

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2021 del R.G.E.

---

**CREDITORE  
PROCEDENTE**

*INTRUM ITALY SpA con sede in Milano – c.f. 10311000961*

(costitutosi quale mandatario della GROGU SPV, successore a sua volta della Intesa San Paolo SpA)

---

**DEBITORE**

---

SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5

LOTTO UNICO: LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI MONTE SAN GIACOMO (SA) - VIA NAPOLI, 80 - PIANO TERRA (CANTINA), PRIMO E SECONDO PIANO, DISTINTO IN CATASTO AL FOG 15 PART 381 SUB 1.

---

.....	6
PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO .....	6
INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, IDENTIF. CATASTALE, REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, STATO DI POSSESSO.....	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CON LA PROCEDURA.....	8
QUESITO L - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	8
QUESITO M - IPOTESI DI DIVISIONE DEL BENE.....	10

Elenco allegati

## INCARICO

---

In data 17/10/2023, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c.

Prestato il giuramento di rito, veniva alla scrivente affidato il seguente mandato:

*"Il giudice incarica l'esperto di provvedere a:*

- a) *Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati (anche in evasione al quesito sub e);*
- b) *Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*
- c) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- d) *Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e) *Alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;*
- f) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la*

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40 comma 6 o dall'art.17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

- g) All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione,, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- h) Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

1. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso(es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

1. Iscrizioni;
  2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  3. Difformità urbanistico edilizie;
  4. Difformità catastali.
- i) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- j) Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
- k) A fornire ogni **informazione concernente:**
1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  4. Eventuali cause in corso;
- l) Alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli

*adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

- m) Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

## PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ai nn.30201/23688 in data 20/07/2021 per la quota 1/1 di immobile sito nel Comune di Monte San Giacomo (SA), via Napoli, 80, catastalmente identificato al fog 15 part 381, sub 1 – piano T-1-2 - cat. A3 cl.3 vani 7 – R.C. €361,52. Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito. Acquisita altresì la documentazione occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali in data 13/03/2024 con sopralluogo congiunto al nominato Custode, dott. A. Ciminelli – che ha redatto apposito verbale di immissione in possesso dei beni oggetto di procedura. All'esito del sopralluogo è stato necessario segnalare al G.E. la presenza di calcinacci in prossimità delle aree scoperte dell'immobile, conseguenza di lavorazioni effettuate al confinante manufatto – di proprietà catastalmente individuato al fog 15 part 380 sub 1 – presumibilmente ristrutturato con bonus 110% (mera deduzione a fronte della tipologia dell'intervento realizzato). Oltre alla presenza di calcinacci non rimossi, si è segnalata, all'interno dell'immobile, ovvero nei setti di congiunzione al manufatto confinante, la cospicua caduta di intonaci e pietre derivanti dal risanamento del setto murario posto in aderenza. La scrivente ha debitamente relazionato nel merito – redigendo un'approssimativa stima del danno – in data 25.03.2024.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo di causa è presente una relazione notarile catastale – ipotecaria, redatta dal Notaio Maria Pantaleone Balice del Collegio Notarile di Campobasso in data 22.07.2021 – da cui si evince che sussiste continuità nelle trascrizioni a copertura di tutto il ventennio antecedente l'atto espropriativo trascritto in data 20.07.2021. Quale ulteriore verifica la

scrivente ha eseguito un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria (sull'immobile) dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi, non rilevando elementi da segnalare.

Segue, dunque la trattazione specifica del lotto unico di vendita così individuato:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI MONTE SAN GIACOMO (SA) - VIA NAPOLI, 80 - PIANO TERRA (DEPOSITO E CANTINA), PRIMO PIANO (CUCINA, SOGGIORNO E PRANZO), SECONDO PIANO (DUE CAMERE E WC), DISTINTO IN CATASTO AL FOG 15 PART 381 SUB 1.

---

## PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

A copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (20/07/2021), si evince quanto segue: la proprietà è pervenuta agli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dai coniugi I

\_\_\_\_\_ , con atto di compravendita per notaio Vincenzo de Luca di Vallo della Lucania del 12.10.2010 rep.53536, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 22.10.2010 ai nn.42525/29747. A copertura del ventennio, il sig. \_\_\_\_\_ - dante causa nell'atto di compravendita degli esecutati, ha acquistato l'intera abitazione di vecchia costruzione in regime di comunione dei beni, dai coniugi I

\_\_\_\_\_ per atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Romanelli di Sassano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 27.03.1985 ai nn.7725/6564.

## INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, IDENTIF. CATASTALE, REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Monte San Giacomo, precisamente in via Napoli, ed è accessibile direttamente dalla piccola sede stradale, lungo la quale si sviluppano svariati manufatti ad uso residenziale di chiara matrice storica, posti per lo più in aderenza ed articolati su differenti livelli. In particolare, il bene oggetto di disamina è costituito da n. 1 piano seminterrato - adibito in parte a cantina ed in parte a locale tavernetta con w.c. - e n.2 piani fuori terra - adibiti a zona giorno e zona notte dell'appartamento. Il bene si presenta in mediocre stato di manutenzione, anche se non sussistono - allo stato - urgenti problematiche che possano comprometterne stabilità e/o

funzionalità. Accessibile unicamente a piedi, in quanto ubicato in pieno centro storico, lo stesso è confinante con strada comunale - via Napoli - sul versante sud, proprietà in aderenza sul versante est, altra proprietà in aderenza sul versante ovest. Riportato al catasto Fabbricati del Comune di Monte san Giacomo al foglio 15 part 381 subalterno 1, il bene consta in realtà di un'unica abitazione non divisibile - sebbene, allo stato attuale, si rilevi la volontà - in passato - di utilizzare il piano terra/seminterrato come abitazione distaccata da quella in sviluppo tra primo e secondo piano, attesa la presenza di un locale wc, una cucina ed una camera con arredi e suppellettili oramai inutilizzabili, peraltro posti in ambienti privi dei necessari requisiti di salubrità/abitabilità.

L'interno dell'appartamento - infatti - si sviluppa su tre livelli, di cui - al piano terra - come si evince dai rilievi riportati nell'allegata tavola grafica, sono collocati ambienti in pessimo stato di manutenzione e per lo più utilizzabili come deposito/cantina, sebbene articolati in piccoli vani intercomunicanti; il primo piano è suddiviso in n.2 grandi vani, di cui da uno si accede alla scala che porta al secondo piano (presumibile zona notte dell'appartamento), dotato di camino e piccolo braciere, l'altro - a sua volta suddiviso in ambiente cucina e zona pranzo; al secondo piano, infine, sono collocate due ampie camere di cui una con affaccio sulla via Napoli attraverso veranda coperta antistante il wc realizzato sul ballatoio. L'appartamento è stato palesemente oggetto di piccoli lavori realizzati in economia, con cui sono state effettuate modifiche alla distribuzione interna: il divisorio tra cucina e pranzo, il piccolo ripostiglio nella camera al primo piano, realizzato per lo più per mascherare la rampa scale in salita dal piano terra, e alcuni vani di passaggio non riportati nelle planimetrie catastali preventivamente estratte. Attesa la palese datazione dell'immobile (ubicato in centro storico) - va tuttavia evidenziato che durante il sopralluogo si è per l'appunto riscontrata la non piena conformità a quanto riportato nella planimetrie catastali: prima della vendita sarà necessario eseguire una planimetria di aggiornamento (mod. DOCFA) - a cura e spese della procedura - mentre di seguito, l'eventuale acquirente, potrà provvedere alla pratica amministrativa atta a sanare le variazioni, affidandone incarico a tecnico abilitato che redigerà la documentazione necessaria alla conformità urbanistica (SCIA 2 - D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b e art. 22 c. 1, lett. a), oltre che al risanamento ed adeguamento abitativo (si segnala, in particolare, il wc posto sul balcone esterno che ad oggi è stato "incluso" all'interno mediante chiusura in muratura del preesistente balcone). Pur essendo intesi a carico dell'acquirente, ai fini della stima tali oneri - pari a complessivi € 4.500,00 (onorari tecnici ed oneri) saranno decurtati dal valore finale.

Per quanto attiene alla conformità degli impianti idrico ed elettrico si precisa che l'aggiudicatario del bene dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento di tutti gli

impianti all'attuale normativa, sollevando ai sensi dell'art.1490 c.c. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In merito, invece, allo **stato di possesso**, il bene è attualmente in disuso, sebbene vi sia ancora stabilita la residenza dei coniugi esecutati, tant'è che è stato necessario eseguire l'accesso con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro che ha rimosso le serrature delle varie porte di accesso. Si segnala, all'interno dell'immobile, la presenza di vecchi arredi per lo più inutilizzabili, soprattutto nei locali del piano terra.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito, trattandosi interamente di proprietà privata.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CON LA PROCEDURA

Sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura, la trascrizione del verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ai nn.30201/23688 del 20/07/2021 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158.

### QUESITO L - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il criterio valutativo si è basato sul metodo sintetico comparativo; l'immobile è stato preventivamente oggetto di sopralluogo, durante il quale la scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico, oltre l'esame delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e la determinazione dell'effettiva consistenza. Il prezzo per mq è stato inizialmente desunto dalle stime ufficiali dell'OMI - rese disponibili dall'Agenzia del Territorio, che consente di estrapolare il valore di mercato di immobili posti nella stessa zona - identificata come zona B1 - centro urbano. Di seguito la tabella da cui si desumono le quotazioni immobiliari OMI, resa disponibile dall'Agenzia del Territorio relativamente al 1° semestre del 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MONTE SAN GIACOMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

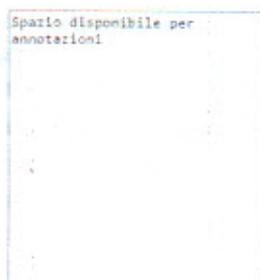
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	660	L	1,5	1,9	L
Box	Normale	370	460	L	1,7	2,1	L

Stampa

Legenda



### Tabella delle quotazioni OMI per le residenze

Una volta estrapolato il prezzo relativo alla zona di riferimento (per abitazioni civili variabile tra 520 e 660 €/mq, riferito a superfici lorde, lo stesso è stato analiticamente adeguato mediante l'applicazione di parametri di riferimento specifici del sito e dell'immobile in oggetto. Più precisamente, attraverso l'osservazione di: tipologia edilizia, epoca di costruzione, stato di conservazione, esposizione, accessibilità, destinazione d'uso ed ogni altro elemento utile per la determinazione del valore, la sottoscritta ha desunto un prezzo a mq specifico per l'immobile oggetto di stima, inteso nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, tale valore resta individuato in € 600/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda. In proposito, il calcolo delle superfici, ai fini della stima, è stato effettuato secondo il criterio legislativo, di cui all'art.13 Legge 27/07/1978 n.392, che recita:

"1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m 1.70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

4. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

5. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70; b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 46 e mq 70 ; c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq 46 .

6. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'art. 21. L. 27-07-1978, n. 392"

Ai fini della valutazione, sulla base di quanto sinora esposto, sarà conteggiata una superficie commerciale pari a complessivi 134,00 mq.

Individuato il valore unitario e le superfici commerciali, il valore di mercato sarà quindi ottenuto applicando la seguente relazione:

$$VM = SCC \times VMU$$

dove:

*Vm* = valore di mercato del bene da stimare

*Sc* = Superficie commerciale del bene da stimare

*Vmu* = valore di mercato unitario di riferimento

Si desume: VALORE DI MERCATO DEL BENE = 134,00 MQ X € 600/MQ = € 80.400,00 - DECURTAZIONE APPLICATA € 4.500,00

DICASI **€ 75.900,00** (€ SETTANTACINQUEMILANOVECENTO/00)

## QUESITO M - IPOTESI DI DIVISIONE DEL BENE

Non sussistono ipotesi di comoda divisibilità del bene, perciò, in estrema sintesi, queste le valutazioni operate dalla scrivente:

	<u>LOTTO UNICO</u>
<u>CONSISTENZA</u> <u>ED ESTREMI CATASTALI</u>	<i>Piena proprietà appartamento da ristrutturare e risanare, di circa 134,00mq lordi incluse aree scoperte, sito a Monte San Giacomo, via Napoli, snc, catastalmente identificato al fog 15 part 381 sub 1, cat. A3 r.c. € 361,52.</i>
<u>VALORE DI STIMA</u>	<b>€ 75.900,00</b>

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vibonati (SA), 20/11/2024

il C.T.U.

*arch. Assunta Velia De Rosa*

**ELENCO ALLEGATI:**

1. *Verbale di sopralluogo redatto dal nominato Custode dott. V. Ciminelli;*
2. *Tavola unica, grafica e fotografica;*
3. *Ispezione ipotecaria aggiornata;*
4. *Visure e planimetrie catastali aggiornate.*



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/11/2024 Ora 18:04:57  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T391509 del 21/11/2024

per immobile

Richiedente DRSSNT

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di MONTE SAN GIACOMO (SA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 15 - Particella 381 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare:

dal 20/07/2021 al 21/11/2024

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 20/07/2021 al 21/11/2024

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

13/11/1990 al

21/11/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di MONTE SAN GIACOMO (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00381 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 23688 Registro Generale 30201  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1416 del 23/06/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

· Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)

Foglio 15 Particella 381 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)

Foglio 15 Particella 381

Classamento:

Rendita: Euro 361,52

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 7 vani

Foglio 15 Particella 381 Subalterno 1

Indirizzo: VIA NAPOLI Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 134 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 130 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. <sup>f</sup>

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2. <sup>f</sup>

nato in

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### > Dati identificativi

 dal 09/12/1999

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)

Foglio 15 Particella 381 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 //  
38-24/10/94// P.TA &&000864&& (n. 514.1/1999)

---

> **Indirizzo**

📅 dal 09/12/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)**

Foglio **15** Particella **381** Subalterno **1**

VIA NAPOLI Piano T-1 - 2

Partita: **864**

COSTITUZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 //  
38-24/10/94// P.TA &&000864&& (n. 514.1/1999)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 09/12/1999 al 10/07/2009

**Immobile attuale**

Comune di **MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)**

Foglio **15** Particella **381** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 361,52**

Rendita: **Lire 700.000**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Partita: **864**

COSTITUZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 //  
38-24/10/94// P.TA &&000864&& (n. 514.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 10/07/2009

**Immobile attuale**

Comune di **MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)**

Foglio **15** Particella **381** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 361,52**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009  
Pratica n. SA0329867 in atti dal 10/07/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28371.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **MONTE SAN GIACOMO (F618) (SA)**

Foglio **15** Particella **381** Subalterno **1**

Totale: **134 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **130 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
24/10/1994, prot. n. 000000038

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE SAN GIACOMO (F618)(SA) Foglio 15 Particella 381 Sub. 1

- > 1. 1. COSTITUZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 // 38-24/10/94// P.TA &&000864&& (n. 514.1/1999)
- dal 09/12/1999 al 12/10/2010  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > 1. 2. Atto del 12/10/2010 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Repertorio n. 53536 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 29747.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/10/2010
- dal 12/10/2010 al 12/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2)
- > 2.
- dal 12/10/2010 al 12/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2)
- > 1. 3. VOLTURA D'UFFICIO del 12/10/2010 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Repertorio n. 53536 - COMPRAVENDITA-TRASCRIZIONE 29747/2010 Voltura n. 34073.1/2010-Pratica n. SA0637636 in atti dal 24/11/2010
- dal 12/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- > 2.
- dal 12/10/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico