

TRIBUNALE DI SALERNO

VENDITA IMMOBILIARE IN SUCCESSIONE RETTIFICHE ATTI E STIMA



SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo n. 4849/1989

ING. GASPARE MILINGI

Attore *MELORO MICHELE/NAPOLI ROBERTO*

Convenuto *MELORO ANTONIETTA E FILOMENA*

Giudice *dott.ssa MARINA MAINENTI*

RELAZIONE TECNICA

Conferimento incarico udienza del 3-02-2016

sopralluoghi ed incontri: 22/02/2016-24/05/2016

PROSSIMA UDIENZA: 12/04/2017

Studio in viale delle Tamerici 2 - Salerno -
e-mail: gaspare.milingi@fastwebnet.it
pec: gaspare.milingi@ordingsa.it

REL FINALE

data

APR 2017

Il Ctu



INDICE

- 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI**
- 2. SINTESI DELLA RELAZIONE NOTARILE DELLA DOTT.SSA LANDI**
- 3. ATTIVITA' ESPLETATE**
 - a. SOPRALLUOGO E RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI**
 - b. ACCESSI AL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO**
 - c. ACCESSI AL COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA**
 - d. ACCESSI ALL'UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO-SERVIZI CATASTALI**
 - e. ACCESI ALL'UFFICIO DELLE AGENZIE DELLE ENTRATE DI SALERNO**
 - f. ACCESI ALL'UFFICIO DELLE AGENZIE DELLE ENTRATE DI MONZA/BRIANZA**
- 4. ATTI REDATTI**
 - a. RETTIFICA E SOSTITUZIONE SUCCESSIONE SIG. MELORO FRANCESCO ANNO 1983**
 - b. RETTIFICA SUCCESSIONE SIG. MELORO GIUSEPPE ANNO 2009**
 - c. REDAZIONE TIPO MAPPALE CAMBIO DA RURALE AD URBANO**
 - d. REDAZIONE DO.C.FA CAMBIO DA RURALE A URBANO**
- 5. AGGIORNAMENTO STIMA MASSA EREDITARIA**

ALLEGATI

- 0-VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- A-ISTANZE DI PROROGA**
- B-RELAZIONE NOTARILE DOTT.SSA LANDI**
- C-COPIA ATTI DI DONAZIONE (1954-1958) E COMPRAVENDITA BENI (1980)**
- 1-STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO MILITARE**
- 2-VISURE STORICHE AL 24/02/2016 P.LLE 52/53/125/511/512 ANTE RETTIFICA EFFETTUATA DAL CTU**
- 3-RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO DEL FABBRICATO RURALE AL 22/02/2016**
- 4-PLANIMETRIA CATASTALE CON INSERIMENTO RILIEVO FABBRICATO RURALE ED IMPIANTI SERRICOLI**
- 5-ALLEGATO FOTOGRAFICO STATO DEI LUOGHI AL 22/02/2016**
- 6-ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE PONTECAGNANO DEL 10/03/2016**
- 7-ACQUISIZIONE ATTI IMPIANTI SERRICOLI DOCUMENTI ANNI DAL 1996 AL 2001**
- 8-ACQUISIZIONE AEREOFOTO 1994 COMUNE PONTECAGNANO E SOVRAPP CON FABBRICATO.**



9-ISTANZE E MAIL COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA RICHIESTA CALCOLO AFFRANCAZIONE E CANONI ARRETRATI

10-A-COPIA SUCCESSIONE DA RETTIFICARE SIG. MELORO FRANCESCO PRESENTAZIONE ANNO 1983

10-B-COPIA SUCCESSIONE IN SOSTITUZIONE SIG. MELORO FRANCESCO ANNO 1983 PRESENTAZIONE AGENZIA ENTRATE SALERNO DEL 18/05/2016

10-C-MAIL CAPO TEAM DICHIARAZIONI 1 AG. ENTRATE CORREZIONE DATE NASCITA E MORTE SIG. MELORO FRANCESCO

11-DOMANDA VOLTURA E RETTIFICA INTESTAZIONE PER LE SUCCESSIONI DEL 1983 MELORO FRANCESCO E DEL 2009 MELORO GIUSEPPE –PRESENTAZIONE DEL 1/06/2016

12-TIPO MAPPALE- RICEVUTA CATASTO ACQUISIZIONE FILE PER REDAZIONE TIPO MAPPALE DEL 9/06/2016

13-SUCCESSIONE 1983- ISTANZA AL CATASTO DI RETTIFICA INTESTAZIONI CATASTALI PRESENTAZIONE DEL 28/06/2016

14-TIPO MAPPALE CON VANI ABUSIVI-ISTANZA DEPOSITO TIPO MAPPALE AL COMUNE DI PONTECAGANO FAIANO DEL 26/07/2016 (PRATICA ANNULLATA)

15-TIPO MAPPALE URBANO-PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO PROVINCIALE –SERVIZI CATASTALI

16-REDAZIONE E PRESENTAZIONE DO.C.FA

17-A-COPIA SUCCESSIONE DA RETTIFICARE SIG. MELORO GIUSEPPE ANNO 2009

17-B COPIA SUCCESSIONE IN RETTIFICA SIG. MELORO GIUSEPPE ANNO 2009 PRESENTAZIONE AGENZIA ENTRATE MONZA/BRIANZA DEL 8/02/2017

17-C REGISTRAZIONE DEL 20-2-2017 DOMANDA VOLTURE SUCCESSIONE RETTIFICATA MELORO GIUSEPPE

18-A VISURA AGGIORNATA MELORO GIUSEPPE E PLANIMETRIE AL 20-2-2017

18-B VISURE STORICHE PARTICELLE AL 20-2-2017

19-STIMA COSTI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE

20-INVIO BOZZA AVV. GIANFRANCO MOBILIO



TRIBUNALE DI SALERNO
SECONDA SEZIONE CIVILE
RG 4849/1989
ATTORE MELORO MICHELE/NAPOLI ROBERTO
CONVENTO MLORO FILOMENA E ANTONIETTA

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Il giudice dott.ssa Marina Mainenti, vista la relazione del notaio dott.ssa Silvana Landi, delegata alla vendita dei beni di cui alla procedura RG 4849/1989, beni ricadenti nella successione del sig. Meloro Francesco costituiti da un bene indivisibile ovvero un “fondo rustico denominato Corvinia sito nel Comune di Pontecagnano Faiano –Podere numero 28- in via Magellano n° 88 con entrostante fabbricato e comodi rurali, **riteneva che per la vendita all'incanto degli immobili fosse necessario effettuare l'allineamento catastale soggettivo ed oggettivo nei termini indicati previa integrazione delle denunce della successione, nonché verificare la presenza di abusi edilizi, il valore attuale dei beni e l'ammontare del canone di affrancazione corrispondente all'estensione del bene stesso.**

Pertanto il giudice autorizzava il notaio a procedere:

- all'allineamento catastale soggettivo ed oggettivo nei termini indicati previa integrazione delle denunce di successione;
- alla vendita contro gli eredi di Meloro Giuseppe, ossia con le parti indicate nella sentenza n° 2912/2005.

Per la redazione degli atti tecnici, il giudice, nominava in sostituzione dell'ing. **Ciro Cucciniello**, il sottoscritto dott. ing. Gaspare Milingi con studio in Salerno al viale delle Tamerici n° 2 affinché provvedesse all'allineamento catastale in collaborazione con il notaio, **nonché alle ulteriori integrazioni indicate in parte motiva.**

Il giudice autorizzava il sottoscritto al ritiro dei fascicoli delle parti, ad avvalersi di ausiliario e rinviava all'udienza del 23/06/2016 invitando il CTU a norma dell'art. 195 II comma, a trasmettere alle parti costituite almeno 30 giorni prima dell'udienza copia della relazione scritta, fissando un termine di 20 giorni prima dell'udienza alle parti costituite per la trasmissione al CTU delle proprie osservazioni alla bozza e fissava un termine di 7 giorni prima dell'udienza entro il quale il CTU depositasse in via telematica la relazione con le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse.

Vista la particolare natura dell'incarico, il giudice invitava il CTU a relazionare in tempi brevi in caso di difficoltà nell'espletamento dell'incarico.



Il consulente nel corso dell'espletamento dell'incarico si è più volte recato presso lo studio del notaio Landi al fine di concordare gli adempimenti tecnici necessari ai fini della vendita dei beni. In fase di espletamento della consulenza, stante la particolare natura dell'incarico e della molteplicità di attività subordinate ai nulla osta degli enti interessati (Ufficio Provinciale del Territorio-Servizi Catastali, Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno e Monza/Brianza, Comune di Pontecagnano Faiano e Montecorvino Rovella), il CTU ha inoltrato due richieste di proroga dei termini di deposito di consulenza tecnica indicando i motivi e le difficoltà insorte durante l'espletamento dell'incarico. Si precisa inoltre che l'unico difensore regolarmente costituito nel giudizio è l'avv. Gianfranco Mobilio per la parte ricorrente che non ha nominato nessun CTP; invero le parti resistenti non hanno nominato né un difensore né un consulente tecnico di parte.

2. SINTESI DELLA RELAZIONE DEL NOTAIO DOTT.SSA LANDI

Si ritiene utile riportare una sintesi della relazione prodotta in atti dal notaio dott.ssa Landi.

Rileva in premessa il notaio nella prodotta relazione rimessa al giudice che:

- a seguito di richiesta inoltrata al Comune di Montecorvino Rovella con nota n° 3024 del 24/02/2015, **il calcolo del capitale di affranco e dei canoni di legittimazione insoluti alla data del 31/12/2014 per l'intero potere della originaria superficie di Ha 4.28.00 è pari ad € 41.768,00;**
- in base ai recenti accertamenti ipocatastali (13 Marzo 2015) e sulla scorta della CTU prodotta nella procedura RG 4849/1989 dal dott. agronomo V. Anzalone dell'anno 2002, l'immobile oggetto di vendita è così costituito:
 - Fondo rustico denominato "Corvina" sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), podere numero 28, Via Magellano n° 88 con entrostante fabbricato e comodi rurali, della superficie catastale di complessivi ettari 1 (uno), are 93 (novantatre) e centiare 35 (trentacinque). Il fabbricato è costituito da piano terra e piano primo. Sul prospetto frontale posteriore del fabbricato rurale è stato edificato un locale deposito agricolo della superficie lorda di metri quadrati 37,88;
 - dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano del 17 Marzo 2015 il fondo ricade nel vigente strumento urbanistico per le particelle nn° 52,53 e 512 in zona "Agricola E3" e per le particelle nn° 125 e 511 in parte in zona "Agricola E3" e in parte in zona "di rispetto e vincolo".

Il bene oggetto della vendita è così individuato catastalmente:



Catasto terreni del Comune di Pontecagnano Faiano al Foglio n° 10:

- **particelle n° 52** fabbricato rurale di Ha 00.03.20;
- **particella n° 53** sem. irr. Arb CL. 1 Ha 00.08.00;
- **particella n° 125** sem. irr. Arb. CL 2 Ha 01.64.25

intestatori: La Cerra Emma, Meloro Anna, Antonietta, Elisa, Filomena, Marco, Michele, Nevio, Napoli Gianna;

in Catasto terreni del Comune di Pontecagnano Faiano al Foglio n° 10:

- particella n° 511 sem. irr. CL 2 Ha 00.12.70
- particella n° 512 sem. irr. CL 2 Ha 00.05.20

intestatori: Comune di Montecorvino Rovella –diritto del concedente, Meloro Francesco nato a Montecorvino Rovella il 14/05/1904 –livellario-.

I beni così costituiti sono gravati da canone enfiteutico in favore del Comune di Montecorvino Rovella.

Dalla visura ipotecaria del 13 marzo 2015 i beni sono in ENFITEUSI secondo la seguente titolarità:

- ✓ **Meloro Michele quota 6/30, Meloro Nevio quota 6/30, Meloro Elisa quota 6/30;**
- ✓ **Meloro Filomena quota 3/30, Meloro Antonietta quota 3/30,**
- ✓ **Napoli Gianna quota 2/30, Meloro Anna quota 2/30, Meloro Marco quota 2/30**

Agli atti del catasto i beni sono riportati in ditta:

- Ditta (1) La Cerra Emma, nata a Battipaglia il 16 Agosto 1928, (2) **Meloro Anna** nata a Salerno il 9 Luglio 1962, (3) **Meloro Antonietta** nata a Pontecagnano Faiano il 26 Ottobre 1958, (4) **Meloro Filomena**, nata a Pontecagnano Faiano il 6 Settembre 1956, (5) **Meloro Marco**, nato a Roma il 31 Dicembre 1964,(6) **Napoli Gianna**, nata a Eboli il 1° Gennaio 1938, **proprietà per 1/15 ciascuno**, (6/15)
- Ditta (1) **Meloro Elisa** nata a Montecorvino Rovella il 4 Agosto 1936, (2) **Meloro Michele**, nato a Montecorvino Rovella il 26 luglio 1941, (3) **Meloro Nevio**, nato a Montecorvino Rovella il 6 Luglio 1934 **proprietari per 3/15 ciascuno**.

Si riporta di seguito una schematizzazione dell'asse ereditario come dedotta dalle successioni:





Per quanto attiene la provenienza originaria del bene tanto riporta in relazione il notaio:

Al sig. MELORO FRANCESCO (nato a Montecorvino Rovella (SA) il 14/05/1904 e deceduto in Pontecagnano Faiano il 25/02/1983):

- le p.lle n° 511 e 512 del foglio 10 erano pervenute in virtù di atto di cessione per notaio Francesco Spirito del 21 febbraio 1958 da parte dei fratelli Meloro Stanislao e Meloro Raffaele, a questi erano pervenuti in virtù di atto di donazione del padre MELORO GIUSEPPE (nato nell'anno 1882);
- le p.lle n° 52,53 e 125 del foglio 10 erano pervenute in virtù dell'atto di donazione per notaio Giuseppe Gargano del 24 Febbraio 1954 dal padre MELORO GIUSEPPE (nato nell'anno 1882).

L'intero podere n° 28 del Comune di Pontecagnano Faiano, avente un'originaria consistenza di Ha 4.28.00 (*dopo i frazionamenti delle originarie particelle vedi schema CTU Anzalone pag. 10 si è ridotto a Ha 1.93.35*) pervenne al sig. Meloro Giuseppe nato nel 1882 in virtù di ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 2 Febbraio 1951, trascritta in Salerno il 5 Novembre 1951 ai nn° 15799/14726, per effetto della quale fu concessa la legittimazione dell'occupazione del demanio del Comune di Montecorvino Rovella e la concessione fu sottoposta alle disposizioni in materia di enfiteusi.



Alla data del 13 Marzo 2015 non risulta essere stato stipulato atto di affrancazione del canone enfiteutico tuttora gravante sul fondo in oggetto nei confronti del Comune di Montecorvino Rovella.

La perizia dell'agronomo Anzalone redatta nell'anno 2002 ha stabilito l'indivisibilità del bene dell'intero cespite costituito da:

- p.lla 52 di Ha 0.03.20
- p.lla 53 di Ha 0.08.00
- p.lla 125 di Ha 1.64.25
- p.lla 511 di Ha 0.12.70
- p.lla 512 di Ha 0.05.20

per complessivi Ha 1.93.35 (il CTU agronomo dott. Anzalone ha corretto un errore rilevato sulla superficie della p.lla 125), oltre

- **Fabbricato Rurale della consistenza di mq 224,64 + locale di mq 37,88.**

Stante quanto su descritto il notaio ha posto in rilievo al giudice quanto segue per gli atti tecnici che riguardano il presente incarico:

- I. sia nella denuncia di successione del sig. Meloro Francesco che in quella del sig. Meloro Giuseppe (nato il 1929) **risultano omesse le p.lle 511 e 512 del foglio 10;**
- II. La ditta catastale delle p.lle 511 e 512 del foglio 10 non sono pertanto conformi ed infatti sono tuttora in ditta Montecorvino Rovella- diritto del concedente e Meloro Francesco nato il 4/05/1904 livellario;
- III. La ditta catastale delle p.lle 52, 53 e 125 del foglio 10 non è conforme in quanto non menziona il Comune di Montecorvino Rovella –diritto del concedente ed include fra gli intestatari anche la **sig.ra La Cerra Emma** (coniuge del defunto Meloro Raffaele –premorto al padre Meloro Francesco) e non avente titolo alla successione;
- IV. Le quote per le sig.re Meloro Filomena e Meloro Antonietta riportate nella ditta catastale p.lle 52, 53 e 125 non sono corrette;
- V. Il fabbricato è riportato in Catasto Terreni come fabbricato rurale e non è dato conoscere se vi siano gli estremi e i requisiti per mantenerlo in Catasto Terreni o invero effettuare il cambio in Catasto Urbano;
- VI. Il fabbricato rurale come da perizia tecnica (CTU Anzalone anno 2002) risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1954, invero non vi sono riferimenti circa accatastamento e titoli edilizi di un locale agricolo **realizzato dal sig. Petruzzelli Gaetano** coniuge di Meloro Antonietta;
- VII. Il terreno all'epoca della perizia era interessato da strutture serricole non autorizzate dal Comune di Pontecagnano Faiano.



In merito a tali punti il notaio chiede al giudice se ritenesse opportuno:

AL PUNTO I. integrare le denunce di successione del sig. Meloro Francesco aperta nell'anno 1983 e del sig. Meloro Giuseppe aperta nell'anno 2009 (richiesta accolta dal giudice e atti tecnici a farsi demandati al CTU);

PER I SUCCESSIVI PUNTI II-III-IV-V-VI se fosse necessario realizzare l'allineamento catastale soggettivo ed oggettivo ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della legge 27 Febbraio 1985, n° 52 (accolta dal giudice e atti tecnici a farsi demandati al CTU);

PER IL PUNTO VI E VII in presenza di eventuale abuso edilizio rendere applicabile la normativa di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 per le esecuzioni immobiliari (il giudice ha affidato al CTU di verificare la presenza di manufatti abusivi e successivamente di calcolarne i costi di abbattimento).

Alla relazione del notaio sono allegate la richiesta e la successiva nota del Comune di Montecorvino Rovella circa il canone di affranco per l'intero podere e non per la parte oggi residuale ed oggetto di vendita, nonché il certificato di destinazione urbanistica per i terreni in oggetto rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano in data 24 Marzo 2015.

La relazione notarile è riportata all'allegato B-

3. ATTIVITA' ESPLETATE

a. SOPRALLUOGO E RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

In data 22 Febbraio 2016 alle ore 15:00 il consulente ha effettuato un sopralluogo tecnico presso il podere "Corvinia" sito in agro del Comune di Pontecagnano Faiano alla via Magellano n° 88. Il sopralluogo avveniva alla presenza del collaboratore del CTU geom. Stefano Arancio per le misurazioni materiali in sito, dell'avv. Gianfranco Mobilio e dei propri assistiti sig. Meloro Michele e il figlio sig. Meloro Giuseppe. Rendeva disponibile l'area d'indagine la sig.ra La Cerra Emma e la sig.ra Meloro Antonietta. Il CTU accertava che la proprietà ricadente nella massa ereditaria di cui è causa era costituita dalle p.lle n° 52 su cui insisteva un fabbricato rurale e dalle p.lle nn° 53, 125, 511 e 512 su cui era realizzato in parte un impianto serricolo. Il consulente esperiva il sopralluogo ed eseguiva i riscontri metrici anche sulla scorta della planimetria d'insieme allegata alla relazione tecnica prodotta dal dott. agronomo Anzalone rilevando che erano stati realizzati, in superfetazione all'impianto originario del fabbricato rurale, due volumi a piano terra, il primo posto alle spalle del prospetto principale ed indicato anche nella relazione del CTU dott. agronomo Anzalone, ed il secondo posto lateralmente al prospetto principale ma non indicato nella relazione del CTU dott. agronomo Anzalone anche se



rilevabile nelle foto allegate in perizia. La sig.ra Meloro Antonietta comunicava al CTU il proprio numero di cellulare per il concordamento di successivi accessi. **Il CTU nel detto sopralluogo eseguiva un rilievo metrico del fabbricato rurale e delle relative superfetazioni nonchè dell'impianto serricolo ivi presente per il quale si chiedeva alla sig.ra Meloro Antonietta la trasmissione della prescritta autorizzazione. Nel prosieguo nessuna documentazione veniva fornita al CTU.**

In prosieguo il CTU, secondo gli accordi intercorsi con la sig.ra Meloro Antonietta, preannunciava a quest'ultima per via telefonica che, in data 25 Maggio alle ore 15:00, si sarebbe recato presso il fondo "Corvinia" al fine di eseguire i rilievi in sito per la redazione del tipo mappale in aggiornamento del fabbricato rurale. Come stabilito, il CTU nel pomeriggio del 25 Maggio si recava sui luoghi unitamente ad un proprio collaboratore e con strumentazione topografica. All'incontro non era presente la sig.ra Antonietta Meloro ma i luoghi erano resi comunque accessibili dalla sig.ra La Cerra Emilia preventivamente avvertita dalla sig.ra Meloro Antonietta.

ALL'ALLEGATO N° 3 è riportata la restituzione grafica del fabbricato rurale con annesse superfetazioni, ALL'ALLEGATO N° 4 è riportata la planimetria catastale con inserimento del rilievo del fabbricato e dell'impianto serricolo, ALL'ALLEGATO N° 5 è riportato l'allegato fotografico dello stato dei luoghi al 22/02/2016 e delle operazioni di misurazioni in sito per la redazione del tipo mappale in aggiornamento.

b. ACCESSI AL COMUNE DI PONTECAGNANO

Il consulente sulla scorta di quanto appurato sui luoghi di causa in data 10 Marzo 2016, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano.

Il CTU ha presentato due distinte istanze:

- *la prima relativa alla richiesta di acquisizione degli atti tecnici inerenti la realizzazione dell'impianto serricolo rilevato in sito di cui alla pratica n° 92/96 del 26/05/1996 presentata dalla sig.ra Meloro Antonietta;*
- *la seconda relativa alla richiesta di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico di eventuali pratiche edilizie e/o richieste di condono inerenti il fabbricato rurale.*

All'esito delle indagini espletate il consulente acquisiva copia della documentazione relativa all'impianto serricolo **appurando che:**

- è presente in atti dell'archivio del Comune, il progetto "di regolarizzazione" dell'impianto serricolo presentato a nome della sig.ra Meloro Antonietta ed a firma



del tecnico geom. Longo Luigi con timbro del 28 Maggio 1996 prot. 12547 e relativo timbro con parere favorevole con condizioni della Commissione Beni Ambientali del 30 Maggio 1996;

- il progetto presentato dell'impianto serricolo ha altresì acquisito l'autorizzazione ex art. 7 L. 1497/39 n° 28/96 da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali;
- il Comune di Pontecagnano Faiano ha richiesto più volte alla sig.ra Meloro Antonietta di trasmettere una serie di documenti e dichiarazioni ai fini dell'integrazione della pratica di regolarizzazione dell'impianto serricolo. In ordine temporale l'ultima missiva di richiesta degli atti integrativi rilevata nel fascicolo è risalente al 24 Settembre 2001 prot. 28120 (*richiesta titolo legittimo per la conduzione dell'azienda ovvero esibizione del titolo di proprietà o autorizzazione del proprietario*).

Alle reiterate richieste del Comune di Pontecagnano Faiano circa la trasmissione di documenti integrativi per la definizione della regolarizzazione dell'impianto serricolo, il consulente, visionato il relativo fascicolo **non ha rilevato comunicazioni da parte dell'istante sig.ra Meloro Antonietta** circa la trasmissione degli atti e documenti come richiesti dal Comune.

Pertanto allo stato la pratica è di fatto sospesa per carenza di documentazione amministrativa.

Per quanto attiene alle superfetazioni rilevate dal consulente in fase di sopralluogo, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano, ha eseguito una ricerca per nominativi e per particella catastale non rilevando nessuna pratica edilizia presentata per il manufatto. Pertanto le due superfetazioni individuate dal CTU sono state realizzate in assenza di regolare titolo edilizio. Al fine di stabilire approssimativamente la data di realizzazione di tali manufatti per l'eventuale applicazione dell'art. 46 comma 5° del DPR 380/2001 e s.m.i. previsto per le procedure esecutive immobiliari, il CTU di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano –Settore Assetto e Controllo del Territorio, ha acquisito copia dell'aereofoto risalente all'anno 1994 che l'ufficio tecnico ha provveduto a sovrapporre con il catastale dell'area d'interesse. Dalla sovrapposizione si è evinto che le superfetazioni erano già esistenti all'anno 1994. Il consulente pertanto sul punto può riferire che a mente degli atti visionati, presumibilmente, tali corpi abusivi in superfetazione all'impianto principale del fabbricato rurale edificato precedentemente all'anno 1951, siano stati eseguiti precedentemente al 1994 e presumibilmente a fine anni 80 e nei primi anni novanta.



ALL'ALLEGATO N° 6 sono riportate le istanze di accesso agli atti presentate al Comune di Pontecagnano in data 10 marzo 2016, ALL'ALLEGATO N° 7 sono riportati copie degli atti acquisiti relativi all'impianto serricolo, ALL'ALLEGATO N° 8 è riportato l'acquisizione dell'aerofoto dell'anno 1994.

c. ACCESSI AL COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

Il consulente in adempimento al mandato conferitogli, in data 25 Febbraio 2016, ha presentato formale istanza al Comune di Montecorvino Rovella (prot. 2950) per la quantificazione del capitale di affranco e dei canoni arretrati per il Podere Corvinia in agro di Pontecagnano Faiano n° 13 d'ordine. Nella missiva il consulente specificava che la nuova richiesta inoltrata (*la precedente richiesta era stata presentata dallo stesso notaio Silvana Landi nel Febbraio 2015*) si rendeva necessaria poiché l'estensione del podere si era ridotta dagli originari Ha 4.28.00 (mq 42.800,00) agli attuali Ha. 1.93.35 (mq 19.335,00). Il consulente indicava nella missiva tutti i fatti salienti relativi alla riduzione dell'estensione del Podere n° 28 e allegava l'istanza prodotta dal notaio Landi e la relativa risposta dell'Ufficio Tecnico, nonchè copia del mandato del giudice, lo stralcio della mappa catastale e la copia delle visure storiche delle particelle interessate.

Il consulente non avendo ricevuto nessuna risposta dal Comune di Montecorvino Rovella e avendo appurato dopo molteplici telefonate che il responsabile del procedimento della pratica era il geom. Vignes, depositava un sollecito presso l'ufficio protocollo del Comune di Montecorvino Rovella in data 28 Aprile 2016 prot. 6512.

Nonostante il sollecito inoltrato e gli ulteriori contatti telefonici intercorsi con il tecnico del Comune che rassicurava il CTU circa l'evasione della pratica in tempi brevi, il sottoscritto in data 20 Giugno 2016 si recava nuovamente presso gli Uffici del Comune di Montecorvino Rovella ove veniva ricevuto dal responsabile del procedimento della pratica geom. Vignes. Il CTU dopo avere spiegato i motivi dell'urgenza dell'acquisizione della quantificazione richiesta, inviava nel pomeriggio della stessa giornata anche gli atti di compravendita comprovanti la riduzione dell'estensione del fondo.

Trascorso ancora un mese e non avendo ricevuto nessuna comunicazione dall'Ufficio circa la quantificazione richiesta, il CTU inoltrava all'indirizzo mail fornitomi dal geom. Vignes, altro sollecito in data 19/07/2016.

Non avendo ricevuto nessuna risposta, il CTU, in data 26 Luglio 2016 dovendo acquisire la firma del responsabile di settore del Comune di Montecorvino Rovella sul redatto tipo mappale,



atto propedeutico all'accatastamento del fabbricato rurale e delle relative superfetazioni (*pratica in seguito sospesa*), incontrava nuovamente il responsabile del procedimento geom. Vignes ed l'ing. Coralluzzo e veniva assicurato che a breve l'Ufficio avrebbe provveduto a redigere e trasmettere al CTU la quantificazione richiesta.

In data 19 Agosto 2016 il CTU, non avendo ricevuto nessuna relazione dall'Ufficio circa la quantificazione richiesta, protocollava ulteriore sollecito all'Ufficio.

A oggi, pur avendo il CTU sin dal mese di Febbraio presentato formale istanza e provveduto ad inviare solleciti al responsabile del procedimento, non ha ricevuto nessuna risposta circa la quantificazione richiesta.

ALL'ALLEGATO N° 9 sono riportate le istanze di richiesta di quantificazione capitale di affranco e canoni arretrati

d. ACCESSI ALL'UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO- SERVIZI CATASTALI

Il consulente si è recato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio –Servizi Catastali ove preliminarmente ha acquisito:

- stralcio mappa catastale della zona ricadente in area militare;
- visure storiche delle particelle.

All'esito della presentazione della rettifica della successione del sig. Meloro Francesco dell'anno 1983, si è depositato in data 1 Giugno 2016 domanda di volture per l'aggiornamento degli atti catastali (rettifica intestazione, rettifica quote) sia per la successione su citata e sia per la successione del sig. Meloro Giuseppe dell'anno 2009 a rettificarsi.

In data 24 maggio 2016 il CTU, coadiuvato da un proprio collaboratore e con l'ausilio di strumentazione topografica, ha eseguito in sito le operazioni materiali per la redazione del tipo mappale avendo acquisito preventivamente le informazioni circa i punti fiduciali della zona. La redazione del tipo mappale, su una prima indicazione del notaio, si rendeva necessaria per la corretta identificazione catastale del fabbricato rurale e delle superfetazioni rilevate durante l'accesso sui luoghi e per la rettifica della Dichiarazione di Successione del sig. Meloro Giuseppe dell'anno 2009.

Successivamente, in data 9 giugno 2016, si acquisivano presso gli Uffici del Catasto i files dell'estratto di mappa per tf-tm con wegis.



In data 28 Giugno 2016 il CTU trasmetteva all'Ufficio Provinciale –Territorio- istanza per la rettifica della intestazione dei terreni a seguito delle volture presentate.

Per il redatto tipo mappale il consulente ha acquisito preliminarmente le firme dell'attore sig. Meloro Michele e del funzionario del Comune di Montecorvino Rovella dott.ssa Matilde Liguori quale Capoarea Finanziaria (in qualità di ditta concedente). L'elaborato è stato poi regolarmente depositato presso gli Uffici del Comune di Pontecagnano Faiano in data 26 Luglio 2016 ove è stato vidimato in data 27 Luglio 2016.

A seguito di successivi incontri con il notaio Landi e con il giudice, e approfondita la problematica dei vani abusivi ai fini della vendita, si appurava che per la procedura in esame era inapplicabile la normativa dettata in materia di opere abusive come per le procedure esecutive immobiliari e pertanto si sospendeva tale procedura inerente l'accatastamento dei vani abusivi.

In seguito il giudice all'udienza del 30/11/2016 disponeva che il CTU procedesse al calcolo degli oneri di abbattimento delle rilevate opere abusive.

Per la definizione degli ulteriori adempimenti catastali si provvedeva in data 19/12/2016 a redigere un nuovo tipo mappale per il passaggio del fabbricato rurale all'ente Urbano. In data 24/01/2017 il consulente presentava agli uffici del Catasto il DO.C.FA del fabbricato all'Urbano. In data 20/02/2017, avendo provveduto in data 8/02/2017 alla presentazione della rettifica della successione del sig. Meloro Giuseppe dell'anno 2009 presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Desio (Monza/Bianza), si registrava la relativa domanda di volture.

Nella stessa data il CTU richiedeva le visure storiche aggiornate delle p.lle e le planimetrie in atti di cui al redatto DO.C.FA..

ALL'ALLEGATO N° 11 sono riportate le domande di voltura presentate in data 1 giugno 2016, **ALL'ALLEGATO N° 12** è riportata la ricevuta di acquisizione file per la redazione del tipo mappale, **ALL'ALLEGATO N° 13** è riportata l'istanza della rettifica intestazione catastale dei terreni per le volture presentate, **ALL'ALLEGATO N° 14** è riportato il redatto tipo mappale depositato presso gli Uffici del Comune di Pontecagnano Faiano in data 27 Luglio 2016 (**pratica poi sospesa**), **ALL'ALLEGATO N° 15** è riportato il tipo mappale (passaggio all'urbano) del fabbricato prot. SA0379018 del 19/12/2016, **ALL'ALLEGATO N° 16** è riportato il DO.C.FA (passaggio all'urbano) del fabbricato prot. SA0017142 del 27/01/2017, **ALL'ALLEGATO N° 17-C** è riportata la registrazione della voltura per la successione in rettifica del sig. Meloro Giuseppe presentata in



data 20/02/2017, ALL'ALLEGATO N° 18-A E 18-B sono riportate le visure aggiornate dei beni al 20-02-2017.

e. ACCESSI ALL'UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALERNO

Il consulente prima di approntare le correzioni richieste alla Dichiarazione di Successione del sig. Meloro Francesco dell'anno 1983, ha esperito un primo incontro con il funzionario di sportello dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno al fine di acquisire preliminarmente tutte le informazioni utili circa l'orientamento dell'Ufficio per le modalità di presentazione della pratica. Acquisite le indicazioni dell'Ufficio, approntata la pratica e acquisite le firme di rito da parte dell'attore sig. Meloro Michele nella qualità di co-erede, il consulente in data 13 Maggio 2016 presentava all'Ufficio delle Agenzie delle Entrate la Dichiarazione di Successione in Sostituzione, avendo provveduto al relativo pagamento di tasse ed imposte con presentazione di Modello F23 presso gli sportelli del Banco di Napoli il giorno 12 Maggio. All'atto della presentazione della Dichiarazione di Successione, la verifica informatica degli atti facevano emergere che **la data del decesso del sig. Meloro Francesco indicata in Successione al 25 Febbraio 1983, risultava errata e la pratica veniva respinta.** Lo stesso Ufficio su richiesta del CTU, interpellava il Comune di Montecorvino Rovella per l'acquisizione dei dati di nascita e morte del sig. Meloro Francesco. **Il capo Team Dichiarazioni 1 dell'Agenzia delle Entrate, dott. Girolamo Carotenuto, con due distinte mail confermava al sottoscritto consulente che la data di nascita del sig. Meloro Francesco era il 14/05/1904** (su alcuni atti di compravendita e/o catastali era riportata sia la data del 4/05/1904 e sia la data 14/05/1904) **e la data del decesso era il 24/02/1983 e non il 25/02/1983.** Il consulente apportate le correzioni sui modelli e dichiarazioni compilate e acquisite nuovamente le firme dell'attore e co-erede sig. Meloro Michele, in data 18 Maggio 2016 presentava la Dichiarazione di Successione iscritta al n° 1252 volume 9990.

Si riferisce, per completezza d'indagine, che in fase di presentazione della Dichiarazione di Successione in Sostituzione che, il sistema informatico dei dati personali dell'Agenzia delle Entrate, rilevava ancora inesattezza nell'indicazione della data di decesso del sig. Meloro Francesco indicata al 24/02/1983 come da atti del Comune di Montecorvino Rovella, poiché nel sistema informatico della banca dati fiscale con acronimo "SERPICO" dell'Agenzia delle Entrate risultava indicata la data di decesso del sig. Meloro Francesco al 28/02/1983. Il responsabile di sportello, interpellato il Capo Team di Settore, informava verbalmente il CTU



che avrebbe lo stesso Ufficio provveduto a correggere la data nel sistema SERPICO introducendo la data esatta indicata dal Comune di Montecorvino Rovella.

ALL'ALLEGATO N° 10-A è riportata la copia della Dichiarazione di Successione presentata nell'anno 1983 per Meloro Francesco, ALL'ALLEGATO N° 10-B è riportata la copia della Dichiarazione di Successione in Sostituzione di quella presentata nell'anno 1983 con le correzioni richieste –presentazione del 18-05-2016, ALL'ALLEGATO N° 10-C è riportata la corrispondenza con il capo Team Agenzia Entrate con indicazione delle date di nascita e morte del sig. Meloro Francesco.

f. SUCCESSIONE ANNO 2009 MELORO GIUSEPPE UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONZA/BRIANZA

Agli atti di causa non si è rilevata copia della Dichiarazione di Successione del sig. Meloro Giuseppe aperta nell'anno 2009. Tale successione è stata presentata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Monza/Brianza dal co-erede sig. Meloro Marco e, pertanto, la relativa copia è reperibile solo presso tali uffici. Il consulente pertanto ne chiedeva una copia all'avv. Gianfranco Mobilio con richiesta a mezzo posta certificata del 20 Aprile 2016. L'avv. Gianfranco Mobilio, acquisita una copia dagli eredi residenti in Monza, trasmetteva una copia al consulente a mezzo posta certificata in data 11 Maggio 2016.

Acquisita la copia della successione, il consulente ha rilevato che i beni ivi indicati afferiscono alle sole p.lle 52-53-125 e pertanto, come per la successione del sig. Meloro Francesco, andava integrata con la indicazione delle p.lle 511 e 512. Le quote ereditarie indicate risultano corrette ma con titolo erroneamente indicato quale piena proprietà in luogo della indicazione corretta di livellario.

All'esito di tali operazioni preliminari il consulente in data 30 Gennaio 2017 ha provveduto a spedire al co-erede sig. Meloro Marco la Dichiarazione di Successione con le correzioni indicate. La Successione è stata poi presentata agli Uffici preposti dal co-erede sig. Meloro Marco in data 8/02/2017, il quale ne ha inviato un originale al CTU a mezzo plico da allegarsi all'istanza di voltura.

ALL'ALLEGATO N° 17-A è riportata la copia della Dichiarazione di Successione presentata nell'anno 2009 sig. Meloro Giuseppe, ALL'ALLEGATO N° 17-B è riportata la copia della Dichiarazione di Successione in Sostituzione di quella presentata nell'anno 2009 con le correzioni richieste –presentazione del 8/02/2017.



4. ATTI REDATTI

a. RETTIFICA E SOSTITUZIONE SUCCESSIONE SIG. MELORO FRANCESCO ANNO 1983 –ALLEGATO 10-B

La successione del sig. Meloro Francesco iscritta al n° 44 volume 549 e registrata in Salerno il 29-08-1983 come da indicazioni preliminari indicate nella relazione del notaio dott.ssa Landi è affetta delle seguenti incongruenze:

- non sono state indicate le p.lle di terreno nn° 511 e 512 per cui la porzione di fondo rustico indicata erroneamente in Ha 1.75.45 va corretta in Ha 1.93.35;
- le quote ereditarie delle eredi (nipoti) Filomena e Antonietta Meloro sono indicate erroneamente in 1/15 in luogo di 1/10;
- è indicata quale erede la sig.ra La Cerra Emilia con relativa quota ereditaria di 1/15- la stessa non ha nessun titolo nella successione in qualità di vedova del sig. Meloro Raffaele;
- nella successione non è indicato che gli eredi aventi titolo sono livellari.

In fase d'indagine e di concerto con il capo team dell'Ufficio Dichiarazioni 1, si è appurato che la data di morte indicata nella Dichiarazione di Successione al 25 Febbraio 1983 era errata ed è stata corretta con quella indicata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecorvino Rovella che ha indicato al 24 Febbraio la data di morte ed al 14 Maggio 1904 la data di nascita.

La maggior consistenza della massa ereditaria (p.lle 511-512) ha comportato un ulteriore esborso per tasse, imposte e bollo per complessivi € 175,43.

La nuova pratica di Dichiarazione di Successione in Sostituzione è stata presentata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 18 Maggio 2016 denuncia 1252 volume 9990 prot. 0068228 (*cf. Allegato 10-B*).

All'esito della presentazione della Dichiarazione di Successione il consulente ha provveduto alla rettifica di tutti gli atti conseguenti (allineamento catastale) presso l'Ufficio Provinciale di Salerno –Territorio- Servizi Catastali.

b. RETTIFICA E SOSTITUZIONE SUCCESSIONE SIG. MELORO GIUSEPPE ANNO 2009 –ALLEGATO 17-B

La successione del sig. Meloro Giuseppe iscritta al n° 2107 volume 9990 e registrata in Desio (Provincia di Monza/Brianza) il 30-12-2009 è affetta dalle seguenti incongruenze:



- non sono state indicate le p.lle di terreno nn° 511 e 512 per cui la porzione di fondo rustico indicata erroneamente in Ha 1.75.45 va corretta in Ha 1.93.35;
- nella successione è indicato erroneamente che gli eredi hanno la piena proprietà, invero va indicato che hanno titolo quali livellari.

La maggior consistenza della massa ereditaria (p.lle 511-512 e fabbricato rurale) ha comportato un ulteriore esborso per tasse, imposte e bollo per complessivi € 424,79 pagati con versamento F23 dal co-erede sig. Meloro Marco.

La nuova pratica di Dichiarazione di Successione in Sostituzione è stata presentata presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Monza/Brianza in data 8 Febbraio 2017 denuncia n° 239 volume 9990 prot. 0012033 (*cf. Allegato 17-B*).

All’esito della presentazione della Dichiarazione di Successione il consulente ha provveduto alla rettifica di tutti gli atti conseguenti presso l’Ufficio Provinciale di Salerno –Territorio- Servizi Catastali.

c. REDAZIONE TIPO MAPPALE –ALLEGATO 15-

Il consulente ha redatto il tipo mappale prot. 2016-SA0379018 del 19-12-2016 per il passaggio all’urbano del fabbricato rurale ai sensi dell’art. 2 commi 36 e 37 del Decreto Legge n° 262/2006 come indicato nel mandato. Per quanto concerne la perdita dei requisiti di ruralità il consulente, in assenza d’informazioni certe circa eventuali eredi aventi tali requisiti e legittimati alla conduzione del fondo, ha indicato quale termine “temporale” di perdita dei requisiti di ruralità, la data di apertura del contenzioso instauratosi avanti al Tribunale di Salerno in data 13/12/1989.

d. REDAZIONE DO.C.FA –ALLEGATO 16-

Redatto ed approvato il tipo mappale dall’Ufficio del Catasto, il consulente ha presentato l’accatastamento del fabbricato rurale mediante presentazione di DO.C.FA approvato in data 27/01/2017 prot. n. SA0017142.

e. VISURE IN AGGIORNAMENTO –ALLEGATO 18-

In data 20/02/2017 il consulente, a conclusione delle procedure di allineamento catastali eseguite, ha richiesto all’Ufficio Provinciale –Territorio- Servizi Catastali le visure aggiornate della p.lle nn° 1495 (ex 52 soppressa Ente Urbano)-53-125-511-512 del foglio n° 10 del Comune di Pontecagnano Faiano.

5. AGGIORNAMENTO STIMA MASSA EREDITARIA



Il bene oggetto di vendita è sito nel Comune di Pontecagnano Faiano ed è un fondo rustico denominato “Corvinia” sito in località omonima ed è identificato come “Podere n° 28 di via Magellano 88. Tale bene pervenne al dante causa, sig. Meloro Francesco nato a Montecorvino Rovella il 14/05/1904 e deceduto in Pontecagnano Faiano il 24/02/1983, con Ordinanza del Commissario per gli usi Civici di Napoli del 2/02/1951 (Comune di Montecorvino Rovella legittimario). L’originaria consistenza del fondo di Ha 4.38.00 (mq 43.800,00) si è poi ridotta nel tempo per effetto di vendite e frazionamenti.

A seguito delle rettifiche eseguite per le Dichiarazioni di Successione del sig. Meloro Francesco (Successione del 1983) e del sig. Meloro Giuseppe (Successione del 2009), nonché per il passaggio effettuato della p.lla 52 (fabbricato rurale) all’ente urbano con assegnazione della nuova p.lla 1495, la consistenza del bene e la titolarità dei beni su descritti è all’attualità così composta:

CONSISTENZA DEL FONDO				
Pontecagnano Faiano	fgl	p.lla	consistenza (mq)	qualità
	10	1495 (ex 52)	320,00	ENTE URBANO
	10	53	800,00	Sem. irr. Arborato
	10	125	16.425,00	Sem. irr. Arborato
	10	511	1.270,00	Sem. irriguo
		512	520,00	Sem. irriguo

INTESTAZIONE - TITOLO	
1	Comune di Montecorvino Rovella Diritto del Concedente per 1/1
2	Napoli Gianna nata a Eboli il 1/01/1938 Enfiteusi per 2/30, LIVELLARIA
3	Meloro Marco nato a Roma il 31/12/1964 Enfiteusi per 2/30 LIVELLARIO
4	Meloro Anna nata a Salerno il 9/07/1962 Enfiteusi per 2/30 LIVELLARIA
5	Meloro Nevio nato a Montecorvino Rovella il 6/07/1934 Enfiteusi per 6/30 LIVELLARIO
6	Meloro Elisa nata a Montecorvino Rovella il 4/08/1936 Enfiteusi per 6/30 LIVELLARIA
7	Meloro Michele nato a Montecorvino Rovella il 26/04/1941 Enfiteusi per 6/30 LIVELLARIO
8	Meloro Filomena nata a Pontecagnano Faiano il 6/09/1956 Enfiteusi per 3/30 LIVELLARIA
9	Meloro Antonietta nata a Pontecagnano Faiano il 26/10/1958 Enfiteusi per 3/30 LIVELLARIA

Il fondo in esame ricade nella Piana del Picentino e nella più vasta area della Piana del Sele in zona a vocazione prettamente agricola. E’ ben servita dalle arterie stradali e le vie di comunicazione sono rappresentate:

- dalla strada litoranea Salerno-Paestum posta all’incirca a 4 km dal fondo ove s’innesta la strada provinciale via Magellano e da qui mediante lo stradone interpodereale si raggiunge il fondo Corvinia;



- dall'arteria autostradale in prossimità del nuovo svincolo che porta al centro commerciale MAXIMALL;
- dalla strada statale SS18 che attraversa il centro cittadino di Pontecagnano Faiano che dista circa 5 km dal fondo.

Pertanto, dal punto di vista logistico, il fondo è ben collegato sia dalla strada litoranea mediante l'arteria provinciale e le strade interpoderali e sia mediante l'autostrada e dal centro cittadino di Pontecagnano Faiano.

Si riporta di seguito una foto satellitare della zona (estratto da google-maps) per una visione generale delle vie di collegamento:



Il lotto di terreno risulta pianeggiante composto da un unico corpo di forma trapezoidale e confina per la parte terminale con il torrente ASA. Dal certificato catastale allegato alla relazione notarile si evince che i terreni risultano:

- Per le p.lle nn° 125 e 511 del foglio 10 in parte in zona agricola E3 e parte in zona di rispetto e vincolo;
- Per le p.lle nn° 1495 (ex 52), 53 e 512 del foglio 10 in zona agricola E3.

DESCRIZIONE DEL FONDO



a) Fabbricato Rurale

Dal centro cittadino del Comune di Pontecagnano proseguendo sulla strada principale per circa 4 km ci s'immette su via Magellano. Percorsa tale arteria per circa 1 km si accede al fondo "Podere n° 28":



Via Magellano

Ingresso al fondo Podere n° 28

All'ingresso è posto un fabbricato rurale posto su due livelli con antistante aia e un piccolo orto identificato con la p.lla ex n° 52 (ora all'urbano p.lla 1495).

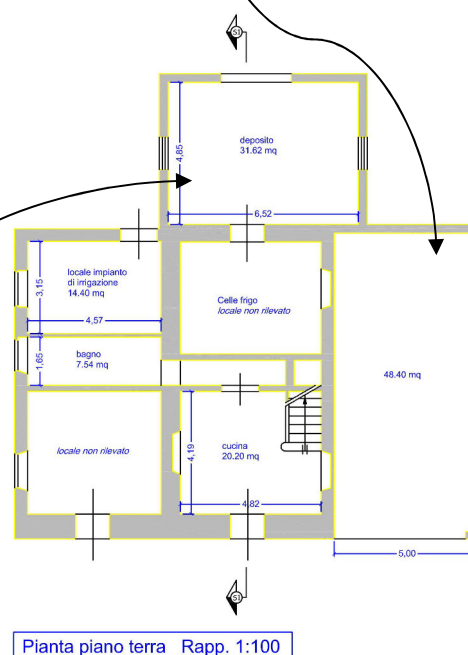
All'impianto originario del fabbricato realizzato antecedentemente al 1951 di forma pressoché quadrata (10,95x10,59), sono poste in aderenza due superfetazioni:

- la prima, posta a destra dell'ingresso del fabbricato rurale e in adiacenza di una serra in proprietà, costituisce un volume chiuso su tre lati avente una copertura realizzata con travi in legno incastrate su di un lato sulla muratura del corpo di fabbrica originario e sull'altro lato poggiante su muratura in blocchetti. Completano la chiusura del volume la posa di lastre in plastica opache. Allo stato, tale volume, è utilizzato quale vano deposito/locale di sgombero.
- la seconda, posta alle spalle del prospetto principale è un vano in muratura con sovrastate solaio piano in latero cemento con travetti prefabbricati. Il vano è allo stato rustico ed è utilizzato come deposito.





Superfetazione n° 1



Superfetazione n° 2

Il corpo originario del fabbricato rurale è costituito da una struttura in muratura portante. Al piano terra si rilevano quattro ambienti oltre un bagno. Dall'ingresso principale si accede alla cucina ove è posta una scala a rampa unica che immette al piano superiore anche questo suddiviso in ulteriori quattro ambienti più un piccolo bagno. La copertura è in parte costituita da sottotetto a falde inclinate con struttura a capriate in legno con sovrastante manto di tegole e in parte è del tipo a copertura piana. Gli orizzontamenti di piano di copertura sono del tipo a travi in legno.

Il fabbricato è dotato di un impianto idrico, elettrico e telefonico. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è mediocre così come le finiture sono tipiche dei comodi rurali e datate.



Come già riferito al paragrafo 3 punto “a” gli accessi peritali al fondo si sono concordati sempre con la sig.ra Antonietta Meloro e la madre sig.ra La Cerra Emilia che ha disponibilità delle chiavi del fabbricato rurale e che probabilmente lo occupano anche in virtù della conduzione dell’impianto serricolo ivi presente.

Si riporta di seguito una sintesi degli sviluppi metrici del fabbricato:

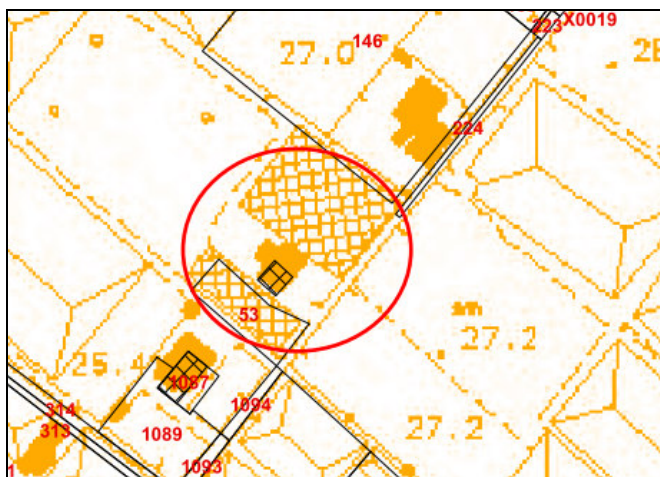
TABELLA SUPERFICI UTILI IMMOBILE			
Piano Terra	L1	L2	sup. netta
Cucina	4,82	4,19	20,20
Loc. Celle Frigo	4,82	3,73	17,98
Loc. Imp. Irrig.	4,57	3,15	14,40
w.c.	4,57	1,65	7,54
loc. non rilev.	4,57	4,19	19,15
sottoscala	3,6	0,86	3,10
			82,35
Piano Primo	L1	L2	sup. netta
Camera 1	5,06	4,2	21,25
Camera 2	5,06	4,39	22,21
Camera 3	4,58	4,08	18,69
Camera 4	4,58	3,85	17,63
w.c.	1	1,04	1,04
corridoio	4,91	1,04	5,11
			85,93
SUP. UTILI TOTALI			168,29

Superfetazione Abusive Piano Terra			
Piano Terra	L1	L2	sup. netta
Deposito 1	10,44	4,66	48,65
Deposito 2	6,52	4,85	31,62
			80,27

TABELLA SUPERFICI LORDE IMMOBILE			
Fabbricato	L1	L2	sup. netta
Piano Terra	10,95	10,59	115,96
Piano Primo	10,95	10,59	115,96
			231,92
Deposito 1	5	10,75	53,75
Deposito 2	7,12	5,15	36,67
			90,42

Come appurato presso gli Uffici del Comune di Pontecagnano Faiano i corpi di fabbrica indicati come deposito 1 e deposito 2 sono stati realizzati **in assenza di titolo edilizio** prima dell’anno 1994 come evincibile da estratto di aereofoto risalente all’anno 1994 ove il fabbricato risulta riportato con l’attuale sagoma:





Aereofoto anno 1994 (sagoma in giallo) fornito dall'Ufficio tecnico comunale- in nero è riportata la sagoma dell'impianto originario fabbricato-

b) Impianto Serricolo ed oliveto

Sul fondo in questione della estensione di circa mq 19.015,00 (al netto dell'impianto del fabbricato rurale di cui alla ex p.lla n° 52) è presente un impianto serricolo per la coltivazione di roseto specializzato. Le strutture delle serre sono del tipo standard e tipiche della zona ovvero realizzate con strutture in profili di ferro con laterali chiusi con pannelli in plastica traslucida e copertura in teli in plastica facilmente rimovibili. Alla base è posto un cordolo per l'infissione dei pilastri in ferro. L'impianto serricolo è dotato di un moderno impianto di fertirrigazione la cui centrale è posta in un dedicato locale al piano terra del fabbricato rurale.



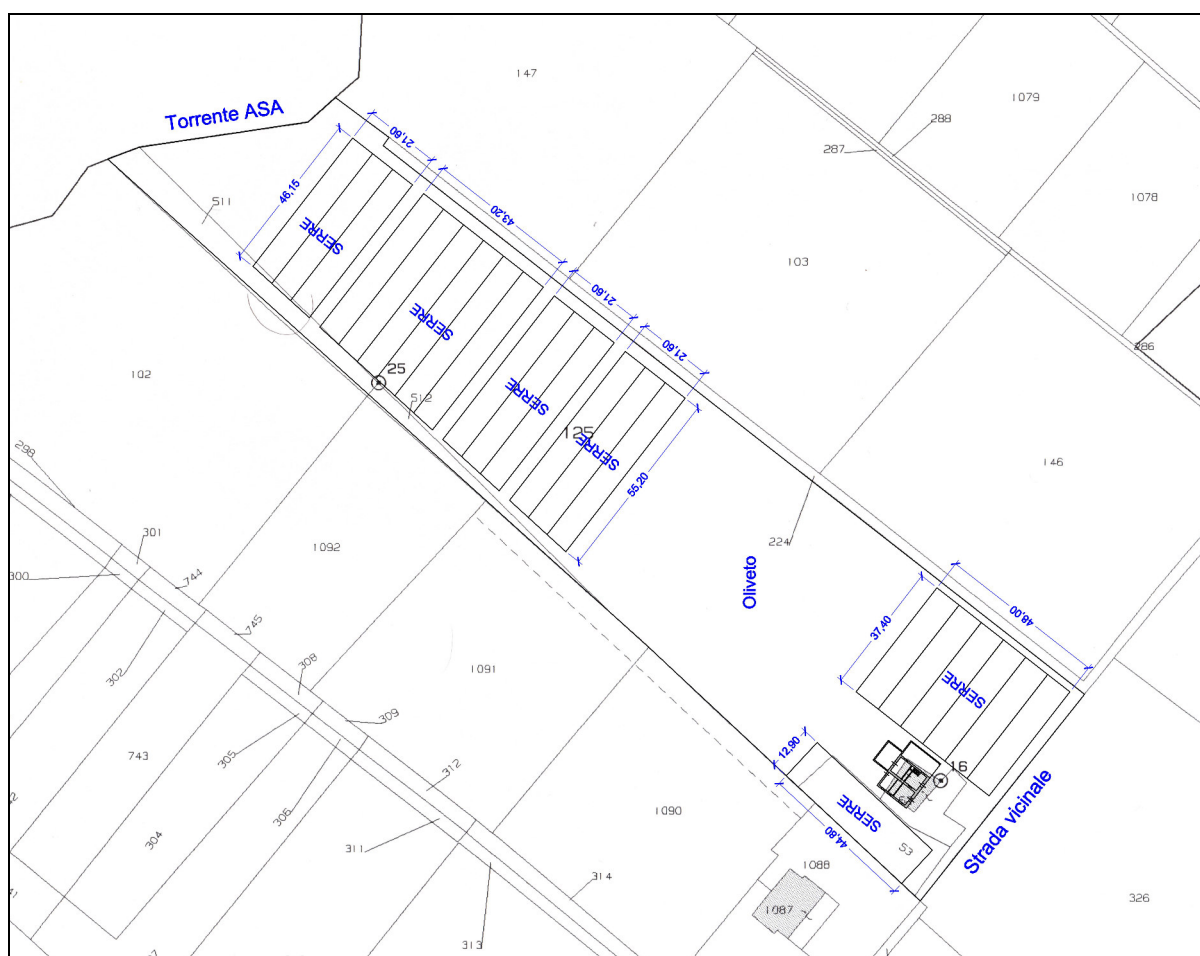
Sul fondo si rilevano n° 6 corpi di serre la cui dislocazione è pressoché quella rilevabile nel progetto presentato nell'anno 1996 dalla sig.ra Meloro Antonietta per **“la pratica di regolarizzazione dell'impianto serricolo”**.



Il prospetto delle superfici coperte dalle serre è il seguente:

Serre n°	Arcate n°	L1	L2	sup. (mq)
1	1	44,8	12,00	537,6
2	6	48,00	37,4	1795,2
3	3	55,2	21,6	1192,32
4	3	52,73	21,6	1138,968
5	6	49,71	43,2	2147,472
6	3	46,15	21,6	996,84
				7808,4

Nel grafico che segue il consulente ha inserito il rilievo delle serre sull'estratto di mappa dell'area d'interesse.



Come evincibile dal grafico su riportato, per una porzione dell'area del fondo è stato impiantato un oliveto specializzato realizzato nel 1989 della varietà "Ascolana" e dell'impollinatore "Pendolino" **specie arborea non tipica e non ordinaria per la zona in cui è stata impiantata poiché tipica delle zone collinari e non pianeggianti** (cfr. precedente CTU pag. 21).



Per l'impianto serricolo su descritto dagli atti acquisiti presso gli Uffici del Comune di Pontecagnano, si rileva che la sig.ra Meloro Antonietta (in quota di proprietà di 3/30) presentò nell'anno 1986 un progetto a firma del geom. Longo Luigi. Dalla tavola n° 1 di progetto si evince che la dislocazione planimetrica delle serre coincide con quanto rilevato dal consulente in sito. Il grafico di progetto con timbro di deposito del 28/05/1996 prot. 12547 riporta il parere favorevole a condizioni del 30/05/1996 n° 26 della Commissione Beni Ambientali del 17/06/1996. In particolare la Commissione Beni Ambientali concedeva l'autorizzazione ai fini ambientali a condizione che *“venissero rispettati gli indici di copertura, le distanze dai confini e dalle strade così come previsto dalle leggi vigenti in materia e che venisse **prodotto il titolo di proprietà del fondo agricolo**”*. A più riprese il Comune di Pontecagnano ai sensi delle LL. RR. 8/95 e 7/96 e s.m.i. reiterava la richiesta di alcuni documenti mancanti ai fini della **“regolarizzazione dell'impianto”** tra cui **il titolo legittimo per la conduzione dell'azienda agricola ovvero titolo di proprietà e/o autorizzazione del proprietario**. L'ultima missiva in ordine temporale rilevata nel fascicolo depositato presso gli Uffici Comunali risale al 24/09/2001 prot. n° 28120. **Allo stato, vista la documentazione in atti, la pratica risulta da tempo sospesa per carenza di documentazione amministrativa.**

STIMA DEL BENE

Il bene in oggetto è un fondo agrario con annesso fabbricato rurale sito in agro di Pontecagnano. Il lotto come specificato è pianeggiante su cui insiste per buona parte un impianto serricolo per la produzione di roseto specializzato. L'azienda agricola è dotata d'impianto irriguo del tipo a goccia e l'approvvigionamento d'acqua proviene dal Consorzio di Bonifica in Destra Sele.

Ai fini estimativi, per il caso in esame, si ritiene non applicabile una stima analitica legata alla redditualità del bene anche in virtù della mancanza di elementi oggettivi circa la conduzione dell'azienda agricola. Invero, per un terreno di tal genere inserito in un contesto di attività simili, vista anche la media consistenza del lotto, si ritiene che la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile può essere effettuata con il criterio di stima sintetico-comparativo. Si tratta, in estrema sintesi, di reperire informazioni presso gli operatori commerciali di zona i prezzi medi di compravendita applicati per la zona o aree limitrofe di beni simili e confrontarli con il bene oggetto di stima. Al fine di avere un maggior riscontro sul prezzo medio di mercato del terreno, il fabbricato rurale sarà valutato a parte.

Il consulente vista altresì la particolare situazione relativa alla conduzione dell'attività serricola ed agli atti reperiti circa la regolarizzazione dell'impianto serricolo ai sensi delle L. Regionali



nn° 8/95 e n° 7/96 e s.m.i. che allo stato definiscono la pratica come sospesa per carenza documentale (la documentazione richiesta riguarda non atti tecnici-progettuali ma segnatamente la *mancata trasmissione titolo legittimo ovvero titolo di proprietà o autorizzazione dei proprietari ai sensi dell'art. 12 L. 203/82.....oltre che dichiarazioni ed atti d'obbligo sull'attività agricola*) ritiene che per la valutazione del fondo composto in parte da terreno in classe seminativo irriguo (p.lla 511 mq 1270, p.lla 512 mq 520) ed seminativo irriguo arborato (p.lla 53 mq 800, p.lla 125 mq 16.425) si possa procedere nel seguente modo:

- A) Valore del terreno seminativo irriguo/irriguo arborato;
- B) Valore di costo dell'impianto serricolo realizzato con relativo impianto di fertirrigazione;
- C) Valore di Costo di Costruzione del Fabbricato Rurale;
- D) costi di demolizione delle opere abusive;
- E) Oneri Tecnici.

Si riporta di seguito la stima del fondo agricolo:

A) Valore del terreno seminativo irriguo/irriguo arborato

Il consulente ha effettuato alcune interviste ad agenti immobiliari della zona al fine di reperire informazioni circa i valori medi di mercato per beni consimili. I valori indicati per terreno con ubicazione in località Corvinia e adiacenti, aventi giacenza pianeggiante, approvvigionata di acqua per la irrigazione, ben servita da strade è stata indicata in circa €/mq 10/12. Pertanto il valore del terreno nella condizione di seminativo irriguo/irriguo arborato è pari ad:

$$V_{\text{terreno}} = \text{mq } 19.015 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 190.150,00$$

B) Valore di costo impianto serricolo e impianto fertirrigazione

Il consulente ha effettuato una ricerca di mercato circa il costo di realizzazione di un impianto serricolo costituito da tubolari in ferro con sistema di copertura ad arco e/o capriate con tiranti e copertura con teli in pvc e lastre traslucide laterali amovibili. Il costo medio indicato di siffatte strutture del tipo ad arco e/o capriate è di circa 100.000/120.000 €/ettaro. Ovvero il parametro unitario rilevato è di circa 10/12 €/mq per la realizzazione. A tale costo va inoltre sommato l'onere di costo accessorio per la formazione dei cordoli perimetrali per l'ancoraggio dei paletti in ferro.

A tale costo va sommato altresì l'incidenza dell'impianto di fertirrigazione del tipo a goccia dall'alto che può porsi pari a circa 3/5 €/mq.

Pertanto il costo di realizzazione al nuovo di un impianto serricolo fornito d'impianto di fertirrigazione può mediamente stimarsi in €/mq 17,00. Tenuto conto che non trattasi di nuovo



impianto serricolo (la pratica risale all'anno 1995 ma la sua realizzazione è ancora precedente) ma che comunque tale tipologia d'impianto prevede un rinnovo annuale di alcune parti quali teli e lastre, può fissarsi quale costo medio di costruzione €/mq 13,60 (*deprezzamento del 20% per rinnovo*).

Dai riscontri effettuati in loco la superficie coperta delle serre è di circa mq 7.808,40 (*nella relazione tecnica di accompagnamento al progetto di regolarizzazione dell'impianto serricolo presentata nell'anno 1995 è riportata una superficie di mq 7.642,00*) pertanto il valore di costo dell'impianto serricolo può porsi pari a:

$$V_{\text{imp.serre}} = \text{mq } 7.808,40 \times \text{€/mq } 13,60 = \text{€ } 106.194,24$$

C) Valore del Fabbricato Rurale

Per quanto attiene il valore del fabbricato rurale per la stima si farà riferimento al valore di costruzione al nuovo opportunamente deprezzato per vetustà ed obsolescenza funzionale. L'attuale parametro di riferimento del costo di costruzione al nuovo di un fabbricato ricadente in categoria 1.a quali fabbricati rurali è di circa €/mq 900,00. Tenuto conto che l'impianto originario del fabbricato risale sicuramente a prima del 1951 e che trattasi di fabbricato in muratura portante con orizzontamenti con travi portanti in legno avente finiture mediocri, si applica un deprezzamento determinato dal prodotto dal coefficiente posto pari a 0,7 in funzione della vetusta per fabbricato (oltre i 50 anni di età) e del coefficiente posto pari a 0,60 in funzione dello stato di conservazione e manutenzione mediocre ($0,7 \times 0,6 = 0,42$).

Le superfici di riferimento sono quelle lorde.

Il valore del fabbricato rurale può valutarsi in:

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{mq } 231,92 \times \text{€/mq } 900 \times 0,42 = \text{€ } 87.665,76$$

D) Costi abbattimento opere abusive

I costi di abbattimento delle opere abusive come da indicazione del giudice di cui al verbale di udienza del 31/11/2016, sono stati calcolati con redazione di computo metrico estimativo riportato all'allegato n° 19.

I costi valutati sono così stati determinati:

- Demolizione Deposito 1: € 3.891,27 oltre iva come per legge;
- Demolizione Deposito 2: € 3.611,57 oltre iva come per legge.

E) Oneri Tecnici



Ai fini dell'espletamento di eventuali pratiche tecniche per la redazione di grafici suppletivi ai fini della regolarizzazione dell'impianto serricolo da parte di un'acquirente avente titolo e requisiti nonché per l'abbattimento delle opere abusive, si ipotizza in via presuntiva una spesa forfettaria di circa € 6.000,00 comprensiva di iva e cassa.

Si rimette la seguente tabella di stima di sintesi:

STIMA DEL FONDO		
A) terreno	V _{terreno}	€ 228.180,00
B) Impianto Serricolo	V _{imp. Serre}	€ 117.126,00
C) Fabbricato Rurale	V _{fabbr.}	€ 87.665,76
D) Demolizione Opere Abusive	Deposito 1	-€ 3.891,27
	Deposito 2	-€ 3.611,57
Valore Totale		€ 425.468,92
Spese Tecniche accesorie		€ 6.000,00

Il CTU

Dott. ing. Gaspare Milingi

