

# 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 17 maggio 2016

**TRA:**

[REDACTED]  
n persona del suo rappresentante legale p.t.,  
*Creditore Procedente* rappresentata e difesa  
dall'avvocato [REDACTED]

**CONTRO:**

coniugi sig.ra [REDACTED], nata ad Atripalda  
(AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nato a  
Sorbo Serpico il [REDACTED], entrambi residenti in  
Atripalda (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 all'incarico ricevuto nella causa civile in titolo, rassegna alla **S.V.I.** la presente:

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

articolata nei seguenti capitoli:

- 1) **Descrizione dell'incarico;**
- 2) **Descrizione delle nuove indagini peritali svolte;**
- 3) **Risposta ai quesiti richiesti;**
- 4) **Conclusioni.**

### **1) DESCRIZIONE DELL'INCARICO.**

In data **24 novembre 2014** la **S.V.I.** disponeva quanto segue:

*“...letto il verbale, conferisce incarico al CTU geom. Luigi D'Agostino, presente in udienza, di procedere ad*

*aggiornamento della relazione di CTU.....anche con riferimento al valore attuale dell'immobile pignorato...".*

## 2) DESCRIZIONE DELLE NUOVE INDAGINI PERITALI SVOLTE

Con nota raccomandata A.R. trasmessa anche via pec, il giorno **21 gennaio 2015** lo scrivente **CTU** ha dato inizio alle nuove operazioni peritali con accesso presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare situati in Atripalda (AV) alla località e/o Contrada San Gregorio.

All'incontro intervennero:

1. la sig.ra [REDACTED];
2. il geom. [REDACTED];
3. il sig. [REDACTED], padre della sig.ra [REDACTED];
4. la sig.ra [REDACTED], debitrice eseguita;
5. il sig. [REDACTED], marito della debitrice eseguita.

In tale sede lo scrivente, alla presenza degli intervenuti e con l'ausilio di due collaboratori, dopo aver dato lettura del nuovo mandato ricevuto, ha proceduto ad una ricognizione generale esterna dei luoghi oggetto di causa ed in particolare del vecchio edificio rurale identificato dalla particella n° **213** riportato sul foglio di mappa n° **9** di Atripalda.

Dopo ampia discussione, la sig.ra [REDACTED], unitamente al padre sig. [REDACTED] ha dichiarato a verbale di volersi riservare nel dare riscontro, con una nota scritta, a tutte le problematiche sollevate dallo scrivente CTU nella comunicazione ricevuta; il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo all'uopo redatto (cfr. allegato n° **1**).

<sup>1</sup> Lo scrivente nel prosieguo si riferirà all'esecutata con il solo nome di [REDACTED] precisando che sulla base della documentazione consultata i due nominativi [REDACTED] sono riferiti, nel caso in esame alla medesima persona.

Tenuto conto delle condizioni atmosferiche avverse (*pioggia e vento forte*), le operazioni peritali, con l'autorizzazione della parte debitrice, sono proseguite nell'ispezionare la parte interna dei vari ambienti degli immobili oggetto di pignoramento, dove è stato effettuato anche un dettagliato rilievo fotografico.

Non avendo completato le indagini peritali, con l'accordo della parte debitrice, le stesse vennero rinviate a prosieguo al giorno *03 febbraio 2015* alle ore *9:30* con incontro sui luoghi di causa; il tutto come risulta riportato nel verbale di sopralluogo redatto (*cfr. allegato n° 1*).

Il giorno **3 febbraio 2015** venne eseguito nuovo accesso suoi luoghi di causa a cui parteciparono:

1. *la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata;*
2. *il sig. [REDACTED], marito della debitrice esecutata.*

In tale sede lo scrivente, alla presenza degli intervenuti e con l'ausilio di due collaboratori, ha cercato di accedere all'interno degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ma ha ricevuto il diniego assoluto all'accesso da parte della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED].

Con il consenso del sig. [REDACTED], marito della sig.ra [REDACTED], *debitrice esecutata*, lo scrivente CTU unitamente ai suoi due collaboratori ha solo potuto effettuare delle misurazioni esternamente agli immobili, nonché verificare alcune misurazioni della porzione di immobile ubicato al piano terra, attualmente allo stato rustico, privo delle relative pareti di tompagnatura perimetrali e chiuso temporaneamente con pannelli in truciolato, relativo al nuovo fabbricato rurale ricostruito ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., effettuando anche dei rilievi fotografici; il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo

redatto; lo scrivente rileva che sia la sig.ra [REDACTED] che il suo coniuge sig. [REDACTED] si sono rifiutati di sottoscrivere il verbale di sopralluogo (cfr. allegato n° **1**).

A seguito dell'impedimento all'eccesso agli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente CTU con propria nota del **16 febbraio 2015** rappresentò tale circostanza all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione, designato dal Tribunale di Avellino, al fine di procedere alla nomina di un "Custode Giudiziario", quest'ultimo ritenuto necessario per poter accedere ai suddetti immobili, nonché per essere autorizzato sia all'effettuazione di un rilievo topografico con l'utilizzo di apparecchiature di precisione, avvalendosi di un collaboratore "topografo", sia all'individuazione dell'iter più appropriato per poter procedere all'eventuale all'accatastamento dei beni oggetto di pignoramento immobiliari e di quelli oggetto di ricostruzione ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. e sia infine alla concessione di una proroga per il deposito della relazione tecnica, dalla ripresa delle operazioni peritali.

Il Giudice designato all'esecuzione in argomento, con provvedimento emesso in data **26/02/2015** autorizzava lo scrivente CTU all'effettuazione del rilievo topografico e concedeva la proroga richiesta.

All'udienza del **21 aprile 2015** la **S.V.I.** nominava quale "Custode Giudiziario" la dott.ssa **Dello Russo Dorotea** di Avellino, la quale successivamente con nota trasmessa via p.e.c. convocava lo scrivente CTU sui luoghi di causa per il giorno **16 maggio 2015** (*sabato pomeriggio*) **alle ore 15:00**.

Nel corso dell'incontro l'esecutata sig.ra [REDACTED], ha consentito l'accesso agli immobili e si è resa disponibile ad ulteriori accessi eventualmente necessari al

CTU ed allo stesso Custode Giudiziario, affinché completasse l'incarico ricevuto.

Lo scrivente, preso atto della disponibilità manifestata da parte della debitrice sig.ra [REDACTED], ha invitato ripetutamente l'avv.to [REDACTED], legale del Creditore Procedente ([REDACTED]), affinché acquisisse il nulla osta da parte del Creditore Procedente all'accollo dei costi preventivati per l'effettuazione del necessario rilievo topografico, autorizzato in via preliminare dal Giudice dell'Esecuzione.

In data **26 giugno 2015** con nota inviata tramite pec l'Avv.to Lanzara, sostanzialmente comunicava allo scrivente che lo stesso non si opponeva ai costi da sostenere per il rilievo topografico; presentò comunque istanza al Giudice dell'Esecuzione affinché i costi venissero sostenuti con i fondi presenti sul libretto giudiziario allegato alla presente procedura giudiziaria.

Lo scrivente, preso atto di tale comunicazione, con nota del **03/07/2015**, comunicava alle parti la ripresa delle operazioni peritali per il giorno *10 luglio 2015, ore 8:00*, con incontro sui luoghi di causa (cfr. allegato n° 10).

Il giorno **10 luglio 2015** effettuò accesso sui luoghi di causa a cui parteciparono:

1. la sig.ra [REDACTED], *debitrice esecutata.*

In tale sede lo scrivente, avuto accesso all'interno degli immobili oggetto della presente procedura, con l'ausilio di un proprio collaboratore tecnico, ha proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici degli stessi.

Successivamente ha svolto una ricognizione esterna del lotto per individuare i punti fiduciali necessari alla programmazione dei rilievi topografici da effettuare, propedeutici all'eventuale accatastamento degli stessi; il

tutto come riportato nel verbale di sopralluogo redatto (cfr. allegato n° **1**).

Lo scrivente, con nota del **26 agosto 2015**, comunicava a tutte le parti della procedura la ripresa delle operazioni peritali per il giorno *11 settembre 2015, ore 8:00*, e l'inizio del rilievo topografico autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, con incontro sui luoghi di causa (cfr. allegato n° **10**).

Il giorno **11 settembre 2015** effettuò accesso suoi luoghi di causa a cui parteciparono:

1. la sig.ra [REDACTED], *debitrice eseguita*;
2. sig. [REDACTED], *coniuge dell'eseguita*.

In tale sede lo scrivente, con l'ausilio di un collaboratore e di un "topografo" iniziò il rilievo topografico dei beni oggetto del procedimento.

Le operazioni avrebbero consentito di verificare il posizionamento del nuovo fabbricato rurale, ricostruito ai sensi della L. 219/81, rispetto a quelli esistenti.

Nel corso del sopralluogo il rilievo ha comportato "*dieci stazioni tacheometriche*"; ciò ha consentito di rilevare i particolari sia dei fabbricati oggetto di accertamento e sia di quelli esistenti in loco, oltre termini lapidei, picchetti, etc...; nel corso del rilievo è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi e dei manufatti oggetto delle operazioni topografiche.

Per consentire di verificare le risultanze del rilievo topografico, con l'accordo della parte eseguita, le operazioni peritali vennero rinviate a prosiegua al giorno *09 ottobre 2015, ore 7:00*, con incontro sui luoghi di causa (cfr. allegato n° **1**).

Il giorno **09 ottobre 2015** a prosiegua venne effettuato un nuovo accesso suoi luoghi di causa a cui

parteciparono:

1. la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata;
2. sig. [REDACTED], coniuge dell'esecutata.

In tale occasione lo scrivente, con l'ausilio di un collaboratore e di un "topografo" ha completato il rilievo topografico con contestuali riprese fotografiche; il tutto come risulta dal verbale di sopralluogo redatto (cfr. allegato n° **1**).

Il prosieguo delle operazioni topografiche hanno comportato ulteriori "quattro stazioni tacheometriche" per il rilievo delle zone d'interesse.

Per elaborare le operazioni di campagna del rilievo topografico, tenuto conto della difficoltà emersa dell'impossibilità di individuare uno dei punto fiduciali (il PF **12** del foglio di mappa n° **9** di Atripalda), con l'accordo della parte esecutata le operazioni peritali vennero rinviate al giorno **12 novembre 2015, ore 7:00**, con incontro sui luoghi di causa (cfr. allegato n° **1**).

Lo scrivente CTU con propria nota del **26 ottobre 2015** relazionò sulle risultanze delle indagini peritali svolte, in particolare tra l'altro chiese di essere autorizzato sia all'effettuazione dell'accatastamento dei beni oggetto di pignoramento, individuando l'iter appropriato al fine di poterli trasferire a terzi a seguito di una prossima e/o futura vendita all'asta, autorizzando il Custode Giudiziario alla sottoscrizione di tutti gli atti catastali necessari e/o propedeutici all'effettuazione del suddetto accatastamento e sia infine alla concessione di una proroga per il deposito della relazione tecnica.

Il Giudice designato all'esecuzione in argomento, in calce alla suddetta richiesta, con provvedimento emesso in data **30/10/2015** testualmente disponeva: "[...] Vi si trasmetta al creditore procedente per il parere a cura del

CTU...[...]" e concedeva la proroga richiesta.

Il giorno **12 novembre 2015**, a prosieguo, venne effettuato un nuovo accesso suoi luoghi di causa a cui parteciparono:

1. la sig.ra [REDACTED], *debitrice esecutata*;
2. sig.ra [REDACTED], *usufruttuaria e madre dell'esecutata*.

In tale occasione lo scrivente, con l'ausilio di un proprio collaboratore "topografo" ha completato l'esecuzione del rilievo topografico programmato, effettuando anche riprese fotografiche; il tutto come risulta dal verbale di sopralluogo all'uopo redatto (cfr. allegato n° **1**).

In tale sopralluogo sono state effettuate ulteriori stazioni tacheometriche dalle quali sono stati eseguiti i rilievi delle zone d'interesse; è stato possibile, inoltre, l'individuazione del punto fiduciale **PF 12** del foglio di mappa 9 di Atripalda che nel precedente rilievo non era stato individuato.

Al termine delle operazioni peritali lo scrivente dichiarò chiuse le operazioni peritali sui luoghi di causa redigendo e facendo sottoscrivere agli intervenuti il rituale verbale di sopralluogo (cfr. allegato n° **1**), propedeutico al deposito della consulenza tecnica di ufficio.

Successivamente, lo scrivente CTU con propria nota del **28 gennaio 2016**, su indicazione anche del Custode Giudiziario, chiese alla S.V.I. l'emissione di un esplicito provvedimento autorizzativo all'espletamento di tutto l'iter tecnico/amministrativo per l'effettuazione della suddetta pratica di accatastamento dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, tenuto conto del già espresso parere dell'avv.to [REDACTED], legale del creditore procedente e dei rilievi evidenziati dalla dott.ssa [REDACTED] nella qualità

di Custode Giudiziario, autorizzando in particolare la stessa dott.ssa [REDACTED], alla sottoscrizione di tutti gli atti necessari che saranno predisposti dal sottoscritto, in sostituzione dei debitori esegutati.

Il Giudice designato all'esecuzione in argomento, in calce alla suddetta richiesta, con provvedimento emesso in data **02/02/2016** testualmente disponeva: "[...] Vi si autorizza quanto richiesto...[...]"

### **3) RISPOSTA AI QUESISTI RICHIESTI**

L'incarico ricevuto dallo scrivente CTU è quello di procedere all'aggiornamento della valutazione estimativa all'attualità degli immobili oggetto di pignoramento, previa verifica complessiva degli stessi sotto il profilo urbanistico e catastale.

Lo scrivente CTU prima di procedere all'indicazione dei criteri di determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene doveroso premettere quanto segue:

1. a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (*ex U.T.E.*) ed in particolare dalle nuove visure catastali acquisite è risultato che la sig.ra [REDACTED] (nata ad [REDACTED]) con l'atto pubblico "Donazioni" del **20 maggio 2011** (n° 19844 di Repertorio e n° 6340 di Raccolta), rogato dal [REDACTED], è divenuta unica proprietaria dell'intera consistenza di un vecchissimo fabbricato rurale con annesso spazio esterno e/o corte, individuato sul foglio di mappa n° **9** di Atripalda ed identificato dalla particella n° **213**.
2. Dalla lettura dell'anzidetto atto acquisito, disponibile in copia presso l'U.T.C. di Atripalda (AV), è risultato che tale

bene le è stato "Donato" dai sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED], genitori della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

**TUTTO CIO' PREMESSO**, lo scrivente CTU rappresenta alla **S.V.I.** che, come risulta dalla nota di Trascrizione dell'atto di "Pignoramento Immobiliare" dell'allora [REDACTED] [REDACTED] (**Creditore Procedente**), dell'11 febbraio 1991 identificata al numero di registro particolare n° 2057, a firma dell'[REDACTED], tra gli immobili all'epoca sottoposti a pignoramento, risultava essere anche la consistenza di parte del suddetto vecchissimo fabbricato rurale individuato sul foglio di mappa n° 9 di Atripalda ed identificato dalla particella n° 213.

Pertanto la sig.ra [REDACTED] (*Debitrice Esecutata nel procedimento civile per cui è causa*), all'epoca dell'atto di pignoramento immobiliare risultava essere e risulta tuttora "comproprietaria" della particella di terreno identificata catastalmente col n° 213 sul foglio di mappa n° 9 di Atripalda (AV) - costituita dal suddetto vecchissimo fabbricato rurale con annessa area e/o corte comune - "in virtù dell'atto pubblico per "Donazione" del 17 ottobre 1985 rogato all'epoca dal [REDACTED] [REDACTED] (rep. n° 77951 e raccolta n° 14149).

Dalla lettura del sopraindicato atto si evince chiaramente che all'epoca il donante sig. [REDACTED] [REDACTED] (*genitore della sig.ra [REDACTED]*) nato [REDACTED] [REDACTED], trasferiva alla [REDACTED] [REDACTED], la consistenza dei seguenti immobili:

- *appezzamento di terreno in Atripalda alla località San Gregorio con adiacente fabbricato rurale composto di due vani al 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 mq. 360...; partita 2095 foglio 9 particella 395 (ex 228/b) ai mq. 2820...; partita 2105 foglio 9 particella 398 (ex 229/c) di mq. 676... [...]. Il donante, in tale atto, precisava tra l'altro che l'appezzamento di terreno distinto dalle particelle neo formate 395 e 396, derivate dalla particella originaria 228 del foglio 9, gli pervennero per donazione del padre sig. [redacted] con atto ricevuto dal notaio [redacted] di Avellino in data 23 settembre 1967, registrato in Avellino il giorno 16 ottobre 1967 al n° 2424. Il fabbricato rurale e la zona di terreno di are 3,60 distinta dalla neo formata 394, derivata dalla originaria particella 212 del foglio 9, gli pervennero per donazione dalla madre [redacted] con il detto atto [redacted]. In detto rogito il fabbricato rurale venne indicato con il seguenti dati catastali: foglio 9 particella 213/c di mq. 65.

Da un attento esame dell'atto di "Donazione" del 23 settembre 1967 rogato dal notaio Vincenzo Sessa si evince che:

" [...] con questo atto i coniugi sig.ri [redacted] - nato ad [redacted] - e [redacted] - nata a [redacted] il [redacted], a titolo di anticipata successione, per distinte quote di legittima o riserva con ogni eventuale eccedenza sul disponibile e dispensa da collazione [...]" assegnarono a favore dei propri figli la loro proprietà. In particolare, al coerede sig. [redacted] (padre dell'esecutata sig.ra [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted], vennero assegnati i seguenti beni:

⇒ **da parte di suo padre:**

- la piena proprietà di are quarantuno e centiare quindici del fondo S. Gregorio nei confini della zona assegnata a suo fratello [redacted] a nord, beni di [redacted] a est, altra proprietà di esso donatario e sud, stradone [redacted] ad ovest, nonché altra proprietà come di seguito oggetto di assegnazione materna anche a lato nord; in catasto partita 2095 - foglio 9 particella n° 228/b di are 41.15 (consistenza oggi identificata dalle particelle individuate dai nn. 395 di mq. 2'820 e 396 di mq. 1'295).

⇒ **da parte di sua madre:**

- 1) parte del fabbricato rurale della zona e precisamente terraneo-deposito, corrispondente sovrano, area di sottotetto e copertura, nei confini della parte del fabbricato assegnato a suo [redacted] da un lato, fabbricato di sua [redacted] dall'altro lato, spiazzo destinato in ... di tutti gli utenti del fabbricato e zona di terra assegnata da sua madre come di seguito; in catasto partita 718/274 - foglio 9 n° 213/c d di are 0,65.
- 2) la piena proprietà di are tre e centiare sessanta della zona di terra attigua, nei confini della parte assegnata a suo [redacted], stradone [redacted], zona assegnatagli da suo padre, spiazzo del fabbricato destinato agli utenti del medesimo.

*In catasto particella 212/c di are 3.60 (consistenza oggi identificata dalla particella n° 394).*

Nell'atto pubblico di "donazione" rogato dal notaio [REDACTED] viene ad un certo punto precisato che: " [...] **lo spiazzo o corte limitrofa al fabbricato rurale già di pertinenza della costituita [REDACTED] (particella 213/a del foglio 9 per mq. 105), interessa i tre assegnatari del fabbricato e zone di terra attigue, [REDACTED], [REDACTED], per cui a costoro va cointestato [...]**".

Nello stesso atto viene precisato inoltre che: " [...] per il fabbricato rurale materno, i tre intestatari [REDACTED], [REDACTED], provvederanno, ciascuno per quanto di ragione alla chiusura dei vani di porta di comunicazione perché ogni singola parte del fabbricato resti indipendente dall'altra [...]".

Pertanto, a parere dello scrivente CTU, sulla base di quanto riportato nell'atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 23 settembre 1967, l'intera consistenza della particella n° **213** del foglio n° **9** di Atripalda (AV), costituita dal più volte citato vecchissimo fabbricato rurale con annessa area e/o corte comune, venne all'epoca trasferita ai seguenti sig.ri:

1. una porzione a favore del sig. [REDACTED] (la consistenza viene individuata dalla particella **213** frazionata in **d** per mq. **50** (vedi mod. 6), oltre la quota pari ad 1/3 dell'area e/o della corte esterna e limitrofa al suddetto vecchio fabbricato rurale.
2. una porzione a favore del sig. [REDACTED] (la consistenza viene individuata dalla particella **213/e** per are **0.30**), oltre la quota pari ad 1/3 dell'area e/o della corte esterna e limitrofa al suddetto vecchio fabbricato rurale.
3. una porzione a favore del sig. [REDACTED] (la consistenza viene individuata dalla particella **213/c-d** per are **0.65**), oltre la quota pari ad 1/3 dell'area e/o della corte esterna e limitrofa al suddetto vecchio fabbricato rurale.

Nel corso delle indagini effettuate, lo scrivente CTU ha riesaminato l'atto pubblico "Divisioni – Donazioni" rogato dal

notaio ██████████ di Avellino in data **25 gennaio 1995**, da cui risulta che il sig. ██████████, all'epoca, "Donava" al figliolo sig. ██████████: "[...] l'intero appezzamento di terreno sito in Atripalda (AV) alla località S. Gregorio, esteso a. 34.97, con l'entrostante fabbricato rurale di vecchissima costruzione, composto da un vano a piano terra e da un corrispondente vano a primo piano, il tutto come descritto nel suddetto atto nella narrativa alla lettera d) che abbiasi come qui riportato [...]".

Tale consistenza, per semplicità di chi legge, è stata riportata dallo scrivente CTU nel seguente prospetto in cui sono state indicate nel dettaglio le particelle interessate con le rispettive superfici assegnate e cioè:

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza parziale	Consistenza Totale
1	9	212	mq. 505	
2	9	213/e	mq. 30	
3	9	222	mq. 45	
4	9	289	mq. 2'627	
5	9	290	mq. 290	
				<b>mq. 3'497</b>

Pertanto, tenuto conto di quanto indicato nell'atto rogato dal notaio ██████████, si evince chiaramente che la consistenza della suddetta particella n° **213** non risulta essere mai stata trasferita interamente al sig. ██████████.

Lo scrivente CTU ha eseguito ulteriori indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino. Dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata sulla particella identificata dal n° **213** del foglio n° **9** di Atripalda (AV), risulta una nota di Trascrizione ai nn. 18608/16152 del 29/11/2000 riferita ad un ulteriore atto pubblico rogato in data **10 novembre 2000** dallo stesso notaio ██████████ (repertorio n° 58448, raccolta n° 15300, registrato in Avellino in data 29/11/2000 al

n° 3453).

Dalla lettura di quest'ultimo atto si desume che: il sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] ([REDACTED]), con tale atto "vendeva" ai coniugi sig.ri [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (quest'ultimi genitori della sig.ra [REDACTED]), in regime di comunione legale, la piena proprietà dei seguenti immobili:

*\*...porzione di fabbricato rurale con terreno retrostante di circa centiare novantaquattro e con altro terreno antistante di circa are quattro e centiare cinque.  
Il fabbricato rurale è composto da due vani a piano terra, dei quali uno adibito ad ingresso con entrostante scalinata che porta al piano superiore, e da due corrispondenti vani al primo piano con il piccolo sottotetto incidente; tale porzione di fabbricato ha diritto alla corte antistante di circa are una e centiare cinque e confina con altre porzioni dello stesso fabbricato rispettivamente di esso [REDACTED] e di [REDACTED], con la corte comune e col terreno retrostante di cui in seguito, ed è rilevata nel Catasto Terreni alla partita 718, ancora in ditta a [REDACTED] con la paternità di [REDACTED], per non avvenuta voltura dell'atto per [REDACTED] di cui in seguito, foglio 9, fra la maggiore consistenza della particella 213, fabbricato rurale, ma la porzione in oggetto è stata meglio identificata con la particella 213/d, di detto foglio, come dall'atto per [REDACTED] di Avellino in data 23/09/1967 n° 215005 del repertorio, nel quale è fatto riferimento al tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Avellino in data 17 ottobre 1967, protocollo n° 20942.*

*Il terreno retrostante di circa centiare novantaquattro confina con la porzione di fabbricato già di proprietà dello stesso [REDACTED], con terreno di proprietà di [REDACTED] e con quello di [REDACTED], ed è rilevato in catasto in parte alla partita 1992, in ditta del venditore con la paternità di [REDACTED], foglio 9, particella 221 di ca. 38... ed in parte alla partita 2095, ancora in ditta a [REDACTED] fu [REDACTED] (nato ad Atripalda il [REDACTED]), per non avvenuta voltura del citato atto Sessa, stesso foglio, ancora tra la maggiore consistenza della particella 228..., ma la porzione in oggetto è stata più esattamente individuata con la particella 228/b di ca. 56... come dal tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n° 73872... del quale si allega al presente atto una fotocopia, obbligandosi solidalmente le parti di produrre, a corredo della domanda di voltura, il tipo medesimo regolarmente approvato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n° 650.*

*Il terreno di are 4.20 antistante alla porzione di fabbricato... nel catasto terreni alla partita 718, ancora in ditta a [REDACTED] predetta, foglio 9, particelle 393 di a. 3.65... e 213/b come dal citato tipo di cui all'atto [REDACTED] di ca. 55, senza redditi.*

Quindi il notaio [REDACTED] di Avellino all'epoca, nel descrivere gli immobili oggetto di trasferimento si è riferito all'atto per notar [REDACTED] del [REDACTED] e, soprattutto, riportava e/o faceva riferimento "ad un tipo di frazionamento" redatto su estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Avellino in data 17 ottobre 1967, protocollo n° 20942.

Tale "modello di frazionamento e/o meglio dimostrazione di suddivisione in lotti" non risulta essere mai stato approvato e quindi mai inserito negli archivi

dell'ex U.T.E. (oggi Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio).

A completezza, si evidenzia inoltre che nel suddetto atto risulta “trasferito”, tra l'altro, anche la consistenza della particella identificata col n° **213/b** del foglio di mappa n° **9** di Atripalda, con una superficie indicata pari a mq. 55, che, sulla base del medesimo “frazionamento e/o meglio dimostrazione di suddivisione in lotti mai approvato”, rappresenterebbe una porzione della corte comune annessa al fabbricato rurale di vecchia costruzione.

Nel merito del trasferimento, lo scrivente, avendo minuziosamente riesaminato l'atto rogato dal notaio [REDACTED] del 23/09/1967 non ha rinvenuto alcuna traccia dell'assegnazione della consistenza della particella di terreno identificata dal n° 213/b di mq. 55 al sig. [REDACTED], per cui, si ritiene che “probabilmente” la stessa possa appartenere ancora in quota parte anche all'esecutata sig.ra [REDACTED], salvo eventuali diritti acquisiti mediante usucapione.

Fa rilevare inoltre che, dalle indagini svolte si è appurato che in data **10 febbraio 2009**, protocollo n° 2009/33320 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex U.T.E.) è stato approvato un “tipo mappale” (in atto dal 10/02/2009 con prot. n° 2009/AV0033320). Con tale atto di aggiornamento, il tecnico incaricato, geom. [REDACTED]: “...effettuava il passaggio dell'intera consistenza della particella **213** da fabbricato rurale a fabbricato urbano...come unità collabente...”, **dichiarando quale ditta intestataria, proprietaria per 1000/1000, il solo sig. [REDACTED], nato ad Atripalda (AV) il [REDACTED]**. Inoltre, la documentazione tecnica redatta dal suddetto tecnico conteneva un elaborato planimetrico non fedele al reale stato dei luoghi; infatti:

- tenuto conto delle risultanze del rilievo topografico effettuato, è emerso che, contrariamente a quanto scritto nelle precedenti consulenze tecniche d'ufficio, il nuovo fabbricato ricostruito ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. non risulta aver occupato la "corte comune" annessa al vecchissimo fabbricato rurale (particella 213 del foglio di mappa 9 di Atripalda); bensì, è il vecchissimo fabbricato rurale non conforme a quanto indicato nelle mappe catastali;
- a differenza di quanto rappresentato nella mappa catastale (per inciso sul foglio di mappa n° 9 di Atripalda), una porzione della corte della particella **213** e precisamente quella ubicata lungo il lato sud (per inciso a confine con le particelle nn. 220 e 394), è materialmente occupata da una porzione dello stesso cassone del vecchissimo fabbricato rurale (particella 213).

Inoltre lo stesso tecnico geom. ██████ in data **13 maggio 2011** (protocollo n° AV0132254), ha depositato all'Agenzia del Territorio di Avellino una nuova pratica catastale (**DOCFA - DIVISIONE**), da cui si evince la costituzione delle seguenti unità immobiliari:

1. **213/sub 1** bene comune non censibile;
2. **213/sub 2** unità collabente;
3. **213/sub 3** unità collabente.

Con essa il geom. ██████ ha redatto un nuovo elaborato planimetrico, comunque non fedele alla reale consistenza della particella n° 213. Infatti, come accennato in precedenza, **una porzione della corte identificata con il sub. 1 della particella 213, è materialmente occupata da una porzione del cassone del vecchissimo fabbricato rurale (particella 213).**

### **3.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Le precedenti consulenze dello scrivente individuavano i beni oggetto di pignoramento come segue:

- 1) **Terreno sito in Atripalda alla [REDACTED] dell'estensione di are 39.58 con entrostante fabbricato di vecchia e nuova costruzione in aderenza.**  
Il fabbricato di vecchia costruzione è composto da due 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 tre vani ed accessori di mq. 70.  
Il tutto confina con beni [REDACTED], beni [REDACTED], beni [REDACTED] e beni [REDACTED].  
Riportato in catasto al NTC alla partita 23430 in ditta [REDACTED], foglio 9, p.lla 247 are 0.37 sem. arb. cl. 4, foglio 9 p.lla 394 are 3.60 sem. arb. cl. 4, foglio 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.
- 2) **Terreno sito in Atripalda alla [REDACTED] di are 17.10, confinante con beni di [REDACTED], beni [REDACTED];**  
riportato al NCT partita 23430 predetta, foglio 9, p.lla 229 are 17.10 sem. arb. cl. 4;
- 3) **Nuda proprietà di fabbricato sito in Atripalda alla [REDACTED] composto da 2 vani al piano terra e da un vano al 1° piano. Confina con beni [REDACTED] e beni [REDACTED].** Riportato al NCT partita 1991 in ditta [REDACTED], 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.

Tali immobili sono quelli indicati nella nota di Trascrizione presente alla Conservatoria dei RR.II. dell'atto di pignoramento dell'allora Cassa di Risparmio di Roma (*Creditore Procedente*), a firma dell'Avv. [REDACTED].

All'attualità, lo scrivente, ha potuto constatare dagli atti di causa che uno dei beni oggetto di pignoramento precedentemente elencati, per la precisione quello al punto **2)**, *piccolo fabbricato* in corso di costruzione, costituito all'epoca da un unico locale a piano terra, per uso agricolo (*autorizzato con Concessione Edilizia n° 619/88 e 937/90, esteso mq. 62,01, di cui al progetto di ricostruzione ai sensi della ex L. 219/81 e s.m.i.*), **è stato venduto all'asta e trasferito a terzi.**

La rimanente consistenza dei beni pignorati risulta, pertanto, la seguente:

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza parziale	Consistenza Totale
1	9	213	“QUOTA PARTE”, di cui all'atto del notaio ██████████ ██████████ del 17/10/1985 ed atto di provenienza rogato in data 23/09/1967 dal notaio Vincenza Sessa	
2	9	394	mq. 360	
3	9	395	mq. 2'820	
4	9	247	mq. 37	
5	9	398	mq. 676	
6	9	220	mq. 115	
				mq. 4'008

### **3.2) CONSIDERAZIONI DI NATURA URBANISTICA RELATIVA AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dal punto di vista urbanistico le particelle oggetto di pignoramento identificate ai nn. **213 - 220 - 247 - 394 - 395 e 398** del foglio **9** del catasto terreni di Atripalda, così come risulta dalla “**Certificazione**” rilasciata in data **19/01/2015** prot. 989, dal geom. ██████████, Responsabile del settore 4 dell’U.T.C. di Atripalda (AV), (cfr. allegato n° **4**), ricadono in zona “**E - Agricola**”, disciplinate dall’art. 27 delle “*norme di attuazione*”, allegate in stralcio alla medesima certificazione. Da questa si evince che:

1. **le suddette particelle sono soggette a vincolo idrogeologico;**
2. *che parte delle particelle **395 e 398** sono soggette a “fascie di rispetto delle strade, REG. Es. Codice della Strada n° 495 del 16/12/92”;*
3. *che le particelle **213 e 220** sono fabbricati rurali;*
4. *che secondo la carta della compatibilità delle previsioni di piano con le risultanze delle indagini geologiche - tecniche tutte le particelle in argomento ricadono per intero nella zona “**D**” - soggetta a “attenzione dell’impulso sismico”;*

5. *che per i terreni in argomento non è stata emessa ordinanza di sospensione di cui al settimo comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;*
6. *che con riferimento all'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n° 353, i suoi in argomento non sono stati soggetti a incendi negli ultimi quindi anni e non è limitrofo ad aree precorse dal fuoco;*
7. *che con delibera di G.P. n° 184 del 27/12/2012 è stato adottato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), pubblicato sul BURC n° 5 del 28/01/2013;*
8. *che con delibera commissariale n° 113 del 27/05/2013 sono state introdotte modifiche al PTCP per gli effetti dell'art. 3 c.3 del Reg. Rg. n° 5/2011;*
9. *che con delibera commissariale n° 42 del 25/2/2014 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Avellino, con le modifiche conseguenti il recepimento dei pareri nei termini indicati nella "relazione sulle determinazioni in merito ai pareri, acquisiti ai sensi dell'art.3, comma 4 art. 2, comma 7 del regolamento n° 5/2011";*
10. *che l'art. 57 – Adeguamento della disciplina urbanistica comunale – delle NTA del PTCP approvato testualmente recita:*  
  
*"...Omissis..."*
11. *che per le particelle in argomento vige la disciplina riportata nelle norme tecniche di attuazione della tavola P02 del PTCP, con le limitazioni di cui al citato art. 57.*

Da un'ulteriore "**Certificazione**" a firma del medesimo tecnico geom. [REDACTED], rilasciata in data **06/02/2015** prot. **2417** (cfr. allegato n° **5**), risulta che per le aree identificate dalle particelle nn. **247** e **395** (ex 228/b), sono state **asservite ad altra proprietà**, mediante atto per notar [REDACTED] del **04/07/1983**, registrato in Avellino il **05/07/1983** al n° **630** (cfr. allegato n° **6**), per il rilascio della Concessione Edilizia n° 1013 del 07/09/1983 in ditta a [REDACTED], (genitore e dante causa della debitrice

esecutata, nato ad [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED]

A differenza di quanto riportato nella precedente relazione di consulenza<sup>2</sup>, sulla base dei risultati del rilievo topografico effettuato, è emerso che il nuovo fabbricato ricostruito ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. non occupa la "corte comune" annessa al vecchissimo fabbricato rurale (particella 213 del foglio di mappa 9 di Atripalda); risulta, bensì, che è il vecchissimo fabbricato rurale, ad esso attiguo, non corrispondente a quanto riportato nelle mappe catastali.

Il nuovo fabbricato rurale è stato ricostruito ai sensi della Legge 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, utilizzando la volumetria a disposizione dell'esecutata relativa alla porzione del vecchissimo fabbricato rurale identificato nell'insieme con la particella n° 213 del foglio 9 di Atripalda.

Sull'area della "corte comune" annessa al succitato vecchissimo fabbricato rurale (particella n° 213), è stata rilevata una vecchia baracca in lamiera che occupa una superficie di circa mq. 14,00. Quest'ultima, sulla base delle dichiarazioni rese a verbale dall'esecutata durante le operazioni peritali, è stata installata moltissimi anni fa, probabilmente dal nonno, loro dante causa, sig. [REDACTED]

[REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]).

Tale baracca sarebbe stata pertanto detenuta in possesso successivamente dal sig. [REDACTED] (fratello del sig. [REDACTED], padre dell'esecutata) sulla base della divisione ereditaria di cui all'atto del notaio [REDACTED] dell'anno

<sup>2</sup> Nelle precedenti operazioni non è stato svolto il rilievo topografico



anch'esso oggetto della procedura espropriativa, non riportato in mappa, occupa una porzione di una particella attigua (*ex particella n° 395 del foglio 9*); tale sconfinamento avviene comunque in una delle aree oggetto di pignoramento e sarà oggetto di variazione catastale con la presentazione di un Tipo Mappale, così come sarà illustrato nel prosieguo della presente relazione.

Su una porzione della *ex* particella n° **395**, lungo il confine lato est (*lato lungo la particella n° 228*), è stato edificato un manufatto edilizio delle dimensioni di circa m **5,25** x **7,15**, con pareti perimetrali realizzate mediante mattoni semipieni di cemento ed in parte aperte ed in parte chiusa da infissi in ferro costituiti da telaio e rete a maglie piccole, riportato su piastra di fondazione di cemento; la copertura è in lamiera; la sua destinazione, al momento del sopralluogo, era quella dell'accoglienza e ricovero di cani (*si veda in merito la documentazione fotografica redatta - cfr. allegato n° 11*).

**Dalle indagini svolte, tale manufatto non risulta autorizzato:** per esso valgono, comunque, le stesse considerazioni svolte per la baracca precedente descritta e realizzata sulla corte.

Pertanto quest'ultimo manufatto sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova: l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi procedendo all'abbattimento dello stesso ed al relativo trasporto a rifiuto, presso discarica autorizzata di tutto il materiale. Il costo di tale attività sarà decurtato dal valore di stima complessivo (*vedere dopo*).

Sulla medesima particella (*ex* n° **395**) sede della baracca di accoglienza per i cani (*lungo il lato sinistro per chi percorre in discesa la strada privata di accesso*) è stata rinvenuta una piccola area recintata, quest'ultima destinata a "*campo di bocce*". In adiacenza al "*campo di bocce*" esiste un ulteriore

baraccamento destinato all'accoglienza di gallinacci. **Tali manufatti, anche se di minore entità, risultano non autorizzati, per cui sono da considerarsi abusivi e non sanabili secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Atripalda**, in quanto è assente la superficie di terreno necessaria alla loro sanatoria. Valgono le stesse considerazioni svolte in precedenza per la baracca di accoglienza dei cani.

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente, ha individuato una servitù di fatto, gravante sulla ex particella n° **395**, costituita da una strada per l'accesso non solo ai fabbricati oggetto di stima, ma anche ad altro fabbricato limitrofo e/o anche per il passaggio verso altri fondi; tale situazione è stata rilevata anche nelle precedenti relazioni di consulenza già depositate agli atti di causa.

Con riferimento al nuovo fabbricato rurale ricostruito ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i., dalle indagini svolte presso l'**Ufficio del Genio Civile di Avellino** è emerso quanto segue:

- in data **30 gennaio 1992** al n° **29908** è stata depositata la "**RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA**" (art. 6 legge 1086/71), sottoscritta dall'ing. [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Direttore dei Lavori e dal sig. [REDACTED], nella qualità di Impresa Esecutrice dei Lavori (cfr. allegato n° **3.2**);
- in data **30 gennaio 1992** al n° **29908** risulta essere stata depositata la "**RELAZIONE DI COLLAUDO STATICO E GENERALE DELL'OPERA**", sottoscritta dall'ing. [REDACTED] nella qualità di Direttore dei Lavori, dall'ing. [REDACTED] nella qualità di Collaudatore e dal sig. [REDACTED], nella qualità di Impresa Esecutrice dei Lavori (cfr. allegato n° **3.3**);

Dalle indagini svolte presso il Comune di Atripalda risulta che:

1. " [...] per il fabbricato sito alla [redacted] in ditta [redacted] [redacted] ricostruito ai sensi della legge 219/81, in virtù dell'Autorizzazione n° 619 del 31/03/1988 e relativa Variante n° 937 del 11/12/1990, alla data odierna, non risulta depositato il certificato di ultimazione dei lavori;
2. relativamente alla pratica ex legge 219/81, non è stata depositata la documentazione relativa allo stato finale dei lavori;
3. il contributo di Euro 80'028,71 concesso alla sig.ra [redacted] [redacted] ai sensi della legge 219/81, con decreto sindacale n° 761 del 29/03/1990, non è stato interamente erogato attesa la mancata presentazione dello stato finale dei lavori;
4. a tutt'oggi il certificato di agibilità non risulta rilasciato, non avendo la sig.ra [redacted] mai inoltrato apposita istanza intesa ad ottenerlo;
5. non risulta depositato l'attestato di qualificazione energetica, né l'accatastamento relativamente all'immobile di che trattasi;
6. la sig.ra [redacted] non risulta debitrice, nei confronti di questo Ente, di somme dovute per oneri concessori [...].

Dai rilievi sui luoghi svolti dallo scrivente sul nuovo fabbricato sono emerse le seguenti difformità a carattere urbanistico:

- **presenza di un vano finestra praticato verso l'esterno sulla parete perimetrale ovest al piano primo nel soggiorno;**
- **assenza delle pareti di tompagnatura a chiusura del piano terra e presenza di pannelli in truciolo a chiusura temporanea dello stesso piano;**
- **diversa conformazione dell'ingresso all'immobile sul fronte est;**
- **modesto incremento di volumetria al piano terra causato dallo spostamento di una parete esterna adiacente all'attuale ingresso; tale spostamento è stato prodotto dalla realizzazione della diversa conformazione dell'ingresso all'immobile.**

Sentito il Responsabile del II Settore dell'UTC di Atripalda (v. attestazione del 27/05/2015 - cfr. allegato n° 7), la carenza per il non completamento della pratica tecnico/amministrativa per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e la contestuale sanatoria degli abusi rilevati può essere affrontata mediante la presentazione di un "progetto di variante a consuntivo" che contempra lo stato attuale dei luoghi e fornisca tutte le certificazioni necessarie degli impianti.

Lo scrivente rileva esplicitamente che l'impianto di scarico delle acque nere/grigie fa uso di una fossa settica a tenuta posta a distanza inferiore a 20 m dall'attuale fabbricato: sulla base della normativa igienico/sanitaria vigente, che impone una distanza minima di 20 m dalla fossa, è necessario che l'acquirente aggiudicatario provveda a regolarizzare l'impianto realizzando nuova fossa settica posta ad una distanza non inferiore a 20 m dal fabbricato. Inoltre deve procedere all'abbattimento delle porzioni del vecchissimo fabbricato rurale non ancora demolite (identificato dalla particella 213) di proprietà della debitrice, sig.ra [REDACTED].

All'esito positivo del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere predisposta la documentazione relativa alla conclusione dei lavori comprensiva di quella di cui alla pratica ex L. 219/81 da parte del tecnico incaricato. Al termine deve essere richiesta l'agibilità del fabbricato. 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 oltre il termine massimo stabilito dalla Legge.

Tutti gli onere connessi per quanto sopra saranno stimati nella valutazione dei beni, nel prosieguo della presente relazione.

**L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto risultante all'attualità.**

Per quanto concerne il "vecchio fabbricato rurale" edificato in parte sulla particella n° **220**, sulla base della documentazione agli atti e delle indagini svolte presso le PP.AA., **lo scrivente può asserire la sua legittimità.** Infatti:

- dalla lettura dell'atto di provenienza del bene si evince che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1963; in particolare in questo atto la donante, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (*madre dell'esecutata*), dichiarava che: "[...] detto fabbricato le pervenne per acquisto avvenuto antecedentemente al primo gennaio 1963 [...]";
- dalla lettura del Registro per le Trascrizioni immobiliari la sig.ra [REDACTED] acquistò l'immobile in questione, poi donato alla figlia, [REDACTED], con atto del 22 luglio 1957 rogato dal notaio [REDACTED], registrato in Avellino in data 09/08/1957 al n° 326 e trascritto in data 29/08/1957 ai nn. 10711/11414.

**Risultando, per quanto sopra, l'edificazione del vecchio fabbricato antecedentemente al 1958, dal punto di vista urbanistico esso è legittimo.**

### **3.3) ACCATASTAMENTO DEI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO E NUOVE INDICAZIONI UTILI PER LA VENDITA ALL'INCANTO**

Per poter procedere alla futura vendita dei beni oggetto del presente procedimento, previa acquisizione delle dovute

autorizzazioni concesse dal Signor Giudice dell'Esecuzione e dal Creditore procedente, lo scrivente CTU ha svolto tutte le operazioni necessarie e redatto tutta la documentazione tecnica/amministrativa per l'accatastamento degli immobili in argomento, oggetto di pignoramento immobiliare. In particolare si è proceduto:

- *all'effettuazione di un rilievo topografico;*
- *alla presentazione di istanze per la rettifica dell'intestazione della ditta catastale dei beni oggetto di pignoramento, procedendo alla ricerca delle volture presentate nei vari anni ed alla loro corretta registrazione;*
- *alla notifica/deposito degli atti presso il Comune di Atripalda (AV), luogo di ubicazione degli stessi, così come previsto per Legge;*
- *alla redazione di una pratica “**PREGEO**” per il frazionamento della corte e delle altre particelle di sedime dei fabbricati in argomento, pratica quest'ultima approvata in data **17/02/2016** con protocollo n° **2016/20880** (cfr. allegato n° **13**);*
- *alla redazione di un “**Tipo Mappale**” per l'inserimento dei fabbricati in mappa ed oggi non inseriti, pratica quest'ultima approvata in data **02/03/2016** con protocollo n° **2016/27575** (cfr. allegato n° **14**);*
- *alla presentazione di due pratiche “**DOCFA**” per il deposito delle planimetrie e della relativa consistenza degli immobili in argomento: **la prima** approvata in data **25/03/2016** con protocollo n° **AV0036887/2016** (per inciso quella riguardante la particella n° **941**), **la seconda** approvata in data **30/03/2016** con protocollo n° **AV0037682/2016***

(per inciso quella riguardante la particella n° 943) -  
(cfr. allegato n° 15).

➤ In particolare l'accatastamento in argomento ha riguardato la fusione di più particelle:

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

- la ex 394, parte della ex 220 e parte della ex 395, hanno dato origine alla particella 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).

➤ 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 ~~XXXXXXXXXX~~, 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 ~~XXXXXXXXXX~~, rispetto alle maggiori aree occupate dal restante corpo di fabbricata.

Tutta la documentazione predisposta dallo scrivente CTU è stata trasmessa, così come prevede l'attuale procedura, in modo telematico presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex U.T.E.); essa è stata preliminarmente sottoscritta in modo cartaceo sia dal Custode Giudiziario nella persona della dott.ssa [REDACTED], nella qualità di "Committente" in sostituzione dell'esecutata e sia dallo sottoscritto CTU in qualità di "Tecnico incaricato".

### **3.4) COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Dall'analisi dello stato dei luoghi, dalla conformazione e consistenza dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU ritiene propizio confermare la costituzione di un **"UNICO LOTTO"** comprendente tutti gli immobili "residui" indicati nel procedimento, in particolare esso sarà costituito dai seguenti cespiti:

**A. FABBRICATO RURALE** ubicato alla [REDACTED] del Comune di Atripalda (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 a disposizione dell'esecutata relativa alle porzioni del vecchissimo fabbricato rurale identificato, *complessivamente*, con la particella n° **213** del foglio **9** di Atripalda, descritto nei paragrafi precedenti.

L'impianto di scarico delle acque nere/grigie di tale immobile fa uso di una fossa settica a tenuta (*in assenza del collettore fognario comunale*), posta da 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.

La pratica di ricostruzione ex L. 219/81 non risulta conclusa: infatti non risulta, agli atti del Comune di Atripalda (AV) la documentazione relativa allo stato finale dei lavori, il certificato di ultimazione dei lavori, etc...; si rimanda a tal proposito all'attestazione rilasciata dal Comune di Atripalda (cfr. allegato n° 7).

**Ulteriore adempimento è quello di procedere all'abbattimento delle porzioni di unità immobiliari facenti parte del vecchissimo fabbricato rurale di proprietà della debitrice.** Lo scrivente rileva

esplicitamente che la conclusione della procedura di cui alla ex L. 219/81 e s.m.i. non comporta l'erogazione di residui di contributi in quanto la procedura è fuori termine temporale massimo secondo Legge.

Rappresenta infine che, relativamente alla pratica di ricostruzione ai sensi della ex Legge 219/81, la sig.ra [REDACTED] non risulta debitrice nei confronti del Comune di Atripalda di somme dovute per oneri concessori.

Detto immobile è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di "Donazione tra pareti in linea retta" per notar [REDACTED] del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 di raccolta (cfr. allegato n° G annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

Il fabbricato in questione comprende una consistenza di

circa **mq. 76,25** al piano terra, attualmente da completare/in corso di costruzione: esso al momento è adibito a portico chiuso da pannellature provvisorie, avente destinazione di deposito-garage; **mq. 92,20** al primo piano destinati ad abitazione, con annessi circa **mq. 31,64** di superficie destinate a balconate/terrazzo.

Tale immobile, sulla base degli atti di aggiornamenti catastali prodotti oggi dallo scrivente CTU all'Agenzia del Territorio di Avellino, risulta essere identificato nel seguente modo:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda;

Particella n° **941/sub.1**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**, Piano **T-1**, R.C.= **€ 357,90**;

Particella n° **941/sub.2**, Categoria **F/3 in corso di costruzione**, senza Rendita Catastale, Piano **T**.

Esso confina a nord e nord/est 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.

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.**

**B. NUDA PROPRIETA'** del fabbricato rurale adiacente a quello di cui al punto **A.**, di vecchia edificazione, con area di sedime edificata sulla particella ex particella n° **220** e parte sulla ex particella n° **395** del foglio di mappa n° **9** di Atripalda, con usufrutto a favore della sig.ra [REDACTED], madre della sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED].

**L'immobile, allo stato attuale, come accennato al punto precedente, è comunicante con quello oggetto**

**di pratica di ricostruzione ex Legge 219/81.** Sulla base

della documentazione agli atti e delle indagini svolte presso i vari uffici tecnici della PP.AA., risulta legittimo.

Infatti: **a)** dalla lettura dell'atto di provenienza (*atto di "donazione" del 15/11/1985 rogato dal notaio [REDACTED]*

*[REDACTED] - n° 78120 di repertorio e n° 14187 di raccolta - cfr. allegato n° H annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993*) del

bene si evince che il fabbricato 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)** dalla

lettura del Registro per le Trascrizioni immobiliari la sig.ra [REDACTED] acquistò l'immobile in questione, poi donato alla figlia, [REDACTED], con atto del 22 luglio 1957 rogato dal notaio [REDACTED], registrato

in Avellino in data 09/08/1957 al n° 326 e trascritto in data 29/08/1957 ai nn. 10711/11414. **Da quanto sopra,**

**ne discende che la sua edificazione è antecedente al 1958 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico.**

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** destinati a cantina e di **mq. 52,15** al primo piano destinati ad abitazione, con annessi circa **mq. 7,19** di superficie destinata a balcone. Tale immobile, sulla base degli atti di aggiornamenti catastali prodotti risulta essere identificato nel seguente modo:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda;

Particella n° **941/sub.1**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**, Piano **T-1**, R.C.= **€ 357,90**;

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.

Tale edificio, sulla base di quanto accertato 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**.

L'immobile è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di "Donazione" per notar [REDACTED] del **15 novembre 1985**, n° 78120 di repertorio e n° 14187 di raccolta (*cfr. allegato n° H annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993*).

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

**C. UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI PORZIONE DEL  
VECCHISSIMO FABBRICATO RURALE DA DEMOLIRE**

adiacenti e limitrofe ai due fabbricati descritti ai punti **A** e **B** precedenti.

La consistenza di tali immobili è quella di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED], di cui alla pratica 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**; essa faceva parte della porzione del vecchissimo fabbricato rurale identificato, *complessivamente*, con la particella n° **213** del foglio **9** di Atripalda, descritto nei paragrafi precedenti.

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

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

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda, particella **943**, Categoria **F/2** – “**unità collabente**”, Piano **T-1**.

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.

Tali immobili sono pervenuti alla sopraindicata debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di “*Donazione tra pareti in linea retta*” per notar [REDACTED] del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 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 Atripalda ed identificata con le particelle nn. **937** e **938**. Tali diritti sono stati indicati nell'atto pubblico per "**Donazione**" del **17/10/1985**, rogato all'epoca **dal notaio** [REDACTED] di Avellino (rep. n° 77951 e raccolta n° 14149), e derivano dall'atto "**Donazioni**" del **notaio** [REDACTED] del **23 settembre 1967** (registrato in Avellino il 16/10/1967 al n° 2424).

**D. APPEZZAMENTO DI TERRENO** adiacente e limitrofo ai due fabbricati descritti ai punti **A** e **B** precedenti.

Tale fondo, sulla base anche degli atti di aggiornamento catastali effettuati dal sottoscritto CTU (*Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale*), risulta attualmente della consistenza complessiva catastale di **mq. 3'697**, identificato come segue:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda:

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

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 sarà meglio specificato nel prosieguo della relazione.

Nel seguente prospetto lo scrivente riporta il riepilogo della consistenza complessiva delle particelle di terreno in argomento con l'indicazione delle relative superfici, costituenti "l'appezzamento di terreno" di cui sopra:

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza parziale	Consistenza Totale
1	9	937 e 938 (ex 213 "corte comune" annesso ad un vecchissimo fabbricato rurale)	"DIRITTI VANTATI SULLA CORTE COMUNE", di un vecchissimo fabbricato rurale, di cui all'atto del notaio [redacted] del 17/10/1985 ed atto di provenienza rogato in data 23/09/1967 dal [redacted]	
2	9	398	mq. 676	
3	9	944 (ex 394/a)	mq. 313	
4	9	940 (ex 395/a)	mq. 2'708	
				mq. 3'697

Tale appezzamento di terreno è pervenuto alla debitrice sig.ra [redacted] con atto di "Donazione tra pareti in linea retta" per notar [redacted] di Avellino del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 di raccolta (cfr. allegato n° G annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

Lo scrivente precisa 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, così come descritto nei paragrafici precedenti e come evidenziato anche nella documentazione fotografica allegata, 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, come indicato nei paragrafi precedenti, dovrà attivare una 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.

Precisa inoltre che l'aggiudicatario, oltre all'attivazione della suddetta pratica, dovrà sostenere tutti 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 "**LOTTO UNICO**".

All'atto dell'assegnazione dei beni oggetto di valutazione, dovranno essere sostenuti 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.

Infine, sulla base delle recenti indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Atripalda è risultato quanto segue:

- *dall'estratto-riassunto dei registri degli atti di matrimonio dell'anno 1974 al numero 30 parte II serie A risulta che in data 14/09/1974 alle ore 11:30 davanti al [REDACTED] è stato contratto matrimonio tra il sig. [REDACTED] (nato a Sorbo Serpico il*

██████████) e la sig.ra ██████████ (nata ad Atripalda il ██████████); dalla copia del certificato rilasciato non risultano annotazioni marginali (cfr. allegato n° 8).

### **3.3) VALORE DEI LOTTI DI VENDITA**

Nel presente paragrafo verrà stimato il più probabile valore del “**LOTTO UNICO**” oggetto di futura vendita all’incanto. Il più probabile valore di mercato è riferito alla data di redazione della presente stima, indicata in calce.

Per definizione il “*più probabile valore di mercato*” di un bene è quel valore che in una libera contrattazione ha la più alta probabilità di verificarsi e cioè il punto d’incontro fra la domanda e l’offerta del bene in argomento.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- **il metodo diretto**, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- **il metodo indiretto**, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all’uso del metodo diretto.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia degli immobili oggetto di stima e del contesto in cui sono ubicati, lo scrivente ha condotto una approfondita indagine di mercato acquisendo dati recenti ed in numero rappresentativo per procedere ad una stima: per tale motivo ha utilizzato il procedimento sintetico-comparativo adottando quale parametro di riferimento il metro quadrato di superficie (*lorda per quanto attiene i fabbricati*).

Come accennato l'orizzonte temporale di riferimento è quello recente, data di redazione della presente consulenza; l'orizzonte spaziale è quello del Comune di Atripalda (AV), sede del bene oggetto di stima.

I dati utilizzati sono stati desunti da operatori economici del mercato immobiliare, da vendite tra privati e dalla consultazione di imprenditori edili operanti nel settore delle costruzioni; è stata consultata anche la banca dati gestita dall'Agenzia delle Entrate - OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) consultabile on-line<sup>3</sup>.

Le indagini condotte sono state riassunte nella tabella che segue (*superfici in mq, valori in €*).

n°	Fonte	Descrizione	Sup.	>	Vu
1	Casaqui Agenzia di Avellino	██████████ due villette di circa mq. 90 ciascuna, costruite negli anni 90 e ristrutturare nell'anno 2000, disposte su un unico livello, costituite da salone all'americana, cucina abitabile con camino, due camere e w.c., etc..., oltre circa mq. 7'000 di terreno pianeggiante fronte strada; per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	180	120'000	665
2	Casaqui Agenzia di Avellino	Villetta in vendita di circa mq. 60 alla località ██████████, con annesso circa mq. 3'000 di terreno circostante; per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	60	30000	500
3	Casaqui Agenzia di Avellino	Villetta in vendita di circa mq. 330 alla località ██████████, nei pressi della cava bruschi con annesso circa mq. 400 di corte	330	200000	600
4	Casaqui Agenzia di Avellino	Appartamento in vendita di circa mq. 115 oltre circa mq. 30 di balconate, alla località ██████████ nei pressi della cava bruschi con annesso locale box di circa mq. 25, da ristrutturare; per il calcolo è stato scorporato il valore del box	125	90000	720
5	Casaqui Agenzia di Avellino	Vendita di un piccolo appartamento ad uso abitativo di circa mq. 40, di cui all'atto pubblico di compravendita rogato nell'anno 2013 dal notaio dott. ██████████ con annesso terreno destinato a giardino di circa mq. 4.000, ubicato nel Comune di Atripalda alla ██████████ per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	40	35000	875
6	Indagine di mercato presso Imprenditori Edili	Richiesta di vendita di immobili ad uso civile abitazione di tipo economico/rurale, ubicate nel Comune di Atripalda zona periferica ubicati all'interno del territorio d'interesse, riferito anno 2015	-	-	650÷700
7	Agenzia delle Entrate valori OMI	Abitazione di tipo economico, Comune di Atripalda, Fascia Periferica, codice di zona "D1", Microzona catastale n° 1 - riferito all'anno 2015 - Semestre 1	-	-	700÷810

<sup>3</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

Con riferimento alla tabella innanzi redatta, valgono le considerazioni che seguono:

1. i valori unitari desunti dagli immobili corrispondenti ai numeri 1, 2, 3, 5 e 6 sono utilizzabili senza alcuna correzione in quanto, sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti, sono simili al bene oggetto di stima;
2. il valore ottenuto riferito all'unità immobiliare indicata al n° 4, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla fonte, risulta da ristrutturare, per cui è congruo rettificare il valore del bene mediante un coefficiente pari a 0,85;
3. il valore indicato al n° 7, quello riportato nella banca dati OMI, non viene utilizzato direttamente ma rettificato mediante un coefficiente pari a 0,85; tale correzione si basa sull'esperienza dello scrivente maturata nel campo in esame.

Di seguito si ripropone la medesima tabella precedente con l'aggiunta di due ulteriori colonne: coefficiente di ragguaglio, come giustificato in precedenza, e valore unitario ragguagliato.

n°	Fonte	Descrizione	Sup.	V	Vu	C <sub>R</sub>	V <sub>UR</sub>
1	Casaqui Agenzia di Avellino	██████████, due villette di circa mq. 90 ciascuna, costruite negli anni 90 e ristrutturate nell'anno 2000, disposte su un unico livello, costituite da salone all'americana, cucina abitabile con camino, due camere e w.c., etc..., oltre circa mq. 7'000 di terreno pianeggiante fronte strada; per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	180	120'000	665	1	665
2	Casaqui Agenzia di Avellino	Villetta in vendita di circa mq. 60 alla ██████████, con annesso circa mq. 3'000 di terreno circostante; per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	60	30'000	500	1	500
3	Casaqui Agenzia di Avellino	Villetta in vendita di circa mq. 330 alla ██████████, nei pressi della cava bruschi con annesso circa mq. 400 di corte	330	200'000	600	1	600

4	Casaqui Agenzia di Avellino	Appartamento in vendita di circa mq. 115 oltre circa mq. 30 di balconate, alla [REDACTED], nei pressi della cava bruschi con annesso locale box di circa mq. 25, da ristrutturare; per il calcolo è stato scorporato il valore del box	125	90'000	720	0,85	612
5	Casaqui Agenzia di Avellino	Vendita di un piccolo appartamento ad uso abitativo di circa mq. 40, di cui all'atto pubblico di compravendita rogato nell'anno 2013 dal notaio dott. [REDACTED] con annesso terreno destinato a giardino di circa mq. 4.000, ubicato nel Comune di Atripalda alla [REDACTED]; per il calcolo è stato scorporato il valore del terreno circostante	40	35'000	875	1	875
6	Indagine di mercato presso Imprenditori Edili	Richiesta di vendita di immobili ad uso civile abitazione di tipo economico/rurale, ubicate nel Comune di Atripalda zona periferica ubicati all'interno del territorio d'interesse, riferito anno 2015	-	-	650÷700	1	675
7	Agenzia delle Entrate valori OMI	Abitazione di tipo economico, Comune di Atripalda, Fascia Periferica, codice di zona "D1", Microzona catastale n° 1 - riferito all'anno 2015 - Semestre 1	-	-	700÷810	0,85	642
<b>Somma dei valori unitari desunti</b>							<b>4'569</b>

Si desume, quindi, per il fabbricato ricostruito ai sensi della L. 219/81, un valore unitario (*con riferimento ai valori ragguagliati nell'ultima colonna della tabella precedente*) pari a **655,00 €/mq.** ( $4'569,00 : 7$ ) (*arr.to*).

Il valore unitario da utilizzare per il fabbricato antecedente al 1958 viene desunto a partire da quello precedente, € 655/mq., mediante un ulteriore coefficiente riduttivo, posto pari a 0,75. Tale coefficiente è giustificato dal fatto che l'immobile deve essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore utilizzato per questo è **490,00 €/mq.** (*arr.to*) (€ 655 x 0,75).

Per quanto concerne i terreni limitrofi ai due fabbricati oggetto di valutazione, tenuto conto:

- *delle considerazioni di carattere urbanistico da cui emerge che i terreni in questione ricadono in zona "E - Agricola" (cfr. allegato n° 4);*
- *della nuova certificazione acquisita al Comune di Atripalda da cui si evince che per le aree identificate dalle particelle nn. 247 e 395 (ex 228/b), risulta che esse*

sono asservite mediante atto per notar [REDACTED], registrato in Avellino il **05/07/1983** al n° **630** (cfr. allegato n° **6**), per il rilascio della Concessione edilizia n° 1013 del 07/09/1983 in ditta a [REDACTED] (padre e dante causa dell'esecutata);

- considerato inoltre, come già evidenziato, che su porzioni delle particelle oggetto di pignoramento identificate dai nn. **398 – 395 e 394** grava una servitù di passaggio di fatto costituita da una strada privata a servizio e di accesso non solo ai fabbricati rurali oggetto di valutazione, ma anche di altre proprietà e/o fabbricati ivi esistenti;
- dei fattori intrinseci ed estrinseci dei terreni oggetto di accertamento (conformazione planimetrica, disposizione, disposizioni degli appezzamenti, salubrità della zona, etc.);
- delle analisi di mercato svolte nell'orizzonte spaziale entro cui sono ubicati;

lo scrivente ha accertato che il prezzo di mercato di terreni simili a quelli in esame, tenuto conto anche del valore del soprassuolo ivi presente (costituito da piante di pino, quercia, fichi, ulivo, noce, etc...), varia da un minimo di € **2,50/mq** ad un massimo di € **4,50/mq**: lo scrivente assume quale più probabile valore unitario il prezzo di € **3,50/mq**.

### **3.4) VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DEI RELATIVI APPEZZAMENTI DI TERRENI AD ESSO ANNESSI, COSTITUENTI UN LOTTO UNICO.**

Determinati, quindi, i valori unitari di mercato, per ognuno dei beni oggetto della presente, lo scrivente procede alla stima del "**LOTTO UNICO**" di vendita; tale operazione viene svolta moltiplicando il valore unitario di ogni bene per

la sua corrispondente quantità, nel caso in esame costituita sempre dai metri quadrati di estensione. In particolare lo scrivente si riferisce alla superficie commerciale, quando prende in considerazione gli appartamenti, ed alla superficie catastale, quando invece si riferisce ai terreni.

Il parametro di valutazione unitaria della suddetta superficie commerciale andrà riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali come indicato dalla norma UNI 10750/2005, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733-2011, come stabilito nella norma di cui al D.P.R. n° 138/98 Allegato C – “*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”.

Pertanto, si andrà a considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici commerciali del piano terra e del primo piano e delle superfici accessorie; il calcolo è svolto nella seguente tabella: di seguito sintetizzate in apposite tabelle.

**TABELLA 1** – **Calcolo delle superficie commerciali relative al nuovo fabbricato ricostruito ai sensi della ex L. 219/81, costituito da un Piano Terra (da completare/in corso di costruzione) ed un Primo Piano.**

Locali principali Immobile	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Disimpegno	16,18			
Soggiorno	23,82			
Letto 1	14,00			
WC	5,61			
Letto 2	13,14			
Letto 3	19,45			
<b>TOTALE a</b>	<b>92,20</b>	<b>113,19</b>	<b>1,00</b>	<b>113,19</b>

Accessori (aree scoperte)	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Balcone 1	4,82	-	0,25	1,21
Balcone 2	4,82	-	0,25	1,21
Balcone 3	4,82	-	0,25	1,21
Balcone 4	4,30	-	0,25	1,08
Terrazzo	12,88	-	0,25	3,22
<b>TOTALE b</b>	<b>31,64</b>	-		<b>7,93</b>
Pertinenze	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Locale al piano terra da completare/in corso di costruzione (con destinazione deposito/posto auto)	76,25	-	0,30	22,88
<b>TOTALE c</b>	<b>76,25</b>	-		<b>22,88</b>
<b>TOTALE (a + b + c)</b>	<b>200,09</b>	-		<b>144,00</b>

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del fabbricato ricostruito ex L. 219/81 è pari (considerando la sua superficie commerciale lorda di 144,00 mq) a:

$$V = 144,00 \text{ mq} \times 655 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 95'000,00} \text{ (arr.to)}$$

**TABELLA 2** – Calcolo delle superficie commerciali relative al vecchio fabbricato rurale, attiguo a quello di cui alla Tabella 1, costituita da un Piano Terra e Primo Piano.

Locali principali Immobile	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Ingresso P.T.	10,50			
Scala	6,05			
Cucina Pranzo 1° p	22,33			
Letto 1° P	15,42			
W.C. 1° P	4,90			
Disimpegno 1° p	9,50			
<b>TOTALE a</b>	<b>68,70</b>	<b>85,70</b>	<b>1,00</b>	<b>85,70</b>
Accessori (aree scoperte)	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Balcone 1° P	7,19	-	0,25	1,80
<b>TOTALE b</b>	<b>7,19</b>	-		<b>1,80</b>
Pertinenze	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Disimpegno p.t.	27,00	-	0,35	9,45
Cantina p.t.	15,10	-	0,35	5,29
Cantina p.t.	12,70	-	0,35	4,45
<b>TOTALE c</b>	<b>54,80</b>	-		<b>19,19</b>
<b>TOTALE (a + b + c)</b>	<b>130,69</b>	-		<b>106,69</b>

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del fabbricato vecchio attiguo a quello nuovo ricostruito è pari (*considerando la sua superficie commerciale lorda di 106,69 mq*) a:

$$V = 106,69 \text{ mq} \times 490 \text{ €/mq} = \text{€ 52'000,00} \text{ (arr.to)}$$

In merito all'appezzamento di terreno limitrofo e circostante i due suddetti fabbricati, formante il "LOTTO UNICO", ne consegue che più probabile valore di mercato dello stesso è pari (*considerando la sua superficie complessiva catastale residua, a seguito del posizionamento in mappa dei fabbricati oggetto di accatastamento, di 3'697,00 mq*) a:

$$V = 3'697,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} = \text{€ 13'000,00} \text{ (arr.to)}$$

### **3.5 ADEGUAMENTO E CORRETTIVI ALLA STIMA**

Sulla base delle indagini svolte lo scrivente ha evidenziato che, per il fabbricato ricostruito ai sensi della ex Legge 219/81, risultano le seguenti carenze:

1. *non risulta depositato il certificato di ultimazione dei lavori relativo alla pratica di ricostruzione;*
2. *non risulta depositata la documentazione relativa allo stato finale dei lavori della pratica di ricostruzione;*
3. *mancano i certificati relativi alla conformità degli impianti presenti all'interno del fabbricato (elettrico, idrico/scarico, citofonico, tv, messa a terra, etc...);*
4. *non sono state abbattute le unità immobiliari facenti parte del vecchissimo fabbricato danneggiato dal sisma del 1980 le cui superfici sono state utilizzate fuori sito, relative alla pratica di ricostruzione;*

5. su parte del lotto oggetto di vendita è presente un manufatto destinato al ricovero di cani, delle dimensioni di circa m 5,25 x 7,15, allo stato attuale, abusivo e non sanabile;
6. sullo stesso lotto di cui al punto precedente è presente una piccola area recintata, utilizzata a “campo di bocce” non autorizzata;
- 6.bis) in adiacenza al campo di bocce è presente un baraccamento destinato all'accoglienza di gallinacci; tale manufatto allo stato attuale, risulta abusivo e non sanabile.
7. con riferimento al nuovo fabbricato ricostruito ai sensi della ex L. 219/81, dalle verifiche effettuate sono emerse alcune difformità a carattere urbanistico:
- a)- presenza di un vano finestra praticato verso l'esterno sulla parete perimetrale ovest al piano primo nel soggiorno;
  - b)- il piano terra dello stesso fabbricato non risulta essere stato completato per l'assenza delle pareti di tompagnatura a chiusura del suddetto piano terra;
  - c)- diversa conformazione dell'ingresso all'immobile sul fronte est;
  - d)- modesto incremento di volumetria al piano terra (da completare/in corso di costruzione) causato dallo spostamento di una parete esterna adiacente all'attuale ingresso; tale spostamento è stato prodotto dalla realizzazione della diversa conformazione dell'ingresso all'immobile.
- Tali difformità sono sanabili presentando una pratica/tecnica amministrativa presso l'ufficio Ricostruzione dello stesso Ente in argomento, come già esposto in precedenza.
8. il fabbricato oggetto di ricostruzione ai sensi della ex L. 219/81 non è collegato al collettore fognario comunale, assente in zona. E' dotato comunque di una fossa settica a

tenuta che viene periodicamente svuotata, sulla base delle dichiarazioni rese dalla debitrice. Tale impianto risulta difforme in quanto ubicato ad una distanza non conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie previste dal regolamento vigente (a non meno di 20 m dai fabbricati), per cui esso va adeguato a tale prescrizione.

9. sull'area della "corte comune" annessa al vecchissimo fabbricato rurale è presente una vecchia baracca in lamiera. Sulla base delle indagini svolte dallo scrivente e stante a quanto esposto nei paragrafi precedenti, essa risulta abusiva. L'area di terreno di sedime della baracca è una "corte comune" annessa ad un vecchissimo fabbricato rurale, ad oggi, la stessa risulta in comproprietà tra l'esecutata, sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] non interessata dal presente procedimento; tenuto conto che l'installazione della baracca non è stata effettuata dall'esecutata ma, probabilmente, da suo nonno, sig. [REDACTED] (nato ad Atripalda il [REDACTED] [REDACTED] il futuro aggiudicatario dovrà approfondire tale questione al momento della notifica del decreto di trasferimento, dovendo disciplinare comunque la comunione e/o l'eventuale frazionamento della stessa corte.

Per quanto sopra lo scrivente CTU prevede un onere complessivo necessario pari a **€ 36'500,00** (compreso oneri).

### 3.6 CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CON USUFRUTTO A FAVORE DELLA SIG.RA [REDACTED]

#### Determinazione del diritto di usufrutto

Per quanto attiene i diritti reali gravanti sul bene lo scrivente ha proceduto come segue:

- a) ha individuato in precedenza il più probabile valore attuale di mercato del vecchio fabbricato rurale donato all'esecutata, pari a **€ 52'000,00**;
- b) da un attenta analisi dello stato dei luoghi e del mercato immobiliare vigente nella zona d'interesse, si è potuto individuare che il più probabile attuale reddito annuo netto (depurato dalle spese, costi ed imposte varie...) retraibile dall'immobile in argomento ammonta ad **€ 1'287,00**;
- c) tale mancato reddito dura in funzione della speranza di vita degli esercenti i diritti di cui sopra: viene calcolata la speranza di vita della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'età di [REDACTED]; in corrispondenza del range di età 85-89 anni si desume, dalle tavole di mortalità della popolazione femminile redatte dall'ISTAT, una speranza di vita pari a **7,183 anni**;
- d) mediante la relazione di capitalizzazione delle annualità costanti scontate all'attualità si calcola la detrazione.

detto **Vu** il valore ricercato, **a** l'annualità netta, che come innanzi calcolata è pari ad **€ 1'287,00**, **r** il saggio di interesse posto pari al 0,2%,  $q = (1+r)$ , **n** il numero di anni pari a 7,183:

$$V_u = a \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = 1'287 \cdot \frac{1,002^{7,183} - 1}{0,002 \cdot 1,002^{7,183}} = \underline{\underline{\text{€ } 9'169,33}}$$

arrotondato ad **€ 9'200,00**.

**Valore Nuda Proprietà = (Valore Fabbricato – Valore dell’usufrutto)**

$$\mathbf{Vnp = € 52'000, 00 - € 9'200,00 = € 42'800,00}$$

### **CALCOLO VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO**

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

### **4) CONCLUSIONI**

In risposta ai nuovi quesiti formulati dal Signor Giudice Delegato da Codesto Tribunale, sulla base delle nuove indagini peritali svolte presso i vari uffici della PP.AA., dall’analisi dello stato dei luoghi, della conformazione e consistenza dei beni oggetto di pignoramento, nonché a seguito della presentazione di istanze di rettifica/aggiornamento della ditta catastale e delle pratiche di variazioni catastali predisposte dallo scrivente CTU (TF, TM, DOCHA, etc.), il sottoscritto ha ritenuto opportuno confermare la costituzione di un **UNICO LOTTO** comprendente tutti gli immobili “residui” indicati nel procedimento in argomento.

In particolare esso sarà costituito dai seguenti

cespiti:

**A. FABBRICATO RURALE** ubicato alla località e/o contrada XXXXXXXXXX (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 a disposizione dell'esecutata relativa alle porzioni del vecchissimo fabbricato rurale identificato, *complessivamente*, con la particella n° **213** del foglio **9** di Atripalda, descritto nei paragrafi precedenti.

L'impianto di scarico delle acque nere/grigie di tale immobile fa uso di una fossa settica a tenuta (*in assenza del collettore fognario comunale*), posta da 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.

La pratica di ricostruzione ex L. 219/81 non risulta conclusa: infatti non risulta, agli atti del Comune di Atripalda (AV) la documentazione relativa allo stato finale dei lavori, il certificato di ultimazione dei lavori, etc...; si rimanda a tal proposito all'attestazione rilasciata dal Comune di Atripalda (*cf. allegato n° 7*).

**Ulteriore adempimento è quello di procedere all'abbattimento delle porzioni di unità immobiliari facenti parte del vecchissimo fabbricato rurale di**

**proprietà della debitrice.** Lo scrivente rileva esplicitamente che la conclusione della procedura di cui alla ex L. 219/81 e s.m.i. non comporta l'erogazione di residui di contributi in quanto la procedura è fuori termine temporale massimo secondo Legge.

Rappresenta infine che, 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 Atripalda di somme dovute per oneri concessori.

Detto immobile è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED], con atto di "Donazione tra pareti in linea retta" per notar [REDACTED] del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 di raccolta (cfr. allegato n° **G** annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

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

Tale immobile, sulla base degli atti di aggiornamenti catastali prodotti oggi dallo scrivente CTU all'Agenzia del Territorio di Avellino, risulta essere identificato nel seguente modo:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda;

Particella n° **941/sub.1**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**, Piano **T-1**, R.C.= **€ 357,90**;

Particella n° **941/sub.2**, Categoria **F/3 in corso di costruzione**, senza Rendita Catastale, Piano **T**.

Esso confina a nord e nord/est 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.

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.**

**B. NUDA PROPRIETA'** del fabbricato rurale adiacente a quello di cui al punto A., di vecchia edificazione, con area di sedime edificata sulla particella ex particella n° 220 e parte sulla ex particella n° 395 del foglio di mappa n° 9 di Atripalda, con usufrutto a favore della sig.ra [REDACTED], madre della sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED].

**L'immobile, allo stato attuale, come accennato al punto precedente, è comunicante con quello oggetto di pratica di ricostruzione ex Legge 219/81.** Sulla base della documentazione agli atti e delle indagini svolte presso i vari uffici tecnici della PP.AA., risulta legittimo. Infatti: **a)** dalla lettura dell'atto di provenienza (atto di "donazione" del 15/11/1985 rogato dal notaio dott. [REDACTED]

██████████ – n° 78120 di repertorio e n° 14187 di raccolta - cfr. allegato n° **H** annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993) del bene si evince che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1963; in particolare, in tale atto, la donante, sig.ra ██████████ (madre dell'esecutata), dichiarava che: “ [...] detto fabbricato le pervenne per acquisto avvenuto antecedentemente al primo gennaio 1963 [...] “; **b)** dalla lettura del Registro per le Trascrizioni immobiliari la sig.ra ██████████ acquistò l'immobile in questione, poi donato alla figlia, ██████████, con atto del 22 luglio 1957 rogato dal notaio ██████████, registrato in Avellino in data 09/08/1957 al n° 326 e trascritto in data 29/08/1957 ai nn. 10711/11414. **Da quanto sopra, ne discende che la sua edificazione è antecedente al 1958 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico.**

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** destinati a cantina e di **mq. 52,15** al primo piano destinati ad abitazione, con annessi circa **mq. 7,19** di superficie destinata a balcone. Tale immobile, sulla base degli atti di aggiornamenti catastali prodotti risulta essere identificato nel seguente modo:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda;

Particella n° **941/sub.1**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**, Piano **T-1**, R.C.= **€ 357,90**;

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.

Tale edificio, sulla base di quanto accertato 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**.

L'immobile è pervenuto alla debitrice [REDACTED], con atto di "Donazione" per notar [REDACTED] del **15 novembre 1985**, n° 78120 di repertorio e n° 14187 di raccolta (cfr. allegato n° **H** annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

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

**C. UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI PORZIONE DEL VECCHISSIMO FABBRICATO RURALE DA DEMOLIRE**

adiacenti e limitrofe ai due fabbricati descritti ai punti **A** e **B** precedenti.

La consistenza di tali immobili è quella di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED], di cui alla pratica 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**; essa faceva parte della porzione del vecchissimo fabbricato rurale identificato, *complessivamente*, con la particella n° **213** del foglio **9** di Atripalda, descritto nei paragrafi precedenti.

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

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

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda, particella **943**, Categoria **F/2** – “**unità collabente**”, Piano **T-1**.

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.

Tali immobili sono pervenuti alla sopraindicata debitrice sig.ra [REDACTED] con atto di “*Donazione tra pareti in linea retta*” per notar [REDACTED] del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 di raccolta (*cf. 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 Atripalda ed identificata con le particelle nn. **937** e **938**. Tali diritti sono stati indicati nell'atto pubblico per “**Donazione**” del **17/10/1985**, rogato all'epoca **dal notaio** [REDACTED] di Avellino (*rep. n° 77951 e raccolta n° 14149*), e derivano dall'atto “**Donazioni**” del **notaio** [REDACTED] di Avellino del **23 settembre 1967** (*registrato in Avellino il 16/10/1967 al n° 2424*).

Nel seguente prospetto lo scrivente riporta il riepilogo

della consistenza complessiva degli immobili individuati dalle lettere da “A.” a “C.” precedenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Atripalda, oggetto di pignoramento immobiliare e della procedura tecnica/amministrativa attuata dallo scrivente CTU per il loro accatastamento:

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza	Rendita Catastale
1	9	937 e 938 (ex 213 “corte comune” annessa ad un vecchissimo fabbricato rurale)	“ <b>DIRITTI VANTATI SULLA CORTE COMUNE</b> ”, di un vecchissimo fabbricato rurale, di cui all’atto del notaio [redacted] del 17/10/1985 ed atto di provenienza rogato in data 23/09/1967 dal notaio [redacted]	
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 <b>A/4, Classe 3, vani 8,5, Superficie Catastale = mq. 248 – Piano Terra - 1° Piano</b>	<b>Rc = € 338,02</b>
3	9	941/sub2	<b>F/3 – in corso di costruzione</b> 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	<b>F/2 – Unità collabente -</b> 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	-
				-

**D. APPEZZAMENTO DI TERRENO** adiacente e limitrofo ai due fabbricati descritti ai punti **A** e **B** precedenti.

Tale fondo, sulla base anche degli atti di aggiornamento catastali effettuati dal sottoscritto CTU (*Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale*), risulta attualmente della consistenza complessiva catastale di **mq. 3'697**, identificato come segue:

Foglio di mappa n° **9** di Atripalda:

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

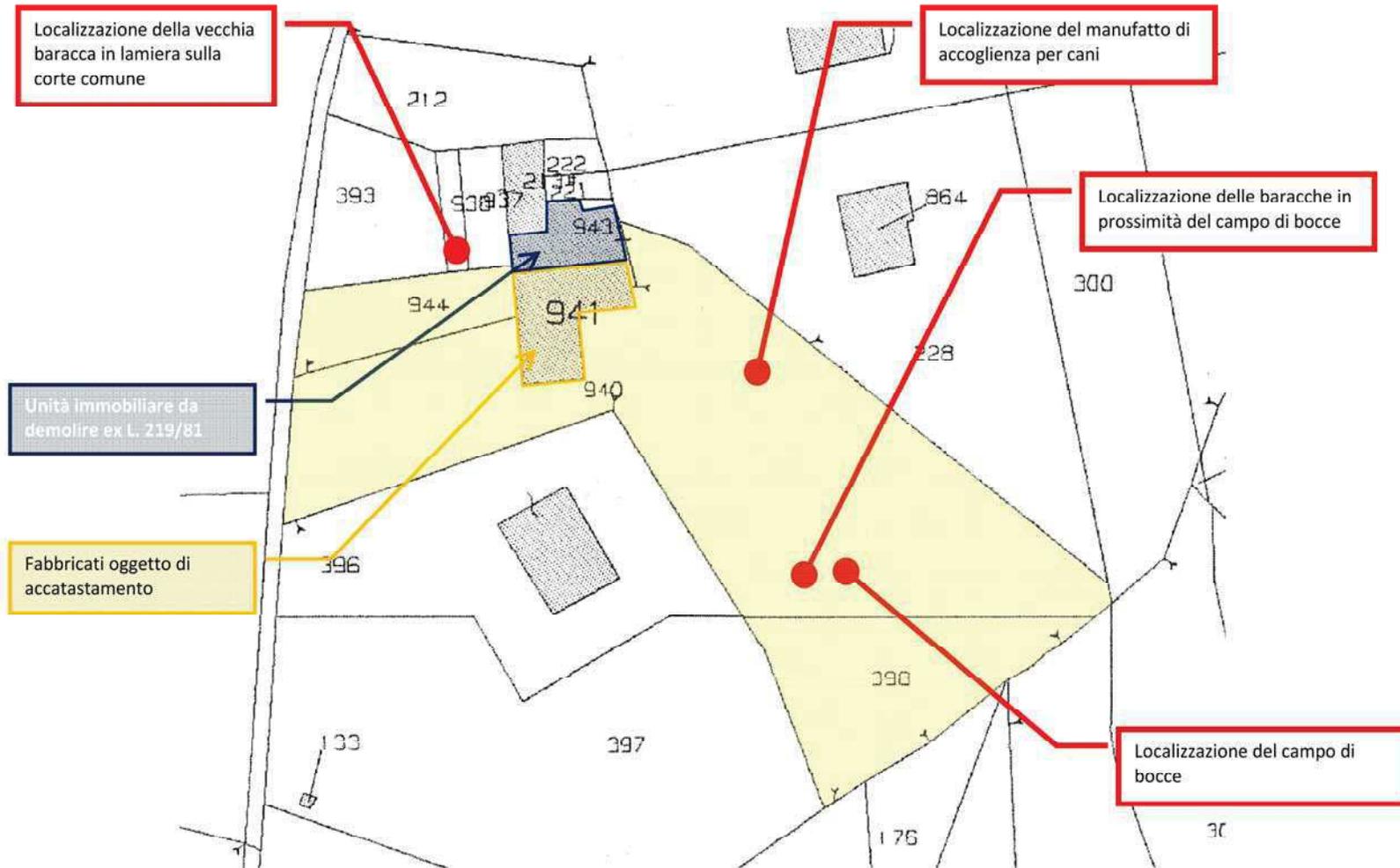
Si precisa che le particelle identificate dai nn. **220** e **247** sono state soppresse per dar luogo alle nuove particelle, individuate dai nn. **941** e **943** che rappresentano i corpi di fabbrica oggetto di accatastamento, così come sarà meglio specificato nel prosieguo della relazione.

Nel seguente prospetto lo scrivente riporta il riepilogo della consistenza complessiva delle particelle di terreno in argomento con l'indicazione delle relative superfici, costituenti "l'appezzamento di terreno" di cui sopra:

N.D.	Foglio	Particella	Consistenza parziale	Consistenza Totale
1	9	<b>937 e 938</b> (ex 213 "corte comune" annessa ad un vecchissimo fabbricato rurale)	"DIRITTI VANTATI SULLA CORTE COMUNE", di un vecchissimo fabbricato rurale, di cui all'atto del notaio [redacted] ed atto di provenienza rogato in data 23/09/1967 dal notaio [redacted]	
2	9	398	mq. 676	
3	9	944 (ex 394/a)	mq. 313	
4	9	940 (ex 395/a)	mq. 2'708	
				mq. 3'697

Tale appezzamento di terreno è pervenuto alla debitrice sig.ra [redacted] con atto di "Donazione tra pareti in linea retta" per notar [redacted] di Avellino del **17 ottobre 1985**, n° 77951 di repertorio e n° 14149 di raccolta (cfr. allegato n° **G** annesso alla relazione di ctu depositata in data 03/02/1993).

Di seguito si riporta una planimetria (fuori scala) d'insieme.



Il valore determinato dallo scrivente e riferito all'attualità, del suddetto "**LOTTO UNICO**", al netto sia degli adeguamenti e correttivi indicati nel paragrafo precedente e sia del valore dell'usufrutto, ammonta a complessivi **€ 114'300,00** (*Euro Centoquattordicimilatrecento/00*).

**Lo scrivente precisa che, nella vendita all'incanto e/o all'asta, dovrà essere precisato che il suddetto "LOTTO UNICO" così come innanzi valutato e descritto sarà assegnato a corpo e non a misura nello stato di fatto, di conservazione e di diritto in cui versa, così come descritto nei paragrafi precedenti e come evidenziato anche nella documentazione fotografica allegata, 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, come indicato nei paragrafi precedenti, dovrà attivare una 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.**

**Precisa inoltre che l'aggiudicatario, oltre all'attivazione della suddetta pratica, dovrà sostenere tutti 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 "LOTTO UNICO".**

**All'atto dell'assegnazione dei beni oggetto di valutazione, dovranno essere sostenuti anche 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 e nel dichiararsi comunque sempre a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, rassegna la presente nuova relazione 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, ed in modo cartaceo/originale (**copia di cortesia**) presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare "2° Sezione Civile di Codesto Tribunale", unitamente ai seguenti allegati in essa richiamati:

- ⇒ **allegato 1:** **Verbali relativi ai nuovi sopralluoghi effettuati;**
- ⇒ **allegato 2:** **Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex U.T.E.):**
  - 2.1 Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni completi di estratti di mappa, elaborati planimetrici, nonché

visure storiche, relativi ai beni oggetto di pignoramento;

2.2 Copia conforme Mod. 26 protocollo n° 9630/85 del 28/10/1985;

2.3 Copia conforme Mod. 26 protocollo n° 418/89 del 14/01/1989;

2.4 Visure Catasto Terreni relative alle particelle nn. 220 e 395, aggiornate con la corretta intestazione della relativa ditta catastale, dopo le avvenute rettifiche richieste dallo scrivente;

2.5 Visure Catasto Terreni relative alla particella n. 939 et altre, aggiornate con la corretta intestazione della relativa ditta catastale, dopo le avvenute rettifiche richieste dallo scrivente;

2.6 Visure Catasto Fabbricati relative agli immobili di cui alle particella n. 941/sub1 e 941/sub2;

2.7 Visura Catasto Fabbricati relativa immobili di cui alla particella n. 943.

⇒ allegato 3: Documentazione acquisita presso gli uffici del Genio Civile di Avellino:

3.1 Verbale di accesso formale 02/2015;

3.2 Copia RELAZIONE STRUTTURA ULTIMATA;

3.3 Copia RELAZIONE DI COLLAUDO STATICO E GENERALE DELL'OPERA;

3.4 Copia di parte della documentazione di cui al deposito strutturale n° 29908 del 17/12/1990;

3.5 Copia di parte della documentazione di cui al deposito/Var. strutturale n° 29908 del 18/12/1991.

⇒ allegato 4: Certificazione di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Responsabile del 4° Settore del Comune di Atripalda in data 19/01/2015 prot. 930 ;

⇒ allegato 5: Attestazione rilasciata dal Responsabile del 4° Settore del Comune di Atripalda in data 06/02/2015 prot. 2417;

⇒ allegato 6: Copia atto Vincolo di inedificabilità/atto di asservimento redatto dinanzi al notaio Luigino Italia in data 04 luglio 1983, registrato in Avellino in data 05/07/1983 al n° 630 Serie II e trascritto presso i RR.II. di Avellino sempre in data 5 luglio 1983 ai nn. 7925/7117;

⇒ allegato 7: Attestazione rilasciata dal Responsabile del 2° Settore del Comune di Atripalda in data 27 maggio 2015 prot. 10243;

⇒ allegato 8: Estratto-riassunto atto di matrimonio anno 1974, relativo ai coniugi sig.ri [REDACTED] [REDACTED] rilasciato in data [REDACTED] dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Atripalda;

⇒ allegato 9: Copia atto pubblico per "DONAZIONI" del 20 maggio 2011, rogato dal notaio dott. Paolo Di Rito di Atripalda, registrato in Avellino il 16/06/2011 al n° 4030 e trascritto in Avellino in data 17 giugno 2011 ai nn. 10869/8801 10870/8802 (acquisito in

- ⇒ **allegato 10**: copia presso l'U.T.C. del Comune di Atripalda);  
Istanze, note e/comunicazioni inviate e pervenute durante lo svolgimento del nuovo incarico;
- ⇒ **allegato 11**: Documentazione fotografica;
- ⇒ **allegato 12**: Copie digitali elaborati pratica L. 219/81;
- ⇒ **allegato 13**: Documentazione relativa al "Tipo di Frazionamento" redatto dallo scrivente ed approvato in data 17/12/2016 con protocollo n° 2016/20880;
- ⇒ **allegato 14**: Documentazione relativa al "Tipo Mappale" redatto dallo scrivente ed approvato in data 02/03/2016 con protocollo n° 2016/27575;
- ⇒ **allegato 15**: Documentazione relativa all'ACCATASTAMENTO degli immobili oggetto di pignoramento, redatto dallo scrivente comprendente la presentazione di due pratiche "DOCFA": la prima approvata in data 25/03/2016 con prof. AV0036887/2016 (p.lla 941), la seconda approvata in data 30/03/2016 con prof. AV0037682/2016 (p.lla 943);
- ⇒ **allegato 16**: Nota delle spese e del compenso.

Avellino, 11 Aprile 2016

**IL C.T.U.**  
(geom. Luigi D'Agostino)