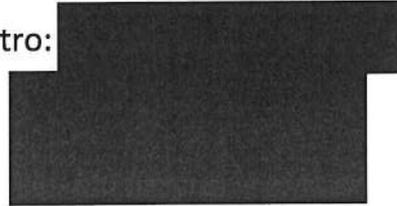




Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA SPA**

contro:



N° R.G.E.: 56/2017 + 179/2017 + 59/2020
data prossima udienza : 23.03.23

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Francesco Saggese
Codice fiscale: SGGFNC72E18A783K
Email: fsaggese@icloud.com
Pec: francesco.saggese@ingpec.eu





INDICE

PREMESSA.....	PAG.	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	PAG.	5
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG.	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	PAG.	8
STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	PAG.	12
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	PAG.	13
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	PAG.	17
DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG.	18
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI.....	PAG.	21
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG.	25
STIMA DEI BENI	PAG.	25
- <i>CRITERIO DI STIMA</i>	PAG.	26
- <i>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI</i>	PAG.	26
- <i>ONERI PER LA DEMOLIZIONE ULTIMO LIVELLO E LAVORI IN COPERTURA</i>	PAG.	28
- <i>VALORE DEL LOTTO</i>	PAG.	29
<i>ELENCO ALLEGATI</i>	PAG.	31





PREMESSA

- Con **ordinanza del 05/09/18**, il G.E. dott. Michele Cuoco nominava il sottoscritto ing. Francesco Saggese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1391 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale, quale esperto nell'ambito del processo esecutivo n. **179/17 RGE**.
- Con **istanza del 05/11/18**, alla luce delle problematiche emerse in relazione all'attività di stima degli immobili oggetto di incarico nell'ambito della procedura 179/17 RGE, lo stimatore depositava una relazione/istanza chiedendo al GE disposizioni sul prosieguo delle operazioni.
- Con **ordinanza del 09/11/18**, il GE dott. Cuoco, "*...letta la relazione depositata dal tecnico...ritenuta la necessità di provvedere all'esito della comparizione delle parti...*", fissava l'udienza del 05/12/18 per la comparizione delle parti.
- All'udienza del **04/03/19**, il GE dott.ssa Berruti disponeva la riunione della procedura n. 179/17 RGE a quella rubricata al n. **56/17 RGE**.
- Con **ordinanza del 03/12/19**, il G.E. dott.ssa Serena Berruti nominava lo scrivente quale esperto anche nell'ambito del processo esecutivo n. 56/17 RGE.
- Sempre in data **03/12/19**, il GE con apposito **provvedimento**, alla luce della relazione depositata dallo stimatore con l'istanza del 05/11/18 nell'ambito della procedura 179/17 RGE, "*.....dispone la sospensione delle operazioni di stima in relazione ai beni pignorati nella procedura riunita (179/2017) fino alla prossima udienza, onerando il creditore che ne abbia interesse di provvedere, entro la detta data, al pignoramento della particella indicata (n° F. 79 p.lla 1058), ove possibile....*".
- Con **provvedimento del 10/11/20**, il GE, tra l'altro, in relazione ai beni di cui alla procedura 179/17 RGE onerava il creditore precedente a relazionare sull'avvenuta estensione o meno del pignoramento alla p.lla 1058 "*...al fine di consentire al GE di fissare per la medesima udienza (n.d.r 15/03/21) anche la procedura espropriativa avente ad oggetto il detto bene, per la riunione..*".
- A seguito di sostituzione del giudice, il nuovo GE dott. Lanna differiva l'udienza del 15/03/21 al **29/04/21**.
- All'**udienza del 29/04/21**, il GE dott. Michele D'Anna, disponeva, tra l'altro, la ripresa delle attività peritali precisando che le stesse "*...siano estese anche ai beni presenti nelle procedure riunite n. 179/2017 e 59/20, fatta salva l'applicazione dell'art. 54 ter L. 18/2020...*".
- Con **provvedimento del 08/07/21**, a seguito di istanza del sottoscritto stimatore e del custode, il GE evidenziava che "*...le operazioni di custodia e quelle peritali devono interessare anche gli immobili precedentemente esclusi a causa della sospensione ex art. 54 ter della L. 27/2020...*".
- Con **istanza del 16/12/21** alla luce delle problematiche emerse in relazione all'attività di stima degli immobili in Ariano Irpino Via Lusi oggetto di incarico a seguito degli ulteriori complessi



accertamenti eseguiti, lo stimatore depositava una relazione sullo stato degli accertamenti chiedendo al GE disposizioni sul prosieguo delle operazioni (**All.to 1**).

- Con **provvedimento del 21/12/21**, il GE, “...*Letta l’articolata relazione dell’esperto stimatore...*”, disponeva provvedersi sulla stessa all’udienza del 03/02/22, poi rinviata al 07/07/22.
- All’**udienza del 07/07/22**, il GE dott.ssa Valeria Protano “...*Preso atto delle richieste e deduzioni formulate dalle parti, concedeva un rinvio all’udienza del 13 ottobre 2022.....al fine di consentire ai creditori di formulare eventuali rinunce all’esecuzione e/o richieste di chiusura anticipata della esecuzione per infruttuosità ex art. 164 bis att. C.p.c. rispetto ai cespiti interessati da gravi difformità così come riscontrate dagli esperti....*”.
- All’**udienza del 13/10/22**, il GE dott.ssa Protano “...*Preso atto della concorde richiesta delle parti, concede termine ultimo ai creditori presenti nella procedura esecutiva per valutare la possibilità di rinunciare sino al 20/10/22, riservando all’esito ogni più opportuno provvedimento in ordine alla fruttuosità dell’esecuzione....*”.
- Con **provvedimento del 14/11/22**, il GE dott.ssa Protano, tra l’altro, con riferimento ai **beni oggetto di pignoramento alla via Lusi di Ariano Irpino**, “...*osservato che, quanto al bene di cui al C.F. f. 79 p. 3066 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12, il CTU, con la relazione del 2.03.20 (ndr la relazione richiamata è quella depositata in data 16.12.21), ha evidenziato che a) esiste la costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto in Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di [REDACTED] per il diritto di usufrutto e contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: “Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l’usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull’appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3”; b) al fine di regolarizzare, dal punto di vista urbanistico-catastale, l’immobile pignorato sarebbe necessario un “intervento di rinterro con costruzione di due muri di contenimento” la cui realizzazione, attese le caratteristiche morfologiche e topografiche dell’attuale stato dei luoghi, è di complessa esecuzione, se non addirittura irrealizzabile; ed infatti, si andrebbero a modificare notevolmente le forze in gioco e la stabilità del versante nonché le condizioni di esposizione/luminosità di altro fabbricato presente a valle con la necessità, peraltro, di verificare il rispetto delle norme del codice civile al riguardo; pertanto, nell’ipotesi più cautelativa ovvero quella di inattuabilità del previsto intervento, si dovrebbe prevedere la demolizione della porzione di fabbricato con altezze eccedenti quelle previste e realizzate in difformità rispetto al titolo autorizzativo con le prescrizioni di cui all’ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982, ovvero, sostanzialmente demolire l’ultimo livello del fabbricato. Anche tale ipotesi non sembra, tuttavia, percorribile in quanto l’ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt’uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita ed un eventuale demolizione finirebbe per minare la staticità dell’intero complesso. Tali conclusioni sono state, peraltro, confermate con nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 (All.to C della richiamata perizia integrativa) dal dirigente dell’area tecnica del Comune di Ariano Irpino con cui viene confermata la possibilità di applicare la procedura di cui all’art. 34 DPR 380/01 al caso in esame, qualora, all’atto della presentazione della pratica in parola da parte degli aventi diritto, risultasse dimostrata l’impossibilità di eseguire gli interventi di rinterro previsti nonché la demolizione dell’ultimo livello del fabbricato (il calcolo della sanzione pecuniaria da applicare andrà effettuata nella successiva fase di istruzione della pratica, essendo, allo stato, non realizzabile); c) la p.lla*



1058 risulta occupata da parziali manufatti con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare e che il frazionamento della richiamata particella non sembra un'ipotesi realizzabile;

ritenuto che:

- alla luce delle indicazioni fornite dal CTU e dalla documentazione in atti (cfr. verbale del sopralluogo del 20.11.21), è emerso che, relativamente al bene di cui al C.F. f. 79 p.lla 3066 sub 3, a seguito del decesso di [REDACTED] (avvenuto il 16.04.20) a carico del quale era stato pignorato il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, il diritto di proprietà spettante in capo a [REDACTED] risulta, ancora, compresso dall'esistenza del diritto di usufrutto costituito in favore [REDACTED] [REDACTED] con atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto in Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845 sicché, di tale compressione, deve tenersi conto ai fini della stima;
- ai fini della prosecuzione delle attività di stima, sentite le parti, appare preferibile e meno onerosa in termini di costi per la procedura esecutiva la soluzione prospettata dal CTU consistente a) nello stimare gli oneri per la demolizione, quelli per i necessari lavori che andrebbero eseguiti sulla copertura dell'edificio, dopo la demolizione dell'ultimo livello, a protezione e completamento della rimanente parte, gli oneri tecnici (relativi a tutte le figure professionali coinvolte: progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza, etc.) ed amministrativi necessari; b) nel sottoporre a vendita forzata, in un unico lotto (scomputandone i predetti oneri dal relativo valore di mercato), tutte le rimanenti unità immobiliari del fabbricato (p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/11/12) senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058, tenuto conto che ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi, essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via....", assegnava allo scrivente "...termine sino al 15.02.23 per il deposito di perizia di stima del bene di cui al f. 79 p.lle 3066 sub. 2/3/4/5/6/7/11/12, secondo le indicazioni indicate nella parte motiva, e successivo termine sino al 15.03.23 per il deposito di eventuali osservazioni..."

Tutto ciò premesso, lo scrivente stimatore, ing. Francesco Saggese, con riferimento ai beni alla via Lusi di Ariano Irpino procede nel seguito alla redazione della perizia di stima nei termini indicati dal GE con il suddetto provvedimento del 14/11/22.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente relazione, ubicati nel comune di Ariano Irpino (Av) e pignorati dalla BPER BANCA SPA con atto rep. 2527 del 14/07/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/17 al n. 10059 di R.P. e al n.11968 di R.G. (procedura n. 179/17 RGE), sono i seguenti.

- Nei confronti di [REDACTED]
 - 1/1 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. Foglio 79, p.lla 3066 sub 2, piano T, A/2, vani 7;
 - Ariano Irpino – C.F. Foglio 79, p.lla 3066 sub 6, piano 2, in corso di costruzione;





- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 8**, piano 3, in corso di costruzione;
1/3 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 7**, piano 2, in corso di costruzione;
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 9**, piano 3, in corso di costruzione;
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 12**, piano S1, A/2, vani 6,5;
1/3 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 diritto di usufrutto
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 3**, piano T, A/2, vani 6.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 nuda proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 3**, piano T, A/2, vani 6.
1/1 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 4**, piano 1, A/2, vani 6,5;
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 5**, piano 1, A/2, vani 6,5;
1/3 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.

Nell'ambito della **procedura esecutiva n. 56/17 RGE**, risultano, tra l'altro, pignorati dalla BPER BANCA SPA con atto rep. 1003 del 20/03/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2017 al n. 4314 di R.P. e al n. 5082 di R.G. i seguenti immobili.

- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 2**, piano T, A/2, vani 7;
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 6**, piano 2, in corso di costruzione;
- Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 8**, piano 3, in corso di costruzione

Infine, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 59/2020 RGE**, risulta pignorato dalla BPER BANCA SPA, con atto rep. 1070 del 11/06/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino





- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/07/2020 al n. 7036 di R.P. e al n. 8899 di R.G, il seguente immobile.

- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.

Si precisa che, tenuto conto di quanto rappresentato dallo scrivente nella relazione sullo stato degli accertamenti depositata in data 16/12/21 (**All.to 1**) cui si rimanda integralmente nonché di quanto stabilito dal GE con il provvedimento del 14/11/22, **la p.lla 1058 del foglio 79 (area cortiliva del fabbricato p.lla 3066) va esclusa dalla stima dei beni e relativa vendita forzata** atteso che essa *“...risulta occupata da parziali manufatti con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare e che il frazionamento della richiamata particella non sembra un’ipotesi realizzabile...”*.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati notarili in atti **per i beni in oggetto** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/04/17, Reg. Part. 4314 Reg. Gen. 5082 – **Verbale di pignoramento immobili**, Ufficiale Giudiziario Tribunale Benevento Rep. 1003 del 20/03/17, a favore della BANCA POPOLARE DELL’EMILIA ROMAGNA SPA e contro [REDACTED] gravante, tra l’altro, sugli immobili in Ariano Irpino (Av) distinti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 2, sub 6 e sub 8 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
- 2) **TRASCRIZIONE** del 26/07/17, Reg. Part. 10059 Reg. Gen. 11968 – **Verbale di pignoramento immobili**, Ufficiale Giudiziario Tribunale Benevento Rep. 2527 del 14/07/17, a favore di BPER BANCA SPA e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, tra l’altro, sugli immobili in Ariano Irpino (Av) distinti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 2, sub 6, sub 8, sub 11, sub, 7, sub, 9, sub, 12, sub 4, e sub 5 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e sull’immobile in C.F. al foglio 79, p.lla 3066 sub 3 per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto ed il diritto di nuda proprietà.
- 3) **TRASCRIZIONE** del 16/07/20, Reg. Part. 7036 Reg. Gen. 8899 – **Verbale di pignoramento immobili**, Ufficiale Giudiziario Tribunale Benevento Rep. 1070 del 11/06/20, a favore di BPER



BANCA SPA e contro [REDACTED]

LUIGI, gravante sull'immobile in Ariano Irpino (Av) distinto in C.T. al foglio 79 con la p.lla 1058 per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà.

- 4) **ISCRIZIONE** del 08/01/03, Reg. Part. 12 Reg. Gen. 207 – **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Margherita Manna Rep. 33665 del 23/12/02 a favore della BANCA POPOLARE DELL'IRPINIA S.P.A. e contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), gravante sugli immobili in Ariano Irpino (Av) distinti in C.F. al foglio 79A con le p.lle 3066 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 11e sub 12, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
- 5) **ISCRIZIONE** del 04/08/15, Reg. Part. 1061 Reg. Gen. 11910 – **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Benevento Rep. 823 del 28/07/15 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. e contro [REDACTED], gravante sugli immobili in Ariano Irpino (Av) distinti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 2, sub 6, sub 8, sub 7, sub 9, sub 12 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e sull'immobile al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11 per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà
- 6) **ISCRIZIONE** del 05/01/16, Reg. Part. 2 Reg. Gen. 75 – **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Benevento Rep. 1147 del 06/08/14 a favore della COOPERATIVA ARIANESE DI MUTUALITÀ S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] gravante sugli immobili in Ariano Irpino (Av) distinti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 7, sub 9, sub 12 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e sull'immobile al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11 per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dai certificati notarili in atti si evince quanto segue.

- A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Ariano Irpino censiti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 2, sub 6 e sub 8, la piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11 e la piena proprietà della quota di ¼ dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.lla 1058, risultano pervenute con **atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42643/13688, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9412/6846, da [REDACTED]**

Nel certificato notaio Parisio del 28/09/17 in atti viene precisato che “.....*esiste rinuncia ad opposizione contenuta nel medesimo atto di donazione a rogito del Notaio Manna*





Margherita di Ariano Irpino (AV) in data 09/04/2008 Rep. 42643/13688, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'art. Reg. Part. 6847 Reg. Gen. 9413 in data 05/05/2008, con cui la signora [REDACTED] nella sua qualità di coniuge del donante [REDACTED] ha dichiarato di rinunciare, puramente e semplicemente, al diritto di fare opposizione alla donazione di cui all'atto di cui alla presente nota, ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, ultimo comma, codice civile...".

- A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Ariano Irpino censiti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 4 e sub 5, la piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.la 3066 sub 11, il diritto di nuda proprietà dell'immobile distinto in C.F. al foglio 79 con la p.la 3066 sub 3 e la piena proprietà della quota di 1/4 dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.la 1058, risultano pervenute con **atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9410/6844**, da [REDACTED]. Si evidenzia che nel certificato notarile in atti (notaio Parisio del 28/09/17) viene precisato che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta, fra l'altro, che **"...Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3..."**.

Viene, altresì, precisato che esiste costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto e contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: **"Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3"**.

Si evidenzia poi che con successivo **atto di compravendita a rogito notaio Margherita MANNA del 30/11/18 (riportato erroneamente nel certificato notarile in atti con data 30/11/08) rep. 47666/17579, trascritto ad Avellino in data 03/12/18 ai nn. 19375/15898**, [REDACTED] alienava la piena proprietà della quota di 1/4 dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.la 1058 a [REDACTED] (soggetto non esecutato ed attuale proprietario della quota di 1/4 p.p. non pignorata dell'immobile).



In particolare, dalla lettura dell'atto (**vedi All.to 3.2**), si evince che oggetto della compravendita erano i diritti di comproprietà nella misura di $\frac{1}{4}$ sull'immobile indiviso sito in Ariano Irpino così descritto ".....terreno alla via Giulio Lusi, della complessiva superficie di circa metri quadrati duemilacentosessantasette (mq. 2167) confinante con: via Giulio Lusi; via Tigli; [redacted] salvo altri. Esso è censito nel catasto terreni del suddetto Comune, in ditta alla venditrice [redacted] [redacted] per $\frac{1}{4}$ ciascuno, foglio 79, particella 1058 di are 21.67 sem. arb. Cl. 1 R.D. Euro 12,31 R.A. Euro 11,19...".

Veniva altresì precisato che "...La vendita è fatta senza riserva, a corpo e non a misura, con ogni diritto e garanzia di legge e riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti, azione e ragione, come posseduto e pervenuto alla parte venditrice senza che al stessa nulla escluda o riservi a sé....".

Il prezzo della compravendita veniva stabilito in euro 4.000,00.

- A [redacted] la piena proprietà della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno di tutti gli immobili in oggetto, distinti in C.F. al foglio 79A, p.lla 3066, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 ed in C.T al foglio 79 p.lla 1058, risultava essere pervenuta con **atto di acquisto a rogito notaio Margherita MANNA del 20/12/2002 rep. n. 33642, trascritto a Avellino, in data 08/01/2003, ai nn. 198/187** dalla società [redacted]

[redacted]
con sede in Ariano Irpino.

Con successivo **atto di divisione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. 42641/13686, trascritto ad Avellino il 05/05/08 ai nn. 9409/6843**, i tre condividenti

[redacted] si assegnavano la piena ed esclusiva proprietà dei predetti immobili nel modo seguente:

- [redacted] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 3, sub 4 e sub 5 ed $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.
- [redacted] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 7, sub 9 e sub 12 ed $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.
- [redacted] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 2, sub 6 e sub 8 ed $\frac{2}{4}$ della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.



Rimaneva, invece, in piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno l'immobile distinto in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11.

- Alla società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
a sua volta, la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto, distinto in catasto terreni al foglio 79, p.lla 1058 di are 25.92, era pervenuto con atto di acquisto a rogito notaio Lucia Maria MAIORINO del 24/03/79 rep. 5453, trascritto ad Avellino in data 29/03/79 ai nn. 3951/3652 dai fratelli

[REDACTED]
titolari insieme della piena proprietà.

In particolare, dalla lettura della nota di trascrizione del predetto atto (vedi All.to 3.2), si evince che oggetto della compravendita erano gli immobili così descritti “...*caseggiato composto di dodici vani a piano rialzato, due a primo piano, oltre ingresso, servizi, accessori, cortile interno, locali cantinati grezzi e due seminterrati sulla via Guardia nonché piccola unità con accesso da rampa di scala su via Guardia, confinante con proprietà Spartico; il tutto sito in Ariano Irpino alla via Guardia civici 114 -116 – 118 – 120; in catasto urbano alla partita 806 foglio 79 particelle 1074/6 V. Guardia 132 - 1079 – 1059 sub 2 Via Guardia 134 – 1059 sub 3 Via Guardia 136 – 1059 sub 5 – Via Guardia 140; contigua piccola estensione di terreno della misura catastale di are venticinque e centiare novantadue (are 25,92) di natura rustica; in catasto rustico alla partita 23323 foglio 79 particella 1058 di are 25,92; il caseggiato confina con la via Guardia; proprietà già degli eredi [REDACTED] terreno come sopra venduto – l’appezzamento di terreno confina con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Castello; via S. Antonio; viale dei Tigli; proprietà già degli eredi [REDACTED] fabbricato come sopra venduto...”.*

Si precisa che a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data **16/04/2020** così come si deduce dagli atti causa e dichiarato anche dall’avv. Antonio De Lillo per gli esecutati nel corso del sopralluogo del 20/11/21 (vedi All.to 2), il diritto di usufrutto per 1/1 sull’immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 3 (pignorato) si sarebbe consolidato in capo al nudo proprietario, [REDACTED] la quale avrebbe, quindi, acquisito la piena proprietà del bene in oggetto.

Tuttavia, come sopra già rappresentato, nel certificato notarile in atti (notaio Parisio del 28/09/17) viene precisato che nel quadro D della nota di trascrizione dell’atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9410/6844, con cui l’immobile in questione (p.lla 3066/3) viene trasferito a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà da [REDACTED] risulta, fra l’altro, che “...*Il donante*



_____ ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge _____ nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3...".

Viene, altresì, precisato che esiste costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di _____ per il diritto di usufrutto e contro _____ per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: "Il donante _____ ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge _____ nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3".

Trattandosi di questione meramente giuridica, il sottoscritto, con la relazione/istanza del 16/12/21 (All.to 1), ha chiesto, tra l'altro, indicazioni al GE in merito a quali diritti sull'immobile p.lla 3066 sub 3 dovessero essere oggetto di stima a seguito del decesso di _____ nei confronti del quale era pignorato il diritto di usufrutto per 1/1.

Sul punto il GE, con il provvedimento del 14/11/22, ha precisato che ".....alla luce delle indicazioni fornite dal CTU e dalla documentazione in atti (cfr. verbale del sopralluogo del 20.11.21), è emerso che, relativamente al bene di cui al C.F. f. 79 p.lla 3066 sub 3, a seguito del decesso di _____ (avvenuto il 16.04.20) a carico del quale era stato pignorato il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, il diritto di proprietà spettante in capo a _____ risulta, ancora, compresso dall'esistenza del diritto di usufrutto costituito in favore di _____ con atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto in Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845 sicché, di tale compressione, deve tenersi conto ai fini della stima....".

STATO DI POSSESSO DEI BENI

In sede di sopralluogo del 26/09/18 (vedi verbali – All.to 2) _____ ha dichiarato "...di abitare nell'appartamento censito in catasto al foglio 79 con la p.lla 3066/2 e di occupare le altre unità immobiliari di proprietà (anche in quota)..."; _____ ha dichiarato "...di abitare l'immobile p.lla 3066/12 e di occupare gli altri immobili di proprietà (anche in quota)..."; _____ ha dichiarato "...di abitare l'unità immobiliare censita in catasto con la p.lla 3066/4 e gli altri di proprietà (anche in quota) e che l'immobile di cui è nuda proprietaria (p.lla 3066/3) è occupato dall'usufruttuario _____



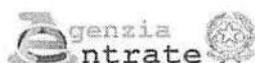
Nella stessa sede, i predetti [redacted] hanno, altresì, dichiarato che “...non risulta costituito alcun condominio...”.

Nel corso del sopralluogo del 20/11/21 (**sempre All.to 2**), l'avv. Antonio De Lillo, per gli esecutati, ha dichiarato che “...[redacted] è deceduto il 16/04/20 e l'immobile p.lla 3066/3 è oggi occupata dal coniuge superstite [redacted] usufruttuaria della stessa...”.

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dei beni oggetto della presente relazione è la seguente (**All.to 3.1**).

ELENCO IMMOBILI FABBRICATO MAPPALE 3066



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/02/2023
Ora: 09:12:22
Numero Pratica: T86451/
Pag. 1 - Segue

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2023

Dati della richiesta: siti nel comune di ARIANO IRPINO (A399) (AV) Foglio 79 Particella 3
Immobili 12.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 2	Categoria A/2 ⁹ Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita Euro 777,27	VIA GIULIO LUSI Piano T
2	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 3	Categoria A/2 ⁹ Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Euro 666,23	VIA GIULIO LUSI Piano T
3	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 4	Categoria A/2 ⁹ Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 721,75	VIA GIULIO LUSI Piano 1
4	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 5	Categoria F/3 ⁹	VIA GIULIO LUSI Piano 1
5	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 6	Categoria F/3 ⁹	VIA GIULIO LUSI Piano 2
6	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 7	Categoria F/3 ⁹	VIA GIULIO LUSI Piano 2
7	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 8	Categoria F/3 ⁹	VIA GIULIO LUSI Piano 3
8	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 9	Categoria F/3 ⁹	VIA GIULIO LUSI Piano 3
9	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 11	Categoria C/6 ⁹ Classe 1 Consistenza 155 m ² Rendita Euro 376,24	VIA GIULIO LUSI Piano S1
10	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 12	Categoria A/2 ⁹ Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 721,75	VIA GIULIO LUSI Piano S1
11	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		VIA GIULIO LUSI Piano S1-T - 1-2 - 3
12	Foglio 79 Part. 3066 Sub. 10 Partita Bene comune non censibile		VIA GIULIO LUSI Piano S1



ELABORATO PLANIMETRICO FABBRICATO MAPPALE 3066

Data presentazione: 28/03/1992 - Data: 01/02/2023 - n. T89639 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA, ELENCO DEI SUBALTERNI
E DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

COMUNE DI ARIANO IRPINO
FOGLIO N° 78 ALL. A PART. LLA N° 3066
DENUNCIA TIPO MAPPALE N° 75311 DEL 19/12/1991

IL TECNICO : (pecn. Tiso Vincenzo)

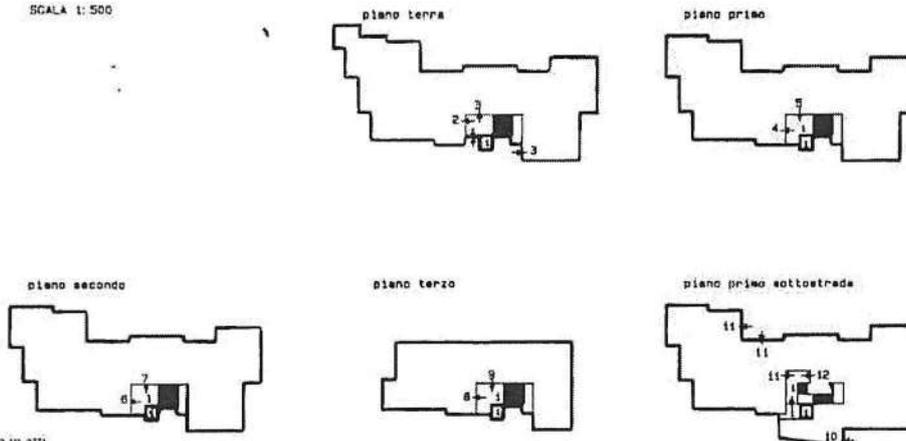


SUB DESCRIZIONE

- 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO ASCENSORE E SCALA ANDORNE INGRESSO, AI SUB N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12
- 2 APPARTAMENTO INT. N° 1 P.T.
- 3 APPARTAMENTO INT. N° 2 P.T. CON DUE ACCESSI
- 4 APPARTAMENTO INT. N° 3 P.1
- 5 APPARTAMENTO INT. N° 4 P.1
- 6 APPARTAMENTO INT. N° 5 P.2
- 7 APPARTAMENTO INT. N° 6 P.2
- 8 APPARTAMENTO INT. N° 7 P.3
- 9 APPARTAMENTO INT. N° 8 P.3
- 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE LOCALE CALDATA AI SUB N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
- 11 BARAGE P. S1 CON TRE ACCESSI
- 12 APPARTAMENTO INT. N° 9 P. S1



SCALA 1:500



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1992 - Data: 01/02/2023 - n. T89639 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di stampa richiesto: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

04001913

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2023 - Comune di ARIANO IRPINO - Foglio 78 Particella 3066



VISURE UNITÀ IMMOBILIARI

1)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	2			A/2	3	7 vani	Totale: 187 m ² Totale escluse aree scoperte** : 179 m ²	Euro 777,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano 1.										
Notifica		AV0280246/2008		Parita		-		Mod.58		-		

2)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	3			A/2	3	6 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte** : 163 m ²	Euro 666,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano 1.										
Notifica		AV0280241/2008		Parita		-		Mod.58		-		

3)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 4

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 179 m ² Totale escluse aree scoperte** : 170 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano 1.										
Notifica		AV0280241/2008		Parita		-		Mod.58		-		

4)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 5

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	5			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282442 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. 1 (n. 44426 1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano 1.										
Annotazioni		di stato: stato dell'area confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/03/2009										



5)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 6

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	6			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282444 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44427 1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 2.										
Annotazioni		di studio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

6)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 7

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	7			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282445 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44428 1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 2.										
Annotazioni		di studio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

7)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 8

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	8			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282446 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44429 1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 3.										
Annotazioni		di studio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

8)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 9

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282447 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44430 1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 3.										
Annotazioni		di studio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										



9)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 11

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	79	3066	11	Cens.	Zona	C/6	1	185 m ²	Totale: 178 m ²	Euro 376,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in via dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: S1:				Partita		-		Mod.58		-
Nota		AV0286524/2005				-		-		-		-

10)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 12

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	79	3066	12	Cens.	Zona	A/2	3	6,5 vani	Totale: 182 m ² Totale escluse aree scoperte*: 137 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in via dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: S1:				Partita		-		Mod.58		-
Nota		AV0286524/2005				-		-		-		-

11)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Terreni	Foglio: 79 Particella: 1058

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4

Situazione dell'Immobile dal 27/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	79	1058	-	-	SEMIN ARBOR	1	21 67	Euro 17,31	Euro 11,19	Tipo inoppo del 27/02/2004 protocollo n. AV0075311 in atti dal 27/02/2004 (n. 75311.1/1991)
Nota		-				Partita		-		-

Se ne stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 79 particella 3066

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal certificato di destinazione urbanistica storico n. 107 del 17/06/21 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino (vedi All.to 4) a seguito di apposita istanza presentata dal CTU, assunta al protocollo dell'Ente al n. 12841 del 10/05/2021, si deduce che **l'area in cui ricade il fabbricato così ricade:**

- **Dal 01/03/1971**, data di approvazione con Decreto del Provveditorato alla OO.PP. di Napoli n. 1512/SUR, del Regolamento Edilizio Comunale con annesso **Programma di Fabbricazione**, in **zona di Conservazione Urbana UC – Intensiva**, equiparata alla zona "A" di cui al D.M. n. 1444/68, con le prescrizioni urbanistiche come riportate nel predetto certificato sui si rimanda.





- **Dal 22/03/2010**, ai sensi del **P.U.C.**, approvato con Decreto del Presidente dalla Provincia n. 1 del 22/03/2010, pubblicato sul BURC n. 34 del 03/05/2010 e tuttora vigente, nella **zona urbanistica omogena Centro Antico (Zona A)**, con le prescrizioni ed i vincoli come riportati nel predetto certificato sui si rimanda.

DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di accertamento della presente relazione sono tutte le unità immobiliari, alcune delle quali a rustico e non ultimate, facenti parte di un fabbricato in c.a., sviluppatosi su quattro livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato alla via Giulio Lusi di Ariano Irpino (Av) e distinto in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/8/9/11/12. **Si ribadisce che l'area di pertinenza, in parte a corte ed in parte a verde, distinta con il mappale 1058 del medesimo foglio 79, la quale risulta classificata come seminativo arborato di mq 2.167 (pignorata per la quota di ¼ della piena proprietà), per quanto stabilito dal GE con provvedimento del 14/11/22 va esclusa dalla stima dei beni e relativa vendita forzata.**

Inoltre, in forza dello stesso provvedimento, per le unità immobiliari al piano terzo-mansarda censite al foglio 79 con le p.lle 3066/8/9, se ne dovrà prevedere la demolizione scomputandone i relativi oneri dal valore di mercato delle rimanenti unità immobiliari del fabbricato, da vendersi in un unico lotto.

Il fabbricato si presenta con facciate in mediocre/scadente stato di conservazione (con cornicioni, frontalini e solette di balconi/terrazze caratterizzati in più punti da distacchi parziali di intonaco e ferri a vista), manifestazioni di umidità, etc.. L'edificio, inoltre, è sprovvisto di ascensore, risultandone realizzato il solo cavedio.

Si descriveranno sinteticamente, nel seguito, i singoli immobili rimandando, per maggiore chiarezza, all'elaborato fotografico redatto dallo scrivente (**All.to 5**).

1) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 2

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 179 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 187. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

2) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 163 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 174. Si segnala che, allo stato, il



balcone/terrazzo risulta parzialmente verandato con una struttura, non accatastata e non autorizzata urbanisticamente, comunicante con la cucina.

Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

3) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 4

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 170 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 179. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

4) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 5

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato, catastalmente classificata come "in corso di costruzione", non ultimata.

L'immobile si presenta a rustico e con impianti solo in parte predisposti.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 164 oltre balconi di circa mq 53 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 13 = 53,00 x 0,25)

5) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 6

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come "in corso di costruzione", non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/7, anch'essa non ultimata e a rustico.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 170 oltre balconi di circa mq 38 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 9,50 = 38,00 x 0,25)

6) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 7

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come "in corso di costruzione", non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/6, anch'essa non ultimata e a rustico.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 164 oltre balconi di circa mq 53 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 13 = 53,00 x 0,25).





7) **C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 8**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/9, anch’essa non ultimata e a rustico.

L’appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

L’unità immobiliare in questione andrà demolita.

8) **C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 9**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/8, anch’essa non ultimata e a rustico.

L’appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

L’unità immobiliare in questione andrà demolita.

9) **C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 11**

Unità immobiliare destinata ad autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accessi carrabili dall’area cortiliva (p.lla 1058) ed accesso pedonale dal vano scala. Risulta costituita da un unico locale per una superficie catastale di mq 178.

Si segnala, altresì, che l’unità immobiliare risulta, allo stato, inglobare alcuni locali interrati adibiti a cantina non accatastati, non autorizzati urbanisticamente e sottostati alla p.lla 1058 con unico accesso dall’interno dell’autorimessa.

Si precisa che, non essendo la p.lla 1058 oggetto di stima e di vendita forzata, detti vani interrati rimarranno interclusi ed il locale, non potendo disporre di un accesso carrabile ma solo di uno pedonale dal vano scala, non potrà essere utilizzato quale autorimessa ma solo come deposito.

10) **C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 12**

Unità immobiliare ubicata a piano seminterrato adibita ed accatastata come civile abitazione (A/2) ma autorizzata urbanisticamente come “locali deposito, cantina, cucina rustica” inglobante anche una porzione di vano comune destinato a locale caldaia (porzione dell’attuale cucina con accesso diretto anche dalla corte p.lla 1058).

Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 177 oltre aree scoperte per una superficie totale catastale di mq 182. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di mediocre qualità e manifattura mentre, dal punto di vista



impiantistico, l'unità risulta dotata di impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Si precisa che l'unità immobiliare è confinante per tre lati con l'area cortiliva (p.lla 1058) da cui e/o a cui, però, non sarà possibile accedere non essendo la p.lla 1058 oggetto di stima e di vendita forzata.

11) C.T. FOGLIO 79 P.LLA 1058

Particella di terreno distinta catastalmente con il mappale 1058 del medesimo foglio 79 classificata come seminativo arborato di mq 2.167, costituente area di pertinenza del fabbricato, in parte a corte ed in parte a verde, e su cui insiste, tra l'altro, la viabilità di accesso dalla strada comunale via Lusi, attraverso un cancello elettrico, all'autorimessa (p.lla 3066 sub 11).

Si ribadisce che, tenuto conto di quanto rappresentato dallo scrivente nella relazione sullo stato degli accertamenti depositata in data 16/12/21 (All.to 1) cui si rimanda integralmente nonché di quanto stabilito dal GE con il provvedimento del 14/11/22, la p.lla 1058 del foglio 79 (area cortiliva del fabbricato) va esclusa dalla stima dei beni e relativa vendita forzata atteso che essa "...risulta occupata da parziali manufatti con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare e che il frazionamento della richiamata particella non sembra un'ipotesi realizzabile...."

Le unità immobiliari del fabbricato andranno, dunque, sottoposte a vendita in un unico lotto e senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058 tenuto conto che "...ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi, essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima...."

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

Per quanto attiene la conformità edilizia e catastale dei beni, attesa la notevole complessità della situazione, si rimanda a tutto quanto già evidenziato nella relazione depositata dallo scrivente in data 16/12/21 in atti che qui deve intendersi integralmente trascritta e che, per comodità, viene allegata alla presente (All.to 1).

In questa sede, alla luce del provvedimento del GE del 14/11/22, ci si limita a ribadire quanto già evidenziato nella predetta relazione del 16/12/21 in merito all'eventuale possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato per contenerne le altezze nei limiti consentiti dal Piano di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione in relazione al progetto autorizzato con concessione edilizia n° 1951 dell'01/07/1982, sanando così di fatto l'iniziale "status" di illegittimità edilizia del fabbricato medesimo.

Invero, come già più volte ribadito nella citata relazione, tale ipotesi, ad una prima analisi e sulla scorta della documentazione a disposizione, non sembra comunque percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita. Demolire tali elementi vorrebbe dire minare probabilmente la staticità dell'intero complesso.

Peraltro, lo stesso dirigente dell'UTC di Ariano Irpino, nella nota prot. 33878 del 02/12/2021 (All.to 4), ha ritenuto di condividere, in prima analisi, quanto prospettato sul punto dallo scrivente, laddove ha evidenziato che “.....*Altrettanto non percorribile, senza pregiudicare irreversibilmente la staticità dell'edificio, sembrerebbe l'ipotesi di provvedere alla demolizione della porzione del fabbricato eccedente le altezze previste dal titolo abilitativo, fermo restando anche in questo caso, la necessità di formulare una dettagliata verifica strutturale che dimostri l'impossibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato senza pregiudicare la stabilità dell'intero complesso edilizio...*”.

Occorrerebbe, quindi, al fine di poter dimostrare con certezza, in linea tecnica, la possibilità o meno di demolire la porzione di fabbricato eccedente le altezze previste dal Piano di Fabbricazione, previa acquisizione del progetto strutturale dell'edificio depositato al Genio Civile all'epoca della costruzione del fabbricato ed esecuzione di tutti rilievi ed eventuali sondaggi/indagini necessari, **redigere un vero e proprio progetto (esecutivo) strutturale con annessi calcoli e verifiche, attività che esulano fisiologicamente dal mandato dello scrivente.**

Peraltro, quandanche venisse dimostrata la possibilità in linea tecnica di eseguire la detta demolizione, sarebbe comunque indispensabile la successiva presentazione di apposite pratiche presso gli Enti competenti. Più precisamente occorrerebbe la redazione di un progetto architettonico ai fini del rilascio di idoneo titolo autorizzativo (permesso di costruire o altro) da parte del Comune (previo parere favorevole della competente soprintendenza se necessario) che dovrebbe condividere tale modus operandi anche al fine di ritenere così sanata la situazione senza eventuali ulteriori prescrizioni e/o provvedimenti, circostanze su cui nulla può riferire lo scrivente; occorrerebbe, altresì, l'autorizzazione sismica da richiedere al Genio Civile di Ariano Irpino previa presentazione di apposito progetto strutturale e quanto altro necessario.

Ciononostante, per completezza, nella relazione del 16/12/21 si è prospettato all'attenzione del GE, ed è stato da quest'ultimo condiviso con il provvedimento del 14/11/22, un ulteriore scenario ovvero quello di:

- ipotizzare la fattibilità dell'intervento di demolizione senza però poter fornire alcuna garanzia sulla sua effettiva realizzabilità, sia da un punto di vista tecnico che amministrativo, lasciando in capo agli eventuali acquirenti tutti i rischi di una dimostrata impossibilità successiva alla vendita;



- stimare, sommariamente e per quanto possibile in mancanza di un progetto, gli oneri per la demolizione nonché quelli per i necessari lavori che andrebbero eseguiti sulla copertura dell'edificio, dopo la demolizione dell'ultimo livello, a protezione e completamento della rimanente parte;
- stimare, sommariamente e per quanto possibile, gli oneri tecnici (relativi a tutte le figure professionali coinvolte: progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza, etc.) ed amministrativi necessari;
- sottoporre a vendita forzata, in un unico lotto (scomputandone i predetti oneri dal relativo valore di mercato), tutte le rimanenti unità immobiliari del fabbricato (p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/11/12) senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058 - quantunque, si ripete, la medesima dovrebbe costituire pertinenza del fabbricato - tenuto conto che ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via.

Inoltre, occorre sottolineare che le lavorazioni da eseguire per procedere alla demolizione dell'ultimo livello e quelle successive in copertura, necessiterebbero in ogni caso dell'occupazione temporanea con mezzi meccanici, ponteggi e quant'altro necessario anche per motivi di sicurezza di una porzione di corte che circonda il fabbricato, la quale sarebbe comunque esclusa dalla vendita forzata (p.lla 1058).

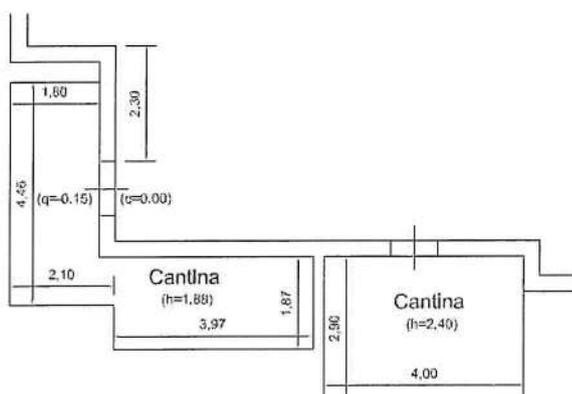
In definitiva, si ribadisce che lo scenario prospettato sarebbe caratterizzato da notevole incertezza tanto da apparire, a parere dello scrivente, estremamente aleatorio.

Ciò detto, si procederà, comunque, nel seguito a stimare i beni in oggetto nei termini indicati dal GE con il citato provvedimento del 14/11/22.

Dal punto di vista edilizio, con riferimento alle singole unità immobiliari, appare, altresì, opportuno ribadire che risultano ulteriori difformità.

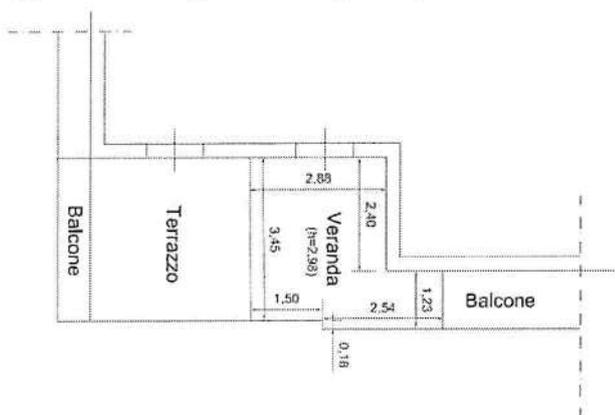
In particolare, si evidenzia, nuovamente, che l'unità immobiliare a piano seminterrato destinata ad autorimessa (p.lla 3066 sub 11) risulta, allo stato, inglobare alcuni locali interrati, sottostanti alla p.lla 1058 non oggetto di vendita, adibiti a cantina (All.to 5 – foto 25, 26) non accatastati e non autorizzati urbanisticamente, come da rappresentazione grafica di seguito riportata.





Ancora, si mette in evidenza che l'altra unità immobiliare ubicata a piano seminterrato censita con la **p.lla 3066 sub 12** è adibita ed accatastata come civile abitazione A/2 laddove, invece, essa risulta autorizzata urbanisticamente come “*locali deposito, cantina, cucina rustica*” e solo con tale destinazione d'uso può essere alienata tenuto conto che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici comunali, i locali seminterrati non sono abitabili. Rispetto a quanto autorizzato, inoltre, l'unità presenta una diversa distribuzione interna, alcune modifiche delle aperture sui prospetti ed ingloba una porzione di un vano comune destinato a locale caldaia a servizio del fabbricato.

Ulteriori difformità edilizie sono state rilevate, oltre che per le due unità sopra menzionate a piano seminterrato, anche per le altre unità immobiliari ai piani superiori. Si segnala, tra l'altro, la presenza di una veranda (**All.to 5 – foto 10**) realizzata sul balcone/terrazzo dell'unità immobiliare a piano terra/rialzato **p.lla 3066/3**, comunicante con la cucina, non accatastata e non autorizzata urbanisticamente, come da rappresentazione grafica di seguito riportata.



Ed ancora, si segnala che le unità immobiliari a piano terra/rialzato censite con le **particelle 3066/2 e 3066/3**, oltre a presentare una diversa distribuzione interna rispetto a quanto previsto, erano state autorizzate come un'unica unità abitativa.

Dal punto di vista catastale, invece, oltre a tutte le criticità già messe in evidenza nella relazione del 16/12/21 in ordine alla p.lla 1058 (**All.to 1**) e che hanno portato alla sua esclusione dalla stima e vendita forzata come da provvedimento del GE del 14/11/22, appare opportuno ribadire che l'edificio





(p.lla 3066) risulta inserito in mappa con Tipo Mappale n. 75311 del 19/12/1991, il quale, tuttavia, non appare recepito atteso che, sull'attuale foglio di mappa 79, la p.lla 3066 non è riportata sebbene in visura il medesimo TM sia indicato in atti dal 27/02/04 (**All.to 3.1**) e che, per quanto attiene alle singole unità immobiliari accatastate del fabbricato p.lla 3066, risultano alcune difformità nella distribuzione interna, aperture, etc. rispetto a quanto riportato nelle relative planimetrie che dovranno, quindi, essere oggetto di aggiornamento catastale.

Infine, si precisa nuovamente che nell'elaborato planimetrico della p.lla 3066 presentato in data 28/03/1992 (**All.to 3.1**), vengono rappresentate due porzioni di fabbricato individuate come **beni comuni non censibili**. Più precisamente la **p.lla 3006 sub 1**, individua, nell'elaborato, il vano ascensore e il vano scala-androne-ingresso, bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari; la **p.lla 3066 sub 10**, invece, individua il locale caldaia, bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari ad eccezione della p.lla 3066 sub 12.

Sul punto, si ribadisce che l'area di ingresso che, da via Giulio Lusi, conduce all'androne del fabbricato non risulta individuata come bene comune non censibile ma essa è comunque ricompresa nel perimetro della p.lla 3066 così come riportato sull'estratto di mappa del foglio 79 rappresentato sul medesimo elaborato planimetrico, atteso che rappresenta la copertura del locale caldaia (piano di calpestio dello stesso), individuato con la predetta p.lla 3066 sub 10.

Pertanto, appare plausibile ritenere che l'accesso pedonale da via Lusi alle unità immobiliari del fabbricato sia comunque garantito quand'anche non si consideri l'area cortiliva di pertinenza (p.lla 1058) dell'edificio.

Degli oneri necessari ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità immobiliari, si terrà conto nella relativa stima.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: In sede di sopralluogo, gli esecutati hanno dichiarato che *"...non risulta costituito alcun condominio..."*.

Millesimi di proprietà: Non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si segnala che il fabbricato risulta sprovvisto dell'ascensore essendo stato realizzato solo il vano destinato a contenerlo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



STIMA DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

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

Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato degli immobili, vi è senza dubbio quella del “*procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo*”, fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa. Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l’automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento. Sulla scorta delle indagini di mercato eseguite per la zona in cui ricade il fabbricato attingendo informazioni e riscontri da varie fonti (Agenzia delle Entrate: OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari I sem. anno 2022 - ultimo dato disponibile; OMI-Consultazioni valori immobiliari dichiarati per atti relativi ad immobili compravenduti nell’anno 2022 nel raggio di m 500) e tenendo conto di tutti i fattori sopra espressi (condizioni di conservazione, etc.) nonché delle limitazioni imposte dalla vendita del fabbricato senza area cortiliva (p.lla 1058) e degli oneri tecnici ed amministrativi necessari per regolarizzare le singole unità immobiliari da un punto di vista edilizio e catastale (esclusi i costi per la demolizione dell’ultimo livello che verranno calcolati a parte), si è del parere che gli attuali valori unitari da considerare siano i seguenti:

- **euro/mq 900,00** per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/2/3/4;
- **euro/mq 600,00** per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/5/11/12;
- **euro/mq 500,00** per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/6/7;

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 2

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	179,00	€ 900,00	€ 161.100,00
aree scoperte (balconi, etc.)	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.300,00
Valore complessivo intero			€ 168.300,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 168.300,00



**FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 3**

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	163,00	€ 900,00	€ 146.700,00
aree scoperte (balconi, etc.)	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.600,00
Valore complessivo intero			€ 156.600,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 nuda proprietà)			€ 133.110,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 4

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	170,00	€ 900,00	€ 153.000,00
aree scoperte (balconi, etc.)	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.100,00
Valore complessivo intero			€ 161.100,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 161.100,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 5

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	164,00	€ 600,00	€ 98.400,00
aree scoperte (balconi, etc.)	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.200,00
Valore complessivo intero			€ 106.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 106.200,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 6

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	170,00	€ 500,00	€ 85.000,00
aree scoperte (balconi, etc.)	9,50	€ 500,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.750,00
Valore complessivo intero			€ 89.750,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 89.750,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 7

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	164,00	€ 500,00	€ 82.000,00
aree scoperte (balconi, etc.)	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.500,00





Valore complessivo intero	€ 88.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)	€ 88.500,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 11

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	178,00	€ 600,00	€ 106.800,00
aree scoperte (balconi, etc.)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.800,00
Valore complessivo intero			€ 106.800,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 106.800,00

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 12

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito, cantina, cucina rustica	177,00	€ 600,00	€ 106.200,00
aree scoperte	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.800,00
Valore complessivo intero			€ 106.800,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 109.200,00

TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI ≈ euro 963.000,00

ONERI PER LA DEMOLIZIONE ULTIMO LIVELLO E LAVORI IN COPERTURA

Ipotizzando la fattibilità dell'intervento di demolizione delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al foglio 79 con le p.lle 3066/8/9, senza però poter fornire alcuna garanzia sulla sua effettiva realizzabilità, sia da un punto di vista tecnico che amministrativo, lasciando in capo agli eventuali acquirenti tutti i rischi di una dimostrata impossibilità successiva alla vendita e, ribadendo ancora una volta che tale ipotesi, ad una prima analisi e sulla scorta della documentazione a disposizione, non sembra comunque percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita (demolire tali elementi vorrebbe dire minare probabilmente la staticità dell'intero complesso), si procederà nel seguito, per quanto possibile, alla stima dei relativi costi.

Tale stima (All.to 6), redatta sulla base delle superfici e/o volumi in gioco desunti dagli elaborati di progetto di cui alla C.E. n° 1951 del 01/07/1982 ed utilizzando come prezzi di riferimento quelli della Tariffa delle Opere Pubbliche della Regione Campania 2022, riguarda essenzialmente la demolizione completa delle due unità immobiliari (p.lle 3066 sub 8/9) e le successive opere di ripristino sulla copertura del fabbricato a protezione e completamento della rimanente parte dell'edificio, provvedendo ad eseguire tutte le lavorazioni strettamente necessarie.





In mancanza di un progetto, si ribadisce che l'indicazione delle opere e la loro relativa quantificazione come ivi riportata deve essere considerata orientativa e di larga massima.

L'importo di tali lavorazioni ammonta ad euro 148.336,11 oltre iva per un totale di euro 163.169,72.

A tale somma vanno aggiunti gli oneri tecnici relativi a tutte le figure professionali coinvolte (progettista, direttore dei lavori, collaudatore, coordinatore per la sicurezza, etc.) per la realizzazione dell'intervento nonché gli oneri amministrativi per il rilascio dei necessari titoli autorizzativi presso gli Enti preposti ed ancora quelli per il successivo completo aggiornamento catastale, il tutto quantificabile, in via approssimativa, in euro 32.000,00.

In definitiva, il costo complessivo dell'intervento può essere stimato, in prima analisi, in circa euro 195.000,00.

VALORE DEL LOTTO

Il valore di mercato complessivo delle unità immobiliari oggetto di stima (**quota di 1/1 piena proprietà Foglio 79 p.lle 3066/2/4/5/6/7/11/12 e quota 1/1 nuda proprietà Foglio 79 p.lla 3066/3**), da vendersi in un **unico lotto (senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058** - quantunque, si ribadisce, la medesima dovrebbe costituire pertinenza del fabbricato - tenuto conto che ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via) assomma ad euro 963.000,00 a cui vanno sottratti gli oneri per la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato (p.lle 3066/8/9) e per le successive necessarie lavorazioni sulla copertura dell'edificio, a protezione e completamento della rimanente parte dell'edificio, nonché i relativi oneri tecnici, amministrativi e catastali, stimati complessivamente in circa euro 195.000,00.

Ne segue che il valore complessivo del lotto assomma a circa euro 768.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 115.200,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 652.800,00

Si specifica che le unità immobiliari (F. 79 - p.lle 3066/8/9) oggetto di demolizione dovranno essere comunque ricomprese nel bando di vendita e nel successivo eventuale decreto di





trasferimento del Giudice, tenuto conto che, in mancanza, l'acquirente del lotto non avrebbe diritti per procedere alle relative lavorazioni.

Inoltre, si sottolinea nuovamente che le lavorazioni da eseguire per procedere alla demolizione dell'ultimo livello ed i successivi lavori in copertura, necessitano dell'occupazione temporanea con mezzi meccanici, ponteggi e quant'altro necessario anche per motivi di sicurezza, di una porzione della corte che circonda il fabbricato, la quale è esclusa dalla vendita forzata (p.lla 1058).

Si ribadisce, infine, che nessuna garanzia, può fornirsi sia in merito all'effettiva possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato, ipotesi che, in prima analisi, lo scrivente ritiene comunque plausibilmente non percorribile (circostanza, peraltro, si ripete, condivisa in prima valutazione dallo stesso UTC di Ariano Irpino), sia in ordine al buon esito dell'eventuale pratica che l'acquirente dovrebbe presentare al Comune per l'ottenimento del prescritto titolo abilitativo non potendosi prevedere le determinazioni che potrebbero essere assunte dallo stesso Ente in relazione alla complessa vicenda che ha caratterizzato l'iter autorizzativo del fabbricato (anche in considerazione di quanto rappresentato dall'UTC nella nota prot. prot. 33878 del 02/12/2021), sia al buon esito della pratica per l'ottenimento della necessaria autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di Ariano Irpino.

Sul punto, giova precisare, nuovamente, che nel caso in cui, successivamente alla vendita forzata delle unità immobiliari, gli aventi diritto si trovassero nella impossibilità, per motivi tecnici e/o amministrativi che non possono affatto escludersi, di demolire l'ultimo livello, si ritroverebbero ad aver acquistato un immobile non legittimato sotto un profilo urbanistico-edilizio che, per quanto acquistato ad un prezzo inferiore a quello di mercato avendone detratto gli oneri per la demolizione, sarebbe comunque non sanabile (essendo esclusa la particella 1058 dal novero dei beni da alienare), circostanza, quest'ultima, che precluderebbe la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la parte ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle ulteriori difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico e, in ogni caso, senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune di Ariano Irpino in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01, ivi compresa un'eventuale ipotizzabile acquisizione al patrimonio comunale di quanto integrante l'abuso edilizio.

Benevento, li 14/02/23

L'esperto
ing. Francesco Saggese





ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Relazione/istanza depositata in data 16.12.21

Allegato 2: Verbali di sopralluogo

Allegato 3.1: Documentazione Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizi Catastali

Allegato 3.2: Documentazione Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizi di Pubblicità Immobiliare

Allegato 4: Documentazione UTC di Ariano Irpino

Allegato 5: Elaborato Fotografico

Allegato 6: Stima lavori





TRIBUNALE DI BENEVENTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELL'AMBITO
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE NN. 56/17, 179/17 E 59/20 R.G.E.

VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Successivamente al deposito della perizia di stima avvenuto in data 14.02.23, solo i procuratori dei debitori depositavano, in data 15.03.23, osservazioni sulla medesima.

Con ordinanza del 20.08.23, notificata allo scrivente in data 11.09.23, il G.E. dott.ssa Protano, *"...assegna al CTU termine sino al 30.09.23 per rispondere alle osservazioni formulate da*

[REDACTED]

Nel seguito, pertanto, il sottoscritto fornisce una valutazione sulle citate osservazioni.

Alla luce di quanto eccepito, si evidenzia quanto segue.

- 1) *".....Non risulta compiuta la verifica, da parte dell'esperto, della permanenza o meno delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.) e, segnatamente, dell'ipoteca iscritta dalla creditrice procedente BPER in data 8/1/2003 (Reg. Gen. 207) sul bene staggito. Risulta ai deducenti che la predetta iscrizione ipotecaria a garanzia del mutuo fondiario per Notaio Manna del 23/12/2002, avente data di scadenza 8/1/2023, non è stata rinnovata ed è andata estinta....."*

Sul punto, si precisa che le formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti oggetto della perizia di stima sono state desunte dai certificati notarili in atti.

Dalla documentazione prodotta dai debitori nonché da quella acquisita dallo scrivente (**vedi All.to A**), si evince che **l'ipoteca iscritta in data 08/01/03, Reg. Part. 12 Reg. Gen. 207** (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Margherita Manna Rep. 33665 del 23/12/02 a favore della BANCA POPOLARE DELL'IRPINIA S.P.A. e contro

[REDACTED] -debitore non datore di ipoteca-, gravante sugli immobili in Ariano Irpino distinti in C.F. al foglio 79A con le p.lle 3066 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 11e sub 12, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà) **non risulta essere stata oggetto di rinnovo**, rimettendo al GE ogni determinazione in merito.





- 2) “...Fermo quanto eccepito innanzi, si contesta il criterio di stima indicato dal G.E. nell'ordinanza 14/11/2022 e ci si oppone alle risultanze della perizia di stima. Il criterio di sottrarre dal valore del lotto in vendita i rilevanti costi di una demolizione che è giudicata tecnicamente irrealizzabile sia dall'esperto che dall'UTC del Comune di Ariano appare errata e fuorviante. Il prezzo di vendita vero e reale dell'immobile viene decurtato di un importo soltanto astratto, connesso ad un'attività (la demolizione) non praticabile e non coercibile in sede di vendita. L'unico dato certo e concreto è che l'eventuale aggiudicatario acquisterebbe l'immobile ad un prezzo notevolmente inferiore rispetto a quello reale, mentre le successive vicende legate alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate - attraverso un pur ipotizzato "intervento di rinterro con costruzione di due muri di contenimento", oppure attraverso la sanatoria di cui all'art. 34 TUE, costituiscono soltanto ipotesi future tutte da verificare.....”.

Sul punto, occorre, innanzitutto, rilevare che le indicazioni sulle modalità di esecuzione della perizia di stima ricevute dal GE dott.ssa Protano con il provvedimento reso in data 14.11.22, erano già state indicate dal sottoscritto nella **relazione/istanza del 16.12.21** cui lo stesso GE fa riferimento nel predetto provvedimento.

Proprio in merito alla richiamata relazione del 16.11.21, si rammenta che il G.E. dott. Michele Lanna con **provvedimento del 21/12/21**, “...*Letta l'articolata relazione dell'esperto stimatore...*”, disponeva “...*provvedersi sulla stessa all'udienza del 03/02/22...*” e che “...*le parti depositino eventuali osservazioni e/o richieste, relative ai rilievi ivi contenuti con le prescritte note di udienza...*”, ma nulla è stato eccepito in ordine ai possibili scenari evidenziati dall'esperto (tra cui quello poi condiviso dal G.E. dott.ssa Protano con l'ordinanza del 14.11.22) da parte dei procuratori dei debitori nelle successive note scritte e/o udienze.

Ciò premesso, si precisa che lo scrivente ha già rappresentato, tanto nella relazione/istanza del 16.12.21, quanto nella perizia di stima depositata in data 14.02.23 (vedi pagg. 21-22) che “...*alla luce del provvedimento del GE del 14/11/22, ci si limita a ribadire quanto già evidenziato nella predetta relazione del 16/12/21 in merito all'eventuale possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato per contenerne le altezze nei limiti consentiti dal Piano di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione in relazione al progetto autorizzato con concessione edilizia n° 1951 dell'01/07/1982, sanando così di fatto l'iniziale "status" di illegittimità edilizia del fabbricato medesimo.*

Invero, come già più volte ribadito nella citata relazione, tale ipotesi, ad una prima analisi e sulla scorta della documentazione a disposizione, non sembra comunque percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita.

Demolire tali elementi vorrebbe dire minare probabilmente la staticità dell'intero complesso.

Peraltro, lo stesso dirigente dell'UTC di Ariano Irpino, nella nota prot. 33878 del 02/12/2021 (All.to 4), ha ritenuto di condividere, in prima analisi, quanto prospettato sul punto dallo scrivente....”.



E' stato, altresì, già specificato (vedi pag. 30) che “.....Si ribadisce, infine, che nessuna garanzia, può fornirsi sia in merito all'effettiva possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato, ipotesi che, in prima analisi, lo scrivente ritiene comunque plausibilmente non percorribile (circostanza, peraltro, si ripete, condivisa in prima valutazione dallo stesso UTC di Ariano Irpino), sia in ordine al buon esito dell'eventuale pratica che l'acquirente dovrebbe presentare al Comune per l'ottenimento del prescritto titolo abilitativo non potendosi prevedere le determinazioni che potrebbero essere assunte dallo stesso Ente in relazione alla complessa vicenda che ha caratterizzato l'iter autorizzativo del fabbricato (anche in considerazione di quanto rappresentato dall'UTC nella nota prot. prot. 33878 del 02/12/2021), sia al buon esito della pratica per l'ottenimento della necessaria autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di Ariano Irpino.

Sul punto, giova precisare, nuovamente, che nel caso in cui, successivamente alla vendita forzata delle unità immobiliari, gli aventi diritto si trovassero nella impossibilità, per motivi tecnici e/o amministrativi che non possono affatto escludersi, di demolire l'ultimo livello, si ritroverebbero ad aver acquistato un immobile non legittimato sotto un profilo urbanistico-edilizio che, per quanto acquistato ad un prezzo inferiore a quello di mercato avendone detratto gli oneri per la demolizione, sarebbe comunque non sanabile (essendo esclusa la particella 1058 dal novero dei beni da alienare), circostanza, quest'ultima, che precluderebbe la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la parte ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle ulteriori difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico e, in ogni caso, senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune di Ariano Irpino in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01, ivi compresa un'eventuale ipotizzabile acquisizione al patrimonio comunale di quanto integrante l'abuso edilizio.....”.

- 3) “....Inoltre, viene operata una duplice decurtazione del valore finale dell'immobile non ammissibile: la prima viene realizzata attraverso l'esclusione dell'ultimo piano dalla stima, pur avendo tale cespite un suo concreto valore economico; la seconda riduzione avviene per effetto della decurtazione dei costi di demolizione che, come detto, sono stati calcolati solo sulla carta. Si ritiene, per quanto detto, che il costo dell'abbattimento dell'ultimo piano non è un valore economico detraibile dal prezzo dello stabile. Se la vendita dovesse escludere la porzione di immobile di cui all'ultimo piano – che invece è tuttora inclusa nell'esecuzione -, non apparirebbe legittimo tenere conto dei costi di abbattimento nella determinazione delle “rimanenti unità immobiliari”. Se mai si volessero decurtare i costi di abbattimento – ma ciò si dice solo per ipotesi, ferma la contestazione in tesi – allora si dovrebbe preliminarmente e necessariamente stimare il valore economico anche dell'ultimo piano, che esiste e che potrà continuare a esistere anche in futuro (del resto è al suo posto ancora oggi), anche nel caso della sanatoria o dell'esecuzione dell'intervento di rinterro.....”.

Le osservazioni formulate dai procuratori degli esecutati non appaiono condivisibili.

Si rappresenta, innanzitutto, che il sottoscritto ha già evidenziato (ved. pagg. 29-30) che “....le unità immobiliari (F. 79 - p.lle 3066/8/9) oggetto di demolizione dovranno essere comunque ricomprese nel bando di vendita e nel successivo eventuale decreto di trasferimento del Giudice, tenuto conto che, in mancanza, l'acquirente del lotto non avrebbe diritti per procedere alle relative lavorazioni.....”.





Occorre poi sottolineare, per non creare confusione, che lo scenario prospettato dallo scrivente e ritenuto ammissibile dal GE è quello riportato alle pagg. 32-33-34 della relazione/istanza del 16.12.21, il quale prevedeva **la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato e non una sua eventuale sanatoria, peraltro, non perseguibile**, essendo stata esclusa la particella 1058 dal novero dei beni da alienare (vedi anche altro scenario prospettato a pag. 31 della più volte citata relazione del 16.12.21).

Ciò detto, va precisato che, secondo la dottrina estimativa, il valore economico da attribuire ad un corpo di fabbrica da demolire, in quanto non sanabile, va calcolato sottraendo al valore venale dell'area (di sedime) su cui erge il manufatto il costo complessivo da sostenere per la sua demolizione.

Ebbene, nel nostro caso, si può ritenere già ricompreso, pro quota, nel valore attribuito alle singole unità immobiliari, anche il valore venale della detta area di sedime, la quale andrà, successivamente alla demolizione delle opere ivi insistenti ed ai necessari lavori in copertura, accatastata, insieme alla terrazza, come bene comune non censibile a tutte le rimanenti unità del fabbricato, oneri di cui si è già tenuto conto nella detrazione complessiva di euro 195.000,00 operata sul valore di mercato complessivo delle unità immobiliari oggetto di stima calcolato in euro 963.000,00 (vedi pag. 29).

- 4) *“.....Quanto, infine, alla stima dell'appartamento di [REDACTED] si rileva che il valore da tenere in considerazione è quello superiore di civile abitazione piuttosto che quello di deposito, a nulla rilevando la destinazione d'uso autorizzata...”*

Quanto asserito dai procuratori appare del tutto privo di valenza sotto un profilo tecnico/estimativo, tenuto conto che, come già detto in perizia, **ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Ariano Irpino, i locali seminterrati non sono abitabili.**

Si resta a completa disposizione per tutti gli eventuali ulteriori chiarimenti.

Benevento, li 25/09/23

L'esperto
ing. Francesco Saggese

ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Documentazione Agenzia delle Entrate – Ispezioni Ipotecarie





AL G.E. DOTT. MICHELE LANNA

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELL'AMBITO
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE NN. 56/17, 179/17 E 59/20 R.G.E.

OGGETTO: RELAZIONE SULLO STATO DEGLI ACCERTAMENTI –
IMMOBILI IN ARIANO IRPINO VIA LUSI – ISTANZA PER
DISPOSIZIONI PROSIEGUO OPERAZIONI

Premesso che:

- Con **ordinanza del 05/09/18**, il G.E. dott. Michele Cuoco nominava il sottoscritto ing. Francesco Saggese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1391 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale, quale esperto nell'ambito del processo esecutivo n. **179/2017 RGE**.
- Con **istanza del 05/11/18**, alla luce delle problematiche emerse in relazione all'attività di stima degli immobili oggetto di incarico nell'ambito della procedura **179/17 RGE**, lo stimatore depositava una relazione sullo stato degli accertamenti chiedendo al GE disposizioni sul prosieguo delle operazioni.
- Con **ordinanza del 09/11/18**, il GE dott. Cuoco, "...*letta la relazione depositata dal tecnico...ritenuta la necessità di provvedere all'esito della comparizione delle parti...*", fissava l'udienza del 05/12/18 per la comparizione delle parti.
- All'udienza del **04/03/19**, il GE dott.ssa Berruti disponeva la riunione della procedura n. 179/17 RGE a quella rubricata al n. 56/17 RGE.
- Con **ordinanza del 03/12/19**, il G.E. dott.ssa Serena Berruti nominava lo scrivente quale esperto anche nell'ambito del processo esecutivo n. 56/17 RGE.
- Sempre in data **03/12/19**, il GE con apposito **provvedimento**, alla luce della relazione depositata dallo stimatore con l'istanza del 05/11/18 nell'ambito della procedura **179/17 RGE**, "...*dispone la sospensione delle operazioni di stima in relazione ai beni pignorati nella*



procedura riunita (179/2017) fino alla prossima udienza, onerando il creditore che ne abbia interesse di provvedere, entro la detta data, al pignoramento della particella indicata (n. 79 p.lla 1058), ove possibile....”.

- Con **provvedimento del 10/11/20**, il GE, tra l'altro, in relazione ai beni di cui alla **procedura 179/17 RGE** onerava il creditore procedente a relazionare sull'avvenuta estensione o meno del pignoramento alla p.lla 1058 “...*al fine di consentire al GE di fissare per la medesima udienza (n.d.r 15/03/21) anche la procedura espropriativa avente ad oggetto il detto bene, per la riunione..”.*
- A seguito di sostituzione del giudice, il nuovo GE dott. Lanna differiva l'udienza del 15/03/21 al **29/04/21**.
- All'**udienza del 29/04/21**, il GE dott. Michele D'Anna, disponeva, tra l'altro, la ripresa delle attività peritali precisando che le stesse “...*siano estese anche ai beni presenti nelle procedure riunite n. 179/2017 e 59/20, fatta salva l'applicazione dell'art. 54 ter L. 18/2020...*”.
- Con **provvedimento del 08/07/21**, a seguito di istanza del sottoscritto stimatore e del custode, il GE evidenziava che “...*le operazioni di custodia e quelle peritali devono interessare anche gli immobili precedentemente esclusi a causa della sospensione ex art. 54 ter della L. 27/2020...*”.

Tutto ciò premesso, lo scrivente stimatore, ing. Francesco Saggese, con riferimento ai beni per i quali è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di stima nell'ambito delle procedure n. 179/2017 e 59/2020 (riunite alla n. 56/2017), a seguito degli ulteriori complessi accertamenti eseguiti, rappresenta quanto segue.

RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione, ubicati nel comune di Ariano Irpino (Av) e pignorati dalla BPER con atto rep. 2527 del 14/07/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/17 al n. 10059 di R.P. e al n.11968 di R.G., sono i seguenti.

- Nei confronti di XXXXXXXXXX
 - 1/1 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 2**, piano T, A/2, vani 7;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 6**, piano 2, in corso di costruzione;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 8**, piano 3, in corso di costruzione;
 - 1/3 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.





- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 7**, piano 2, in corso di costruzione;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 9**, piano 3, in corso di costruzione;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 12**, piano S1, A/2, vani 6,5;
1/3 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 diritto di usufrutto
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 3**, piano T, A/2, vani 6.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 nuda proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 3**, piano T, A/2, vani 6.
1/1 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 4**, piano 1, A/2, vani 6,5;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 5**, piano 1, A/2, vani 6,5;
1/3 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 11**, piano S1, C/6, mq 155.

Nell'ambito della **procedura esecutiva n. 56/17**, risultano, tra l'altro, pignorati dalla BPER Banca SpA con atto rep. 1003 del 20/03/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2017 al n. 4314 di R.P. e al n.5082 di R.G. i seguenti immobili.

- Nei confronti di [REDACTED]
1/1 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 2**, piano T, A/2, vani 7;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 6**, piano 2, in corso di costruzione;
 - Ariano Irpino – C.F. **Foglio 79, p.lla 3066 sub 8**, piano 3, in corso di costruzione

Infine, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 59/2020 RGE**, risulta pignorato dalla BPER Banca SpA, con atto rep. 1070 del 11/06/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/07/2020 al n. 7036 di R.P. e al n. 8899 di R.G. il seguente immobile.

- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
 - Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.





- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.
- Nei confronti di [REDACTED]
1/4 piena proprietà
- Ariano Irpino – C.T. **Foglio 79, p.lla 1058** di are 21.67.

A seguito degli ulteriori sopralluoghi eseguiti presso gli immobili in questione (**All.to A**) e sulla scorta della ulteriore documentazione acquisita presso gli Uffici Catastali e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Avellino (**All.to B1 e B2**) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino (**All.to C**), si mette in evidenza quanto segue.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dai certificati notarili in atti si evince quanto segue.

- A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Ariano Irpino censiti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 2, sub 6 e sub 8, la piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11 e la piena proprietà della quota di ¼ dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.lla 1058, risultano pervenute con **atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42643/13688, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9412/6846, da [REDACTED]**

Nel certificato notaio Parisio del 28/09/17 in atti viene precisato che “.....*esiste rinuncia ad opposizione contenuta nel medesimo atto di donazione a rogito del Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino (AV) in data 09/04/2008 Rep. 42643/13688, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'art. Reg. Part. 6847 Reg. Gen. 9413 in data 05/05/2008, con cui la signora [REDACTED] ..nella sua qualità di coniuge del donante [REDACTED] ..ha dichiarato di rinunciare, puramente e semplicemente, al diritto di fare opposizione alla donazione di cui all'atto di cui alla presente nota, ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, ultimo comma, codice civile....”.*

- A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Ariano Irpino censiti in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066 sub 4 e sub 5, la piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11, il diritto di nuda proprietà dell'immobile distinto in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 3 e la piena proprietà della quota di ¼





dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.lla 1058, risultano pervenute con **atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9410/6844**, da [REDACTED]

Si evidenzia che nel certificato notarile in atti (notaio Parisio del 28/09/17) viene precisato che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta, fra l'altro, che *"...Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3..."*.

Viene, altresì, precisato che esiste costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di [REDACTED] per il diritto di usufrutto e contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: *"Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2 maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3"*.

Si evidenzia poi che con successivo **atto di compravendita a rogito notaio Margherita MANNA del 30/11/18 (riportato erroneamente nel certificato notarile in atti con data 30/11/08) rep. 47666/17579, trascritto ad Avellino in data 03/12/18 ai nn. 19375/15898**, [REDACTED] alienava la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile censito in C.T. al foglio 79 con la p.lla 1058 a [REDACTED] (soggetto non esecutato ed attuale proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ p.p. non pignorata dell'immobile).

In particolare, dalla lettura dell'atto acquisito dallo scrivente (**vedi All.to B2**), si evince che oggetto della compravendita erano i diritti di comproprietà nella misura di $\frac{1}{4}$ sull'immobile indiviso sito in Ariano Irpino così descritto *"....terreno alla via Giulio Lusi, della complessiva superficie di circa metri quadrati duemilacentosessantasette (mq. 2167) confinante con: via Giulio Lusi; via Tigli; proprietà [REDACTED] salvo altri. Esso è censito nel catasto terreni del suddetto Comune, in ditta alla venditrice [REDACTED] per $\frac{1}{4}$ ciascuno, foglio 79, particella 1058 di are 21.67 sem. arb. Cl. 1 R.D. Euro 12,31 R.A. Euro 11,19..."*.

Veniva altresì precisato che *"...La vendita è fatta senza riserva, a corpo e non a misura, con ogni diritto e garanzia di legge e riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza,*



servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti, azione e ragione, come posseduto e pervenuto alla parte venditrice senza che al stessa nulla escluda o riservi a sé.....”.

Il prezzo della compravendita veniva stabilito in euro 4.000,00.

- [REDACTED] la piena proprietà della quota di 1/3 ciascuno di tutti gli immobili in oggetto, distinti in C.F. al foglio 79A, p.lla 3066, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 ed in C.T al foglio 79 p.lla 1058, risultava essere pervenuta con **atto di acquisto a rogito notaio Margherita MANNA del 20/12/2002 rep. n. 33642, trascritto a Avellino, in data 08/01/2003, ai nn. 198/187** dalla

[REDACTED]
[REDACTED]
con sede in Ariano Irpino.

Con successivo **atto di divisione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. 42641/13686, trascritto ad Avellino il 05/05/08 ai nn. 9409/6843**, i tre condividenti

[REDACTED] si assegnavano la piena ed esclusiva proprietà dei predetti immobili nel modo seguente:

- [REDACTED] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 3, sub 4 e sub 5 ed ¼ della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.
- [REDACTED] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 7, sub 9 e sub 12 ed ¼ della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.
- [REDACTED] veniva assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in C.F. al foglio 79, p.lla 3066, sub 2, sub 6 e sub 8 ed 2/4 della piena proprietà dell'immobile in C.T. al foglio 79 p.lla 1098.

Rimaneva, invece, in piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno l'immobile distinto in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 11.

- Alla società [REDACTED]
[REDACTED]
a sua volta, la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto, distinto in catasto terreni al foglio 79, p.lla 1058 di are 25.92, era pervenuto con atto di acquisto a rogito notaio Lucia Maria MAIORINO del 24/03/79 rep. 5453, trascritto ad Avellino in data 29/03/79 ai nn. 3951/3652 dai fratelli [REDACTED]
[REDACTED]
titolari insieme della piena proprietà.





In particolare, dalla lettura della nota di trascrizione del predetto atto acquisita dallo scrivente (**vedi All.to B2**), si evince che oggetto della compravendita erano gli immobili così descritti “...*caseggiato composto di dodici vani a piano rialzato, due a primo piano, oltre ingresso, servizi, accessori, cortile interno, locali cantinati grezzi e due seminterrati sulla via Guardia nonché piccola unità con accesso da rampa di scala su via Guardia, confinante con proprietà Spartico; il tutto sito in Ariano Irpino alla via Guardia civici 114 -116 – 118 – 120; in catasto urbano alla partita 806 foglio 79 particelle 1074/6 V. Guardia 132 - 1079 – 1059 sub 2 Via Guardia 134 – 1059 sub 3 Via Guardia 136 – 1059 sub 5 – Via Guardia 140; contigua piccola estensione di terreno della misura catastale di are venticinque e centiare novantadue (are 25,92) di natura rustica; in catasto rustico alla partita 23323 foglio 79 particella 1058 di are 25,92; il caseggiato confina con la via Guardia; proprietà già degli [REDACTED]; terreno come sopra venduto – l’appezzamento di terreno confina con proprietà [REDACTED] via Castello; via S. Antonio; viale dei Tigli; proprietà già degli [REDACTED] fabbricato come sopra venduto...”.*

Si precisa che a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data **16/04/2020** così come si deduce dagli atti causa e dichiarato anche dall’avv. Antonio De Lillo per gli esecutati nel corso del sopralluogo del 20/11/21 (**vedi All.to A**), il diritto di usufrutto per 1/1 sull’immobile censito in C.F. al foglio 79 con la p.lla 3066 sub 3 (pignorato) si sarebbe consolidato in capo al nudo proprietario, [REDACTED] la quale avrebbe, quindi, acquisito la piena proprietà del bene in oggetto.

Tuttavia, come sopra già rappresentato, nel certificato notarile in atti (notaio Parisio del 28/09/17) viene precisato che nel quadro D della nota di trascrizione dell’atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9410/6844, con cui l’immobile in questione (p.lla 3066/3) viene trasferito a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà da [REDACTED] risulta, fra l’altro, che “...*Il donante [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] nata ad Ariano Irpino [REDACTED] l’usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull’appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3...”.*

Viene, altresì, precisato che esiste costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto a Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di [REDACTED] per il diritto di usufrutto e contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: “*Il donante C [REDACTED] ha riservato in suo favore ed in favore del coniuge [REDACTED] nata ad Ariano Irpino il 2*





maggio 1931, l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3".

Trattandosi di questione meramente giuridica, occorre avere indicazioni dal GE in merito a quali diritti sull'immobile p.lla 3066 sub 3 debbano essere oggetto di stima a seguito del decesso
nei confronti del quale era pignorato il diritto di usufrutto per 1/1.

INQUADRAMENTO CATASTALE DEI BENI

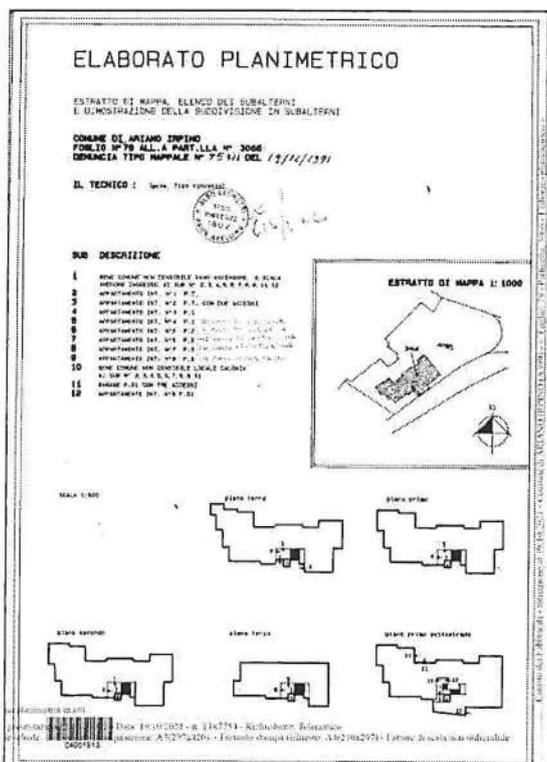
L'attuale identificazione catastale dei beni oggetto della presente relazione è la seguente (All.to B1).

ELENCO IMMOBILI FABBRICATO MAPPALE 3066

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendito(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	79	3066	2		A/2	3	7 vani		777,27	1.505.000	VIA GIULIO LUSI, Piano T
2	79	3066	3		A/2	3	6 vani		666,23	1.250.000	VIA GIULIO LUSI, Piano T
3	79	3066	4		A/2	3	6,5 vani		721,75	1.397.500	VIA GIULIO LUSI, Piano 1
4	79	3066	5		F/3						VIA GIULIO LUSI, Piano 1
5	79	3066	6		F/3						VIA GIULIO LUSI, Piano 2
6	79	3066	7		F/3						VIA GIULIO LUSI, Piano 2
7	79	3066	8		F/3						VIA GIULIO LUSI, Piano 3
8	79	3066	9		F/3						VIA GIULIO LUSI, Piano 3
9	79	3066	11		C/6	1	155 mq		376,24	728.500	VIA GIULIO LUSI, Piano S1
10	79	3066	12		A/2	3	6,5 vani		721,75	1.397.500	VIA GIULIO LUSI, Piano S1
11	79	3066	1					A			VIA GIULIO LUSI, Piano S1-T - 1-2 - 3
12	79	3066	10					A			VIA GIULIO LUSI, Piano S1

Unità immobiliari n. 12 Tributi erariali: Euro 1,80

ELABORATO PLANIMETRICO FABBRICATO MAPPALE 3066



VISURE UNITÀ IMMOBILIARI E TERRENI

1)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	2			A/2	3	7 vani	Totale: 187 m ² Totale escluse aree scoperte** : 179 m ²	Euro 777,27	Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GRULIO LUSI piano: T.										
Notifica		AV0290246/2008		Partita		-		Mod.58		-		

2)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 3

INTESTATO

1	(B) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	(C) Nuda proprietà per 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	3			A/2	3	6 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte** : 163 m ²	Euro 666,23	Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GRULIO LUSI piano: T.										
Notifica		AV0290241/2008		Partita		-		Mod.58		-		

3)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 4

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 179 m ² Totale escluse aree scoperte** : 170 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GRULIO LUSI piano: 1.										
Notifica		AV0290241/2008		Partita		-		Mod.58		-		

4)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	5			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282742 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. 1. (n. 44426 1/2009)
Indirizzo		VIA GRULIO LUSI piano: 1.										
Annotazioni		di studio: stato dell'unità conferimento a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										





5)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 6

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	6			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282444 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44427.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 2.										
Annotazioni		di stato: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

6)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 7

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	7			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282445 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44428.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 2.										
Annotazioni		di stato: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

7)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 8

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	8			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282446 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44429.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 3.										
Annotazioni		di stato: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

8)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 9

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/11/2009 protocollo n. AV0282447 in atti del 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44430.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI piano: 3.										
Annotazioni		di stato: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										





9)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 11

INTESTATI		(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
3	[REDACTED]	

Unita immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	11			C/6	I	155 m ²	Totale: 178 m ²	Euro 376,24	Variazione del 09/11/2015 - Intestamento in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIULIO LUSI piano: S1;												
Notifica: AV0286524/2008 Parita: - Mod.58 -												

10)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 12

INTESTATO		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
1	[REDACTED]	

Unita immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		79	3066	12			A/2	3	6,5 vani	Totale: 182 m ² Totale escluse aree scoperte*: 177 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Intestamento in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIULIO LUSI piano: S1;												
Notifica: AV0286524/2008 Parita: - Mod.58 -												

11)

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice: A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Terreni	Foglio: 79 Particella: 1058

INTESTATI		(1) Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4

Situazione dell'Immobile dal 27/02/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz	Ridotto				
								Dominicale	Agrario			
1	79	1058			SEMIN ARBOR	1	21 67	Euro 12,51	Euro 11,19	Tipo inappale del 27/02/2004 protocollo n. AV0075311 in atti dal 27/02/2004 (n. 75311 L/1991)		
Notifica: Parita:												

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 79 particella 3066

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI BENI

Dal certificato di destinazione urbanistica storico n. 107 del 17/06/21 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino (vedi All.to C) a seguito di apposita istanza presentata dal CTU, assunta al protocollo dell'Ente al n. 12841 del 10/05/2021, si deduce che **la p.lla n. 1058 del foglio 79 così ricade:**

- **Dal 01/03/1971**, data di approvazione con Decreto del Provveditorato alla OO.PP. di Napoli n. 1512/SUR, del Regolamento Edilizio Comunale con annesso **Programma di Fabbricazione**, in **zona di Conservazione Urbana UC – Intensiva**, equiparata alla zona “A” di cui al D.M. n. 1444/68, con le prescrizioni urbanistiche come riportate nel predetto certificato sui si rimanda.





- **Dal 22/03/2010**, ai sensi del P.U.C., approvato con Decreto del Presidente dalla Provincia n. 1 del 22/03/2010, pubblicato sul BURC n. 34 del 03/05/2010 e tuttora vigente, nella **zona urbanistica omogena Centro Antico (Zona A)**, con le prescrizioni ed i vincoli come riportati nel predetto certificato sui si rimanda,

DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di accertamento della presente relazione sono tutte le unità immobiliari, alcune delle quali a rustico e non ultimate, facenti parte di un fabbricato in c.a., sviluppatosi su quattro livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato alla via Giulio Lusi di Ariano Irpino (Av) e distinto in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/8/9/11/12 (pignorata per l'intera proprietà) nonché l'area di pertinenza, in parte a corte ed in parte a verde, distinta con il mappale 1058 del medesimo foglio 79 che risulta classificata come seminativo arborato di mq 2.167 (pignorata per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà).

Il fabbricato si presenta con facciate in mediocre/scadente stato di conservazione (con cornicioni, frontalini e solette di balconi/terrazze caratterizzati in più punti da distacchi parziali di intonaco e ferri a vista), manifestazioni di umidità, etc.. L'edificio, inoltre, è sprovvisto di ascensore, risultandone realizzato il solo cavedio.

Si descriveranno sinteticamente, nel seguito, i singoli immobili rimandando, per maggiore chiarezza, all'elaborato fotografico redatto dallo scrivente (**All.to D**).

1) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 2

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 179 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 187. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

2) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 163 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 174. Si segnala che, allo stato, il balcone/terrazzo risulta parzialmente verandato con una struttura, non accatastata e non autorizzata urbanisticamente, comunicante con la cucina.

Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

3) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 4





Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 170 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 179. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.

4) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 5

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L'immobile si presenta a rustico e con impianti solo in parte predisposti.

5) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 6

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato comunicante, con la contigua unità censita con la p.la 3066/7, anch'essa non ultimata e a rustico.

6) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 7

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato comunicante, con la contigua unità censita con la p.la 3066/6, anch'essa non ultimata e a rustico.

7) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 8

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato comunicante, con la contigua unità censita con la p.la 3066/9, anch'essa non ultimata e a rustico.

L'appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

8) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 9

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L'immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato comunicante, con la contigua unità censita con la p.la 3066/8, anch'essa non ultimata e a rustico.





L'appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

9) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 11

Unità immobiliare destinata ad autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accessi carrabili dall'area cortiliva (p.lla 1058) ed accesso pedonale dal vano scala. Risulta costituita da un unico locale per una superficie catastale di mq 178.

Si segnala, altresì, che l'unità immobiliare risulta, allo stato, inglobare alcuni locali interrati adibiti a cantina non accatastati, non autorizzati urbanisticamente e sottostati alla p.lla 1058 con unico accesso dall'interno dell'autorimessa.

10) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 12

Unità immobiliare ubicata a piano seminterrato adibita ed accatastata come civile abitazione (A/2) ma autorizzata urbanisticamente come "locali deposito, cantina, cucina rustica" inglobante anche una porzione di vano comune destinato a locale caldaia (porzione dell'attuale cucina con accesso diretto anche dalla corte p.lla 1058).

Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie totale catastale di mq 182. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di mediocre qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione.

11) C.T. FOGLIO 79 P.LLA 1058

Particella di terreno distinta catastalmente con il mappale 1058 del medesimo foglio 79 classificata come seminativo arborato di mq 2.167, costituente area di pertinenza del fabbricato, in parte a corte ed in parte a verde, e su cui insiste, tra l'altro, la viabilità di accesso dalla strada comunale via Lusi, attraverso un cancello elettrico, all'autorimessa (p.lla 3066 sub 11).

Occorre segnalare, sin da ora, che dai riscontri metrici eseguiti in sede di sopralluogo sulla particella 1058 così come rappresentata sugli atti catastali, ed in particolare nella zona a nord-ovest del lotto a confine con la p.lla 4000 (non oggetto di pignoramento), insistono porzioni di altri fabbricati (con relative corti), come sarà meglio chiarito nel prosieguo della presente relazione.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

In sede di sopralluogo del 26/09/18 (vedi verbali – All.to A) [REDACTED] ha dichiarato "...di abitare nell'appartamento censito in catasto al foglio 79 con la p.lla 3066/2 e di occupare le altre unità immobiliari di proprietà (anche in quota)..."; [REDACTED] ha dichiarato "...di abitare l'immobile p.lla 3066/12 e di occupare gli altri immobili di proprietà (anche in quota)..."; [REDACTED] ha dichiarato "...di abitare l'unità immobiliare censita in catasto con la p.lla 3066/4 e gli altri





di proprietà (anche in quota) e che l'immobile di cui è nuda proprietaria (p.lla 3066/3) è occupato dall'usufruttuario [REDACTED]

Nella stessa sede, i predetti [REDACTED] hanno altresì dichiarato che "...non risulta costituito alcun condominio...".

Nel corso del sopralluogo del 20/11/21 (**sempre All.to A**), l'avv. Antonio De Lillo, per gli esecutati, ha dichiarato che "...[REDACTED] è deceduto il 16/04/20 e l'immobile p.lla 3066/3 è oggi occupata dal coniuge superstite [REDACTED] usufruttuaria della stessa...".

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

CONFORMITÀ EDILIZIA

Come si evince da tutto quanto sin qui rappresentato, oggetto di accertamento della presente relazione sono tutte le unità immobiliari, alcune delle quali, come già detto, a rustico e non ultimate, facenti parte di un fabbricato in c.a., sviluppatosi su quattro livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato alla via Giulio Lusi di Ariano Irpino (Av) e distinto in C.F. al foglio 79 con le p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/8/9/11/12 nonché la particella di terreno che la circonda distinta con il mappale 1058 del medesimo foglio 79.

Sulla scorta della documentazione rinvenuta agli atti del Comune di Ariano Irpino e fornita allo scrivente a seguito apposite istanze assunte al protocollo dell'Ente al n. 23384 del 19/09/18 ed al n. 12841 del 10/05/21 (**vedi All.to C**), è emerso che la costruzione del fabbricato in argomento è stata autorizzata dal Comune di Ariano Irpino sul terreno distinto in catasto con la p.lla 1058 del foglio 79, in virtù dei seguenti titoli rilasciati alla [REDACTED]

- Concessione Edilizia n. 1222 del 14/07/1980;
- Concessione Edilizia (in variante) n. 1687 del 01/07/1981;
- Concessione Edilizia (in variante) n. 1951 del 01/07/1982.

Dalla documentazione acquisita, si evince che, a seguito del rilascio dell'ultimo titolo concessorio (n. 1951 del 01/07/1982), il Comune sospendeva i lavori e con successiva **Ordinanza Sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982**, rilevato che "...la Commissione edilizia procedeva a sopralluogo e.....constatava che i lavori eseguiti erano conformi alla concessione.....è necessario solamente per l'adeguamento alle norme del Piano di Ricostruzione eseguire delle opere per contenere le altezze del costruendo fabbricato nei limiti consentiti, in relazione al progetto presentato ed autorizzato con concessione edilizia n° 1951 dell'1.7.1982....", revocava la precedente ordinanza di sospensione e disponeva "...l'obbligo a carico della [REDACTED] di eseguire le seguenti opere perché la costruzione sia adeguata alle norme del Piano di Ricostruzione e della Concessione: 1) Collegamento a valle, sul fronte Via Lusi, della cantonata del fabbricato con struttura in piano da destinare a giardinetto pensile, come indicato in rosso su copia della planimetria; 2) Esecuzione di



due muri contenimento a sostegno di rinterri per portare le quote del terreno a ridosso del fabbricato alle altezze indicate in rosso su copia della planimetria....”.

Allo stato, come già anticipato nella relazione del 05/11/18 in atti, le opere prescritte dal Comune risultano realizzate solo parzialmente e per regolarizzare, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, l'intero fabbricato sarebbe necessario procedere al completamento delle predette opere, previo rilascio degli idonei titoli autorizzativi da parte degli Enti preposti, ivi compresa, se necessaria, la competente Soprintendenza, ricadendo l'area in esame, ai sensi del PUC vigente, in *zona A – Centro Antico*.

In particolare, facendo riferimento ai grafici agli atti del Comune, non risulta realizzata la struttura in piano di cui al punto 1) della su richiamata Ordinanza Sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982 mentre, in relazione alle opere di cui al punto 2) della medesima ordinanza, dai riscontri metrici eseguiti in sede di sopralluogo, non risultano realizzati i rinterri nella misura indicata dai grafici né i muri di contenimento.

Con riferimento alle opere di cui al punto 2), si riportano, nel seguito, alcune foto rappresentative dell'attuale stato dei luoghi nell'area oggetto del predetto intervento di rinterro ovvero in corrispondenza del prospetto laterale nord-ovest (foto 1, 2) e di quello posteriore, spigolo nord-ovest, del fabbricato (foto 3, 4).

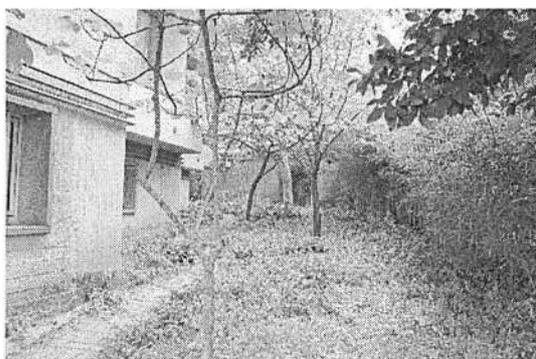


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Più precisamente, con riferimento alle quote riportate sui grafici assentiti dal Comune, in corrispondenza della sezione A-B veniva prescritta, con l'Ordinanza Sindacale n. 160 prot. 15851 del

05/08/1982, un'altezza totale dal piano di campagna (con il previsto rinterro) alla linea di gronda del fabbricato (ultimo livello) di circa **m 13,70**, laddove, allo stato, dall'attuale sistemazione esterna alla linea di gronda della copertura a tetto del fabbricato si rileva un'altezza di circa **m 14,56** con conseguente mancato rinterro per circa m 0,86.

Analogamente, con riferimento alle quote riportate sui grafici in corrispondenza del prospetto posteriore spigolo nord-ovest, veniva prescritta un'altezza totale dal piano di campagna (con il previsto rinterro) alla linea di gronda del fabbricato (ultimo livello) sempre di circa m 13,70, laddove, allo stato, dall'attuale sistemazione esterna alla linea di gronda della copertura a tetto del fabbricato si rileva un'altezza di circa **m 16,10** con conseguente mancato rinterro per circa m 2,40.

Ulteriori dati possono ricavarsi dalle tavole grafiche redatte dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate in sito ed allegate alla presente (vedi All.to E1).

L'eventuale realizzazione delle opere previste non può prescindere, ai fini della stima dei relativi costi, dalla redazione di un vero e proprio progetto esecutivo, anche dal punto di vista strutturale, previa esecuzione di tutti i necessari accertamenti (indagini strumentali, verifiche di stabilità, etc.), attività che esulano dal mandato ricevuto.

Tuttavia, ad una prima analisi, appare che il previsto intervento di rinterro con costruzione di due muri di contenimento nell'area in esame, attese le caratteristiche morfologiche e topografiche dell'attuale stato dei luoghi, sia di complessa esecuzione, se non addirittura, irrealizzabile. Infatti, occorre tener presente che, a valle del fabbricato, nell'area in esame, è già presente un muro di contenimento in c.a. di altezza nel punto rilevato di circa m 3,45 che è stato, evidentemente, dimensionato in funzione delle spinta del terrapieno a monte.

È evidente che il previsto rinterro, con la realizzazione di un ulteriore muro di sostegno da realizzare ex novo o in sopraelevazione dell'esistente, appare operazione complessa che andrà comunque a modificare notevolmente le forze in gioco e la stabilità del versante nonché le condizioni di esposizione/luminosità di altro fabbricato presente a valle con la necessità, peraltro, di verificare il rispetto delle norme del codice civile al riguardo. Si riportano alcune foto rappresentative del muro di sostegno esistente e del fabbricato di terzi a valle.

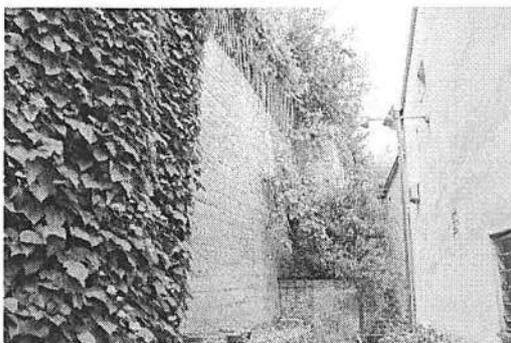


Foto 5

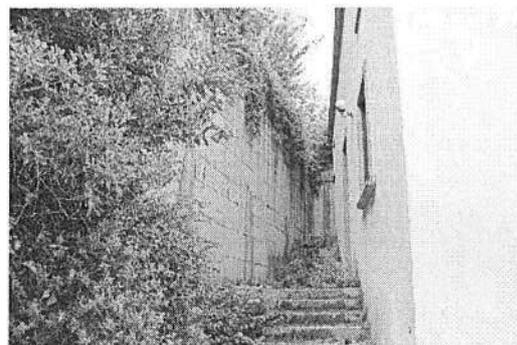


Foto 6



Il previsto rinterro, inoltre, comporterebbe la parziale chiusura delle luci presenti nel locale a piano seminterrato (operazione che sembrerebbe comunque fattibile attesa la sua destinazione a garage) ma renderebbe necessaria, altresì, la realizzazione di un ulteriore muro di contenimento lungo il confine ovest del lotto laddove, allo stato, è presente un semplice muretto di recinzione (con sovrastante ringhiera metallica) di altezza variabile, il quale, quindi andrebbe sopraelevato (se possibile) o realizzato ex – novo di altezza tale da garantire il sostegno del previsto rinterro, operazione che modificherebbe le condizioni di esposizione/luminosità del confinante lotto non oggetto di accertamento e in cui ricade altro fabbricato, con la necessità, peraltro, di verificare, anche in questo caso, il rispetto delle norme del codice civile al riguardo.

Si riportano alcune foto rappresentative del muro di recinzione con sovrastante ringhiera esistente.

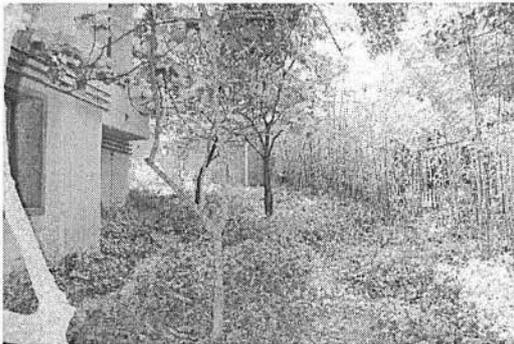


Foto 7



Foto 8

Dunque, ai fini dell'incarico di stima ricevuto, appare necessario porsi nell'ipotesi più cautelativa ovvero quella di inattuabilità del previsto intervento. In tal caso, per riportare le cose nell'alveo della corretta disciplina urbanistico-edilizia, si dovrebbe prevedere la demolizione della porzione di fabbricato con altezze eccedenti quelle previste e realizzate in difformità rispetto al titolo autorizzativo con le prescrizioni di cui all'ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982, ovvero, sostanzialmente demolire l'ultimo livello del fabbricato.

Tale modus operandi, tuttavia, non sembra comunque percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita. Demolire tali elementi vorrebbe dire probabilmente minare la staticità dell'intero complesso.

Invero, l'esecuzione dei lavori è databile all'anno 1982. A tale data, quindi, l'immobile si presenta sostanzialmente nell'attuale configurazione e consistenza, la quale è stata presa in carico dall'attuale strumento urbanistico (PUC) approvato nell'anno 2010 che quindi ne riconosce l'entità e lo integra nelle previsioni di piano.

Pertanto, si è del parere che possa trovare applicazione l'**art. 34 del D.P.R. 380/01** nella misura in cui al comma 2 viene previsto, in casi come quello in esame, che *".....Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio*





*applica una **sanzione** pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27-7-1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale...".*

In ossequio al mandato ricevuto, laddove viene precisato che "...In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).....", al fine di avere conferma della applicabilità della procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 al caso in esame, lo scrivente con istanza del 28/10/2021, assunta al protocollo dell'Ente al n. 31250 del 08/11/2021 (**All.to C**), ha richiesto all'UTC di Ariano Irpino un apposito parere in merito nonché l'eventuale determinazione della sanzione pecuniaria da applicare, oneri da per portare in detrazione al valore dei beni.

In riscontro alla predetta istanza, con **nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 (sempre All.to C)**, il dirigente dell'area tecnica del Comune di Ariano Irpino ha evidenziato che "...La relazione tecnica istruttoria del CTU ripercorre puntualmente l'iter autorizzativo e rappresenta in maniera precisa lo stato dei luoghi alla data odierna, evidenziando le difformità presenti rispetto a quanto autorizzato e prescritto dal Comune. Fermo restando la necessità di dettagliare e dimostrare con stima costi-benefici, accompagnata da allegata documentazione tecnica che dimostri inconfutabilmente la possibilità di realizzare le opere di rinterro, già prescritte per «sanare» le difformità accertate nel 1982, si ritiene plausibile la prima analisi riportata nella relazione della consulenza tecnica d'ufficio circa l'irrealizzabilità delle opere di rinterro. Altrettanto non percorribile, senza pregiudicare irreversibilmente la staticità dell'edificio, sembrerebbe l'ipotesi di provvedere alla demolizione della porzione del fabbricato eccedente le altezze previste dal titolo abilitativo, fermo restando anche in questo caso, la necessità di formulare una dettagliata verifica strutturale che dimostri l'impossibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato senza pregiudicare la stabilità dell'intero complesso edilizio. Pertanto, stante l'attuale consistenza, destinazione ed utilizzo del fabbricato, ormai consolidato nel tempo, nonché gli ulteriori e necessari approfondimenti e verifiche già esplicitate, si ritiene che possa essere presa in considerazione e trovare applicazione per il caso di specie una richiesta di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Naturalmente l'ammissibilità della sanatoria è comunque subordinata all'approfondita istruttoria sulla documentazione tecnica amministrativa che accompagnerà l'istanza. Per quanto concerne la determinazione della sanzione pecuniaria da applicare, dipenderà dalla destinazione d'uso delle parti di immobili da sanare e dalla superficie reale e non convenzionale. Per le modalità di calcolo della stessa si rimanda a quanto contenuto nell'art. 34 comma 2 del DPR N. 380/2001, fermo restando che esiste copiosa giurisprudenza sull'argomento, anche da parte del Consiglio di Stato con esiti diversi e





contrastanti. Per una prima ipotesi di calcolo si può presumere che la sanzione ammonti, per la parte residenziale, almeno al doppio del costo di costruzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 per la Regione Campania, aggiornato secondo gli indici istat alla data di richiesta della sanatoria; per la parte non residenziale al doppio del valore di mercato determinato dall'Agenzia delle Entrate (un riferimento potrebbe essere l'OMI). Tenuto conto di quanto emerso in sede di consulenza tecnica d'ufficio, si invita il CTU a portare all'attenzione del giudice della procedura esecutiva la necessità di provvedere alla sanatoria delle opere abusive, anche al fine di compulsare i titolari dell'immobile alla presentazione dell'istanza di sanatoria oppure a provvedere ad eseguire gli interventi necessari per adeguare l'edificio alle prescrizioni previste dal titolo abilitativo e dalla disciplina urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio. Si rilascia il presente parere per quanto di competenza, restando in attesa di notizie sul prosieguo delle attività ed a disposizione per ulteriori chiarimenti...".

In definitiva, l'UTC ha confermato la possibilità di applicare la procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 al caso in esame, qualora, all'atto della presentazione della pratica in parola da parte degli aventi diritto, risultasse dimostrata con apposite complesse verifiche e attività progettuali, l'impossibilità di eseguire gli interventi di rinterro previsti nonché la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato, rimandando il calcolo della sanzione pecuniaria da applicare alla successiva fase di istruzione della pratica medesima.

Pertanto, allo stato, ai fini della stima, lo scrivente non può che evidenziare tutto quanto sopra riportato, specificando che gli oneri scaturenti dall'applicazione della procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 non potranno essere determinati.

Al solo fine di fornire al GE un ordine di grandezza dell'eventuale sanzione da applicare, seguendo le modalità per una prima ipotesi di calcolo indicate nella predetta nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 dal dirigente dell'area tecnica del Comune di Ariano Irpino, si rileva che il costo di costruzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 per immobili situati in Campania è di £. 225.000 pari ad euro 116,20, importo che raddoppiato e poi rivalutato dal 1982 (anno di costruzione del fabbricato) all'attualità secondo gli indici istat assomma ad euro 837,20. Tenuto conto, quindi, che dalla relazione tecnica del progetto assentito con la C.E. n. 1951 del 01/07/1982 si rileva che l'ultimo livello del fabbricato (piano mansarda) è destinato a "unità abitative" ed ha una superficie lorda di circa mq 259, cui vanno sottratti circa mq 30 quale superficie non residenziale (vano scala), si ottiene un sanzione di circa euro 190.000,00. Si specifica, però, ancora una volta, che tale importo è meramente indicativo atteso che il costo di costruzione di partenza dovrà essere calcolato dal Comune tenendo conto di tutta una serie di coefficienti correttivi in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (nel nostro caso trattasi di immobili a rustico non ultimati) e che dovrà altresì essere calcolata anche l'aliquota

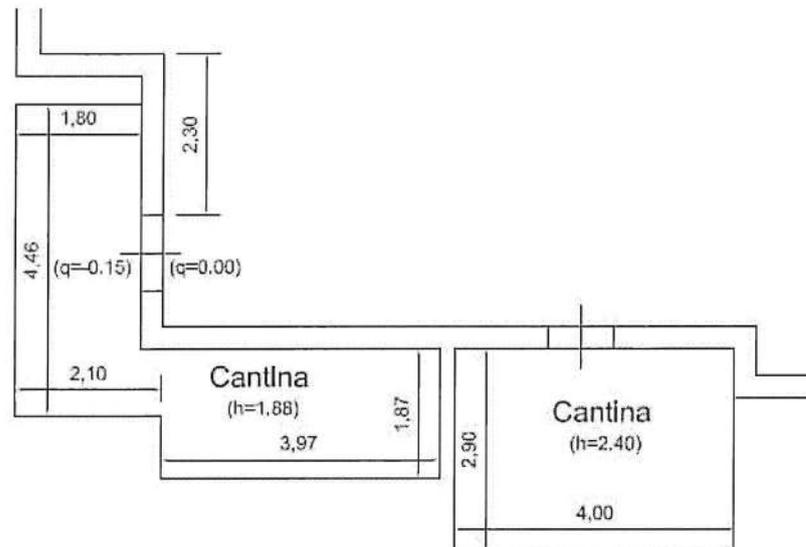




della sanzione per la superficie non residenziale. A ciò si aggiunga quanto evidenziato dallo stesso Ente in ordine all'esistenza di "...copiosa giurisprudenza sull'argomento, anche da parte del Consiglio di Stato con esiti diversi e contrastanti...", il che potrebbe condurre ad importi anche notevolmente diversi da quelli prima indicati dallo scrivente. In ogni caso, occorrerà poi tenere conto di tutti gli oneri tecnici legati alla complesse verifiche e attività progettuali necessarie al fine di dimostrare l'impossibilità di eseguire gli interventi di rinterro previsti nonché la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato e quelli legati alla presentazione della pratica.

Con riferimento alle singole unità immobiliari, si segnala poi che risultano **ulteriori difformità**.

In particolare, si evidenzia che l'unità immobiliare a piano seminterrato destinata ad autorimessa (**p.lla 3066 sub 11**) risulta, allo stato, inglobare alcuni locali interrati, sottostanti alla p.lla 1058, adibiti a cantina (**All.to D – foto 30**) non accatastati e non autorizzati urbanisticamente, come da rappresentazione grafica di seguito riportata.

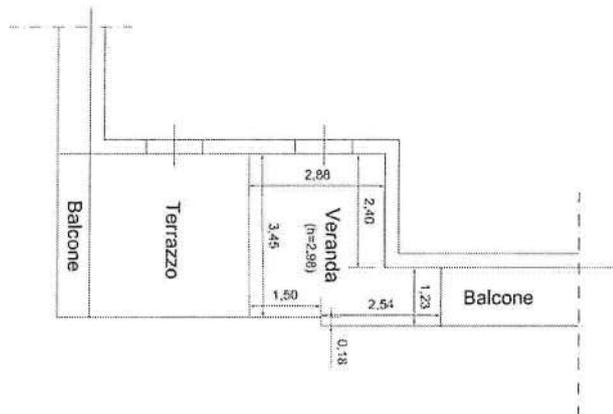


Ancora, si mette in evidenza che l'altra unità immobiliare ubicata a piano seminterrato censita con la **p.lla 3066 sub 12** è adibita ed accatastata come civile abitazione A/2 laddove, invece, essa risulta autorizzata urbanisticamente come "locali deposito, cantina, cucina rustica" e solo con tale destinazione d'uso potrebbe essere alienata tenuto conto che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici comunali, i locali seminterrati non sono abitabili. Rispetto a quanto autorizzato, inoltre, l'unità presenta una diversa distribuzione interna, alcune modifiche delle aperture sui prospetti ed ingloba una porzione di un vano comune destinato a locale caldaia a servizio del fabbricato.

Ulteriori difformità edilizie sono state rilevate, oltre che per le due unità sopra menzionate a piano seminterrato, anche per le altre unità immobiliari ai piani superiori. Si segnala, tra l'altro, la presenza di una veranda (**All.to D – foto 20**) realizzata sul balcone/terrazzo dell'unità immobiliare a piano



terra/rialzato p.lla 3066/3, comunicante con la cucina, non accatastata e non autorizzata urbanisticamente, come da rappresentazione grafica di seguito riportata.



Ed ancora, si segnala che le unità immobiliari a piano terra/rialzato censite con le **particelle 3066/2 e 3066/3**, oltre a presentare una diversa distribuzione interna rispetto a quanto previsto, erano state autorizzate come un'unica unità abitativa.

Indipendentemente dalla eventuale sanabilità urbanistica di tali ulteriori difformità, si precisa, che il fabbricato, senza il completamento delle opere previste dal Comune con l'ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982 ovvero, per quanto sopra detto, sino a quando non venga definita da parte degli aventi diritto apposita pratica "in sanatoria" ai fini dell'applicazione della procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 (attività peraltro sollecitate nella predetta nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 dallo stesso Ente in capo ai titolari dell'immobile) con versamento degli oneri dovuti calcolati dal Comune, risulterebbe non legittimato sotto un profilo urbanistico ed edilizio.

Tale "status" di illegittimità precluderebbe la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la porzione ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico.

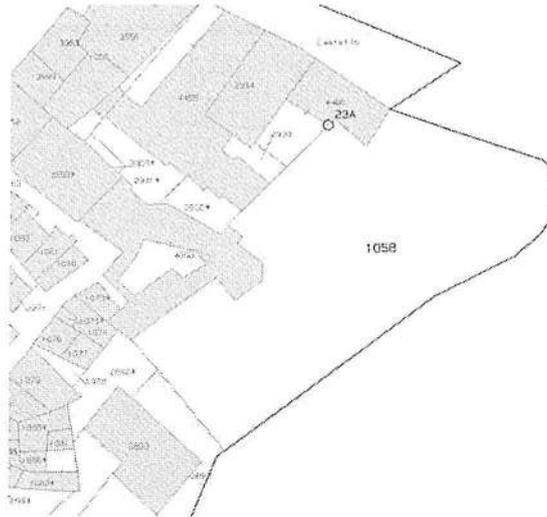
Si precisa, infine, che sulla scorta della documentazione rinvenuta agli atti del Comune di Ariano Irpino e fornita allo scrivente a seguito apposite istanze assunte al protocollo dell'Ente al n. 23384 del 19/09/18 ed al n. 12841 del 10/05/21 (**vedi sempre All.to C**), è emerso che sulla particella 1058 del foglio 79, risulta rilasciata, oltre alle predette concessioni edilizie per la costruzione del fabbricato (p.lla 3066 – C.E. n. 1222 del 14/07/1980, C.E. in variante n. 1687 del 01/07/1981 e C.E. n. 1951 del 01/07/1982 con le prescrizioni di cui all'Ordinanza Sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982), anche la Concessione Edilizia n. 4946 del 31/12/1988 relativa alla "costruzione di un edificio ad uso abitazione – uffici – negozi" da realizzarsi nell'area sud-est del lotto, concessione edilizia che tuttavia non ha avuto alcun seguito.



CONFORMITÀ CATASTALE

Dal punto di vista catastale si evidenzia che:

- L'edificio (p.lla 3066) risulta inserito in mappa con **Tipo Mappale n. 75311 del 19/12/1991**, il quale, tuttavia, non appare recepito atteso che, sull'attuale foglio di mappa 79, la p.lla 3066 non è riportata sebbene in visura il medesimo TM sia indicato in atti dal 27/02/04 (**All.to B1**).



Stralcio foglio di mappa n. 79

Si precisa, altresì, che, dalla visura storica della p.lla 1058 si evince che il cespite in questione era classificato come seminativo arborato di **mq 2.592** dall'impianto meccanografico del 20/07/1977 e come tale è stato alienato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Lucia Maria MAIORINO del 24/03/79 rep. 5453, trascritto ad Avellino in data 29/03/79 ai nn. 3951/3652 dai fratelli [REDACTED] titolari insieme della piena proprietà.

A tal proposito, si rammenta che oggetto della compravendita erano gli immobili così descritti (**All.to B2**) “...caseggiato composto di dodici vani a piano rialzato, due a primo piano, oltre ingresso, servizi, accessori, cortile interno, locali cantinati grezzi e due seminterrati sulla via Guardia nonché piccola unità con accesso da rampa di scala su via Guardia, confinante con proprietà [REDACTED] il tutto sito in Ariano Irpino alla via Guardia civici 114 -116 – 118 – 120; in catasto urbano alla partita 806 foglio 79 particelle 1074/6 V. Guardia 132 - 1079 – 1059 sub 2 Via Guardia 134 – 1059 sub 3 Via Guardia 136 – 1059 sub 5 – Via Guardia 140; contigua piccola estensione di terreno della misura catastale di are venticinque e centiare novantadue (are 25,92) di natura rustica; in catasto rustico alla partita 23323 foglio 79



particella 1058 di are 25,92; il caseggiato confina con la via Guardia; proprietà già degli eredi [redacted] terreno come sopra venduto – l'appezzamento di terreno confina con proprietà [redacted] via Castello; via S. Antonio; viale dei Tigli; proprietà già degli eredi [redacted] fabbricato come sopra venduto...".

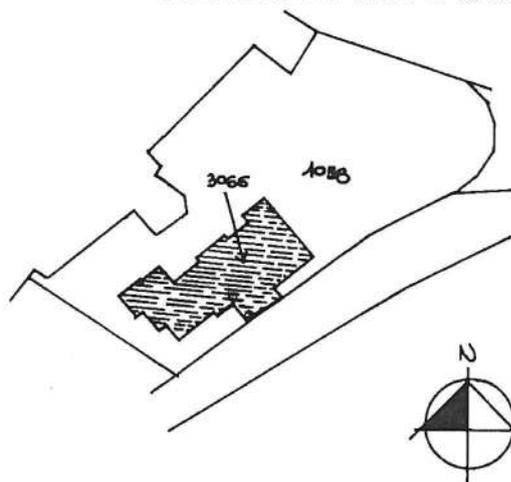
Successivamente all'edificazione, il fabbricato risulta inserito in mappa con la p.lla 3066 in virtù del predetto Tipo Mappale n. 75311 del 19/12/1991, (il quale, tuttavia, è in atti solo dal 27/02/2004 e comunque, allo stato, non risulta recepito), e sono state accatastate le singole unità immobiliari (anno 1992).

Dalla consistenza dell'originaria p.lla 1058 (mq 2.592) è stata staccata, dunque, la p.lla 3066, censita come ente urbano di mq 425 corrispondente alla sagoma del fabbricato, come risulta anche dalla visura in C.T. della medesima p.lla 3066. Con il predetto TM, quindi, la p.lla 1058 ha visto ridursi la propria consistenza da mq 2.592 a mq 2.167 (= mq 2592 - mq 425), senza subire variazioni nel classamento rimasto seminativo arborato.

Non risultano, dalle visure, ulteriori atti di aggiornamento catastale.

- Sull'unico elaborato planimetrico agli atti del catasto relativo alla p.lla 3066 (All.to B1) presentato in data 28/03/1992 (in fase di accatastamento delle singole unità immobiliari del fabbricato), si fa riferimento al predetto Tipo Mappale n. 75311 del 19/12/1991 e viene riportato il seguente estratto di mappa.

ESTRATTO DI MAPPA 1: 1000



Estratto di mappa riportato sull'E.P. della p.lla 3066

- Si rilevano alcune incongruenze tra il perimetro della p.lla 1058 così come riportato sul foglio di mappa n. 79 e quello riportato sull'estratto di mappa raffigurato sull'elaborato planimetrico della p.lla 3066.

In particolare, il confine a ovest è rappresentato con un segmento rettilineo di circa m 31,5 sull'estratto di mappa raffigurato sull'elaborato planimetrico mentre presenta un





orientamento diverso e misura **circa m 29** sul foglio di mappa, sebbene non risultino, dalle visure acquisite, eventuali Tipi di frazionamento che possano giustificare una eventuale modifica nei confini del lotto.

Così pure, il confine della p.lla 1058 lato nord-ovest risulta rappresentato in maniera non coincidente sui due atti catastali.

Sul punto, è opportuno chiarire la differenza sostanziale che vi è tra Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale.

Il Tipo di Frazionamento è l'illustrazione grafica della divisione di una particella di terreno in due o più porzioni tramite il tracciamento delle nuove linee dividenti cioè delle nuove linee di confine.

Il Tipo Mappale, invece, è l'elaborato grafico da allegare alla denuncia di cambiamento nello stato di particelle censite nel catasto terreni, per effetto della edificazione di nuovi fabbricati urbani. In altri termini, lo scopo del T.M. è quello di inserire sulla mappa catastale (ai terreni) un fabbricato di nuova edificazione o comunque ancora non dichiarato, per poi procedere al relativo accatastamento all'urbano. In particolare, nel T.M. le rappresentazioni grafiche dei lotti (fabbricati con eventuali corti) devono essere riferite ai confini del terreno interessato, confini che non vengono ad essere modificati con la redazione del T.M. stesso rispetto a quelli generati da precedenti frazionamenti.

Appare dunque evidente che avrebbe dovuto esserci coincidenza delle linee di confine della p.lla 1058 (perimetro) sul foglio di mappa e quelle riportata sull'estratto di mappa raffigurato sull'elaborato planimetrico, atteso che, per quanto desumibile dalle visure castali, detti confini non sono stati oggetto di frazionamento.

- **Ciò detto, premesso che non appare esservi precisa corrispondenza neppure tra la sagoma degli immobili contigui all'area oggetto di accertamento e quanto riportato sul foglio di mappa catastale n. 79, con riferimento alla p.lla 1058, e più precisamente ai suoi confini (nord-ovest) con la p.lla n. 4000, occorre segnalare, che l'attuale stato dei luoghi risulta diverso da quello rappresentato sugli elaborati catastali.** Sulla scorta dei riscontri metrici eseguiti in sede di sopralluogo, si mette in evidenza infatti che i fabbricati attualmente rilevabili in sito nella porzione di lotto in esame a confine con la p.lla 1058 sono riportati in mappa con la p.lla 4000 (in virtù di TM n. 37607 del 22.03.05) ma, nella realtà, si presentano diversamente da come rappresentati ed insistono parzialmente sulla p.lla 1058 (vedi foto 9-10 di seguito riportate nonché **All.to D** – foto 13-14-15-16), i cui confini, si ribadisce, per quanto desumibile dalle visure catastali della medesima particella, non hanno subito variazioni nel corso degli anni non essendo stati oggetto di Tipi di Frazionamento.





Foto 9

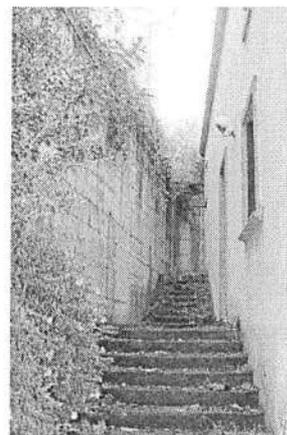
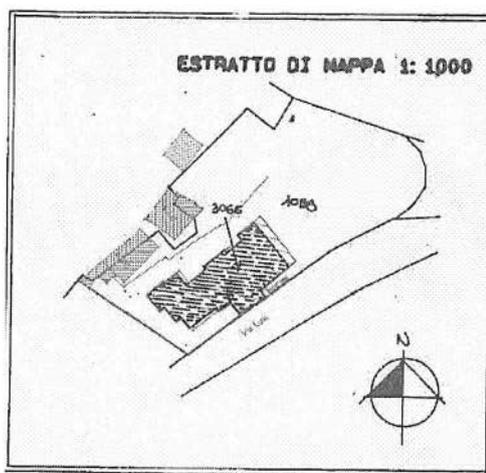
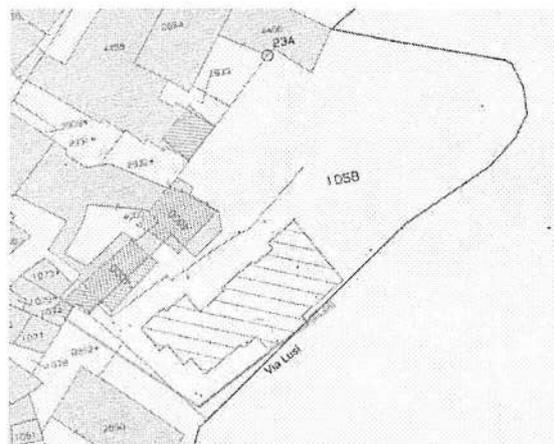


Foto 10

Allo stato, sovrapponendo graficamente i rilievi dello stato dei luoghi eseguiti in sito con l'estratto di mappa riportato sull'elaborato planimetrico della p.lla 3066 ovvero con lo stralcio dell'attuale foglio di mappa n. 79 in C.T. (All.to E2), si ottengono situazioni differenti (che andrebbero sicuramente approfondite come si dirà nel seguito; nel secondo caso, peraltro, il muretto di recinzione con sovrastante ringhiera del lotto oggetto di stima in corrispondenza del confine ovest invaderebbe la contigua p.lla non oggetto di pignoramento) ma, in entrambi i casi, nei limiti della precisione ottenibile con le operazioni di ricomposizione grafica effettuate, la p.lla 1058 risulta occupata da parziali manufatti (rappresentati con tratteggio in rosso) con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare al vaglio, circostanza che appare confermata anche dall'aerofotogrammetria su base catastale reperita presso l'UTC di Ariano Irpino e riferita al PUC vigente dal 2010, quand'anche si noti comunque un certo slittamento di tutto il foglio 79 sottoposto alla medesima aerofotogrammetria.

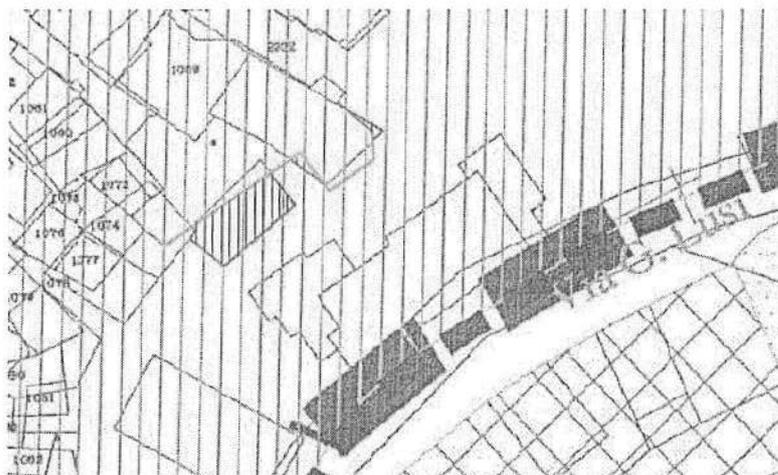


Sovrapposizione con estratto di mappa su E.P.



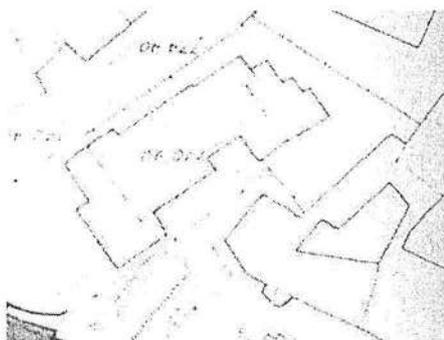
Sovrapposizione con foglio di mappa



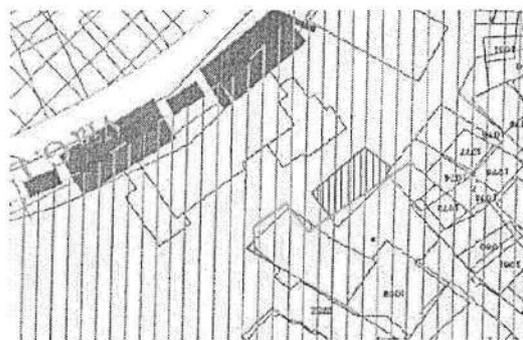


Aerofotogrammetria su base catastale PUC vigente

- In definitiva, i fabbricati attualmente rilevabili in sito nella porzione di lotto in esame a confine con la p.lla 1058, derivano dalle ex p.lle 1059, 1074, etc., ovvero dal caseggiato acquistato, unitamente alla p.lla 1058, nell'anno 1979 dalla società [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio MAIORINO del 24/03/79 rep. 5453, trascritto ad Avellino in data 29/03/79 ai nn. 3951/3652 (All.to B2), e sono stati oggetto, successivamente all'edificazione (sulla p.lla 1058) del fabbricato oggetto di pignoramento p.lla 3066, di trasformazioni edilizie che hanno occupato parzialmente la p.lla 1058, come emerge anche dal confronto della predetta aerofotogrammetria con il rilievo aerofotogrammetrico riportato sugli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 4946 del 31/12/1988 (All.to C) relativa alla "Costruzione di un edificio ad uso abitazione - uffici - negozi" da realizzarsi anch'esso sulla p.lla 1058 nell'area sud-est del lotto, concessione edilizia che tuttavia, come già detto, non ha avuto alcun seguito.



Aerofotogrammetria riportata sulla C.E. n. 4946/1988



Aerofotogrammetria su base catastale PUC vigente

- Per quanto attiene poi alle singole unità immobiliari del fabbricato p.lla 3066, risultano alcune difformità nella distribuzione interna, aperture, etc. rispetto a quanto riportato nelle relative planimetrie che dovranno, quindi, essere oggetto di aggiornamento catastale.





- Infine, si precisa che nell'elaborato planimetrico della p.lla 3066 presentato in data 28/03/1992 (**All.to B1**), vengono rappresentate due porzioni di fabbricato individuate come **beni comuni non censibili**. Più precisamente la **p.lla 3006 sub 1**, individua nel detto elaborato, il vano ascensore e il vano scala-androne-ingresso, bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari; la **p.lla 3066 sub 10**, invece, individua il locale caldaia, bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari ad eccezione della p.lla 3066 sub 12.

Sul punto, si segnala che l'area di ingresso che, da via Giulio Lusi, conduce all'androne del fabbricato non risulta individuata come bene comune non censibile ma essa è comunque ricompresa nel perimetro della p.lla 3066 così come riportato sull'estratto di mappa del foglio 79 rappresentato sul medesimo elaborato planimetrico, atteso che rappresenta la copertura del locale caldaia (piano di calpestio dello stesso), individuato con la predetta p.lla 3066 sub 10.

Pertanto, appare plausibile ritenere che l'accesso pedonale da via Lusi alle unità immobiliari del fabbricato sia comunque garantito quand'anche non si consideri l'area cortiliva di pertinenza (p.lla 1058) dell'edificio.

CONCLUSIONI

Alla luce della complessa situazione tecnico-catastale-giuridica sopra rappresentata, al fine di chiarire ulteriormente la situazione, sarebbe necessario:

- 1) Eseguire ulteriori accertamenti presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia del Territorio di Avellino inerenti la p.lla 1058 a partire dall'originario foglio di mappa d'impianto n. 79, ricostruendone tutte le trasformazioni catastali subite, con l'acquisizione di tutta la eventuale documentazione in possesso dell'Ente, ivi compreso il T.M. n. 75311 del 19/12/1991 in atti dal 2004 (non recepito in mappa) che peraltro è stato già richiesto in copia dallo scrivente con apposita istanza, a tutt'oggi, non ancora evasa.
- 2) Previa autorizzazione del GE, eseguire approfonditi accertamenti presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia dell'Entrate di Avellino inerenti l'attuale p.lla 4000 ed altre (non oggetto di pignoramento), al fine di ricostruire tutte le variazioni catastali di cui sono state oggetto tali beni a partire da quando essi sono stati acquistati, unitamente alla p.lla 1058, dalla società [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Lucia Maria MAIORINO del 24/03/79 rep. 5453, trascritto ad Avellino in data 29/03/79 ai nn. 3951/3652 (ex p.lle 1059, 1074, etc.), acquisendo anche i Tipi Mappali con cui sono stati trattati e le relative planimetrie.
- 3) Previa autorizzazione del GE, ricostruire, da un punto di vista edilizio, tutte le trasformazioni subite da tali immobili (attuale p.lla 4000, etc.), acquisendo, presso il Comune di Ariano Irpino, tutti i relativi titoli autorizzativi (relativi, si ribadisce, ad immobili non oggetto di pignoramento).



4) Previa autorizzazione del GE a servirsi di ausiliario dotato di idonea strumentazione (i cui costi andranno eventualmente quantificati se richiesto dal GE), eseguire una complessa e costosa riconfinazione della p.lla 1058 e di quelle contigue (non oggetto di pignoramento) al fine di poterne rappresentare gli originari confini catastali nonché un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi che dovrebbe necessariamente interessare anche immobili (p.lla 4000 ed altre), si ribadisce, non oggetto di pignoramento.

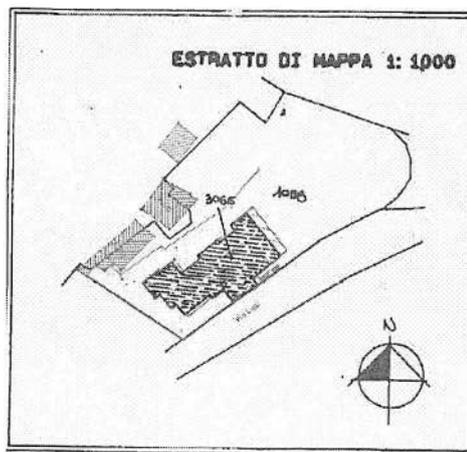
Tuttavia, ad opinione dello scrivente, è indispensabile, dopo aver sviluppato le osservazioni sulle eventuali attività a farsi, procedere, sin da ora, ad evidenziare quali potrebbero essere i **possibili scenari** che verrebbero a determinarsi sulla scorta delle risultanze dei competenti uffici, operando un parallelo con la reale portata e consistenza dei diritti immobiliari staggiti.

In particolare, è d'uopo sottolineare che il residuo accatastamento dell'area cortiliva di pertinenza al fabbricato (in Catasto Terreni, censita al foglio 79, particella 1058), solo idealmente integralmente scoperta e priva di insistenti manufatti, palesa un sostanziale profilo di irregolarità ovvero almeno di divaricazione rispetto alla prassi conseguente alla presentazione di un Tipo Mappale, che, lo si ripete, nel nostro caso non risulta essere recepito in mappa, prassi la quale vorrebbe l'area scoperta di pertinenza di un fabbricato perdere la propria autonomia funzionale venendo recepita, in uno all'area di sedime del fabbricato medesimo, quale "ente urbano", privo, come tale, di giuridica intestazione.

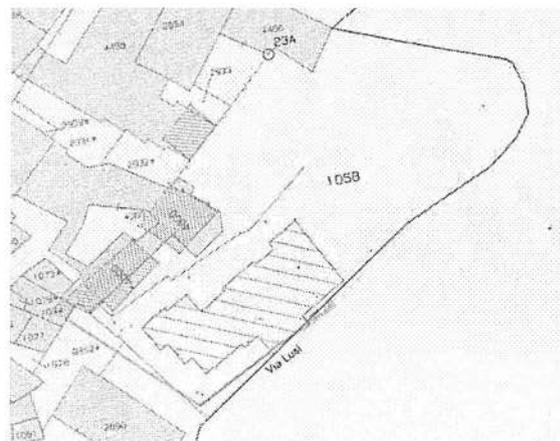
Ma vi è di più.

Le evidenziate discrepanze, necessitanti di accertamenti ultronei come innanzi detto, si acuiscono ancor di più nella misura in cui lo scrivente ha avuto modo di riscontrare che, circostanza innanzi anticipata, in realtà la suindicata area scoperta, scoperta in tutto non lo è.

Infatti è desumibile dai riscontri grafici che si sottopongono a codesto on.le G.E. che porzione del suolo allo stato censito al detto mappale 1058 del foglio 79 è occupata da parziali manufatti (rappresentati con tratteggio in rosso) con relative corti, i quali non risultano essere oggetto della procedura esecutiva immobiliare al vaglio.



Sovrapposizione con estratto di mappa su E.P.



Sovrapposizione con foglio di mappa



Invero, allo stato, sulla scorta della documentazione a disposizione, sovrapponendo graficamente i rilievi dello stato dei luoghi eseguiti in sito con l'estratto di mappa riportato sull'elaborato planimetrico della p.lla 3066 ovvero con lo stralcio dell'attuale foglio di mappa n. 79 in C.T., si ottengono situazioni differenti (che andrebbero sicuramente approfondite come già detto) ma, in ogni caso, nei limiti della precisione ottenibile con le operazioni di ricomposizione grafica effettuate, la p.lla 1058 risulta occupata da parziali manufatti (rappresentati con tratteggio in rosso) con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare in argomento (vedi anche foto 9-10 riportate alla precedente pagina 26 nonché All.to D foto 13-14-15-16), circostanza che appare confermata anche dall'aerofotogrammetria su base catastale reperita presso l'UTC di Ariano Irpino e riferita al PUC vigente dal 2010.

A questo punto è d'obbligo sottolineare che la proposta di intensificare gli accertamenti presso i competenti uffici, circostanza che non sfugge allo scrivente, sarebbe comunque frustrata dagli esiti delle operazioni catastali che potrebbero poi essere sviluppate.

Eseguiti tutti i detti accertamenti, infatti, bisognerebbe valutare l'effettiva possibilità, sotto un profilo tecnico/catastale e giuridico, di frazionare, dalla loro più ampia consistenza, le porzioni di immobili ricadenti all'interno del perimetro della 1058, con eventuale porzione di corte esclusiva, così come oggi si presentano e non oggetto di pignoramento.

In particolare, frazionare dalla maggiore consistenza del mappale 1058 del foglio 79 le "aree da terzi edificate", oltre alla necessità di presentare eventuali complesse pratiche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino che andrebbero inevitabilmente ad interessare anche altri immobili non oggetto di pignoramento a confine con la p.lla 1058 ed il cui buon esito presso i competenti uffici sarebbe fortemente in dubbio anche in forza di un ordine del GE attese tutte le problematiche catastali innanzi rappresentate, significherebbe avere "del tutto peculiari" intestazioni catastali, completamente promiscue connotate da diritti differenti (proprietà superficiaria per i titolari dell'edificio e proprietà per l'area per i titolari del suolo sottostante), con la conseguenza che i rinnovati diritti di spettanza dei soggetti eseguiti sull'area ridetta (proprietà per l'area sempre per i ¾ oggetto di pignoramento) non potrebbero rappresentare, a parere dello scrivente, autonomamente oggetto di vendita in quanto preordinati a mera area di sedime dell'edificio soprastante e, inoltre, sotto un profilo squisitamente tecnico, integrerebbero le relative parti edificate, porzioni "unite di fatto" ad altri immobili, non suscettibili di divisione/frazionamento e di autonomia funzionale rispetto al più ampio corpo di fabbrica di cui sono parte (non oggetto, lo si ripete, di pignoramento).

Quanto sopra esplicitato lascerebbe propendere per una soluzione quasi obbligata, ovverossia l'eliminazione completa della detta area cortiliva (particella 1058) dal novero dei beni da alienare, quantunque, si ripete, la medesima dovrebbe costituire pertinenza del fabbricato.





La soluzione, quindi, nel caso in cui il GE dovesse condividere quanto innanzi prospettato e ritenerla giuridicamente perseguibile, potrebbe essere quella di sottoporre a liquidazione le sole unità immobiliari del fabbricato senza diritti sulla p.lla 1058 tenuto conto che alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale (via Giulio Lusi) essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via.

Così ragionando, tuttavia, verrebbe meno la possibilità di completamento delle opere (da realizzarsi sulla p.lla 1058) previste dal Comune con l'ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982 ovvero, per quanto riportato nel precedente paragrafo dedicato alla conformità edilizia degli immobili cui si rimanda integralmente, la possibilità di applicazione della procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 (attività peraltro sollecitate nella nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 dallo stesso Ente in capo ai titolari dell'immobile) e, conseguentemente, nel caso in cui il GE lo ritenesse comunque commerciabile, si tratterebbe di sottoporre a vendita forzata un fabbricato (p.lla 3066) che risulterebbe non legittimato sotto un profilo urbanistico ed edilizio, circostanza, quest'ultima, che precluderebbe la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la parte ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico.

In tal caso, il valore di mercato andrebbe calcolato ponendo quale ipotesi l'eventuale possibilità di procedere alla vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova, prescindendo dalla condizione di immobile non legittimato sotto un profilo urbanistico-edilizio e non sanabile, e comunque senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01.

Inoltre, verosimilmente, si dovrebbe considerare la possibilità di escludere dalla vendita, oltre alla p.lla 1058, anche le unità distinte con le p.lle 3066/11 e 3066/12.

Infatti, l'unità immobiliare a piano seminterrato destinata ad autorimessa (p.lla 3066 sub 11) risulta inglobare alcuni locali interrati adibiti a cantina non accatastati, non autorizzati urbanisticamente e sottostati alla p.lla 1058, i quali rimarrebbero interclusi atteso che gli stessi hanno unico accesso dall'interno dell'autorimessa oltre al fatto che l'autorimessa andrebbe posta in vendita senza un accesso carrabile (che avviene solo dalla p.lla 1058); l'unità immobiliare ubicata a piano seminterrato censita con la p.lla 3066 sub 12 (adibita ed accatastata come civile abitazione A/2 laddove, invece, essa risulta autorizzata urbanisticamente come "locali deposito, cantina, cucina rustica"), la quale è confinante per tre lati con la corte (p.lla 1058) da e/o a cui, però, non sarebbe possibile accedere.





Un'ultima annotazione, infine, va fatta in merito all'eventuale possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato per contenerne le altezze nei limiti consentiti dal Piano di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione in relazione al progetto autorizzato con concessione edilizia n° 1951 dell'01/07/1982, sanando così di fatto l'iniziale "status" di illegittimità edilizia del fabbricato medesimo.

Invero, come già detto, tale ipotesi, ad una prima analisi e sulla scorta della documentazione a disposizione, non sembra comunque percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita. Demolire tali elementi vorrebbe dire minare probabilmente la staticità dell'intero complesso.

Peraltro, lo stesso dirigente dell'UTC di Ariano Irpino, nella nota prot. 33878 del 02/12/2021 (**All.to C**), ha ritenuto di condividere, in prima analisi, quanto prospettato sul punto dallo scrivente, laddove ha evidenziato che *"....Altrettanto non percorribile, senza pregiudicare irreversibilmente la staticità dell'edificio, sembrerebbe l'ipotesi di provvedere alla demolizione della porzione del fabbricato eccedente le altezze previste dal titolo abilitativo, fermo restando anche in questo caso, la necessità di formulare una dettagliata verifica strutturale che dimostri l'impossibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato senza pregiudicare la stabilità dell'intero complesso edilizio..."*.

Occorrerebbe, quindi, al fine di poter dimostrare con certezza, in linea tecnica, la possibilità o meno di demolire la porzione di fabbricato eccedente le altezze previste dal Piano di Fabbricazione, previa acquisizione del progetto strutturale dell'edificio depositato al Genio Civile all'epoca della costruzione del fabbricato ed esecuzione di tutti rilievi ed eventuali sondaggi/indagini necessari, redigere un vero e proprio progetto (esecutivo) strutturale con annessi calcoli e verifiche, attività che esulano fisiologicamente dal mandato dello scrivente.

Peraltro, quandanche venisse dimostrata la possibilità in linea tecnica di eseguire la detta demolizione, sarebbe comunque indispensabile la successiva presentazione di apposita pratica presso gli Enti competenti. Più precisamente occorrerebbe la redazione di un progetto architettonico ai fini del rilascio di idoneo titolo autorizzativo (permesso di costruire o altro) da parte del Comune (previo parere favorevole della competente soprintendenza se necessario) che dovrebbe condividere tale *modus operandi* anche al fine di ritenere così sanata la situazione senza eventuali ulteriori prescrizioni e/o provvedimenti, circostanze su cui nulla può riferire lo scrivente; occorrerebbe, altresì, l'autorizzazione sismica da richiedere al Genio Civile di Ariano Irpino previa presentazione di apposito progetto strutturale e quanto altro necessario.

Ciò nonostante, per completezza, si potrebbe prospettare all'attenzione del GE un **ulteriore scenario** ovvero quello di:



- ipotizzare la fattibilità dell'intervento di demolizione senza però poter fornire alcuna garanzia sulla sua effettiva realizzabilità, sia da un punto di vista tecnico che amministrativo, lasciando in capo agli eventuali acquirenti tutti i rischi di una dimostrata impossibilità successiva alla vendita;
- stimare, sommariamente e per quanto possibile in mancanza di un progetto, gli oneri per la demolizione nonché quelli per i necessari lavori che andrebbero eseguiti sulla copertura dell'edificio, dopo la demolizione dell'ultimo livello, a protezione e completamento della rimanente parte;
- stimare, sommariamente e per quanto possibile, gli oneri tecnici (relativi a tutte le figure professionali coinvolte: progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza, etc.) ed amministrativi necessari;
- sottoporre a vendita forzata, in un unico lotto (scomputandone i predetti oneri dal relativo valore di mercato), tutte le rimanenti unità immobiliari del fabbricato (p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/11/12) senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058, quantunque, si ripete, la medesima dovrebbe costituire pertinenza del fabbricato, tenuto conto che ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via, ovvero, nel caso in cui il GE ritenesse di escludere dalla vendita, per quanto in precedenza detto, oltre alla p.lla 1058, anche gli immobili distinti con le p.lle 3066/11 e 3066/12, sottoporre a liquidazione unicamente le unità immobiliari ai piani terra (rialzato), primo e secondo (p.lle 3066/2/3/4/5/6/7) sempre in un unico lotto e senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058. Peraltro, in tale secondo caso, gli immobili non oggetto di vendita non contribuirebbero ai costi da sostenere per la demolizione dell'ultimo livello.

Inoltre, occorre sottolineare che le eventuali lavorazioni da eseguire per procedere alla demolizione necessiterebbero in ogni caso dell'occupazione temporanea con mezzi meccanici (e quant'altro necessario anche per motivi di sicurezza) della porzione di corte che circonda il fabbricato, la quale sarebbe comunque esclusa dalla vendita forzata (p.lla 1058).

In definitiva, lo scenario prospettato, qualora ritenuto percorribile (anche giuridicamente) dal GE, sarebbe caratterizzato da notevole incertezza tanto da apparire, a parere dello scrivente, estremamente aleatorio. Nessuna garanzia, infatti, potrebbe fornirsi sia in merito all'effettiva possibilità di demolire l'ultimo livello del fabbricato, ipotesi che, in prima analisi, lo scrivente ritiene comunque plausibilmente non percorribile (circostanza, peraltro, si ribadisce, condivisa in prima valutazione dallo stesso UTC di Ariano Irpino), sia in ordine al buon esito dell'eventuale pratica che l'acquirente dovrebbe presentare al Comune per l'ottenimento del prescritto titolo abilitativo non





potendosi prevedere le determinazioni che potrebbero essere assunte dallo stesso Ente in relazione alla complessa vicenda che ha caratterizzato l'iter autorizzativo del fabbricato (anche in considerazione di quanto rappresentato dall'UTC nella nota prot. prot. 33878 del 02/12/2021), sia al buon esito della pratica per l'ottenimento della necessaria autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di Ariano Irpino.

Sul punto, giova precisare, altresì, che nel caso in cui, successivamente alla vendita forzata delle unità immobiliari, gli aventi diritto si trovassero nella impossibilità, per motivi tecnici e/o amministrativi che non possono affatto escludersi, di demolire l'ultimo livello, si ritroverebbero ad aver acquistato un immobile non legittimato sotto un profilo urbanistico-edilizio che, per quanto acquistato ad un prezzo inferiore a quello di mercato avendone detratto gli oneri per la demolizione, sarebbe comunque non sanabile (dovendosi escludere la particella 1058 dal novero dei beni da alienare), circostanza, quest'ultima, che precluderebbe, come già detto più volte, la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la parte ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle ulteriori difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico e comunque senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01, ivi compresa un'eventuale ipotizzabile acquisizione al patrimonio comunale di quanto integrante l'abuso edilizio.
Elementi, tutti quelli innanzi considerati, che sembrerebbero di oggettivo pregiudizio ad un trasferimento sia pure a perfezionarsi con le guarentigie della vendita forzata.

Attesa la loro rilevanza, si ritiene doveroso sottoporre all'attenzione del GE le complesse questioni tecniche, catastali e giuridiche innanzi evidenziate, al fine di avere disposizioni sul prosieguo delle attività peritali e sulla eventuale consistenza immobiliare da stimare, precisando, altresì, limitatamente all'immobile censito con la p.lla 3066 sub 3, quali diritti debbano considerarsi a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data 16/04/20, in virtù di quanto deducibile dal certificato notaio Parisio del 28/09/17 in atti e riportato alle pagine 7 e 8 della presenta relazione.
Si resta a completa disposizione per tutti gli eventuali necessari chiarimenti.

Benevento, li 16/12/2021

L'esperto
ing. Francesco Saggese





ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Verbali di sopralluogo

Allegato B1: Documentazione Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizi Catastali

Allegato B2: Documentazione Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizi di Pubblicità Immobiliare

Allegato C: Documentazione UTC di Ariano Irpino

Allegato D: Elaborato Fotografico

Allegato E1: Tavole grafiche

Allegato E2: Sovrapposizioni

