

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA

PROCEDIMENTO N. 6/2006 R.G. Esec.

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Allegato n. 5:** Relazione redatta in  
conformità alla direttiva del Garante per  
la protezione dei dati personali



## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### ***QUESITO n. 1:***

*Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **Beni pignorati**

I beni pignorati, come si legge dall'atto di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 18.02.2006 e trascritto in data 24.02.2006 - Registro Particolare 6443 Registro Generale 11003, interessa il *Fabbricato sito in Petina, località Sant'Antuono (o San Giovanni), via Provinciale n. 47, che si sviluppa su tre livelli e un piano sottotetto, adibito in parte a garage, abitazione e uffici e in parte alla lavorazione e conservazione di prodotti agricoli. Il tutto con corte annessa, confinante con via Provinciale, beni già Villani Carmine, D'Auria Anna, Zinno Nicola e Marino Norina e riportato nel NCEU del Comune di Petina, alla partita 552, in ditta xxxx xxxx, nel dettaglio:*

- foglio 16, p.lla 455 sub 4, località San Giovanni, p.1, Z.C.U. , cat. A/10, cl.U, vani 5, R.C. 1.825.000;
- foglio 16, p.lla 455 sub 5, località San Giovanni, p.2, Z.C.U. , cat. C/2, cl. 4, mq 143, R.C. 300.300;
- foglio 16, p.lla 455 sub 6, località san Giovanni, p. sem., Z.C.U. , cat. C/3, cl.U, classe 3, mq 220 R.C. 946.000;
- foglio 16, p.lla 455 sub 10 (derivante dalla soppressione e fusione degli originari subalterni 2 e 3) , località san Giovanni, p.t, Z.C.U. , cat. C/3, cl.3, mq 455, R.C. 2.115.600;
- foglio 16, p.lla 455 sub 11 (derivante dalla soppressione e fusione degli originari subalterni 2 e 3) , località san Giovanni, p.1, Z.C.U. , cat. A/7, cl.2, vani 10;
- foglio 16, p.lla 455 sub 1 ente urbano.



## Confini

Il bene censito al **foglio 16, p.lla 455 sub 4**, confina per tre lati con p.lla 455 sub. 11, inferiormente con la p.lla 455 sub 10, superiormente parzialmente con la p.lla 455 sub 5, tutte intestate alla stessa ditta.

Il bene censito al **foglio 16, p.lla 455 sub 5**, confina inferiormente con le p.lle 455 sub 4 e sub 11, intestate alla stessa ditta.

Il bene censito al **foglio 16, p.lla 455 sub 6**, confina con terrapieno e per tre lati con corte (p.lla 455 sub 1), superiormente con la p.lla 455 sub 10, intestate alla stessa ditta.

Il bene censito al **foglio 16, p.lla 455 sub 10**, confina con terrapieno, corte (p.lla 455 sub 1), inferiormente con la p.lla 455 sub 6, superiormente con le p.lle 455 sub 11 e sub 4, intestate alla stessa ditta.

Il bene censito al **foglio 16, p.lla 455 sub 11**, confina inferiormente con la p.lla 455 sub 10 e superiormente con la p.lla 455 sub 5.

La corte (**foglio 16, p.lla 455 sub 1**), confina con strada vicinale San Giovanni, p.lla 398 intestata alla stessa ditta, p.lla 81 intestata a Ciliberti Francesco, p.lla 691, p.lla 692 e p.lla 449 intestata a Ferrante Carmela ed altri, p.lla 598 intestata a Villani Matteo, salvo altri.

Per il dettaglio grafico si rimanda alla Figura n. 7 e n. 8.

Nella stessa, con il sub. 1 si individua il bene comune non censibile, comune ai sub. 2, sub. 4, sub. 6, sub. 9 e sub 8.

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono con quelli riportati dalla documentazione acquisita.

## Formazione dei lotti

Per i beni in esame NON si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti, in considerazione della zona urbanistica in cui è ubicato il bene.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dai beni oggetto della presente procedura esecutiva.



**LOTTO UNICO:** Piena proprietà dei beni presenti nel Comune di Petina (SA), in Contrada Sant'Antuono (detta anche Località San Giovanni), censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16, p.lla 455, sub. 6, piano seminterrato, sub. 10, piano terra, sub. 11, piano terra e piano primo, sub. 4, piano primo e sub. 5, piano secondo.

**QUESITO n. 2:**

*Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

**Descrizione dei luoghi**



**Figura 1** Indicazione del fabbricato\_fonte google maps

Il fabbricato del tipo isolato è situato in prossimità del centro abitato con accesso dalla strada privata di proprietà comune a xxxxxxx, che si dirama dalla strada provinciale Petina – Polla e raggiunge la p.lla 455. Figura n. 1.

Il fabbricato realizzato sul lato sud a ridosso di un terrapieno a confine con le p.lle 81 ed 82, si sviluppa su quattro livelli: il piano seminterrato (p.lla 455 sub 6) all'attività di confezionamento e commercio all'ingrosso di prodotti congelati; il piano terra con locali al momento vuoti e non utilizzati (p.lla 455 sub 10), al primo piano abitazione (p.lla 455



sub 11) e beni catastalmente riportati come uffici (p.lla 455 sub 4); il sottotetto (p.lla 455 sub 5).

La corte si sviluppa lungo i lati nord, ovest ed est del fabbricato.

Su quest'ultimo lato della corte è stata realizzata, una struttura metallica con copertura in lamiera grecata ricadente, per la maggior parte, ricadente sulla p.lla 398 non oggetto di pignoramento.

#### *Accessi*

Al fabbricato si accede dalla strada privata, che si dirama dalla strada provinciale Petina - Polla, e raggiunge la p.lla 455.

Al piano seminterrato, si accede dalla corte sul lato nord. Questo è costituito da ingresso, due vani, locale macchine, celle frigorifere e vasche di raccolta e conservazione dei prodotti. Addossato al terrapieno, si trova il locale caldaia.

Ai locali ubicati al piano terra, si accede dalla corte sul lato ovest. Questi si compongono di tre sale, vano precedentemente utilizzato come essiccatoio, depositi, ufficio e due w.c.. All'abitazione al primo piano si può accedere dalla corte sul lato ovest, tramite scala esterna, ingresso e scala interna oppure dalla scala esterna tramite l'ampio terrazzo. Questa si compone di un ingresso all'abitazione al primo piano, disimpegno, ripostiglio, vano scala, e lavanderia al piano superiore vano scala di ingresso all'abitazione, corridoio, disimpegno, cucina, ripostiglio, salone, tre camere da letto e tre bagni. Agli uffici ubicati al primo piano si accede dalla corte sul lato ovest tramite scala interna ad unica rampa. Questi si compongono di tre vani ed un bagno. Al deposito sottotetto si accede dalla scala esterna che dalla corte sul lato ovest conduce al terrazzo e tramite scala esterna che dal terrazzo conduce al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico ambiente non abitabile.

Relativamente alla conservazione e alla manutenzione degli ambienti non si rilevano particolari criticità a meno di una porzione dei locali del piano terra (sub. 10) sottostanti al terrazzo, per il quale si rileva il distacco di una porzione di controsoffittatura in polistirolo,





**Figura 2**\_particolare infiltrazione locale piano terra



**Figura 3**\_particolare distacco e crollo di parte della controsoffittatura



la quale lascia intravedere l'ammaloramento dell'intradosso del solaio. (cfr. Figura n. 2 e n.3 della presente relazione e Figura n.9 Allegato Fotografico). Tale distacco e relativo ammaloramento è dovuto ad una infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo sovrastante, per il quale si rileva, l'assenza di pavimentazione e la presenza della sola guaina impermeabilizzante, quest'ultima, per buona parte, non più aderente al supporto. Non intervenire mediante un intervento di manutenzione straordinaria significherebbe far proseguire tale stato di deterioramento, ovvero il relativo distacco e crollo della restante porzione di controsoffittatura presente. Dal momento che i locali sono vuoti e non utilizzati tale distacco non può essere considerato pericoloso. Tuttavia il procedere delle infiltrazioni nel solaio non può far altro che compromettere la struttura, provocando anche possibili mal funzionamenti dell'impianto elettrico.

All'esterno il fabbricato necessiterebbe di interventi di ripristino di intonaco lungo i cornicioni, sostituzione di canali e gronde e tinteggiatura delle facciate.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

La zona ove sorge il fabbricato ricade in zona tipo D2 del vigente P.R.G. del Comune di Petina definita *zona produttività artigianale e per piccole industrie*. Rientra nella zona 2 del perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Trattasi di una zona centrale poiché dista circa 150 m dalla piazza centrale, dagli uffici pubblici e dalle scuole; è a circa 5 Km dallo svincolo di Petina lungo l'autostrada SA-RC.

***QUESITO n. 3:***

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

Si rimanda al quesito successivo.



**QUESITO n. 4:**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petina circa la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione). A tal riguardo il Comune di Petina, dopo aver consultato gli archivi, per gli immobili oggetto del presente procedimento, ha comunicato alla scrivente quanto di seguito:” *agli atti dell'ente risultano le seguenti concessioni edilizie num. 30/73 del 18/07/1973, la num. 25/74 del 14/05/1974 la num. 37/78 del 05/08/1978, delle quali però non sono stati ritrovati negli archivi comunali gli elaborati progettuali e le relative concessioni edilizie. Che l'unico titolo abitativo rinvenuto è la DIA 03/2001 presentata dalla Coop. La Bussentina, e dalla sig. xxx di cui si allega ala pratica”.* (cfr. Allegato n. 1)

Le pratiche edilizie sopra citate, **ad eccezione della DIA 03/2001**, non rinvenute negli archivi comunali del Comune di Petina, sono state rilevate nella relazione del precedente CTU del 25.02.2011 e pertanto la scrivente (non avendo ricevuto i titoli abilitativi) si riporta alle stesse.

Nello specifico: Il fabbricato è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 30 del 2 Agosto 1973** rilasciata a xxxxxx per la “Costruzione di un fabbricato per piccola industria”. Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio su due livelli con ambienti destinati



alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli nonché la realizzazione di vasche esterne per la conservazione delle castagne.

Ha seguito la **Variante al progetto n. 25 del 3 Giugno 1974** con la quale venivano autorizzate modifiche interne e spostamento delle vasche su un lato del piano seminterrato.

Ed ancora la **Concessione Edilizia n. 37 del 20 Agosto 1978**, con la quale veniva autorizzato l'ampliamento del fabbricato al piano terra, da destinare a parcheggio coperto, e la realizzazione di un nuovo piano per la realizzazione di due appartamenti.

Negli archivi comunali non sono state rivenute neanche le istanze di condono o sanatoria presentate. (cfr. Allegato n. 1). Viceversa, dalla relazione del precedente CTU si rinviene **istanza di Condono Edilizio (pratica n. Reg. 939 del 29.03.1986)** per opere eseguite in difformità al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 37 del 1978, presentata da xxxx. Tale istanza è stata presentata per avere eseguito al piano terra una diversa distribuzione interna delle tramezzature e per avere trasformato un'area coperta destinata a parcheggio di autoveicoli in locali per attività industriali; per avere aumentato al primo piano le dimensioni dell'abitazione e trasformato in deposito la restante superficie destinata precedentemente ad abitazione; per avere aumentato l'altezza del sottotetto e realizzato due scale esterne a servizio dell'abitazione con ricavo di sottostanti w.c.. Il tecnico comunale, nell'istruire la pratica riscontrava la mancanza di una serie di documenti e pertanto chiedeva integrazione. **Ad oggi la pratica non risulta integrata e, quindi, non è stata ancora rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria.** L'oblazione versata ammonta a £ 6.557.000.

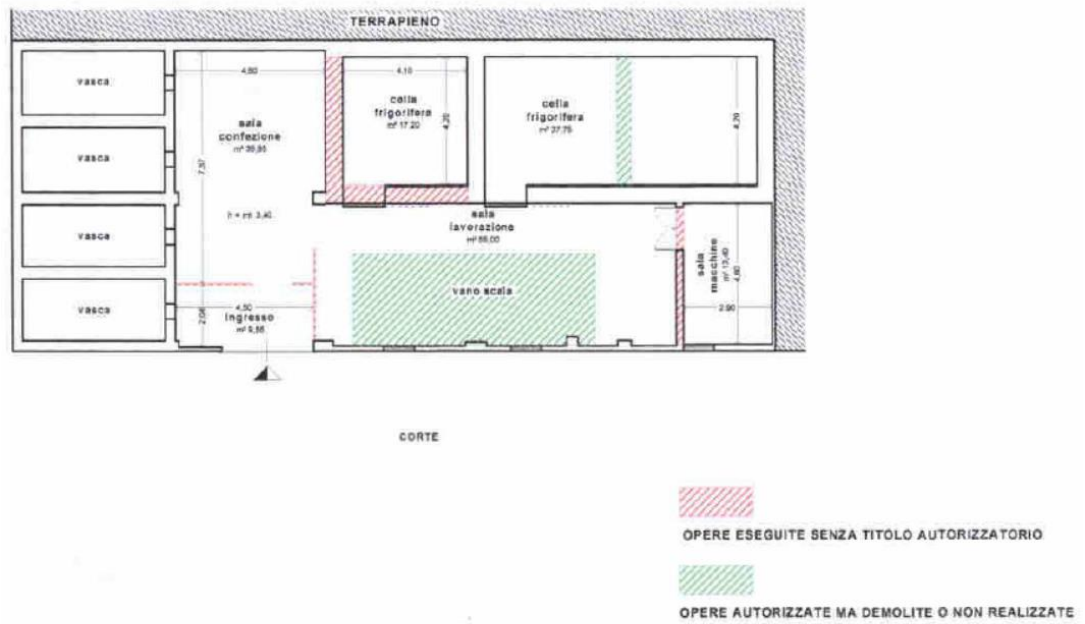
**Pertanto, la DIA 03/2001 presente agli atti del Comune non si concretizza come un titolo adeguato rispetto alle modifiche riscontrate allo stato dei luoghi.**

Nel corso di sopralluogo del 13.05.2025 sono state rilevate opere non autorizzate e non riportate nei grafici di condono. Nello specifico:

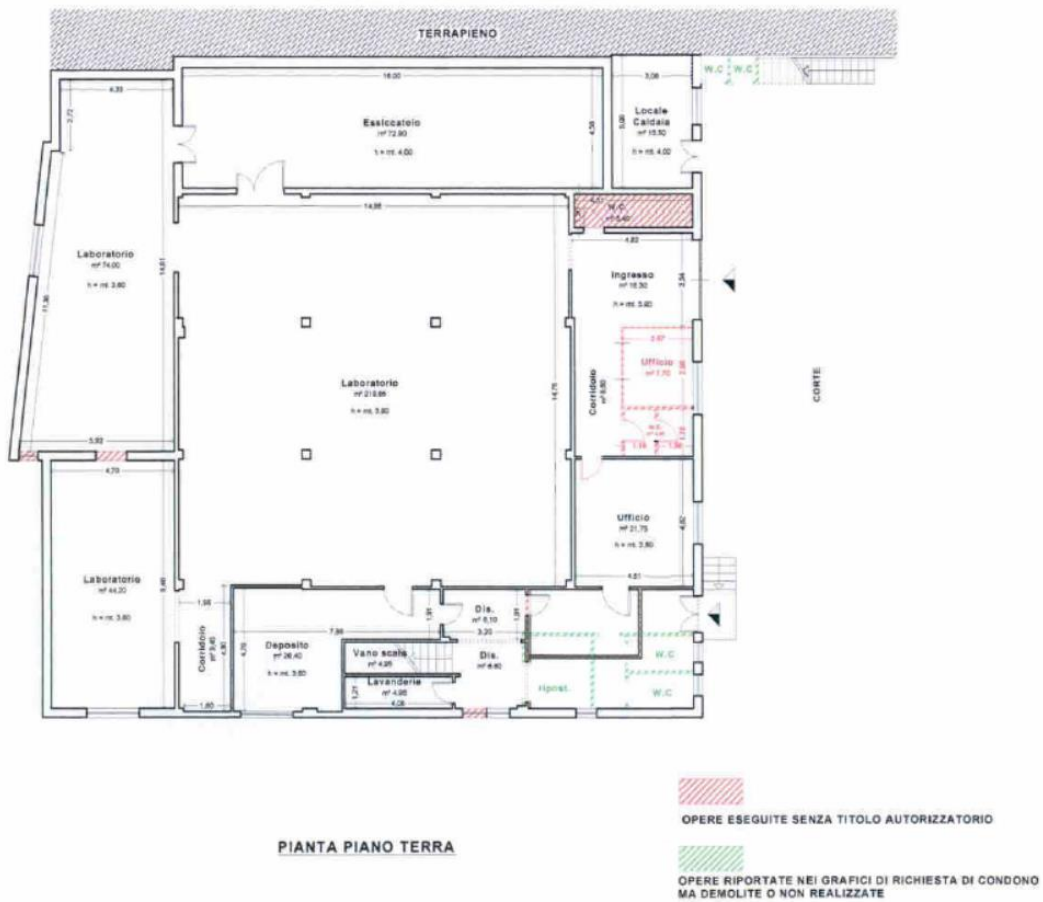
- **piano seminterrato**, eliminazione del vano scala ed ampliamento dei locali destinati a celle frigorifere (Figura n.4) ;
- **piano terra**, (sub. 11) diversa distribuzione interna degli spazi ed apertura di un nuovo vano finestra. (sub.10) sostituzione della scala a chiocciola con scala a rampa unica con accesso dall'esterno agli uffici al piano superiore e conseguente variazione del prospetto, realizzazione di due nuovi wc (Figura n.5);



- **piano primo** (sub. 4) cambio di destinazione d'uso da deposito ad uffici (Figura n.6).

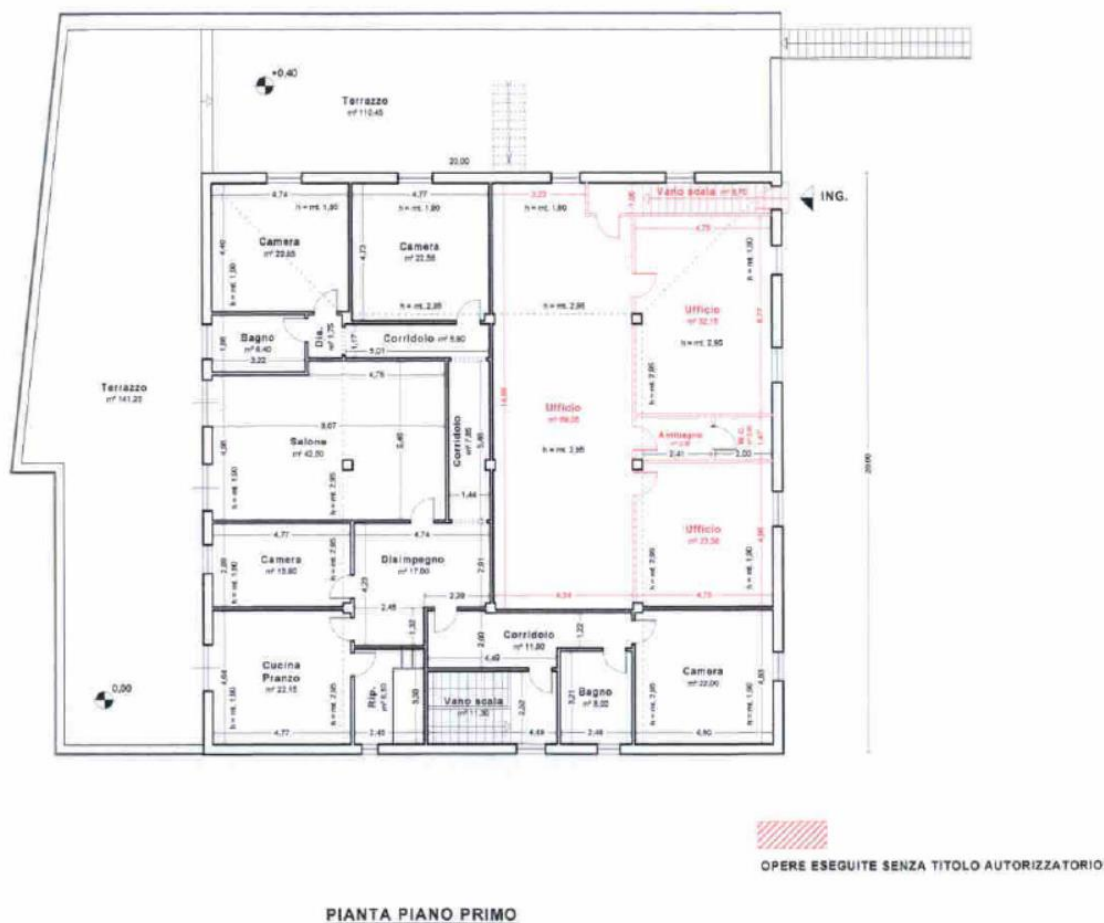


**Figura 4** Confronto difformità piano seminterrato



**Figura 5** Confronto difformità piano terra





**Figura 6** Confronto difformità piano primo

**Tali opere realizzate senza titolo sono sanabili mediante una SCIA in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 bis comma 5, lettera b del D.P.R. 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024. Il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, considerato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Alla stessa bisogna aggiungere il costo del tecnico chiamato a redigere la pratica.

**QUESITO n. 5:**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

L'area dove sono ubicati i beni ricade nella zona "D2" definita *produttiva artigianale e piccole industrie* del P.R.G., approvato con decreto del Direttore Tecnico Urbanistico della



C.M. Alburni del 02/01/2007. Gli immobili oggetto del presente procedimento rientrano nella zona 2 del parco nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni.

Per tale zona NON insiste il vincolo idrogeologico, mentre è presente il vincolo paesaggistico, in quanto area di interesse paesaggistico ai sensi dell' art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004.

Infine, su tale zona insiste il vincolo dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Per il dettaglio si rimanda all'allegato n.1 nel quale viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Petina.

**QUESITO n. 6:**

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

I dati catastali degli immobili pignorati, riportati nell'atto di pignoramento, sono rispondenti alle risultanze catastali.

L'identificazione catastale attuale dei beni è riportata in Tabella I:

**Tabella I – elenco immobili Foglio 16, p.lla 455**

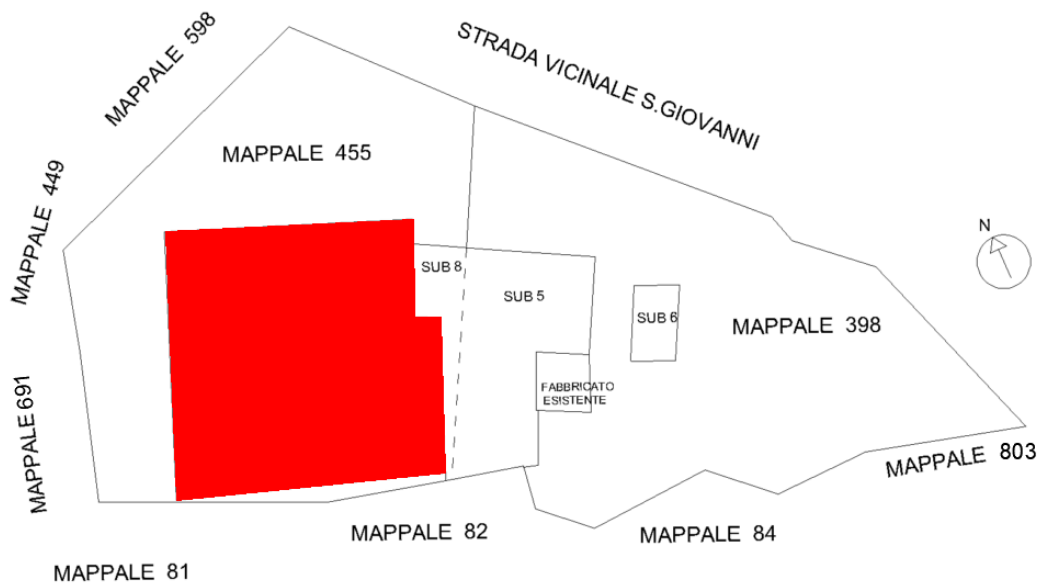
| Catasto | Titolarità               | Ubicazione  | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza        | Rendita          | Partita |
|---------|--------------------------|---|--------|------------|-----|-------------|--------|--------------------|------------------|---------|
| F       | Proprieta' per 1000/1000 | PETINA(SA) LOCALITA' SAN GIOVANNI Piano 1           | 16     | 455        | 4   | Cat.A/10    | U      | 5 vani             | Euro:<br>942,53  | 552     |
| F       | Proprieta' per 1000/1000 | PETINA(SA) LOCALITA' SAN GIOVANNI Piano 2           | 16     | 455        | 5   | Cat.C/2     | 04     | 143 m <sup>2</sup> | Euro:<br>155,09  | 552     |
| F       | Proprieta' per 1000/1000 | PETINA(SA) STRADA PROVINCIALE PETINA POLLA Piano S1 | 16     | 455        | 6   | Cat.C/3     | 03     | 220 m <sup>2</sup> | Euro:<br>488,57  |         |
| F       | Proprieta' per 1000/1000 | PETINA(SA) LOCALITA' SANT'ANTUONO n. SNC Piano T    | 16     | 455        | 10  | Cat.C/3     | 03     | 455 m <sup>2</sup> | Euro:<br>1010,45 |         |
| F       | Proprieta' per 1000/1000 | PETINA(SA) LOCALITA' SANT'ANTUONO n. SNC Piano 1    | 16     | 455        | 11  | Cat.A/7     | 02     | 10 vani            | Euro:<br>1162,03 |         |

Intestazione catastale dei beni:

| Nominativo o denominazione                    | Codice fiscale   | Titolarità | Quota     |
|---|------------------|------------|-----------|
| CIRONE LUISA nata a PETINA (SA) il 26/08/1940 | CRNLSU40M66G509R | Proprieta' | 1000/1000 |

In figura n. 7 si riporta l'identificazione planimetrica con i confini del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.





**Figura 7** \_Indicazione del fabbricato oggetto della procedura esecutiva

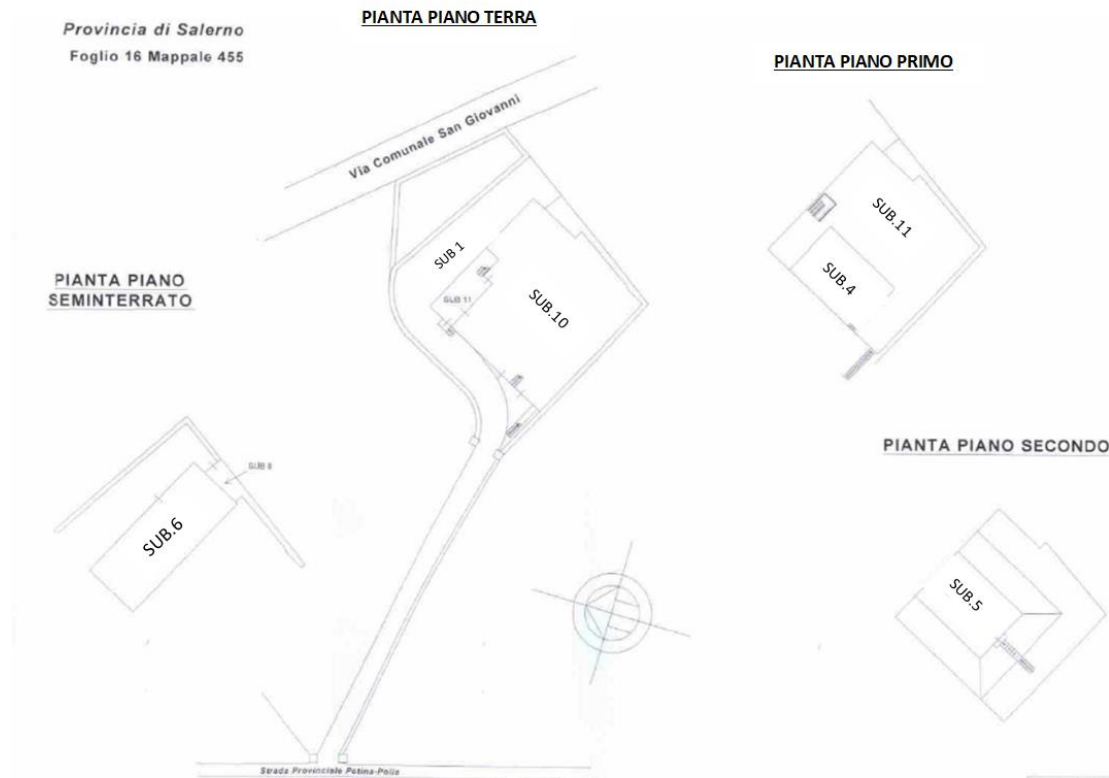
Come è possibile rilevare dalla Figura n. 7 la corte si sviluppa lungo i lati nord, ovest ed est del fabbricato.

Su quest'ultimo lato della corte è stata realizzata una struttura metallica con copertura in lamiera grecata ricadente, per la maggior parte, sulla p.lla 398 non oggetto di pignoramento. Tale struttura è riportata nel Catasto Fabbricati di Petina al foglio 16 p.lle 398 sub 5 e p.lla 455 sub 8 graffate con costituzione del 30/1/2009 n. 1211.1/2009 (protocollo n. SA0052664), successiva alla data del pignoramento.

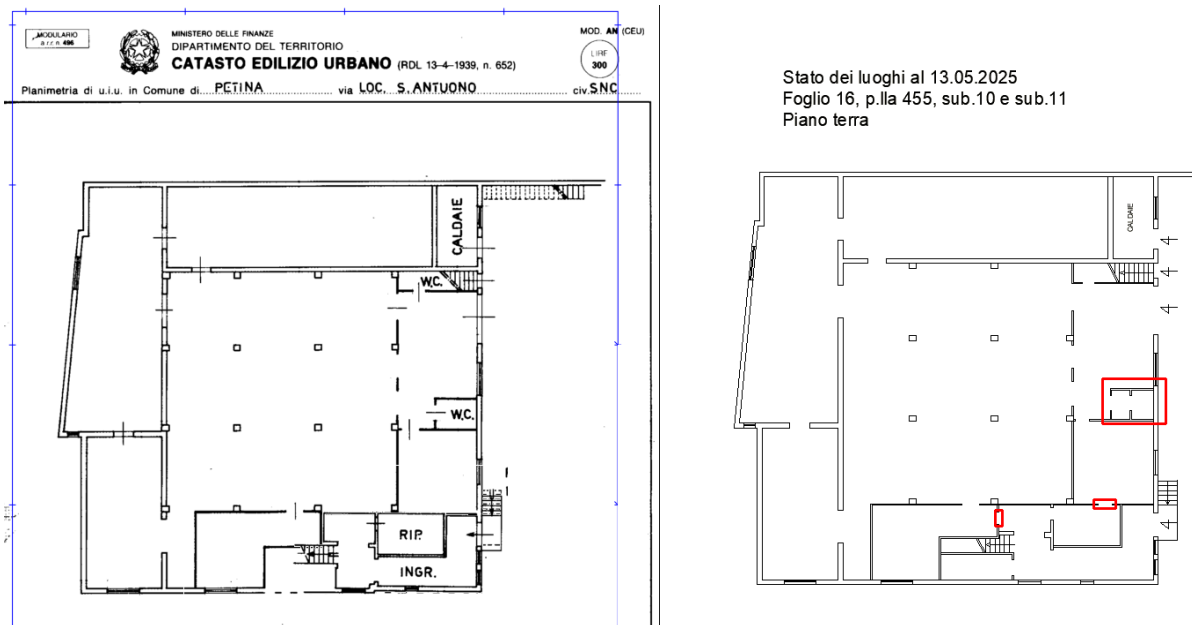
La tettoia di tale struttura ha data antecedente il pignoramento, mentre l'accatastamento della stessa ha data successiva. Pertanto, per quanto detto e poiché la struttura ricade in minima parte sulla particella 455, sviluppandosi perlopiù sull'attigua particella 398 e che tale superficie non costituisce un aumento considerevole di valore, rispetto ai beni già pignorati, (considerando anche i costi del relativo frazionamento catastale ovvero divisione fisica della struttura) si ritiene di stralciare dalla corte del fabbricato pignorato la superficie occupata da tale unità immobiliare.

In Figura n. 8 si riporta uno schema planimetrico contenente l'attuale suddivisione in subalterni ai diversi piani, del fabbricato oggetto di pignoramento.





**Figura 8** Indicazione dei subalterni costituenti i beni oggetto della procedura esecutiva



**Figura 9** Confronto stato reale dei luoghi e planimetria catastale - pianta piano terra

**Difformità catastali riscontrate**

Le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo del 13 maggio 2025 e le planimetrie catastali presentate in catasto sono:



*Pianta piano seminterrato (Foglio 16, p.lla 455, sub. 6)*

Lo stato dei luoghi rilevato per il piano seminterrato è perfettamente conforme alla planimetria catastale presente in catasto.

*Pianta piano terra (Foglio 16, p.lla 455, sub. 10 e sub. 11) Figura n. 9*

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 13.05.2025) e la planimetria catastale relativa al piano terra, si rileva l'apertura di due vani porta, che collegano i relati subalterni, ovvero la realizzazione di una tramezzatura che divide il vano bagno in due vani (anti bagno e wc).

Tali difformità possono essere sanate mediante pratica edilizia e successivo docfa.

*Pianta piano primo (Foglio 16, p.lla 455, sub. 11 e sub. 4)*

Lo stato dei luoghi rilevato per il piano primo è perfettamente conforme alla planimetria catastale presente in catasto.

*Pianta piano secondo (Foglio 16, p.lla 455, sub. 5)*

Lo stato dei luoghi rilevato per il piano secondo è perfettamente conforme alla planimetria catastale presente in catasto.

Si fa altresì presente che non è stato possibile accedere internamente al sottotetto, pertanto il rilievo è stato effettuato dall'esterno.

#### **QUESITO N. 7:**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il pignoramento è stato notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 18/02/2006. In tale data la signora xxxxx (debitrice) risulta essere l'intestataria dei beni in virtù dell'atto di compravendita del 12/08/1973 a rogito del Notaio Aristide Parisi, trascritto ai Registri Immobiliari di Salerno in data 08/09/1973 ai nn. 22837/20022, pervenutogli dalla signora Norina Marino nata a Salerno il 11/09/1945. Nell'atto suddetto è specificato quanto segue:” ... *resta di proprietà comune, al servizio dei beni divisi, la striscia di terreno larga metri tre che dipartendosi dalla strada*



*provinciale lungo il confine con le particelle 404 e 80, raggiunge la quota attribuita a Marino Norina”.*

Dall’estratto di matrimonio richiesto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Petina si evince che i sigg. xxxxx hanno contratto matrimonio in data 28/9/1961 in Petina e che con Atto del xxx lo sposo xxxx ha espresso volontà contraria alla comunione legale dei beni. Pertanto, il bene acquisito con l’atto sopra citato, alla data della notifica del pignoramento, risulta essere di proprietà esclusiva della signora xxxx, questo poiché in Italia, prima della legge del 19 maggio 1975, n. 151, il regime patrimoniale legale dei coniugi era la separazione dei beni.

***QUESITO n. 8:***

*Verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.*

Relativamente alla provenienza dei beni si rimanda al quesito precedente.

**Vincoli a carico dell’acquirente**

Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato rientra nella zona 2 del perimetro del Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano. A carico dell’acquirente resteranno gli oneri per i lavori di manutenzione straordinaria, per l’adeguamento degli impianti, per il completamento della pratica di Condono Edilizio, oltreché per sanare gli ulteriori abusi descritti in risposta al quesito n. 4 e n.6.

Si precisa che per il completamento della pratica di Condono Edilizio, le spese previste sono state calcolate in maniera forfetaria in quanto solo ad integrazione della documentazione richiesta dall’Ufficio Tecnico sarà possibile calcolare in maniera dettagliata eventuali integrazioni agli oneri già versati.

**Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Dalla Certificazione Notarile si evince che dal 1986 al 24.02.2006 risultano a carico della consistenza immobiliare pignorata le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 24/09/1994 - Registro Particolare 2840 Registro Generale 25165, Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 33298 del 20/09/1994, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



CONDIZIONATO. A favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro xxxx, Documenti successivi correlati: Annotazione n. 64 del 16/01/1995.

ISCRIZIONE del 24/03/2000 - Registro Particolare 1377 Registro Generale 8306, Pubblico ufficiale PESSOLANO GIUSEPPINA Repertorio 15298 del 22/03/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. A favore dell'Istituto Nazionale del Credito Agrario S.p.A. con sede in Firenze e contro xxxx quale terza datrice di ipoteca. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 71 del 13/01/2020.

IPOTECA LEGALE derivante da INTIMAZIONE ESATTORIALE del 23.03.2005 a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Salerno e contro xxxxx, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 07.12.2005 Registro Particolare 15474 e Registro Generale 60398 (tale ipoteca grava soltanto sulla particella 455 sub 4 e sulle p.lle sub 10 e sub 11 ex sub 3).

ISCRIZIONE del 23/01/2006 - Registro Particolare 1325 Registro Generale 3798, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 5 del 16/01/2006, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro xxxxx, NOTA: Annotazione n. 4743 del 01/12/2023.

TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 6443 Registro Generale 11003, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 102 del 18/02/2006, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 18/02/2006 a favore di MPS Banca per L'Impresa S.p.A. con sede in Firenze e contro xxxx.

Dal 21/02/2011 al 26.05.2025 risultano trascritte le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare 71 Registro Generale 947, Pubblico ufficiale PESSOLANO GIUSEPPINA Repertorio 15298 del 22/03/2000, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1377 del 2000.

Si segnala altresì che è ancora presente la TRASCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 4549 Registro Generale 8044, Pubblico ufficiale ORLANDO ROBERTO



Repertorio 13161 del 26/01/2006, ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE. Il contratto di locazione è stato stipulato dalla signora xxxx, la quale concede in affitto alla società xxxxx s.r.l. il ramo d'azienda ubicato nell'immobile sito in Petina alla Località Sant'Antuono o San Giovanni, in Via Provinciale, 47, con annessa corte, sviluppatasi su tre livelli e un piano sottotetto. Riportato in catasto fabbricati di petina con i seguenti dati: - foglio 16, n. 455 sub. 4, a/10, cl. unica, vani 5, rc euro 942,53; - foglio 16, n. 455 sub 5, c/2, cl. 4, cons. mq. 143, rc euro 155,09; - foglio 16, n. 455 sub 6, c/3, cl. 3, cons. mq. 220, rc euro 488,57; - foglio 16, n. 455, sub 10, c/3, cl. 3, cons. mq. 455, sup. cat. mq. 455, rc euro 1.010,45; - foglio 16, n. 455 sub 11, a/7, cl. 2, vani 10, sup. cat. mq. 246, rc euro 1.162,03, nonché dalla corte e dalle scale di cui al foglio 16 particella n° 455 sub 1. La durata del contratto è stabilita in anni 20 con decorrenza dal 26 gennaio 2006 fino al 25 gennaio 2026.

Si dovrà procedere alla cancellazione della presente trascrizione.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

***QUESITO n. 9:***

*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Criteri di stima utilizzati*

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua



ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia B1, ovvero zona centrale.

Pertanto si stabilisce come quotazione al m<sup>2</sup> per i locali ubicati al piano seminterrato ed al piano terra un valore pari a 350 €/m<sup>2</sup>, mentre per gli uffici un valore pari a 680 €/m<sup>2</sup>; per l'abitazione un valore pari a 600 €/m<sup>2</sup>, infine per il sottotetto un valore pari a 250 €/m<sup>2</sup>.

- Superficie commerciale pari a 624,05 m<sup>2</sup> (locali), 138,36 m<sup>2</sup> (uffici), 373,29 m<sup>2</sup> (abitazione) e 142,05 m<sup>2</sup> (sottotetto).

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato per il LOTTO UNICO prima definito è:

**LOTTO UNICO:** Foglio 16, p.lla 455 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub.10 e sub. 11: **576.119,00 € (Euro cinquecentottantaseicentodiciannove/00).**

A tale importo va detratto il costo della pratica edilizia da presentare al Comune di Petina per sanare le difformità rilevate in risposta al quesito n. 4, con relativo docfa per sanare le difformità rilevate in risposta al quesito n.6, ovvero alla chiusura dell'istanza di Condono Edilizio (pratica n. Reg. 939 del 29.03.1986).

Infine, a tale importo va detratto il rifacimento della guaina impermeabilizzante presente sul terrazzo e la sistemazione dei locali sottostanti danneggiati dalle infiltrazioni, nonché il ripristino di intonaco lungo i cornicioni, sostituzione di canali e gronde, la tinteggiatura delle facciate e la messa in sicurezza degli impianti e per l'emissione dei certificati di conformità, come indicato in merito alla conservazione degli ambienti e manutenzione degli stessi (cfr. quesito n. 2).

**L'importo relativo per tali interventi è computabile in circa 65.000,00 euro.**

Pertanto si ha:



**LOTTO UNICO:** Foglio 16, p.lla 455 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub.10 e sub. 11: **511.120,00 € (Euro cinquecentoundicicentoventi/00).**

***QUESITO n. 10:***

*Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

LOTTO UNICO: – piena proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Petina alla Località Sant’Antuono (anche detta San Giovanni), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Petina al foglio 16, p.lla 455, sub. 6 (piano seminterrato) con destinazione catastale C/3, sub. 10 (piano terra) con destinazione catastale C/3, sub.4 e sub.11 (piano primo) con destinazione catastale rispettivamente A/10 e A/7 e sub. 5 (piano secondo) con categoria catastale C/2 .

Il bene è accessibile dalla strada privata, di proprietà comune, che si dirama dalla strada provinciale Petina – Polla e raggiunge la p.lla 455. Lo stesso è situato in prossimità del centro abitato, dista circa 150 m dalla piazza centrale, dagli uffici pubblici e dalle scuole e circa 5 Km dallo svincolo di Petina lungo l’autostrada SA-RC. Il piano seminterrato ed una porzione del piano terra sono adibiti a locali per attività produttive ed artigianali, mentre la restante porzione di piano è destinata ad abitazione. Il primo piano è adibito in parte ad uffici ed in parte a residenza completa un sottotetto non abitabile, ampi terrazzi e corte.

**VALORE DI MERCATO: 511.120,00 € (Euro cinquecentoundicicentoventi/00).**

***QUESITO n. 11:***

*Accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo*



*debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il locale ubicato al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Petina al foglio 16, particella 455, sub. 6 è occupato dalla signora Pesce Maria Rosaria ed è utilizzato all'attività di confezionamento e commercio all'ingrosso di prodotti congelati. La signora Pesce nella qualità di titolare della ditta individuale "CIRO" Funghi e Frutta di Bosco, utilizza il bene in virtù del contratto di affitto commerciale di natura transitoria del 25.08.2023, avente come locatore il Tribunale di Lagonegro in persona del Custode Giudiziario della presente esecuzione immobiliare.

La durata del contratto è di ventiquattro mesi, dal 10.08.2023 al 10.07.2025. Il canone di locazione è fissato in euro 6.000 euro/anno.

I locali al piano terra non sono utilizzati e si presentano vuoti. Anche i restanti beni non vengono utilizzati, sebbene sia presente l'arredamento funzionale agli stessi.

***QUESITO n. 12:***

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

***QUESITO n. 13:***

*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

All'interno dell'Allegato n. 2 vengono riportati le planimetrie degli immobili oggetto del presente procedimento.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica dei beni oggetto del presente procedimento.

***QUESITO n. 14:***

*Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si veda Allegato n. 4.



**QUESITO n. 15:**

*Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si veda Allegato n. 5.

**QUESITO n. 16:**

*Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Si veda Allegato n. 6.

Lagonegro, 26 maggio 2025

Il Consulente  
Ing. Marianna Sabella

