato dalla sig.ra [redacted] madre dell'esecutata, ubicato sulle particelle di terreno identificate dalle ex particelle nn. 220 e 395); i due fabbricati sono, pertanto, comunicanti e complementari.

Sulla base degli atti di aggiornamento catastali prodotti dal sottoscritto CTU (*Accatastamento - DOcFA*), tali immobili risultano attualmente identificati come segue:

- Foglio di mappa n° 9 di [redacted], particella 941/sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90;
- Foglio di mappa n° 9 di [redacted], particella 941/sub. 2, Categoria F/3 – "**in corso**"

di costruzione”, senza Rendita Catastale, Piano T.

Essi risultano intestati nel seguente modo:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), usufruttuaria per 272/1000;
- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietaria per 728/1000;
- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nuda proprietaria per 272/1000; il tutto come meglio illustrato nella relazione agli atti di causa e come meglio di seguito precisato.

Esso confina a nord e nord/ovest con la particella 940 (ex 395/a), ad ovest con parte della sopraindicata particella 940 e con la particella 944 (ex 394/a), ed infine a sud con le porzioni del vecchio fabbricato rurale da abbattere, identificato dalla particella 943.

Detto immobile è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di **“Donazione tra pareti in linea retta”** per notar [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED], n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta (cfr. allegato n° G annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993). In particolare con il sopraindicato atto il sig. [REDACTED] (padre dell'esecutata) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], donava all'esecutata: “[...] appezzamento di terreno alla località [REDACTED] con adiacente fabbricato rurale composto di due vani a piano terra e da tre vani al primo piano. Detto appezzamento di terreno ha una superficie di circa are trentanove e centiare cinquantotto, compresa la superficie del fabbricato rurale... Il fabbricato è riportato in catasto terreni alla partita 718 in ditta [REDACTED] [REDACTED], foglio 9 maggiore consistenza della particella 213 fabbricato rurale. Il terreno è riportato in catasto come segue: partita 2105 foglio 9 particella 247 di mq. 37...; partita 718 foglio 9 particella 394 (ex 212/c) di are 3,60...; partita 2095 foglio 9 particella 395 (ex 228/b) di are 28,20...; partita 2105 foglio 9 particella 398 (ex 229/c) di are 6,76...[...]”.

B. NUDA PROPRIETA' DI UN VECCHIO FABBRICATO RURALE

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale adiacente a quello di cui al punto A., di non recente edificazione, ubicato sempre alla [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (AV). Dai rilievi topografici effettuati è emerso che la sua area di sedime risulta edificata in parte sulla ex particella n° 220 e parte sulla ex particella n° 395 del foglio di mappa n° 9 di [REDACTED].

Il fabbricato in questione comprende una consistenza di circa **mq. 71,35 al piano terra** (mq. 16,55 costituito dall'ingresso principale e dalla scala di accesso che conduce al primo piano), di cui circa **mq. 54,80** con ambienti destinati a cantina e di circa **mq. 52,15 al primo piano destinati ad abitazione**, con annessi circa **mq. 7,19 di superficie destinata a balcone**.

L'immobile, allo stato attuale, così come accennato e descritto al punto precedente, è comunicante con quello oggetto di pratica di ricostruzione ex Legge 219/81; i due fabbricati risultano, pertanto, comunicanti e complementari.

Sulla base della documentazione agli atti e dalle indagini svolte presso i vari uffici tecnici della PP.AA., tale immobile risulta legittimo. Infatti: **a)** dalla lettura dell'atto di provenienza (atto di “donazione” del [REDACTED] rogato dal notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] - n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta - cfr. allegato n° H annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993) si evince che il fabbricato in questione è stato edificato in data anteriore al 1963; in particolare, in tale atto, la donante, sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutata), dichiarava che: “[...] detto fabbricato le pervenne per acquisto avvenuto antecedentemente al primo gennaio 1963 [...]” **;** **b)** dalle ispezioni ipotecarie effettuate ed in particolare dalla lettura del Registro per le Trascrizioni immobiliari, risulta che la sig.ra [REDACTED] acquistò l'immobile in argomento (in seguito donato alla figlia, [REDACTED]), con atto del [REDACTED] rogato dal notaio [REDACTED], registrato in Avellino in data [REDACTED] al n° [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED]. **Da quanto sopra, ne discende che la sua edificazione è antecedente al 1958 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico.**

Tale edificio, sulla base di quanto accertato presso l'UTC è privo delle certificazioni

di conformità degli impianti esistenti (elettrico, termico, idrico-sanitario, etc...), e non risulta dotato del certificato di agibilità.

L'impianto di scarico delle acque nere e grigie di tale immobile è collegato alla fossa settica descritta al precedente punto A.

Il fabbricato è occupato dalla sig.ra [REDACTED], usufruttuaria, in virtù dell'atto pubblico innanzi indicato.

Sulla base degli atti di aggiornamento catastali predisposti dal sottoscritto CTU (TF, TM e DOCFA), tali immobili risultano attualmente identificati come segue:

- Foglio di mappa n° 9 di [REDACTED], particella 941/sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90;

Esso risulta intestato nel seguente modo:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), usufruttuaria per 272/1000;
- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietaria per 728/1000;
- [REDACTED], nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nuda proprietaria per 272/1000; il tutto come meglio illustrato nella relazione agli atti di causa e come meglio di seguito precisato.

Esso confina a nord con le porzioni del vecchissimo fabbricato rurale da abbattere, di cui alla pratica ex L. 219/81 e s.m.i., ad est con le particelle 943, a nord/est dalla particella n° 940 (ex 395/a), da cui riceve anche diretto accesso, ed infine ad ovest con porzioni del nuovo fabbricato rurale ricostruito.

L'immobile è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di "Donazione" per notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED], n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta (cfr. allegato n° H annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993). In particolare dal succitato atto si evince che la donante, sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (madre dell'esecutata): "[...] dona alla figlia [REDACTED], che accetta, la nuda proprietà del seguente immobile in [REDACTED] alla località [REDACTED]: "Fabbricato di vecchissima costruzione composto da due vani al piano terra uso deposito ed un vano al piano primo... foglio 9 particella 220... La donante dichiara che detto immobile viene donato in nuda proprietà in quanto ella se ne riserva l'usufrutto sua vita durante...[...]"

G. UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI PORZIONE DEL VECCHISSIMO FABBRICATO RURALE DA DEMOLIRE CON ANNESSA CORTE

Trattasi di porzione di un vecchissimo fabbricato rurale, adiacenti e limitrofe ai due fabbricati descritti ai punti A e B precedenti, ubicato sempre [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (AV), identificato complessivamente, con la particella n° 213 del foglio 9 di [REDACTED].

La consistenza di tali immobili è quella di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED], di cui alla pratica edilizia messa in atto ai sensi e per effetto della ex Legge n. 219/81 e s.m.i., in virtù dell'Autorizzazione Edilizia n° 619 del 31/03/1988 e successiva Variante n° 937 dell'11/12/1990.

Tali unità immobiliari, così come stabilito nella suddetta pratica ex L. 219/81 e s.m.i. dovranno essere abbattute.

Tali immobili sono pervenuti alla sopraindicata debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di "Donazione tra pareti in linea retta" per notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED], n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta (cfr. allegato n° G annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

Fanno parte di tali beni anche i "diritti di proprietà" vantati dall'esecutata, sig.ra [REDACTED], sull'area e/o "corte comune" adiacente al suddetto vecchissimo fabbricato rurale, individuata attualmente in catasto sul foglio di mappa n° 9 di [REDACTED] ed identificata con le particelle nn. 937 (ex 213/a) e 938 (ex 213/b), pari ad una quota di 333/1000.

Tali diritti sono stati indicati nel sopraindicato atto di "Donazione" del [REDACTED], rogato dal notaio [REDACTED] (rep. n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED]) e derivano dall'atto "Donazioni" rogato dal notaio [REDACTED] del [REDACTED]

██████████ (registrato in Avellino il 16/10/1967 al n° 2424).

Sulla base degli atti di aggiornamento catastali prodotti dal sottoscritto CTU (Accatastamento - DOCFA), tali immobili risultano attualmente identificati come segue: Foglio di mappa n° 9 di ██████████, particella 943, Categoria F/2 – “**unità collabente**” Piano T-1.

Tali immobili risultano intestati nel seguente modo:

- ██████████, nata ad ██████████ (AV) il ██████████ (C.F. ██████████), usufruttuaria per 473/1000;
- ██████████, nata ad ██████████ (AV) il ██████████ (C.F.: ██████████), proprietaria per 527/1000;
- ██████████, nata ad ██████████ (AV) il ██████████ (C.F.: ██████████), nuda proprietaria per 473/1000; il tutto come meglio illustrato nella relazione agli atti di causa e come meglio di seguito precisato.

Esso confina a nord con la particella n° 221 e con le restanti porzioni del vecchissimo fabbricato rurale identificato dalla particella 213, ad est con la particella n° 228 e 940 (ex 395/a), a sud con i due fabbricati oggetto di accatastamento (particella 941) ed infine ad ovest con la particella 944 (ex 394/a), e con la particella 937 (corte comune annessa al vecchio fabbricato identificato dal n° 213), da cui riceve anche diretto accesso.

Attualmente tali immobili sono inabitabili, in quanto danneggiati dagli eventi sismici degli anni '80 e così come già precisato in precedenza dovranno essere abbattuti.

D. APPEZZAMENTO DI TERRENO

Trattasi di fondi agricoli adiacenti e limitrofi ai due fabbricati descritti ai punti A e B precedenti, ubicati sempre alla ██████████ del Comune di ██████████ (AV).

Tali terreni, sulla base anche degli atti di aggiornamento catastali predisposti dal sottoscritto CTU (Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale), risultano attualmente della consistenza complessiva catastale di **mq. 3'697**. Essi sono identificati nel NCT come segue:

Foglio di mappa n° 9 di Atripalda:

- particella n° 398 della superficie catastale di **mq. 676**;
- particella n° 944 (ex p.lla n° 394/a) della superficie catastale di **mq. 313**;
- particella n° 940 (ex p.lla n° 395/a) della superficie catastale di **mq. 2'708**.

Tali appezzamenti di terreno nel NCT risultano attualmente intestati all'esecutata sig.ra ██████████ ██████████, nata ad ██████████ (AV) il ██████████ (C.F.: ██████████), proprietaria per 1000/1000.

Si precisa che le particelle identificate dai nn. 220 e 247 sono state soppresse per dar luogo alle nuove particelle, individuate dai nn. 941 e 943, che rappresentano i corpi di fabbrica oggetto di accatastamento, così come già indicato in precedenza.

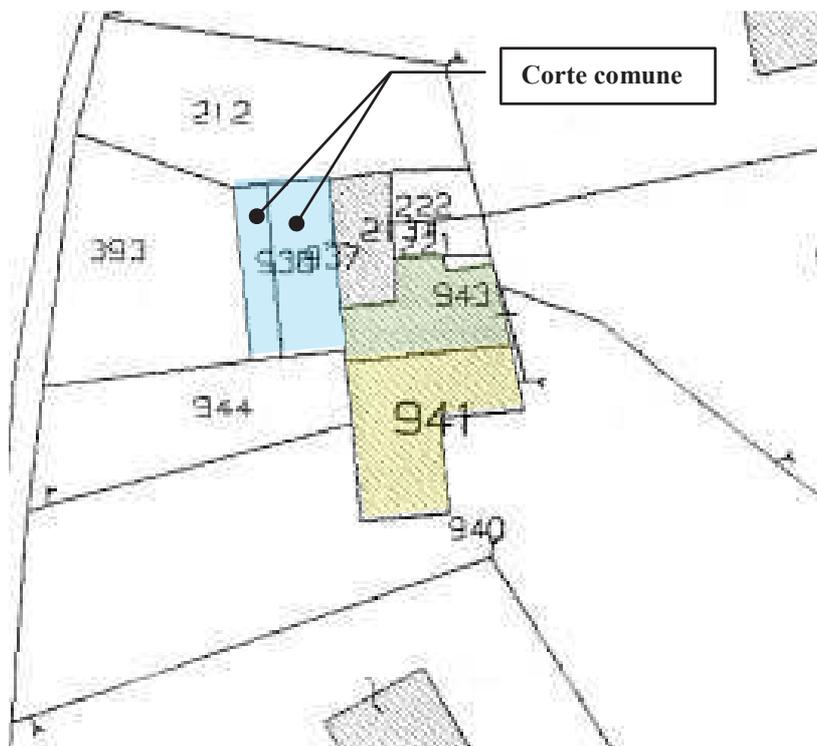
Detti terreni nella loro originaria consistenza sono pervenuti alla debitrice sig.ra ██████████ ██████████, con atto di “**Donazione tra pareti in linea retta**” per notar ██████████ di ██████████ del ██████████, n° ██████████ di repertorio e n° ██████████ di raccolta (cfr. allegato n° G annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

La figura seguente individua l'ubicazione degli stessi.

Nelle tabelle seguenti, il sottoscritto CTU, ha riportato in modo sintetico l'elenco degli immobili e dei terreni oggetto di prossima vendita all'asta, con l'indicazione delle nuove particelle di terreno scaturite dalla predisposizione degli atti di aggiornamento per l'accatastamento degli stessi.

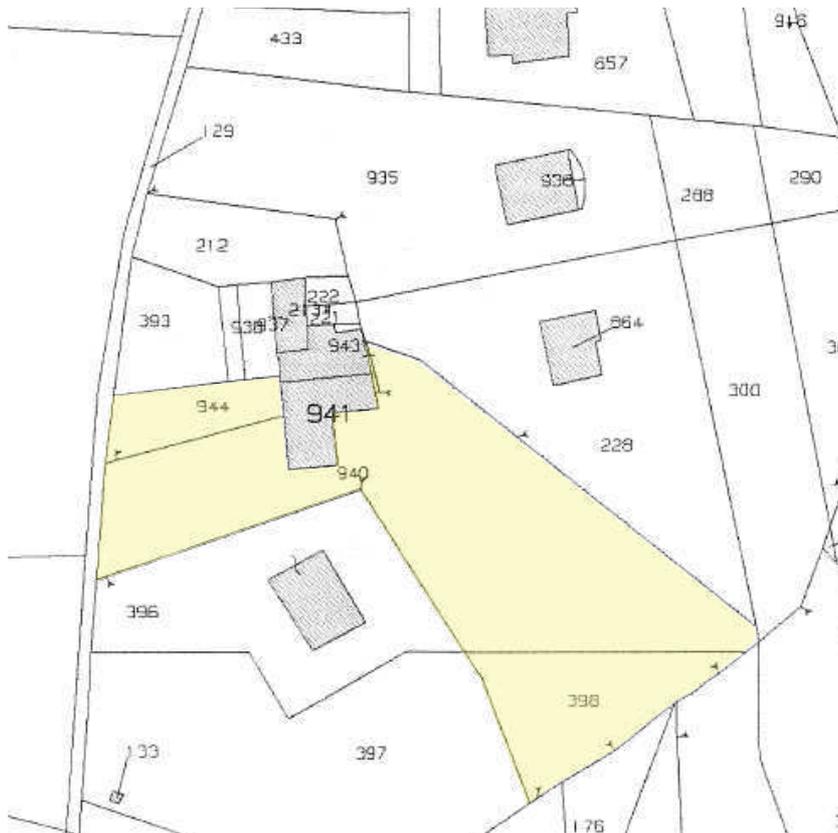
FABBRICATI

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza	Rendita Catastale
2	9	941/sub1	Trattasi della consistenza del nuovo fabbricato rurale ricostruito ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., nonché del vecchio fabbricato rurale ad esso attiguo, risultati comunicanti e complementari da un punto di vista funzionale, così come anche previsto nel progetto autorizzato. In catasto tali immobili sono attualmente identificati con la Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, Superficie Catastale = mq. 248 - Piano Terra - 1° Piano	Rc = € 338,02
3	9	941/sub2	F/3 - in corso di costruzione Trattasi del locale ubicato al piano terra da completare, oggetto di pratica ricostruzione ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. - Piano Terra	-
4	9	943	F/2 - Unità collabente - Trattasi delle unità immobiliare da demolire facenti parte della consistenza del vecchissimo fabbricato rurale oggetto di ricostruzione ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. in virtù dell'Autorizzazione Edilizia n° 619 del 31/03/1988 e successiva Variante n° 937 del 11/12/1990 - Piano Terra - Primo piano	-
1	9	937 e 938 <small>(ex 213 "corte comune" annessa ad un vecchissimo fabbricato rurale)</small>	"DIRITTI VANTATI SULLA CORTE COMUNE PARI AD UNA QUOTA DI 333/1000", di cui all'atto del notaio [redacted] del [redacted] ed atto di provenienza rogato in data [redacted] del notaio [redacted]	



TERRENI

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza parziale	Consistenza Totale
1	9	937 e 938 <i>(ex 213 "corte comune" annessa ad un vecchissimo fabbricato rurale)</i>	"DIRITTI VANTATI SULLA CORTE COMUNE PARI AD UNA QUOTA DI 333/1000" , di cui all'atto del notaio [redacted] del [redacted] ed atto di provenienza rogato in data [redacted] del notaio [redacted]	
2	9	398	mq. 676	
3	9	944 (ex 394/a)	mq. 313	
4	9	940 (ex 395/a)	mq. 2'708	
5	9	247	SOPPRESSA	
6	9	220	SOPPRESSA	
				mq. 3'697



Nella tabella successiva, infine, lo scrivente CTU, ha determinato il valore complessivo del "**LOTTO UNICO**", come già illustrato nella precedente relazione datata 11 aprile 2016 agli atti di causa.

VALORE COMPLESSIVO “LOTTO UNICO”

Immobile	Superficie mq	Prezzo al mq	Valore intero
Fabbricato nuovo 219/81	144,01	€ 655	€ 95'000,00 (arr.to)
Fabbricato vecchio	106,69	€ 490	€ 52'000,00 (arr.to)
Valore Usufrutto	-	-	- € 9'200,00
Terreni Agricoli	3'697,00	€ 3,50	€ 13'000,00
Adeguamenti e correttivi alla stima	-	-	- € 36'500,00
Valore LOTTO UNICO	-	-	€ 114'300,00

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 114.300,00 (diconsi Eurocentoquattordicimilatrecento/00).

Lo scrivente CTU precisa infine che, nella vendita all'incanto e/o all'asta, dovrà essere precisato che il “**LOTTO UNICO**”, così come innanzi descritto, sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di conservazione e di diritto in cui versa, come dichiarato nella precedente relazione di consulenza tecnica datata 11/04/2016 agli atti di causa, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto e servitù attiva e/o passiva inerente, *apparente e non apparente*, il tutto come pervenuto e posseduto dall'esecutata, nulla escluso o riservato.

Inoltre, il futuro acquirente/aggiudicatario, dovrà attivare procedura tecnica/amministrativa entro il termine prescritto di 120 giorni dalla notifica del decreto definitivo emesso dall'Autorità Giudiziaria, così come disposto dal combinato degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001

e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Si precisa ancora che l'aggiudicatario, oltre all'attivazione della suddetta procedura, dovrà sostenere i costi per il ripristino dello stato dei luoghi dei manufatti abusivi e non sanabili (*manufatto edilizio, delle dimensioni di circa m 5,25 x 7,15, collocato sulla ex particella n° 395, ubicata nei pressi del confine della particella n° 228, costituito da pareti perimetrali realizzate in blocchi di cemento ed in parte aperte ed in parte chiusa da infissi in ferro costituiti da telaio e rete a maglie piccole, riportato su base di cemento e con copertura in lamiera, destinata all'accoglienza ed al ricovero di cani, nonché alla rimozione di una piccola area recintata, destinata all'utilizzo di un campo di bocce, come pure di un ulteriore adiacente baraccamento destinato all'accoglienza di gallinacci*), dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella valutazione del suddetto "**LOTTO UNICO**".

All'atto dell'assegnazione dei beni oggetto di valutazione, dovranno essere sostenuti inoltre tutti gli oneri conseguenti all'abbattimento delle porzioni di unità immobiliari di proprietà dell'esecutata riferite al vecchissimo fabbricato rurale (*quest'ultime identificate dall'attuale particella n° 943 a seguito delle variazioni catastali redatte dallo scrivente CTU*), come indicato e previsto nel progetto di ricostruzione della ex legge 219/81, ivi compreso quelli derivanti dal trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso discariche autorizzate così come per Legge, nonché quelli relativi all'aggiornamento degli atti catastali derivanti dall'avvenuto abbattimento.

Il sottoscritto CTU, fiducioso di aver esaurientemente risposto ai nuovi quesiti d'incarico formulati dal Signor Giudice dell'Esecuzione, nel dichiararsi comunque sempre a disposizione della **S.V.I.** per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione, rassegna la presente relazione integrativa di consulenza tecnica di ufficio, in ossequio all'**on.le** incarico

ricevuto che, *confermata e sottoscritta*, viene depositata in modo telematico, così come previsto per legge; viene fornita altresì **copia cartacea e digitale di cortesia (su CD)** presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare "2^ Sezione Civile di Codesto Tribunale", unitamente ai seguenti allegati in essa richiamati:

- ⇒ **allegato 1:** Documentazione acquisita presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Avellino – Direzione Provinciale di Avellino – Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ispezioni Ipotecarie, relative ai beni oggetto di pignoramento;
- ⇒ **allegato 2:** Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex U.T.E.):
- 1.1 Visura storica Catasto Terreni relativa alla particella n° 937, del foglio di mappa n° 9 di [REDACTED] (AV);
 - 1.2 Visura storica Catasto Terreni relativa alla particella n° 938, del foglio di mappa n° 9 di [REDACTED] (AV);
 - 1.3 Visura storica Catasto Terreni relativa alla particella n° 940, del foglio di mappa n° 9 di [REDACTED] (AV);
 - 1.4 Visura storica Catasto Terreni relativa alla particella n° 944, del foglio di mappa n° 9 di [REDACTED] (AV);
- ⇒ **allegato 3:** Attestazione di ricevuta di avvenuta consegna, relativa alla ctu datata 11/04/2016;
- ⇒ **allegato 4:** Nuova scheda sintetica oscurata;
- ⇒ **allegato 5:** Nota delle spese e del compenso.

Avellino, 19 agosto 2016

IL C. T. U.

(geom. Luigi D'Agostino)