

TRIBUNALE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Sicilia

Procedura esecutiva immobiliare n°rge 63/2020

promossa dalla B2 Kapital s.r.l. con sede in Roma

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

premessso

- che con Provvedimento del 28/11/2023, comunicato tramite pec in data 28/11/2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Sicilia ha nominato il sottoscritto Ing. Gaetano Caiafa, nato a Salerno il 16/08/67, con studio in Salerno alla via Roma n°21, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°3030, C.T.U. alla procedura indicata in epigrafe, concedendogli termine fino a 30 giorni prima dell'udienza del 07/05/2024 per il deposito della relazione;
- i quesiti standard delle procedure esecutive, formulatigli nel corso di precedenti procedure in cui è stato C.T.U., sono di seguito riportati:
 - 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea,



- riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
 - 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da includere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
 - 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;
 - 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche



- l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono i presupposti predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della



- relativa annotazione;
- 9) riferisca 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, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della causa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
- 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.),



indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11) acquisisca e depositi aggiornati visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

12) riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co. 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co. 6, della citata



- L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
- 13) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della solo quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 14) corredi la relazione - da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) –



di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a basa d'asta;

15) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

- che il C.T.U. ha fissato un sopralluogo sull'appartamento oggetto della suddetta procedura esecutiva immobiliare ubicato nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, per il giorno 23/01/2024 alle ore 16:00;



- che la raccomandata inviata in data 20/12/2023 ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], al loro indirizzo di residenza risultante dagli atti dell'Anagrafe del Comune di Salerno e cioè alla via Francesco Pinto n°6, è tornata indietro per compiuta giacenza;
- che il C.T.U. il giorno 23/01/2024 alle ore 16:00 si è comunque recato presso l'appartamento oggetto della suddetta procedura esecutiva immobiliare ubicato nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, insieme alla sua collaboratrice Arch. Alessandra D'Aniello, dove, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo, ha proceduto a bussare ripetutamente al campanello della porta di caposcala senza ricevere risposta, e pertanto fissando in tale verbale un nuovo accesso per il giorno 06/02/2024 alle ore 16:00 presso lo stesso immobile;
- che il C.T.U. in data 01/02/2024 ha inviato una seconda raccomandata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], al loro indirizzo di residenza risultante dagli atti dell'Anagrafe del Comune di Salerno e cioè alla via Francesco Pinto n°6, con cui ha comunicato di avere fissato un sopralluogo sull'appartamento oggetto della suddetta procedura esecutiva immobiliare ubicato nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno



sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, per il giorno 06/02/2024 alle ore 16:00;

- che anche tale seconda raccomandata è tornata indietro per compiuta giacenza;
- che il C.T.U. il giorno 06/02/2024 alle ore 16:00 si è comunque recato presso l'appartamento oggetto della suddetta procedura esecutiva immobiliare ubicato nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, insieme ai suoi collaboratori Arch. Alessandra D'Aniello e geom Mauro Santopietro, dove, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo, ha proceduto a bussare ripetutamente al campanello della porta di caposcala senza ricevere risposta, e pertanto fisando in tale verbale un nuovo accesso per il giorno 16/02/2024 alle ore 16:00 presso lo stesso immobile;
- che nel corso del sopralluogo effettuato in data 06/02/2024 ha lasciato copia della lettera inviata con raccomandata al di sotto della porta di caposcala dell'appartamento con il proprio numero di cellulare. In seguito a ciò è stato contattato dalla sig. [REDACTED], figlia dei sig.ri sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che ha fatto accedere il C.T.U. nell'immobile oggetto della procedura sito in Salerno in data 21/02/2024 ed in quelli siti in San Cipriano Picentino in data



07/03/2024 e 22/03/2024;

- che in data 05/04/2024 ha trasmesso in modo telematico al Tribunale di Salerno istanza di proroga, in considerazione che;
 - ⇒ che per i motivi esposti in precedenza è riuscito ad accedere nel primo degli immobili oggetto della procedura solo in data 16/02/2024 e negli altri in data 07/03/2024 e 22/03/2024;
 - ⇒ che solo in data 22/03/2024 ha acquisito i documenti richiesti tramite pec del 06/02/2024 al Comune di San Cipriano;
 - ⇒ che all'epoca di tale istanza era in fase di completamento della relazione avendo, tra l'altro acquisito:
 - le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno;
 - le visure e planimetrie catastali;
 - gli atti di provenienza degli immobili;
 - i certificati di destinazione urbanistica;
 - le pratiche edilizia presso il Comune di Salerno e di San Cipriano, nonché i documenti anagrafici presso il Comune di Salerno;
- ha chiesto termine
 - ⇒ fino alla data del 20/05/2024 per la trasmissione in cancelleria della relazione di consulenza tecnica d'ufficio;



- che l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia con provvedimento del 09/04/2024 ha autorizzato la suddetta istanza di proroga;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

al fine di rendere più ordinato e chiaro il lavoro svolto, si è suddivisa la relazione in 8 paragrafi con i relativi sotto paragrafi, indicati di seguito:

1) **RISPOSTA AI QUESITI** pag. 23

1.a risposta al primo quesito “*se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni*”, al secondo quesito “*se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12*” e al terzo quesito “*se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea,*



- sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12' pag. 24*
- 1.b risposta al quarto quesito “*identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e'*” pag. 25
- 1.c risposta al quinto quesito “*precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti*” pag. 26
- 1.d risposta al sesto quesito “*valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica*



*indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la
formazione delle singole masse e la determinazione degli
ipotetici conguagli in denaro” pag. 27*

1.e risposta al settimo quesito “*dica dello stato di
possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi,
del titolo in base al quale è occupato e della consistenza
del nucleo familiare dell'occupante, con particolare
riferimento alla esistenza di contratti registrati in data
anteriore al pignoramento, di cui dovrà specificare la
data di scadenza della durata, 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, e di
diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che
delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche
per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del
pignoramento. verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da
alcuno dei suddetti titoli” pag. 27*

1.f risposta all'ottavo quesito “*determini il più probabile
canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di
immobili già concessi in locazione, dica se il canone
pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello*



risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923,

comma 3, cod. civ.” pag. 28

1.g risposta al nono quesito “*indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione*”; *n.b. il bene e' pervenuto all'esecutato giusta compravendita trascritta il ... nella relazione notarile non e' specificato se al momento dell'acquisto il debitore era celibe ovvero sposato in regime di comunione legale. pertanto, l'esperto e' onerato di acquisire il certificato di stato civile ed eventualmente l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, informando immediatamente il g.e. qualora dovesse riscontrare che al momento dell'acquisto il debitore era sposato in comunione legale)*” pag. 29

1.h risposta al decimo quesito “*referisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. indichi, in particolare, l'importo*



annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)” e all’undicesimo quesito “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”. pag. 30

1.i risposta al dodicesimo quesito “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al 20nnio antecedente la data di conferimento dell’incarico,



*segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle
stesse all'esito di accurato controllo incrociato” pag. 31*

1.1 risposta al tredicesimo quesito “*riferisca della
verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello
stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del
terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica
di cui all'art.30 del t.u. di cui al d.p.r. 6.6.01 n.380, nonché le
notizie di cui all'art.46 di detto t.u. e di cui all'art.40 della
l.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali
notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46,
comma 1, del citato t.u., ovvero di cui all'art.40, co.2, della
citata l.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel
riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà,
ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di
cui all'art.46, co.5, del citato t.u. e di cui all'art.40, co.6, della
citata l.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di
sanatoria e di condono. pertanto, in ipotesi di opere
abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36
d.p.r.6.6.01 n.380 e gli eventuali costi della stessa:
altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di
condono, indicando il soggetto richiedente 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, l.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 d.p.r. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria” pag. 32

1.mrisposta al quattordicesimo quesito “*determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo. per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o*



nocivi. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise” pag. 33

1.n risposta al quindicesimo quesito “*corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per windows microsoft, nonché "pdf" per adobe acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per windows microsoft. il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “times new roman” con grandezza carattere 12, in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6)*



<i>l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta". la relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato"</i>	pag. 34
1.o risposta al sedicesimo quesito “ <i>estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni</i> ”	pag. 36
2) esame della documentazione agli atti: verifica dati catastali e rr.ii.	pag. 36
3) appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7	pag. 61
3.a provenienza	pag. 61
3.b gravami	pag. 62
3.c elementi descrittivi	pag. 66
3.d consistenza	pag. 68
3.e dati catastali	pag. 69
3.f confini	pag. 70
3.g stato di possesso	pag. 70



3.h destinazione urbanistica	pag. 70
3.i verifica della regolarità edilizia	pag. 71
3.l stima del valore dell'immobile	pag. 81
3.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 83
3.n spese condominiali	pag. 86
4) opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di san cipriano picentino sul foglio 9, particella n°653	
.....	pag. 86
4.a provenienza	pag. 86
4.b gravami	pag. 90
4.c elementi descrittivi	pag. 95
4.d consistenza	pag. 98
4.e dati catastali	pag. 99
4.f confini	pag. 100
4.g stato di possesso	pag. 100
4.h destinazione urbanistica	pag. 101
4.i verifica della regolarità edilizia	pag. 101
4.l stima del valore dell'immobile	pag. 106
4.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 110
4.n spese condominiali	pag. 114
5) locali al piano terra siti in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censiti nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9,	



particella n°660 subalterno n°1	pag. 114
5.a provenienza	pag. 115
5.b gravami	pag. 119
5.c elementi descrittivi	pag. 125
5.d consistenza	pag. 129
5.e dati catastali	pag. 130
5.f confini	pag. 131
5.g stato di possesso	pag. 131
5.h destinazione urbanistica	pag. 132
5.i verifica della regolarità edilizia	pag. 133
5.l stima del valore dell'immobile	pag. 144
5.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 146
5.n spese condominiali	pag. 149
6) terreni siti in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censiti nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°673 e n°674	pag. 149
6.a provenienza	pag. 149
6.b gravami	pag. 151
6.c elementi descrittivi	pag. 155
6.d consistenza	pag. 155
6.e dati catastali	pag. 155
6.f confini	pag. 156
6.g stato di possesso	pag. 156



6.h destinazione urbanistica	pag. 156
6.i verifica della regolarità edilizia	pag. 157
6.l stima del valore dell'immobile	pag. 157
6.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 158
6.n spese condominiali	pag. 158
7) terreni siti in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censiti nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°145, n°213 e n°659	
7.a provenienza	pag. 159
7.b gravami	pag. 164
7.c elementi descrittivi	pag. 170
7.d consistenza	pag. 176
7.e dati catastali	pag. 176
7.f confini	pag. 177
7.g stato di possesso	pag. 177
7.h destinazione urbanistica	pag. 178
7.i verifica della regolarità edilizia	pag. 179
7.l stima del valore dell'immobile	pag. 181
7.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 182
7.n spese condominiali	pag. 184
8) quadro sintetico riepilogativo	pag. 184

Allegati:

Allegato "A": elaborati grafici;



- Allegato “B”: elaborato fotografico;
- Allegato “C”: visure Conservatoria dei RR.II. di Salerno;
- Allegato “D”: atto notarili;
- Allegato “E”: stralcio di mappa catastale del foglio 9 del
comune di San Cipriano Picentino;
- Allegato “F”: visure catastali;
- Allegato “G”: planimetria catastale;
- Allegato “H”: certificati di destinazione urbanistica;
- Allegato “I”: pratiche edilizie acquisite presso il Comune di
Salerno;
- Allegato “L”: pratiche edilizie acquisite presso il Comune di
San Cipriano Picentino;
- Allegato “M”: certificato di residenza e stato di famiglia, estratto
di matrimonio;
- Allegato “N”: dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato “O”: dati del listino Ufficiale degli immobili di Salerno
e Provincia a cura della Federazione Italiana
Agenti Immobiliari Professionali di Salerno
(FIAIP) e della F.I.M.A.A.;
- Allegato “P”: verbali di sopralluoghi;
- Allegato “Q”: relazione priva di nominativi;
- Allegato “R”: ricevuta trasmissione relazione alle parti.

1) RISPOSTA AI QUESITI



1.A RISPOSTA AL PRIMO QUESITO “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”, AL SECONDO QUESITO “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12” E AL TERZO QUESITO “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”

Nella produzione dell’Avv. Iorio è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n°3021998, resa dal notaio Andrea Zuccarelllo Marcolini relativamente alla procedura in epigrafe, recante le provenienze e i gravami degli immobili oggetto della procedura in questione.

Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare:



- le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno al fine di verificare se ci fossero altri gravami esistenti sugli immobili oggetto della proceura, oltre quelli riportati nella suddetta certificazione notarile e se gli immobili in questione fossero stati venduti dopo la suddetta certificazione notarile;
- le visure storiche catastali al fine di verificare se ci fossero stati frazionamenti o comunque modifiche dei dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe alla suddetta certificazione notarile;
- lo stralcio di mappa catastale non presente in atti;
- le planimetrie catastali non presenti in atti;
- gli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, non presenti in atti.

Il C.T.U. speciica che i documenti acquisiti con le suddtte ricerche sono allegati alla presente relazione e di essi si espone nel secondo paragrafo della presente relazione e nei paragrafi dei lotti in cui sono stati suddivisi gli immobili in questione.

1.B RISPOSTA AL QUARTO QUESITO “*IDENTIFICHI CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E L'EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE*



PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO; IN TAL CASO, OVE IN QUESTE ULTIME RISULTI GIÀ ESPLETATA LA RELAZIONE TECNICA, SOSPENDA LE OPERAZIONI PERITALI, RELAZIONANDO COMUNQUE AL G.E’

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. ha riportato per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, la descrizione, i dati catastali e i confini nei sotto paragrafi aventi per oggetto tali argomenti.

Il C.T.U. specifica che dalle indagini effettuate non risultano altre procedure esecutive immobiliari su beni oggetto della presente procedura.

1.C RISPOSTA AL QUINTO QUESITO “PRECISI LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO E SE QUESTI RISULTI ESSERE L'UNICO PROPRIETARIO, PRODUCENDO ANCHE L'ATTO IN VIRTÙ DEL QUALE HA ACQUISITO LA PROPRIETÀ; SEGNALI, ALTRESÌ EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI’

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. ha riportato per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, la provenienza nei sotto paragrafo aventi per oggetto tale argomenti, allegando i relativi atti notarili alla presente relazione.



**1.D RISPOSTA AL SESTO QUESITO “VALUTI LA
POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI
COMPROPRIETÀ E, OVE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI,
PREDISPONGA UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA DEI
MEDESIMI, CON LA SPECIFICA INDICAZIONE DEI
COMPROPRIETARI E DELLE LORO GENERALITÀ, LA FORMAZIONE
DELLE SINGOLE MASSE E LA DETERMINAZIONE DEGLI IPOTETICI
CONGUAGLI IN DENARO”**

Ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare non sono in comproprietà con persone diverse dagli esecutati e, pertanto, per ciascuno di essi non è necessario fare un progetto di divisione.

**1.E RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO “DICA DELLO
STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE
OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È
OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE
DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE
AL PIGNORAMENTO, DI CUI DOVRÀ SPECIFICARE LA DATA DI
SCADENZA DELLA DURATA, 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, E DI DIRITTI REALI (QUALI USUFRUTTO, USO,**



ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC.) CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO. VERIFICHI, INOLTRE, 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 OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI'

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. ha riportato per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ha riportato nei relativi sotto paragrafi lo stato di possesso e o gravami da censo, livello e uso civico, risultate da quanto esaminato dal C.T.U., nonché i gravami che delimitano la piena fruibilità dei beni.

1.F RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO “DETERMINI IL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E, IN CASO DI IMMOBILI GIÀ CONCESSI IN LOCAZIONE, DICA SE IL CANONE PATTUITO SIA INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO O A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI, A NORMA DELL'ART. 2923, COMMA 3, COD. CIV.”

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili



oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ha stimato nei relativi sotto paragrafi il canone di locazione.

1.G RISPOSTA AL NONO QUESITO “INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO ED EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA ANNOTAZIONE”; N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL ... NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE)”

In tutti gli atti di acquisto dei beni oggetto della presente procedura è riportato che il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, era all'epoca della stipula dell'atto di compravendita sposato di regime di comunione legale dei beni, con la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, allegando alla presente relazione la



documentazione da cui risulta tale regime di comunione legale dei beni.

Il C.T.U. specifica che, ovviamente per i beni pervenuti al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, il regime di comunione dei beni con la moglie non ha rilevanza in quanto si tratta di beni personali.

1.H RISPOSTA AL DECIMO QUESITO “RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O QUELLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI. INDICHI, IN PARTICOLARE, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, MA NON ANCORA SCADUTE; LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; LE EVENTUALI CAUSE IN CORSO; LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LE CAUSE CON LE STESSE INTRODOTTE SIANO ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO), LE CONVENZIONI MATRIMONIALI E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE TRASCRITTI CONTRO IL DEBITORE E, QUANTO



A QUESTI ULTIMI, ANCHE SOLO EMESSI PRIMA DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ LE EVENTUALI OBBLIGAZIONI PROPTER REM)’ E ALL’UNDICESIMO QUESITO “RIFERISCA DELL’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE (COME ISCRIZIONI IPOTECARIE, TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI, TRASCRIZIONI DI SEQUESTRI CONSERVATIVI, ETC.), INDICANDO IN PARTICOLARE I CREDITORI ISCRITTI (CIOÉ I CREDITORI MUNITI DI IPOTECA O PRIVILEGI IMMOBILIARI) E I COSTI PER LE RELATIVE CANCELLAZIONI)’

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, si è espresso in riferimento alle spese condominiali degli immobili.

1.I RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO “ACQUISISCA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO (A FAVORE E CONTRO), QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRATE, RIFERITE ALMENO AL 20NNIO ANTECEDENTE LA DATA DI CONFERIMENTO DELL’INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL’ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO)’



Il C.T.U. ha allegato alla presente relazione le visure storiche catastali e le visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno di cui si espone negli altri paragrafi della presente relazione.

1.L RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

“RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO; IN PARTICOLARE INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART.30 DEL T.U. DI CUI AL D.P.R. 6.6.01 N.380, NONCHÉ LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART.46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.28.2.85 N.47, E SUCC. MOD.; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LA NULLITÀ DI CUI ALL'ART.46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART.40, CO.2, DELLA CITATA L.47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ, RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.46, CO.5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART.40, CO.6, DELLA CITATA L.47/85; QUANTIFICHI, POI, LE EVENTUALI SPESE DI SANATORIA E DI CONDONO. PERTANTO, IN IPOTESI DI OPERE ABUSIVE, ACCERTI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R.6.6.01 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA: ALTRIMENTI,



VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DOMANDE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO RICHIEDENTE 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 CASO, VERIFICHI, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA 6, L.28.2.85 N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA"

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, si è espresso in riferimento alla regolarità edilizia dei fabbricati e alla destinazione urbanistica dei terreni.

1.M RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

"DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE



FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI. ESPONGA, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA CONSIDERATI PER LO STATO D'USO E LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, PER LO STATO DI POSSESSO DEL MEDESIMO. PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITA DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI, ANCHE TOSSICI O NOCIVI. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE DELL'INTERO E DELLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE'

Nei paragrafi dal terzo al settimo il C.T.U. per ciascuno dei beni oggetto dei cinque lotti in cui ha suddiviso gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ha stimato gli immobili e si è espresso con riferimento alle spese condominiali.

1.N RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

“CORREDI LA RELAZIONE - DA PRESENTARE ANCHE IN FORMATO E SU SUPPORTO INFORMATICI (E SEGNATAMENTE IN FORMATO TESTO O WORD PER WINDOWS MICROSOFT, NONCHÉ "PDF" PER ADOBE ACROBAT) - DI UNA PLANIMETRIA E DI



RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE (DA DEPOSITARE CON SEPARATO FILE FORMATO WORD/TESTO ED IN FORMATO “PDF” FIRMATO DIGITALMENTE PER WINDOWS MICROSOFT. IL DOCUMENTO DOVRÀ ESSERE REDATTO UTILIZZANDO IL FONT “TIMES NEW ROMAN” CON GRANDEZZA CARATTERE 12, IN CUI SINTETICAMENTE, PER CIASCUN LOTTO, INDICHI: 1) LA SOMMARIA DESCRIZIONE (NON SUPERIORE A RIGHE CINQUE), IL COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ, CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI (LIMITATI: PER I TERRENI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA, ALL'ESTENSIONE ED AL TIPO DI COLTURA; PER I FABBRICATI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA ED ALL'EVENTUALE SUBALTERNO, AL NUMERO DI VANI ED ACCESSORI, AL NUMERO CIVICO, AL PIANO ED AL NUMERO DI INTERNO); 2) L'ATTUALE PROPRIETARIO E, COMUNQUE, IL TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE; 3) L'EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETÀ, LE ISCRIZIONI E LE TRASCRIZIONI SUL MEDESIMO GRAVANTI; 4) LO STATO DI OCCUPAZIONE; 5) LE REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE, 6) L'ABITABILITÀ; 7) IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA”. LA RELAZIONE DOVRÀ ESSERE REDATTA IN DUPLICE VERSIONE: L'UNA COMPLETA DI TUTTI GLI ELEMENTI INFORMATIVI, IVI COMPRESI QUELLI RIGUARDANTI LE GENERALITÀ DELL'ESECUTATO; L'ALTRA, DIRETTA A FINI



***PUBBLICITARI, PRIVA DI RIFERIMENTI A DATI SENSIBILI
DELL'ESECUTATO'***

Nell'ottavo paragrafo il C.T.U. ha riportato il quadro sintetico dei cinque lotti in cui ha suddiviso i beni oggetto della presente procedura. Il C.T.U. ha allegato alla presente relazione le planimetrie e le relazioni richiamate nel quesito oggetto del presente sottoparagrafo.

***1.O RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO “ESTRAGGA
REPERTO FOTOGRAFICO - ANCHE IN FORMATO DIGITALE,
SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI
RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE - DELLO
STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO, IN CASO DI COSTRUZIONE,
ANCHE DEGLI INTERNI'***

Il C.T.U. ha allegato alla presente relazione l'elaborato fotografico degli immobili oggetto della presente procedura.

**2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:
VERIFICA DATI CATASTALI E RR.II.**

I beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°63/2020 di R.G.E., promossa dalla B2 Kapital s.r.l. C.F./P.Iva 14189581003, nei confronti del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, e della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, sono descritti nel seguente modo nella nota di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data



17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966:

- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.1: Comune di Salerno, catasto fabbricati, foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, Natura: A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza: 5,5vani, indirizzo: via Fabrizio Pinto n°22, interno 8, terzo piano, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.2: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°673, Natura: terreno, consistenza: 3.235mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.3: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9,



- particella n°674, Natura: terreno, consistenza: 4.497mq,
indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED],
nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena
proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la
sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il
16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà in
regime di comunione legale dei beni;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.1: Comune di
San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9,
particella n°145, Natura: terreno, consistenza: 3.525mq,
indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED],
nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena
proprietà come bene personale e per la quota di ¼ della
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e
la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il
16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà in
regime di comunione legale dei beni;
 - sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.2: Comune di
San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9,
particella n°213, Natura: terreno, consistenza: 310mq,
indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED],
nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena
proprietà come bene personale e per la quota di ¼ della
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e



- la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.3: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°659, Natura: terreno, consistenza: 17.734mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 1/2 della piena proprietà come bene personale e per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
 - sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.4: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto fabbricati, foglio 9, particella n°653, Natura: D10 – fabbricati per attività agricole, consistenza: /, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 1/2 della piena proprietà come bene personale e per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
 - sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.5: Comune di



San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°660, Natura: eu ente urbano, consistenza: 44mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà come bene personale e per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 18/04/2002, repertorio n.5439 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/04/2002 al Numero di Registro Generale 14328 e al Numero di Registro Particolare 10640, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a Salerno il 05/11/1955, la piena proprietà dell'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 (unità negoziale 1.1 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067).



Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 29/10/2005, repertorio n.9179/2319 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 17/11/2005 al Numero di Registro Generale 55620 e al Numero di Registro Particolare 36503, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal fratello [REDACTED], nato a Salerno il 28/04/1955, la piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°489 con una superficie catastale di 8.114mq

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 20/02/2008 Pratica n. SA0078747 in atti dal 20/02/2008 (n. 78747.1/2008)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°489 con una superficie catastale di 8.114mq è stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°574 con una superficie catastale di 7.732mq., che a sua volta in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 07/03/2018 Pratica n. SA0053469 in atti dal 07/03/2018 presentato il 07/03/2018 (n. 53469.1/2018)*” è



stata soppressa dando origine ai terreni censiti nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino:

- sul foglio 9, particella n°673 con una superficie catastale di 3.235mq. (unità negoziale 1.2 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067).
- sul foglio 9, particella n°674 con una superficie catastale di 4.497mq. (unità negoziale 1.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067).

Con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624, il sig. [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917 ha donato al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, oltre ad altri immobili, la quota di ½ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:



- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°214 con una superficie catastale di 19.132mq.

Con tale atto il su indicato sig. [REDACTED], ha donato la restantela restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di tali immobili all'altro figlio [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953.

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 28/04/2000 Pratica n. 27458 in atti dal 28/04/2000 (n. 2201.1/2000)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°214 con una superficie catastale di 19.132mq è stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal sig. [REDACTED]



██████████, nato a Salerno il 28/02/1953, oltre ad altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Pertanto in seguito ai suddetti due atti notarili il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq. (unità negoziale 2.1 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067);
- n°213 con una superficie catastale di 310mq. (unità negoziale 2.2 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067);
- n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

è diventato di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig ██████████
██████████, nato a Napoli il 26/01/1944;



- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In seguito a “*Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)*” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq. Tale terreno in seguito a a “*Tipo Mappale del 05/05/2015 Pratica n. SA0157597 in atti dal 05/05/2015 presentato il 05/05/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.157597.1/2015)*” è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.734mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;



- foglio 9, particella n°660, qualità: ente urbano, con una superficie catastale di 44mq., corrispondente all'Unità negoziale 2.5 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 05/05/2015 Pratica n. SA0157599 in atti dal 05/05/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0157597 DEL 05/05/2015 (n. 157597.1/2015)” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “COSTITUZIONE del 02/06/2023 Pratica n. SA0083851 in atti dal 05/06/2023 COSTITUZIONE (n. 83851.1/2023)” sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, categoria catastale: C/6;
- ⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n. SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL 11/04/2014 (n. 106974.1/2014)” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la



particella n°653 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in atti dal 02/05/2014 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067.

Gli immobili di cui alla procedura esecutiva immobiliare n°63/2020 nel ventennio in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

Trascrizioni

- Con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496 a favore del Comune di San Cipriano, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, viene costituito viene costituito il vincolo di asservimento della superficie di 10.000mq sulla piena proprietà dell’Unità



negoziale 1: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°491, Natura: terreno, consistenza: 18.926mq. Nel quadro D della nota è riportato che “i signori [REDACTED] e [REDACTED] (il primo per meta' indivisa quale bene personale, ed entrambi per la restante meta' in comunione legale dei beni), asservono, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione statale e regionale, il terreno appresso descritto, per la sola superficie di 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) metri quadrati, al fine della realizzazione di capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica in San Cipriano Picentino alla localita' Salella, giusta domanda di permesso di costruire presentata al competente comune l'11 settembre 2009 (pratica edilizia n. 47/09/p), riscontrata dall'ufficio tecnico - servizio edilizia - del comune di san cipriano picentino con nota protocollo 5934 del 15 luglio 2010.il terreno che viene asservito nella proporzione sopra indicata confina con strada e con proprieta' [REDACTED] da tutti gli altri lati,ed e' riportato nel catasto terreni del comune di san cipriano picentino cosi' come segue:foglio 9, mappale 491, ettari 1, are 89.26, seminativo irriguo arborato di cl. 3, r.d. euro 259,02, r.a. euro 131,96”. Il C.T.U. specifica che in seguito a “Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)” il terreno censito nel



catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq. Tale terreno in seguito a a “*Tipo Mappale del 05/05/2015 Pratica n. SA0157597 in atti dal 05/05/2015 presentato il 05/05/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.157597.1/2015)*” è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.734mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;
- foglio 9, particella n°660, qualità: ente urbano, con una superficie catastale di 44mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.5 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data



17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244
Numero di Registro Particolare 8067. Inoltre, tale
immobile con “COSTITUZIONE del 05/05/2015
Pratica n. SA0157599 in atti dal 05/05/2015 ,
ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON
PROTOCOLLO SA0157597 DEL 05/05/2015 (n.
157597.1/2015)” è stato censito nel catasto fabbricati
del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9,
con la particella n°660 categoria F/6 – fabbricato in
attesa di dichiarazione e con successiva
“COSTITUZIONE del 02/06/2023 Pratica n.
SA0083851 in atti dal 05/06/2023 COSTITUZIONE (n.
83851.1/2023)” sul foglio 9, con la particella n°660,
subalterno n°1, categoria catastale: C/6;

⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una
superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile
con “COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n.
SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO
MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL
11/04/2014 (n. 106974.1/2014)” è stato censito nel
catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino
sul foglio 9, con la particella n°653 categoria F/6 –
fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva
“COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in



atti dal 02/05/2014 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067. Il C.T.U. specifica che il “capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica in San Cipriano Picentino alla localita' Salella, giusta domanda di permesso di costruire presentata al competente comune l'11 settembre 2009 (pratica edilizia n. 47/09/p)” al fine della cui realizzazione è stato fatto il suddetto asservimento di 10.000mq del terreno è proprio tale immobile cosituente l’Unità negoziale 2.4 del suddetto pignoramento.

Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026, con annotazione n°2036 in data 07/08/2015 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione



termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano
– Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in
Salerno, C.F.:04255700652 contro il sig. [REDACTED],
nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED]
[REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore
non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il
25/10/1979. Detta Ipoteca grava sui seguenti immobili
oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge
30/2020:

- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.1: Comune di
Salerno, catasto fabbricati, foglio 61, particella n°185,
subalterno n°7 Natura: A/2 – abitazione di tipo civile,
consistenza: 5,5vani, indirizzo: via Fabrizio Pinto n°22,
interno 8, terzo piano, contro il sig. [REDACTED], nato a
Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena
proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano
(Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà,
corrispondente all'Unità negoziale 1.1 del pignoramento
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in
data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244
Numero di Registro Particolare 8067;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.1: Comune di
San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9,
particella n°574, Natura: terreno, consistenza: 7.732mq,



indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà. Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “frazionamento del 07/03/2018 Pratica n. SA0053469 in atti dal 07/03/2018 presentato il 07/03/2018 (n. 53469.1/2018)” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°574 con una superficie catastale di 7.732mq è stato frazionato nei terreni censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

⇒ foglio 9, particella n°673 con una superficie catastale di 3.235mq., corrispondente all’Unità negoziale 1.2 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067, tranne per il fatto che nella trascrizione del pignoramento è contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/19 44, per la quota di 1/2 e non 3/4 come riportato erratamente nell’iscrizione dell’ipoteca, della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la



quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e non $\frac{1}{4}$ come riportato erratamente nell'iscrizione dell'ipoteca;

⇒ foglio 9, particella n°674 con una superficie catastale di 4.497mq., corrispondente all'Unità negoziale 1.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067, tranne per il fatto che nella trascrizione del pignoramento è contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/19 44, per la quota di $\frac{1}{2}$ e non $\frac{3}{4}$ come riportato erratamente nell'iscrizione dell'ipoteca, della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e non $\frac{1}{4}$ come riportato erratamente nell'iscrizione dell'ipoteca;

– sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.2: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°145, Natura: terreno, consistenza: 3.525mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano



- (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, corrispondente all'Unità negoziale 2.1 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.3: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°213, Natura: terreno, consistenza: 310mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, corrispondente all'Unità negoziale 2.2 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;
- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 2.4: Comune di San Cipriano Picentino (Sa), catasto terreni, foglio 9, particella n°491, Natura: terreno, consistenza: 18.926mq, indirizzo: contrada Salella, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà. Dalle visure storiche catastali risulta che in



seguito a “*Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)*” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq. Tale terreno in seguito a a “*Tipo Mappale del 05/05/2015 Pratica n. SA0157597 in atti dal 05/05/2015 presentato il 05/05/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.157597.1/2015)*” è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.734mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;
- foglio 9, particella n°660, qualità: ente urbano,



con una superficie catastale di 44mq., corrispondente all'Unità negoziale 2.5 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 05/05/2015 Pratica n. SA0157599 in atti dal 05/05/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0157597 DEL 05/05/2015 (n. 157597.1/2015)” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “COSTITUZIONE del 02/06/2023 Pratica n. SA0083851 in atti dal 05/06/2023 COSTITUZIONE (n. 83851.1/2023)” sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, categoria catastale: C/6;

⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n. SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL 11/04/2014 (n. 106974.1/2014)” è stato censito nel



catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°653 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “*COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in atti dal 02/05/2014 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014*” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067.

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Tale



ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riporta al precedente punto, tranne che per il fatto che nell'ipoteca di tale punto invece della particella n°491 è indicata la 652 derivante dalla 491, ma non è indicata la particella n°653 anche essa derivante dalla particella n°491. Inoltre, come ulteriore differenza rispetto all'iscrizione del precedente punto con riferimento alla particella n°574, da cui derivano per frazionamento la 673 e la 674, è riportato che è contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/19 44, per la quota corretta di $\frac{1}{2}$ e non $\frac{3}{4}$ come riportato erratamente nell'iscrizione dell'ipoteca di cui al precedente punto, della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota corretta di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e non $\frac{1}{4}$ come riportato erratamente nell'iscrizione dell'ipoteca di cui al precedente punto. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale punto viene aggiunta la particella n°653;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la



Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal proposito che “*si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino*”;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale



10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dettagliatamente descritta all'inizio del presente paragrafo, gravante sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al precedente punto.

3) APPARTAMENTO SITO IN SALERNO ALLA VIA FRANCESCO PINTO N°6, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO SUL FOGLIO 61, PARTICELLA N°185, SUBALTERNO N°7

3.A PROVENIENZA

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 18/04/2002, repertorio n.5439 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/04/2002 al Numero di Registro Generale 14328 e al Numero di Registro Particolare 10640, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a Salerno il 05/11/1955, la piena proprietà dell'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7.



Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 risulta che essi non hanno venduto l'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, risulta di proprietà:

- Per la quota di 1/2 della piena proprietà del sig [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di 1/2 della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

3.A GRAVAMI

I gravami esistenti sull'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 sono i seguenti:

- ipoteca volontaria per €.500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della



Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020, ma non è indicata la particella n°653. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota



- annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale punto viene aggiunta la particella n°653;
- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED] [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente



punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal proposito che *“si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino”*;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953. Tale pignoramento grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall'atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sull'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 gravino:

- altre procedure esecutive;



- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

3.C ELEMENTI DESCRITTIVI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è un appartamento al terzo piano, con accesso dalla porta di caposcala più a sinistra, salendo sul pianerottolo delle scale, del fabbricato, privo di ascensore, sito nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, ed è censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7.

L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 3,51m ed è composto da un soggiorno di ingresso, tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno, una cucina e tre balconi.

All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato il sopralluogo nella muratura di separazione tra la cucina e la stanza da letto1, sul lato interno a tale ultima stanza, era stata rimossa una parte della muratura, portando alla luce una tubazione dell'impianto idrico. Ciò a causa di una perdita di acqua da tale tubazione che ha provocato anche il rigonfiamento del parquet nella zona del calpestio della stanza da letto1, situata in corrispondenza di tale parete.

Il disimpegno è soppalcato con una bassa apertura di accesso posta nella stanza da letto3 al di sopra della porta di accesso a tale locale dal disimpegno. Anche la parte anteriore del bagno



è soppalcata con una bassa apertura di accesso posta nel bagno. Anche la zona del soggiorno/ingresso antistante la cucina e la stanza da letto¹ è soppalcata con una bassa apertura di accesso posta nella cucina al di sopra della porta di accesso. I soppalchi hanno tutta un'altezza ridotta, tale da consentire solo un uso come deposito.

L'accesso al disimpegno dal soggiorno non è delimitata da una porta ma da una tenda a tutta altezza. Le altre aperture sono delimitate da porte di cui due scorrevoli.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico, di di adduzione e di scarico e di impianto di riscaldamento con radiatori. Tutti tali impianti sono stati realizzati sotto traccia e vanno adeguati alla normativa vigente con le relative certificazioni.

Il calpestio di tutto l'appartamento è pavimentato in parquet tranne la cucina ed il bagno pavimentati in mattonelle. Il parquet è in discrete stato di conservazione e manutenzione tranne nella stanza da letto¹, rigonfiato in corrispondenza dell'ingresso della stanza per la perdita di acqua dalla tubazione nella parete di divisione con la cucina, già menzionata in precedenza.

Gli infissi esterni sono in legno con scudi in legno, con la presenza di piccole zone in cui la pittura si è scrostata, e tapparelle esterne.



Le murature di divisione dell'appartamento nei diversi ambienti sono per la maggior parte tramezzi in laterizi e la restante minor parte in cartongesso. I soffitti e le pareti sono tinteggiati e in discreto stato di conservazione e manutenzione

La parte inferiore dei balconi sovrastanti a quello dell'appartamento in esame presentano zone in cui l'intonaco si è staccato, protando alla luce i ferri di armatura del solaio, o è prossimo a staccarsi.

Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione di C.T.U. (allegato "A") e alle foto dell'allegato "B".

3.D CONSISTENZA

• ingresso/soggiorno	mq	27,21
• stanza da letto1	mq	16,59
• cucina	mq	7,21
• stanza da letto2	mq	8,33
• bagno	mq	5,54
• stanza da letto3	mq	13,97
• disimpegno	mq	1,63
• Balcone1	mq	1,77
• Balcone2	mq	3,49
• Balcone3	mq	1,82



L'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 ha, quindi, una superficie utile abitabile di 80,48mq., oltre a 7,08mq di balconi.

L'appartamento ha una superficie al lordo dei tramezzi di divisione interna e della metà delle superficie delle murature perimetrali comuni al vano scala pari a 103,09mq.

3.E DATI CATASTALI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno nel seguente modo:

➤ Foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, zona censuaria:4, categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: totale: 102mq, totale escluse aree scoperte: 101mq., rendita: €.823,75, indirizzo: via Fabrizio Pinto n°22, piano terzo, in testa a:

⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.

La planimetria catastale di tale immobile reca la data del 14/12/1949.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto di causa reca la data del 14/12/1949 presentava una differente



distribuzione degli spazi interni connessi alla demolizione di tramezzi rappresentati in tale planimetria catastale e la realizzazione di altri, anche in cartongesso, non rappresentati in esso, anche con la realizzazione di aperture, delimitate, da porte, nei tramezzi, in modo differente rispetto alla planimetria catastale. Inoltre l'appartamento all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi aveva soppalchi non rappresentati in tale planimetria catastale e aveva il balcone della stanza da letto¹ non rappresentato nella planimetria catastale.

3.F CONFINI

L'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 confina con l'altro appartamento del terzo piano del fabbricato, con vano scala condominiale con via Fabrizio Pinto, Via Nicola Aversano, salvo altri.

3.G STATO DI POSSESSO

Nel certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato in data 12/03/2024 risulta che in tale appartamento risultano residenti il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, e la loro figlia [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979.

3.H DESTINAZIONE URBANISTICA



Il fabbricato in questione ricade nella zona omogena B del vigente strumento urbanistico del Comune di Salerno che, in particolare, per l'area su cui insiste l'immobile in questione prevede le seguenti categorie di intervento: A, B, C2 e D.

Negli art.74, 75, 77 e 78 del R.U.E.C. del Comune di Salerno sono riportati rispettivamente la categoria di intervento A, relativa agli interventi di manutenzione ordinaria, la categoria di intervento B, relativa agli interventi di manutenzione straordinaria, la categoria di intervento C2, relativa agli interventi di risanamento conservativo e ripristino e la categoria di intervento D, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

3.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 30/01/2024 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di Salerno istanza, protocollo 30175 dell'Ente, con cui ha chiesto copia integrale:

- 1) di tutti gli eventuali provvedimenti repressivi, sanzionatori di ripristino dello stato dei luoghi emessi dal Comune di Salerno in riferimento all'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7;
- 2) dei certificati di abitabilità e/o agibilità relativi all'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto



- n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7;
- 3) di tutte le pratiche edilizie e/o condoni presentate e/o rilasciate in riferimento relative all'appartamento sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, a partire dalla pratica edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato in cui è ubicato tale immobile, i cui proprietari e locatari succedutesi nel tempo di cui si ha conoscenza sono:
- a) Rosalia Manzo, nata a Salerno il 20/01/1938;
 - b) [REDACTED], nata a Salerno il 05/11/1955;
 - c) [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
 - d) [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In seguito a tale istanza il C.T.U. ha reperito presso il Comune di Salerno i documenti di seguito riportati.

Nella pianta dei piani superiori del progetto del fabbricato recante il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Salerno n°36 del 02/05/1935 l'immobile in esame è rappresentato nello stesso modo con cui è rappresentato nella sua planimetria catastale recante la data del 14/12/1949, tranne per il fatto che in ques'ultima non è rappresentato il



balcone della stanza da letto¹ e i lati corti dei balconi non sono rappresentati arrotondati.

In data 27/04/1936 il Comune di Salerno ha rilasciato per il fabbricato in questione il certificato di abitabilità n°90 con cui è stata dichiarata l'abitabilità dall'01/09/1936 del fabbricato di nuova costruzione a tre piani composto da sei quartini di tre stanza e accessori ognuno.

Il Comune di Salerno con documento protocollo n°127734 del 19/12/1994 comunica, tra l'alto, alla sig.ra [REDACTED], precedente proprietaria dell'appartamento in esame nel presente paragrafo, con riferimento alla sua istanza protocollo dell'Ente n°120251 del 29/11/1994 di lavori interni al suddetto immobile in base all'art.26 della Legge 47/85, che alcuni dei lavori previsti in tale istanza non rientrano in quelli previsti dalla su citata legge e che l'istanza è carente dei grafici dello stato di fatto e progetto. Nella relazione relativa a tale istanza è riportato che i lavori consistono nel rifacimento degli impianti idrico dsanitario, elettrico e riscaldamento, nella rimozione di alcune tramezzature, nel rifacimento della pavimentazione e degli intonaci e della tinteggiatura.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella pianta dei piani superiori del progetto del fabbricato recante il parere favorevole della Commissione Edilizia del



Comune di Salerno n°36 del 02/05/1935 presentava una differente distribuzione degli spazi interni connessi alla demolizione di tramezzi rappresentati in tale planimetria catastale e la realizzazione di altri, anche in cartongesso, non rappresentati in esso, anche con con la realizzazione di aperture, delimitate, da porte, nei tramezzi, in modo differente rispetto alla planimetria catastale. Inoltre l'appartamento all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi aveva soppalchi non rappresentati in tale pianta dei piani superiori del progetto del fabbricato recante il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Salerno n°36 del 02/05/1935.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che la sopra descritta differente distribuzione degli spazi interni, mediante differente realizzazione dei tramezzi e delle aperture di collegamento, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che alla lettera b) del comma1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 è riportato *“interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico*



urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”.

Il C.T.U. specifica, ancora, che il fabbricato in questione ricade nella zona omogenea B del vigente strumento urbanistico del Comune di Salerno che, in particolare, per l'area su cui insiste l'immobile in questione prevede le seguenti categorie di intervento: A, B, C2 e D.

Negli art.74, 75, 77 e 78 del R.U.E.C. del Comune di Salerno sono riportati rispettivamente la categoria di intervento A, relativa agli interventi di manutenzione ordinaria, la categoria



di intervento B, relativa agli interventi di manutenzione straordinaria, la categoria di intervento C2, relativa agli interventi di risanamento conservativo e ripristino e la categoria di intervento D, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nell'art.75 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.) di Salerno è riportato che *“Cat. B - Manutenzione straordinaria 75.01. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. 75.02. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere: a) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti; b) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali; c)*



demolizione e sostituzione dei solai nel rispetto delle quote originarie di calpestio; d) adeguamento dello spessore delle murature, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica da effettuarsi all'interno dell'involucro del fabbricato; e) rifazione totale delle finiture esterne e tinteggiatura, con modificazione di materiale e di coloriture; f) installazione e sostituzione di cancelli, vetrine e portoni, aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti. 75.03. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria anche le seguenti opere che di seguito si elencano a titolo esemplificativo: g) realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici; h) sottomurazioni; i) muri di sostegno e di contenimento; j) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie; k) pensiline su edifici esistenti, a copertura di balconi o terrazzi, con aggetto non superiore a 1,50 ml. e con materiali del medesimo tipo e colore di quelli esistenti; l) prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato



non superiore a 1,50 ml.; m) pergolati e gazebo; n) impianti tecnologici e volumi tecnici con $h \leq 2,00$ ml e Superficie $\leq 1,50$ mq); o) nuove canne fumarie esterne; p) condotte di esalazione e aerazione; q) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali; r) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; s) accessi carrai e loro modificazione; t) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali, fino a un massimo del 50% dell'intero edificio; u) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica di stretta pertinenza del fabbricato o dell'alloggio; v) installazione di doppi infissi qualora l'intervento non contrasti con le caratteristiche ed il decoro dell'edificio.

75.04. Gli interventi di manutenzione, a seconda della specifica fattispecie di intervento, sono sottoposti alle procedure di cui ai successivi artt. 94 bis (CIL), 94 ter (CILA) 95 (SCIA), 95bis (DIA), anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela, previa acquisizione dei pareri e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo.

75.05. A seguito delle modifiche all'art. 3 del DPR 380/2001 introdotte dall'art. dall'art. 17, comma 1, lettera a), decreto-legge n. 133 del 2014 convertito con Legge 164/2014, sono ricompresi nella categoria della manutenzione straordinaria i frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari, anche con esecuzione di opere, se comportanti la variazione delle superfici delle singole



unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso”

Nell'art.199 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.) di Salerno è riportato che “199.01. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale. 199.02. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte: a) la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare $\frac{1}{3}$ della superficie del vano in cui esso è ricavato; b) l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato. 199.03. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere $\frac{1}{2}$ della superficie del locale. 199.04. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme: • il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05; • le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.



199.05. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. 199.06. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume. 199.07. Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma 199.02, 199.03 e 199.04 la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda di solaio. 199.08. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito per una superficie pari a quella riportata ai precedenti articoli 199.02 e 199.03. Al di fuori dei casi ammessi ai commi 02 e 03, (altezza libera soppalcatura inferiore a ml 2,10), la superficie del soppalco non va considerata nel computo della verifica del rapporto aeroilluminante e può essere chiuso, a condizione che l'altezza residua della parte dell'ambiente dove viene realizzato raggiunga i valori minimi prescritti dal precedente art. 194”.

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, a parere dello scrivente, la suddetta differente distribuzione degli spazi interni ed anche i suddetti soppalchi possono essere sanati presentando l'opportuna pratica edilizia presso gli Enti competenti ed in particolare il Comune di Salerno ed il Genio Civile.



Il C.T.U. stima in €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale gli oneri per le spese amministrative e tecniche di progettazione e presentazione presso i vari enti delle pratiche necessarie per sanare le suddette difformità.

3.L STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona B12, in cui ricade l'appartamento al terzo piano del fabbricato sito nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7. per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore unitario minimo pari a €1.900,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €2.700,00 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un fabbricato sito in Salerno alla via Francesco Pinto, in cui è ubicato l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 per le abitazioni civili, mediamente ristrutturate, un valore unitario di €2.700,00 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine e, pertanto,



corrispondente al valore massimo di €2.700,00 al mq di superficie al lordo della muratura riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona B12, in cui ricade l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore unitario di €2.700,00 al mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dettagliatamente descritto nel sotto paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile, e di quanto esposto nel sotto paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, il C.T.U. considera un abbattimento del sopra riportato valore del 5% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, un valore unitario di €2.565,00 al mq di superficie al lordo della muratura.



La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, è pari a [103,09mq (superficie abitabile al lordo della muratura) + 7,08mq (balconi) x 0,30 (coefficiente di differenziazione)] = 105,21mq..

Da cui la quotazione complessiva dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, sarà pertanto pari a:

$$€/mq. 2.565,00 \times 105,21mq. (sup. totale) = €269.863,65$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 è, quindi, pari a €269.863,65.

3.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona B12, in cui ricade l'appartamento al terzo piano del fabbricato sito nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7. per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore locatario mensile unitario minimo pari a €5,70 al mq al lordo della muratura ed un un valore locatario mensile unitario massimo



di €.7,90 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un fabbricato sito in Salerno alla via Francesco Pinto, in cui è ubicato l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 per le abitazioni civili, mediamente ristrutturate, un valore locatario mensile unitario di €.7,00 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine e, pertanto, compreso tra il valore locatario mensile unitario minimo €.5,70 al mq al lordo della muratura e il valore locatario mensile unitario massimo di €.7,90 al mq. al lordo della muratura riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona B12, in cui ricade l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore locatario mensile unitario di €.7,00 al



mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dettagliatamente descritto nel sotto paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile, e di quanto esposto nel sotto paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, il C.T.U. considera un abbattimento del sopra riportato valore del 5% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, un valore locatario mensile unitario di €6,65 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, è pari a [103,09mq (superficie abitabile al lordo della muratura) + 7,08mq (balconi) x 0,30 (coefficiente di differenziazione)] = 105,21mq..

Da cui il valore locativo mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} \text{€./mq. } 6,65 \text{ al mese} \times 105,21 \text{mq. (sup. totale)} &= \\ &= \text{€}699,65 \text{ al mese} \end{aligned}$$



Il valore locative mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7 è, quindi, pari a €.699,65.

3.N SPESE CONDOMINIALI

Nel verbale di sopralluogo del giorno 21/02/2024 la sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con riferimento all'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato sito nel comune di Salerno alla via Francesco Pinto n°6, censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, ha dichiarato che *“a sua conoscenza non ci sono lavori condominiali appaltati al momento dall'assemblea condominiale e non ci sono arretrati di spese condominiali da pagare”*.

Il C.T.U. stima le spese condominiali ordinarie a carico di tale appartamento in €.50,00 al mese.

4) OPIFICIO SITO IN SAN CIPRIANO PICENTINO
ALLA CONTRADA SALELLA, CENSITO NEL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN
CIPRIANO PICENTINO SUL FOGLIO 9,
PARTICELLA N°653

4.A PROVENIENZA

Con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624, il sig. [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917 ha donato al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, oltre ad altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°214 con una superficie catastale di 19.132mq.

Con tale atto il su indicato sig. [REDACTED], ha donato la restantela restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di tale immobile all'altro figlio [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953.

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 28/04/2000 Pratica n. 27458 in atti dal 28/04/2000 (n. 2201.1/2000)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°214 con una superficie catastale di 19.132mq è stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.



Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal sig. [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953, oltre ad altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Pertanto in seguito ai suddetti due atti notarili il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq. è diventato di proprietà:

- per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In seguito a domanda di Permesso di Costruire un capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica presentata al Comune di San Cipriano Picentino in data 11/09/2009, pratica



edilizia n°47/09/P, riscontrata dall'ufficio tecnico di tale Ente con nota protocollo n°5934 del 15/07/2010, e relativo rilascio da parte dell'Ente del Permesso di Costruire su tale terreno è stato realizzato l'opificio in esame nel presente paragrafo.

In seguito a “*Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)*” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- ⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq.;
- ⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile con “*COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n. SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPAL CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL 11/04/2014 (n. 106974.1/2014)*” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°653 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “*COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in atti dal 02/05/2014*



COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067

Il C.T.U. specifica che dalle visure ffettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 risulta che essi non hanno venduto l’opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, risulta di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

4.A GRAVAMI

I gravami esistenti sull’opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 sono i seguenti:

- Con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data



01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496 a favore del Comune di San Cipriano, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, viene costituito viene costituito il vincolo di asservimento della superficie di 10.000mq sulla piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq. da cui, come risulta da quanto esposto nel precedente sotto paragrafo, deriva l'opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°653. Nel quadro D della nota è riportato che “*i signori [REDACTED] e [REDACTED] (il primo per meta' indivisa quale bene personale, ed entrambi per la restante meta' in comunione legale dei beni), asservono, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione statale e regionale, il terreno appresso descritto, per la sola superficie di 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) metri quadrati, al fine della realizzazione di*



capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica in San Cipriano Picentino alla localita' Salella, giusta domanda di permesso di costruire presentata al competente comune l'11 settembre 2009 (pratica edilizia n. 47/09/p), riscontrata dall'ufficio tecnico - servizio edilizia - del comune di san cipriano picentino con nota protocollo 5934 del 15 luglio 2010.il terreno che viene asservito nella proporzione sopra indicata confina con strada e con proprieta' [REDACTED] da tutti gli altri lati,ed e' riportato nel catasto terreni del comune di san cipriano picentino cosi' come segue:foglio 9, mappale 491, ettari 1, are 89.26, seminativo irriguo arborato di cl. 3, r.d. euro 259,02, r.a. euro 131,96”.

- *ipoteca volontaria per €500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà.*



- Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;
- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020, ma non è indicata la particella n°653. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale punto viene aggiunta la particella n°653;
- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data



10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED] [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal proposito che *“si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino”*;



- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953. Tale pignoramento grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall'atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sull'opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 gravino:

- altre procedure esecutive;
- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

4.C ELEMENTI DESCRITTIVI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è un opificio con pertinenziale area scoperta, sita alla via Generale Vittorio



Amato n°8 del comune di San Cipriano Picentino. Da tale numero civico, tramite un'apertura carrabile, delimitata da cancello metallico si accede all'area esterna pertinenziale al fabbricato.

L'edicio è costituito da un solo piano fuori terra con un piano sottotetto con copertura a due falde inclinate con tegole. Il piano sottotetto è un volume tecnico e comunica con il piano terra tramite una botola, cioè una piccola apertura presente nel solaio il piano terra ed il sottotetto. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi non c'era una scala di accesso al sottotetto dal piano terra.

Il piano terra ha un'altezza utile interna pari a 3,06 ed è suddivisa nei seguenti ambienti tra loro comunicanti: un locale lavorazione con appesa al soffitto una guidovia e comunicante con la cella carni, il lavaggio, e il locale, due cella comunicanti con la spazzolatura, un locale confezionamento, un locale stoccaggio, un disimpegno, due bagni, di cui uno dotato di antibagno, e un ufficio vendita.

Il piano terra ha cinque aperture conumunicanti con l'area esterna pertinenziale al fabbricato: una prima apertura comunicante con l'ufficio vendita, una seconda apertura comunicante con il locale lavorazione una terza con confezionamento e un'apertura in ciascuno dei due spogliatoi

La superficie esterna al fabbricato di pertinenza di



quest'ultimo censita anche essa nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 è delimitata verso l'esterno oltre che dal suddetto cancello metallico di accesso da una recinzione, costituita da un cordo di base in cemento con pali metallici e rete metallica. Tale area esterna si sviluppa all'esterno di tutti e quattro i lati del fabbricato ed in parte pavimentata ed in parte in terreno.

Nell'are pertinenziale del fabbricato sono presenti interrato le vasche di raccolta dei liquami prodotti dall'opificio, non essendo presente nella zona la rete fognaria comunale.

Il fabbricato è di recente realizzazione è all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi era in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico di adduzione e di scarico, di impianto di climatizzazione oltre a quello di refrigerazione per le celle e la lavorazione.

Nel verbale di sopralluogo del giorno 07/03/2024 la sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con riferimento all'opificio sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, ha dichiarato che “sono state staccate le utenze idriche ed elettriche” e, pertanto, il C.T.U., ovviamente nel corso dei



sopralluoghi effettuati non ha potuto verificare il funzionamento di tali impianti e delle celle.

Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione di C.T.U. (allegato “A”) e alle foto dell’allegato “B”.

4.D CONSISTENZA

• Locale lavorazione	mq	37,00
• Cella carni	mq	3,61
• Lavaggio	mq	3,63
• Confezionamento	mq	12,36
• Stoccaggio	mq	2,93
• Spazzolatura	mq	7,62
• Cella1	mq	4,60
• Cella2	mq	2,62
• Disimpegno	mq	4,29
• Bagno1	mq	3,44
• Spogliatoio1	mq	4,26
• Spogliatoio2	mq	3,87
• Bagno2	mq	0,96
• Antibagno2	mq	1,12
• Ufficio/vendita	mq	15,12

Il fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 ha, quindi, una superficie utile interna di 107,43mq..



Il suddetto ha una superficie al lordo dei tramezzi di divisione interna e delle murature perimetrali pari a 135,09mq.

La superficie esterna al fabbricato di pertinenza di quest'ultimo censita anche essa nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 come corte scoperta annessa è pari a 1.012,91mq [1.148mq (superficie catastale della particella 653) – 135,09 (alea di sedime del fabbricato)].

4.E DATI CATASTALI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è attualmente censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°653, qualità: ente urbano, superficie catastale: totale: 1.148mq., alla partita 1;

e nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 61, particella n°653, categoria: D/10, rendita: €1.248,00, indirizzo: localita' Sant'Angelo Snc, piano terra, in testa a:

⇒ [REDACTED] nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.

Il C.T.U. specifica che la categoria catastale D10 è relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.



La planimetria catastale dell'immobile datata 02/05/2014 corrisponde alla planimetria rilevata dal C.T.U. nel corso dei sopralluoghi effettuati

4.F CONFINI

L'immobile nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 confina con la particella n°659, anche essa oggetto della presente procedura, in cui rientra il piccolo spiazzo tra la via Generale Vittorio Amto e il cancello metallico con cui si accede nella allarea scoperta pertinenziale dell'opificio in esame nel presente paragrafo.

4.G STATO DI POSSESSO

L'opificio nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi non era ammobiliato e non era in esercizio.

Il C.T.U. specifica che il Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dl'08/07/2011, riferimento pratica edilizia n°47/09/P, con cui è stato costruito il fabbricato, è stato rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino ha rilasciato alla sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, *“nella qualità di affittuaria del*



terreno autorizzata dal proprietario e quale amministratrice dell'Azienda Agrozootecnica "la Salella".

4.H DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che l'immobile nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

4.H VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 06/02/2024 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di San Cipriano Picentino istanza, identificata dell'Ente come accesso agli atti n°11/2024, con cui ha chiesto:

- certificato di destinazione urbanistica, specificando se su tale immobili gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, dei terreni censiti nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino



- sul foglio 9, particelle n°673 (ex 574 ex 489 ex 42), 674 (ex 574 ex 489 ex 42), n°145, n°213, n°659 (ex 652 ex 491 ex 214) n°653 (ex 491 ex 214), n°660 (ex 652 ex 491 ex 214);
- copia integrale della domanda di Permesso di Costruire un capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica presentata al Comune di San Cipriano Picentino in data 11/09/2009, pratica edilizia n°47/09/P, riscontrata dall'ufficio tecnico di tale Ente con nota protocollo n°5934 del 15/07/2010, con l'eventuale Permesso a Costruire rilasciato e tutti i documenti ad essa connessi, comprese eventuali varianti;
 - Copia integrale di tutti gli eventuali provvedimenti repressivi, sanzionatori di ripristino dello stato dei luoghi emessi dal Comune di San Cipriano Picentino in riferimento al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 con la categoria catastale D10 ed ai terreni riportati nel punto 1 del presente elenco;
 - Copia integrale dei certificati di abitabilità e/o agibilità relativi al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653



con la categoria catastale D10 e ad eventuali costruzioni realizzate sui terreni riportati nel punto 1 del presente elenco;

- Copia integrale di tutte le pratiche edilizie e/o condoni presentate e/o rilasciate in riferimento relative al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 con la categoria catastale D10 e ad eventuali costruzioni realizzate sui terreni riportati nel punto 1 del presente elenco, i cui proprietari e locatari succedutesi nel tempo di cui si ha conoscenza sono:

- ⇒ [REDACTED], nato a Salerno il 28/04/1955;
- ⇒ [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917;
- ⇒ [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953;
- ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- ⇒ [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In data 22/03/2024 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Picentino dove ha trovato “ *Il geom. Elia Domenico che gli consegna i certificati di destinazione urbanistica e la pratica edilizia relativa alla*



realizzazione del fabbricato per attività produttive e specifica di non aver trovato altre pratiche edilizie relativamente agli immobili indicati nell'istanza ed ai nominativi riportati in tale istanza altre pratiche edilizie neanche in riferimento al generale [REDACTED] e procede al pagamento di €.295,50 per diritti e CDU oltre marca da bollo da €.16,00", come riportato nel verbale di accesso agli atti di tale giorno, allegato alla presente relazione.

In seguito a tale istanza il Comune di San Cipriano Picentino ha consegnato all C.T.U. i documenti di seguito riportati.

In data 08/07/2011 il Comune di San Cipriano Picentino ha rilasciato alla sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, *"nella qualità di affittuaria del terreno autorizzata dal proprietario e quale amministratrice dell'Azienda Agrozootecnica "la Salella"* il Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888, riferimento pratica edilizia n°47/09/P, per *"i lavori di costruzione di capannone agricolo a servizio dell'azienda zootecnica in loc. Salella della frazione Filetta, insistente sulla particella n.491 del fol.9"*.

In data 23/12/2013 la sig.ra [REDACTED] ha trasmesso al Comune di San Cipriano Picentino la Segnalzione Certificato di Inizio attività (S.C.I.A.) protocollo n°201300010601 in variante alPermesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dell'08/07/2011, pratica edilizia n°47/09/P.



In data 19/06/2014 la sig.ra [REDACTED] in qualità di titolare del permesso di costruire n°028/07/2011, pratica 47/09 e della Segnalazione Certificato di Inizio attività (S.C.I.A.) protocollo n°201300010601 del 23/12/2013; ha richiesto al Comune di San Cipriano Picentino il certificato di Agibilità del fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, allegando:

- La sua dichiarazione di conformità dei lavori al progetto approvato;
- Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e di condizionamento;
- L'A.P.E.;
- La denuncia di accatastamento;
- L'attestazione di avvenuto deposito progetto per autorizzazione sismica;
- Certificato di collaudo

In data 08/10/2014 il Comune di San Cipriano Picentino ha rilasciato alla sig.ra [REDACTED] il Certificato di Agibilità protocollo 201400007395 del 08/10/2014 relativamente al fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 destinato a capannone agricolo.

All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi la planimetria dell'immobile era conforme a quella rappresentata



nella pianta della Segnalazione Certificato di Inizio attività (S.C.I.A.) protocollo n°201300010601 in data 23/12/2013, in variante al Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dell'08/07/2011, pratica edilizia n°47/09/P.

4.E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona R1, in cui ricade il fabbricato sito alla via Generale XXXXXXXXXX n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653:

- per la destinazione produttiva per i capannoni tipici in stato conservativo normale riporta un valore unitario minimo pari a €395,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €495,00 al mq. al lordo della muratura
- per la destinazione residenziale solo la tipologia delle abitazioni di tipo economico e i box ed in particolare per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale riporta un valore unitario minimo pari a €550,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €780,00 al mq. al lordo della muratura.

Il C.T.U. ripete che la categoria catastale D10 dell'immobile in esame nel presente paragrafo è relativa ai fabbricati per



funzioni produttive connesse alle attività agricole.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona E1, relativa alle frazioni Filetta, Pezzano e Campigliano del comune di San Cipriano Picentino, non riporta dati per la destinazione produttiva, mentre per la destinazione residenziale riporta:

- per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore unitario minimo pari a €.790,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €.1.100,00 al mq. al lordo della muratura.
- per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore unitario minimo pari a €.740,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €.1.000,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le ville e villini in stato conservativo normale un valore unitario minimo pari a €.890,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €.1.300,00 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un fabbricato alle frazioni Filetta, Pezzano e Pennatello del comune di San



Cipriano Picentino, in cui è ubicato il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653;

- per i capannoni, mediamente ristrutturati, un valore unitario di €.800,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le abitazioni civili, mediamente ristrutturati, un valore unitario di €.1.600,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le abitazioni economiche, mediamente ristrutturati, un valore unitario di €.1.300,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le ville, mediamente ristrutturati, un valore unitario di €.1.500,00 al mq. al lordo della muratura.

Il fabbricato oggetto di stima è censito con la categoria catastale D10 relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e non ha le caratteristiche tipiche di un capannone, caratterizzato da altezze elevate, e scarso di divisioni interne e di finiture, ma ha la struttura di un fabbricato isolato, tipo villa, con l'altezza propria non dei capannoni ma delle abitazioni, con copertura a due falde con tegole, non usata nei capannoni, ma, bensì nelle abitazioni isolate, con gli spazi interni suddivisi per le necessità delle attività produttive, con finiture interne ed arricchito dalla presenza all'interno di esse delle celle e di una guidovia, cioè



un nastro trasportatore necessario per l'attività produttiva in questione.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del suo buon stato di conservaaione e manutenzione stima per il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, un valore unitario di €1.800,00 al mq di superficie al lordo della muratura

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, è pari a $[135,09\text{mq (superficie utile al lordo della muratura)} + 135,09\text{mq (superficie esterna pertinenziale fino alla superficie utile)} \times 0,10 \text{ (coefficiente di differenziazione)} + 909,82\text{mq (superficie esterna pertinenziale eccedente la superficie utile)} \times 0,02 \text{ (coefficiente di differenziazione)}] = 131,60\text{mq}.$

Da cui la quotazione complessiva dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, sarà pertanto pari a:



€/mq. 1.800,00 x 131,60mq. (sup. totale) = €236.880,00

Il valore della piena proprietà dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 è, quindi, pari a €236.880,00.

4.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona R1, in cui ricade il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653:

- per la destinazione produttiva per i capannoni tipici in stato conservativo normale riporta un valore unitario minimo pari a €2,20 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €3,20 al mq. al lordo della muratura
- per la destinazione residenziale solo la tipologia delle abitazioni di tipo economico e i box ed in particolare per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale riporta un valore locatario mensile unitario pari a €1,30 al mq al lordo della muratura ed un un valore



locatario mensile unitario di €1,90 al mq. al lordo della muratura.

Il C.T.U. ripete che la categoria catastale D10 dell'immobile in esame nel presente paragrafo è relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona E1, relativa alle frazioni Filetta, Pezzano e Campigliano del comune di San Cipriano Picentino, non riporta dati per la destinazione produttiva, mentre per la destinazione residenziale riporta:

- per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore locatario mensile unitario minimo pari a €2,10 al mq al lordo della muratura ed un valore locatario mensile unitario massimo di €3,10 al mq. al lordo della muratura.
- per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore locatario mensile unitario minimo pari a €2,00 al mq al lordo della muratura ed un valore locatario mensile unitario massimo di €3,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le ville e villini in stato conservativo normale un valore locatario mensile unitario minimo pari a €2,60 al mq al lordo della muratura ed un valore locatario mensile unitario massimo di €3,50 al mq. al lordo della muratura.



Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un fabbricato alle frazioni Filetta, Pezzano e Pennatello del comune di San Cipriano Picentino, in cui è ubicato il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653;

- per i capannoni, mediamente ristrutturati, un valore locatario mensile unitario di €5,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le abitazioni civili, mediamente ristrutturati, un valore locatario mensile unitario di €4,50 al mq. al lordo della muratura;
- per le abitazioni economiche, mediamente ristrutturati, un valore locatario mensile unitario di €4,00 al mq. al lordo della muratura;
- per le ville, mediamente ristrutturati, un valore locatario mensile unitario di €5,50 al mq. al lordo della muratura.

Il fabbricato oggetto di stima è censito con la categoria catastale D10 relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e non ha le caratteristiche tipiche di un capannone, caratterizzato da altezze elevate, e



scarno di divisioni interne e di finiture, ma ha la struttura di un fabbricato isolato, tipo villa, con l'altezza propria non dei capannoni ma delle abitazioni, con copertura a due falde con tegole, non usata nei capannoni, ma, bensì nelle abitazioni isolate, con gli spazi interni suddivisi per le necessità delle attività produttive, con finiture interne ed arricchito dalla presenza all'interno di esse delle celle e di una guidovia, cioè un nastro trasportatore necessario per l'attività produttiva in questione.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del suo buon stato di conservazione e manutenzione stima per il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, un valore locatario mensile unitario di €6,60 al mq di superficie al lordo della muratura

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, è pari a [135,09mq (superficie utile al lordo della muratura) + 135,09mq (superficie esterna pertinenziale fino alla superficie utile) x 0,10 (coefficiente di



differenziazione) + 909,82mq (superficie esterna pertinenziale eccedente la superficie utile) x 0,02 (coefficiente di differenziazione)] = 131,60mq..

Da cui il valore locativo mensile dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} \text{€/mq. } 6,60 \text{ al mese} \times 131,60 \text{mq. (sup. totale)} &= \\ &= \text{€} .868,56 \text{ al mese} \end{aligned}$$

Il valore locative mensile dell'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 è, quindi, pari a € .868,56 al mese.

4.N SPESE CONDOMINIALI

L'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 è un fabbricato isolato con pertinenziale area scoperta. Pertanto, non fa parte di un condominio e quindi, ovviamente, per esso non ci sono spese condominiali.

5) LOCALI AL PIANO TERRA SITI IN SAN CIPRIANO PICENTINO ALLA CONTRADA SALELLA, CENSITI



**NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN
CIPRIANO PICENTINO SUL FOGLIO 9,
PARTICELLA N°660 SUBALTERNO N°1**

5.A PROVENIENZA

Con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624, il sig. [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917 ha donato al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, la quota di ½ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°214 con una superficie catastale di 19.132mq., oltre ad altri immobili. Con tale atto il su indicato sig. [REDACTED], ha donato la restantela restante quota di ½ di tale immobile all'altro figlio [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953.

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 28/04/2000 Pratica n. 27458 in atti dal 28/04/2000 (n. 2201.1/2000)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°214 con una superficie catastale di 19.132mq è



stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal sig. [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq., oltre ad altri immobili.

Pertanto in seguito ai suddetti due atti notarili il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq. è diventato di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;



- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In seguito a “*Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)*” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq. Tale terreno in seguito a a “*Tipo Mappale del 05/05/2015 Pratica n. SA0157597 in atti dal 05/05/2015 presentato il 05/05/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.157597.1/2015)*” è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.734mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;



- foglio 9, particella n°660, qualità: ente urbano, con una superficie catastale di 44mq., corrispondente all'Unità negoziale 2.5 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 05/05/2015 Pratica n. SA0157599 in atti dal 05/05/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0157597 DEL 05/05/2015 (n. 157597.1/2015)” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “COSTITUZIONE del 02/06/2023 Pratica n. SA0083851 in atti dal 05/06/2023 COSTITUZIONE (n. 83851.1/2023)” sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, categoria catastale: C/6;
- ⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n. SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL 11/04/2014 (n. 106974.1/2014)” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la



particella n°653 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “*COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in atti dal 02/05/2014 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014*” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 risulta che essi non hanno venduto l’immobile sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, risulta di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

5.B GRAVAMI

I gravami esistenti sull’immobile sito in San Cipriano



Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 sono i seguenti:

- Con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496 a favore del Comune di San Cipriano, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, viene costituito viene costituito il vincolo di asservimento della superficie di 10.000mq sulla piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq. da cui, come risulta da quanto esposto nel precedente sotto paragrafo, deriva l'immobile sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1. Nel quadro D della nota è riportato che “*i signori [REDACTED] e [REDACTED] (il primo per meta' indivisa quale bene personale, ed entrambi per la*



restante meta' in comunione legale dei beni), asservono, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione statale e regionale, il terreno appresso descritto, per la sola superficie di 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) metri quadrati, al fine della realizzazione di capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica in San Cipriano Picentino alla localita' Salella, giusta domanda di permesso di costruire presentata al competente comune l'11 settembre 2009 (pratica edilizia n. 47/09/p), riscontrata dall'ufficio tecnico - servizio edilizia - del comune di san cipriano picentino con nota protocollo 5934 del 15 luglio 2010.il terreno che viene asservito nella proporzione sopra indicata confina con strada e con proprieta' [REDACTED] da tutti gli altri lati,ed e' riportato nel catasto terreni del comune di san cipriano picentino cosi' come segue:foglio 9, mappale 491, ettari 1, are 89.26, seminativo irriguo arborato di cl. 3, r.d. euro 259,02, r.a. euro 131,96".

- *ipoteca volontaria per €500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno,*



C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di ½ della piena proprietà. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020, ma non è indicata la particella n°653. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale



- punto viene aggiunta la particella n°653;
- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. ██████████, nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la ██████████, nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca ██████████, nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal



proposito che “*si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino*”;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953. Tale pignoramento grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall’atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sull’immobile sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 gravino:

- altre procedure esecutive;



- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

5.C ELEMENTI DESCRITTIVI

L'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 è sito alla via Generale [REDACTED] n°10 della contrada Salella del comune di San Cipriano Picentino.

Esso è costituito da due locali al piano terra di un fabbricato in muratura portante di antica realizzazione, in base all'esame visivo, come risulta dal solaio in travi e listelli in legno che costituisce la copertura del locale situato più a sud dell'immobile in esame nel presente paragrafo. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi sulla facciata nord del fabbricato c'era una mattonella riportante i proprietari che si erano succeduti nel tempo nella proprietà dell'immobile con riportato a fianco del capostipite la data del 1745.

A tal proposito il C.T.U. specifica che in base a tale esame visivo il fabbricato è sicuramente di epoca di molto antecedente alla data dell'accatastamento dell'immobile in esame nel presente paragrafo risalente al 05/05/2015, come esposto nel paragrafo relativo alla provenienza di tale immobile.

Dal civico n°10 della via Generale [REDACTED] tramite, un'apertura, delimitata da un cancello carrabile, si accede ad



una stradina sterrata carrabile da cui tramite un'apertura delimitata da una porta con antistante un cancello metallico basso si accede al locale più a sud dei due locali dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, cioè a quello posteriore, percorrendo la suddetta stradina dall'accesso dal civico 10 di via Generale [REDACTED].

Tale stradina, partendo dal cancello, insiste prima sul terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°659, con una superficie catastale di 17.734mq. e poi sulla particella n°213 con una superficie catastale di 310mq.

Il fabbricato nella parte sovrastante il suddetto locale posteriore dell'immobile in esame nel presente paragrafo ha altri tre piano ed un tetto di copertura a falde, mentre nella parte in cui è situato il locale anteriore è costituito solo dal livello di tale locale il cui solaio di copertura, costituisce il pavimento di un terrazzo a livello di un'appartamento non oggetto della presente procedura a cui si accede dalla stessa area da cui si accede a tale locale.

Più specificatamente antistante e cioè a nord di tale fabbricato c'è un muro che si sviluppa a sud fino alla muratura perimetrale ovest del suddetto fabbricato. In tale muro è presente un'apertura, delimitata da un cancello, con



cui si accedde ad un'area pavimentata in battuto di cemento, da cui si accede, tramite un'apertura, delimitata da una saracinesca metallica, al locale anteriore dell'immobile in esame nel presente paragrafo. Tale area pavimentata in battuto di cemento è una parte di un'area più ampia delimitata sul lato ovest nella parte più a sud dal suddetto muro e nella restante parte più a nord da una recinzione in pali e rete metallica. Tale area è la parte più ad est del terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°659, con una superficie catastale di 17.734mq. Tale area all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi costituiva l'accesso non solo al locale anteriore dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, ma, era l'accesso ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, risultando una pertinenza di tali immobili oltre che del suddetto locale anteriore dell'immobile in esame nel presente paragrafo. Il suddetto muro e la suddetta recinzione separavano tale parte più ad est della particella n°659, anche essa oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, dalla strada avente accesso dal civico 10 della via generale [REDACTED], insistente come si è detto su tale particella 659.

A parere dello scrivente fatte, ovviamente, salve le



sovraordinate decisioni dell'Ill.mo G.E., prima della vendita all'asta delle particelle n°659 e n°660 andrebbe effettuato uno dei tre seguenti interventi alternativi:

- un primo frazionamento per staccare tale parte più ad est della particella n°659 ed un secondo frazionamento per staccare il locale anteriore dell'immobile censito con la particella n°660 subalterno n°1, entrambi da escludere dall'asta giudiziaria;
- un frazionamento per staccare tale parte più ad est della particella n°659, da escludere dall'asta giudiziaria a parere dello scrivente, con l'istituzione su tale area da escludere di una servitù di passaggio anche carrabile a favore del locale anteriore dell'immobile censito con la particella n°660 subalterno n°1;
- instaurare su tale parte più ad est della particella n°659 una servitù di passaggio anche carrabile a favore degli immobili non oggetto della presente procedura, a cui si accede da tale area.

Inoltre, sempre a parere dello scrivente fatte, ovviamente, salve le sovraordinate decisioni dell'Ill.mo G.E., prima della vendita all'asta delle particelle n°659 andrebbe instaurare una servitù di passaggio sulla suddetta strada che insiste su tale particella e che ha inizio dal cancello contraddistinto con il civico n°10 della via generale [REDACTED] a favore della



particella n°660 subalterno n°1, nel caso in cui si mantenga la divisione nei lotti separati indicati dal C.T.U., e degli immobili non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare che accedono tramite tale strada.

Il locale posteriore è costituito da un unico ambiente, ha un'altezza di 2,54m ed è in mediocre stato di conservazione. Nella muratura posteriore è presente un'apertura delimita da una porta, di comunicazione con un piccolo locale non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Il locale anteriore è costituito da un unico ambiente ed ha un'altezza di 3,50m., con il solaio di copertura in latero cemento. Sul soffitto è presente un lampadario con impianto elettrico non realizzato sotto traccia. Inoltre sulla parete posteriore è presente un rubinetto con tubo di adduzione non realizzato sotto traccia. Sulla parete sud c'è una porta situata ad una quota di 1,57m dal calpestio non comunicante con l'altro locale dell'immobile in esame nel presente paragrafo.

Le pareti presentano diverse macchie di umidità.

Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione di C.T.U. (allegato "A") e alle foto dell'allegato "B".

5.D CONSISTENZA

- | | | |
|--------------------------|----|-------|
| • Locale posteriore (A1) | mq | 31,58 |
| • Locale anteriore (A2) | mq | 34,68 |



L'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 ha, quindi, una superficie utile calpestabile di 66,26mq..

Tale immobile ha una superficie al lordo delle murature pari a 89,11mq.

5.E DATI CATASTALI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di San Copriano Picentino nel seguente modo:

- Foglio 9, particella n°660, subalterno n°1, categoria: C/6, classe: U, consistenza: 75mq, superficie catastale: totale: 97mq, rendita: €.213,04, indirizzo: località Salella snc, piano terra, in testa a:

⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.

La planimetria catastale di tale immobile reca la data del 02/06/2023.

L'immobile in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto di causa recante la data del 02/06/2023 presentava:

- nella muratura posteriore e, cioè, quella est, del locale più a sud un'apertura, delimitata con una porta, di



comunicazione con un piccolo locale non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, non rappresentata nella planimetria catastale;

- nella muratura sud del locale più a sud due finestre non rappresentate nella planimetria catastale;
- nella muratura ovest del locale più a sud la mancanza della finestra rappresentate nella planimetria catastale a sud dell'apertura di accesso;
- nella muratura nord del locale più a sud andando da ovest ad est:

⇒ la mancanza dell'apertura di comunicazione con il locale più a nord rappresentata nella planimetria catastale;

⇒ una nicchia nella muratura non rappresentata nella planimetria catastale;

⇒ la mancanza della finestra comunicante con il locale più a nord rappresentata nella planimetria catastale.

5.F CONFINI

L'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 confina con la particella n°213 e n°659, anche esse oggetto della presente procedura, e con le particelle n°662 e n°669, non oggetto della presente procedura.

5.G STATO DI POSSESSO



All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi nei due locali censiti nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 erano depositati oggetti di varia natura.

Il C.T.U. specifica che il Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dl'08/07/2011, riferimento pratica edilizia n°47/09/P, con cui è stato costruito l'opificio censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, oggetto del precedente paragrafo, è stato rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino ha rilasciato alla sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, *“nella qualità di affittuaria del terreno autorizzata dal proprietario e quale amministratrice dell'Azienda Agrozootecnica “la Salella” per “i lavori di costruzione di capannone agricolo a servizio dell'azienda zootecnica in loc. Salella della frazione Filetta, insistente sulla particella n.491 del fol.9”*, da cui come risulta da quanto esposto nel primo sotto paragrafo del presente paragrafo, deriva l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, in esame nel presente paragrafo.

5.H DESTINAZIONE URBANISTICA



Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che l'immobile censito in catasto del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°660 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nelle zone omogenee E – Agricola Ordinaria e I – Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

5.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 06/02/2024 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di San Cipriano Picentino istanza, identificata dall'Ente come accesso agli atti n°11/2024, con cui ha chiesto:

- certificato di destinazione urbanistica, specificando se su tale immobile gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, dei terreni censiti nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°673 (ex 574 ex 489 ex 42), 674



- (ex 574 ex 489 ex 42), n°145, n°213, n°659 (ex 652 ex 491 ex 214) n°653 (ex 491 ex 214), n°660 (ex 652 ex 491 ex 214);
- copia integrale della domanda di Permesso di Costruire un capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica presentata al Comune di San Cipriano Picentino in data 11/09/2009, pratica edilizia n°47/09/P, riscontrata dall'ufficio tecnico di tale Ente con nota protocollo n°5934 del 15/07/2010, con l'eventuale Permesso a Costruire rilasciato e tutti i documenti ad essa connessi, comprese eventuali varianti;
 - Copia integrale di tutti gli eventuali provvedimenti repressivi, sanzionatori di ripristino dello stato dei luoghi emessi dal Comune di San Cipriano Picentino in riferimento al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 con la categoria catastale D10 ed ai terreni riportati nel punto 1 del presente elenco;
 - Copia integrale dei certificati di abitabilità e/o agibilità relativi al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 con la categoria catastale D10 e ad eventuali costruzioni



realizzate sui terreni riportati nel punto 1 del presente elenco;

- Copia integrale di tutte le pratiche edilizie e/o condoni presentate e/o rilasciate in riferimento relative al fabbricato sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653 con la categoria catastale D10 e ad eventuali costruzioni realizzate sui terreni riportati nel punto 1 del presente elenco, i cui proprietari e locatari succedutesi nel tempo di cui si ha conoscenza sono:

- ⇒ [REDACTED], nato a Salerno il 28/04/1955;
- ⇒ [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917;
- ⇒ [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953;
- ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- ⇒ [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In data 22/03/2024 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Picentino dove ha trovato “ *Il geom. Elia Domenico che gli consegna i certificati di destinazione urbanistica e la pratica edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato per attività produttive e specifica di*



non aver trovato altre pratiche edilizie relativamente agli immobili indicati nell'istanza ed ai nominativi riportati in tale istanza altre pratiche edilizie neanche in riferimento al generale [REDACTED] e procede al pagamento di €.295,50 per diritti e CDU oltre marca da bollo da €.16,00", come riportato nel verbale di accesso agli atti di tale giorno, allegato alla presente relazione.

Pertanto, da quanto sopra riportato risulta che non sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Picentino pratiche edilizie inerenti l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, sito alla via Generale [REDACTED] n°10 della contrada Salella del comune di San Cipriano Picentino.

La planimetria catastale di tale immobile reca la data del 02/06/2023.

Il fabbricato in muratura portante è di antica realizzazione, in base all'esame visivo, come risulta dal solaio in travi e listelli in legno che costituisce la copertura del locale situato più a sud dell'immobile in esame nel presente paragrafo. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi sulla facciata nord del fabbricato c'era una mattonella riportante i proprietari che si erano succeduti nel tempo nella proprietà dell'immobile con riportato a fianco del capostipite la data del 1745.



A tal proposito il C.T.U. specifica che in base a tale esame visivo il fabbricato è sicuramente di epoca di molto antecedente alla data dell'accatastamento dell'immobile in esame nel presente paragrafo risalente al 05/05/2015, come esposto nel paragrafo relativo alla provenienza di tale immobile.

Il C.T.U. specifica che tale fabbricato in base alle sue caratteristiche e facendo fede alla suddetta mattonella riportante i nominativi dei proprietari potrebbe essere stato costruito prima della data del 31/10/1942, in cui è entrata in vigore la Legge “fondamentale” urbanistica n°1150 del 17/08/1942 e, cioè, in epoca in cui non era necessario presentare alcuna pratica edilizia per la realizzazione del fabbricato.

Inoltre, le caratteristiche costruttive del fabbricato ed in particolare il solaio di copertura del locale posteriore in travi e tavole in legno fanno ritenere al C.T.U. che sia possibile che tale fabbricato sia stato realizzato antecedentemente alla data dell'01/09/1967 in cui è entrata in vigore della cosiddetta Legge Ponte, in cui non era necessario presentare una pratica edilizia per la realizzazione di un fabbricato fuori dal perimetro del centro edificato.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che la Legge 6 agosto 1967 n. 765 ha rappresentato un vero e proprio spartiacque per



il diritto urbanistico, perché grazie ad essa è stato generalizzato per la prima volta l'obbligo di richiedere, per ogni nuova costruzione, un titolo edilizio.

Più nello specifico, il suo articolo 10 ha completamente riscritto l'art. 31 della L. 1150/1942, prevedendo che chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Da quel momento in poi, non potevano più realizzarsi opere edili senza prima chiedere un'autorizzazione all'autorità competente.

La modifica è fondamentale, perché va ad incidere su un aspetto chiave della disciplina urbanistica, fino a quel momento tutta condensata nella Legge 17 agosto 1942 n. 1150, definita proprio "legge urbanistica".

Prima della modifica operata nel 1967, in particolare, l'art. 31 stabiliva che chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune.



Fino al 1967, dunque, la licenza edilizia doveva essere richiesta solo in due casi:

- a) quando l'edificio a costruirsi ovvero da modificare ricadeva "nei centri abitati";
- b) quando il Comune aveva adottato un proprio PRG.

Fuori da tali fattispecie l'attività edilizia era sostanzialmente libera.

L'obbligo di licenza edilizia nei centri abitati fu previsto con L. 1150/42 senza definirla in termini univoci e pertanto con perimetro mobile.

Nel periodo intercorrente tra le due leggi urbanistiche n°1150/42 e n°765/67 è stato imposto l'obbligo di licenza edilizia all'interno dei centri abitati e, in aggiunta, nelle zone di espansione previste dai piani regolatori comunali.

La legge 765/1967 (nota come "legge ponte") ha esteso la necessità della licenza edilizia a tutto il territorio comunale e non solo all'interno dei centri abitati.

L'art. 31 della legge urbanistica 1150/42, nel testo originario e anteriore alle modifiche della L. 765/67, richiedeva la licenza edilizia per *“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di*



cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.” Con successiva legge n.765/67 tale obbligo di licenza edilizia fu esteso all'intero territorio comunale, modificando la previgente L.1150/42.

Se l'obbligo di licenza edilizia era limitato ai centri abitati (a tutti i comuni) e alle zone di espansione previste dagli eventuali P.R.G, tale l'obbligo poteva essere esteso ad altre zone o perfino all'intero territorio comunale tramite regolamento edilizio.

Le zone di espansione richiamate nell'originaria 1150/42 per l'obbligo di licenza edilizia erano esclusivamente previste dai piani regolatori generali dei Comuni ove presenti; in quella forma testuale la norma non prevedeva alternative.

I centri abitati non avevano una definizione univoca, e tale normativa del 1942 non indicava neppure con esattezza quale atto amministrativo poteva individuarli.

È nella Legge "Ponte" n. 765/1967 del 6 agosto 1967 che viene indicato che i perimetri dei centri abitati sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore di tale legge con deliberazione del Consiglio comunale.

Infatti, nella parte iniziale dell'art.17 è riportato che *“Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41 è aggiunto il seguente articolo 41-quinquies: "Nei Comuni sprovvisti di piano*



regolatore generale o di programma di fabbricazione la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni: a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio”.

L’immobile in questione, all’epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell’immobile oggetto di causa recante la data del 02/06/2023 presentava:

- nella muratura posteriore e, cioè, quella est, del locale più a sud un’apertura, delimitata con una porta, di comunicazione con un piccolo locale non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, non rappresentata nella planimetria catastale;
- nella muratura sud del locale più a sud due finestre non rappresentate nella planimetria catastale;



- nella muratura ovest del locale più a sud la mancanza della finestra rappresentate nella planimetria catastale a sud dell'apertura di accesso;
- nella muratura nord del locale più a sud andando da ovest ad est:
 - ⇒ la mancanza dell'apertura di comunicazione con il locale più a nord rappresentata nella planimetria catastale;
 - ⇒ una nicchia nella muratura non rappresentata nella planimetria catastale;
 - ⇒ la mancanza della finestra comunicante con il locale più a nord rappresentata nella planimetria catastale.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che la sopra descritte differenze nel prospetto e nelle aperture di collegamento, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria, per sanare le quali è necessario presentare presso il Comune di San Cipriano l'opportuna pratica edilizia.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che con riferimento alle aperture realizzate nelle murature portanti va presentata anche opportuna pratica al Genio Civile, così come per la realizzazione in latero cemento del solaio di copertura.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che alla lettera b) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 è riportato *"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie*



per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42'.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che l'immobile censito in catasto del



comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°660 ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nelle zone omogenee E – Agricola Ordinaria e I – Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli, in cui, tra l'altro, è riportato che *“sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite del 30% della volumetria legittimamente esistente”*.

Il C.T.U. stima in €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale gli oneri per le spese amministrative e tecniche di progettazione e presentazione presso i vari enti delle pratiche necessarie per sanare le suddette difformità.

5.L STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona R1, in cui ricade il fabbricato sito alla via Generale XXXXXXXXXX n°10 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, per i box, compresi nella categoria catastale C/6 con cui è censito l'immobile, in stato conservativo normale riporta un valore unitario minimo pari a €370,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €490,00 al mq. al



lordo della muratura

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un box alle frazioni Filetta, Pezzano e Pennatello del comune di San Cipriano Picentino, in cui è ubicato il fabbricato sito alla via Generale [REDACTED] n°10 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, per i box, mediamente ristrutturati, un valore unitario di €.600,00 al mq. al lordo della muratura.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore unitario di €.500,00 al mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dettagliatamente descritto nel sotto paragrafo 5C, e di quanto esposto nel sotto paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, il C.T.U. considera un abbattimento del sopra riportato valore del 20% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche



dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, un valore unitario di €.400,00 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, è pari a 89,11mq.

Da cui la quotazione complessiva dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, sarà pertanto pari a:

$$\text{€/mq. } 400,00 \times 89,11 \text{mq. (sup. totale)} = \text{€}35.644,00$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 è, quindi, pari a €.35.644,00.

5.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona R1, in cui ricade il fabbricato sito alla via Generale XXXXXXXXXX n°10 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano



Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, per i box, compresi nella categoria catastale C/6 con cui è censito l'immobile, in stato conservativo normale riporta un valore locatario mensile unitario minimo pari a €1,20 al mq al lordo della muratura ed un valore locatario mensile unitario massimo di €1,60 al mq. al lordo della muratura

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2023 riporta per un box alle frazioni Filetta, Pezzano e Pennatello del comune di San Cipriano Picentino, in cui è ubicato il fabbricato sito alla via Generale XXXXXXXXXX n°10 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, per i box, mediamente ristrutturati, un valore locatario mensile unitario di €2,00 al mq. al lordo della muratura.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore locatario mensile unitario di €1,65 al mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, in considerazione dello stato di conservazione e



manutenzione dell'immobile, dettagliatamente descritto nel sotto paragrafo 5C, e di quanto esposto nel sotto paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, il C.T.U. considera un abbattimento del sopra riportato valore del 20% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, un valore locatario mensile unitario di €1,32 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, è pari a 89,11mq.

Da cui il valore locativo mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€./mq. 1,32 al mese} \times 89,11\text{mq. (sup. totale)} = \\ & = \text{€.117,63 al mese} \end{aligned}$$

Il valore locative mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 è, quindi, pari a €117,63 al mese.



5.N SPESE CONDOMINIALI

L'immobile sito alla via Generale [REDACTED] n°10 del comune di San Cipriano Picentino, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, non fa parte di un condominio e quindi, ovviamente, per esso non ci sono spese condominiali.

6) TERRENI SITI IN SAN CIPRIANO PICENTINO ALLA CONTRADA SALELLA, CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN CIPRIANO PICENTINO SUL FOGLIO 9, PARTICELLA N°673 E N°674

6.A PROVENIENZA

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 29/10/2005, repertorio n.9179/2319 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 17/11/2005 al Numero di Registro Generale 55620 e al Numero di Registro Particolare 36503, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal fratello [REDACTED], nato a Salerno il 28/04/1955, la piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano



Picentino sul foglio 9, particelle n°489 con una superficie catastale di 8.114mq

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 20/02/2008 Pratica n. SA0078747 in atti dal 20/02/2008 (n. 78747.1/2008)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°489 con una superficie catastale di 8.114mq è stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°574 con una superficie catastale di 7.732mq., che a sua volta in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 07/03/2018 Pratica n. SA0053469 in atti dal 07/03/2018 presentato il 07/03/2018 (n. 53469.1/2018)*” è stata soppressa dando origine ai terreni censiti nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino:

- sul foglio 9, particella n°673 con una superficie catastale di 3.235mq.
- sul foglio 9, particella n°674 con una superficie catastale di 4.497mq.

entrambe in esame nel presente paragrafo.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED]
[REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED],
nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 risulta che essi non hanno



venduto il terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674, subalterno n°1, che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, risulta di proprietà:

- Per la quota di 1/2 della piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di 1/2 della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

6.B GRAVAMI

I gravami esistenti sul terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 sono i seguenti:

- ipoteca volontaria per €.500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, riportato nell'ipoteca contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota



errata di 3/4 della piena proprietà, invece del valor corretto di 1/2, e contro la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota errata di 1/4 della piena proprietà, invece di quella corretta di 1/2. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020, ma non è indicata la particella n°653. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale



- punto viene aggiunta la particella n°653;
- Iscrizione di ipoteca volontaria per €.180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal



proposito che “*si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino*”;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953. Tale pignoramento grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall’atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sul terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674gravino:

- altre procedure esecutive;



- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

6.C ELEMENTI DESCRITTIVI

Il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, poco dopo i civici 8 e 10 della via Generale [REDACTED], con cui confina sul lato nord. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq. e si sviluppa in pendenza con quota crescente andando da est ad ovest. Sul lato est è presente un canale per l'irrigazione e nel terreno sono presenti piante, prevalentemente di nocchie ed anche pali di legno con fili aerei elettrici/telefonici.

Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento allo stralcio di mappa catastale e alle foto allegate alla presente relazione di C.T.U.

6.D CONSISTENZA

Il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq.

6.E DATI CATASTALI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è attualmente censito nel catasto terreni del comune di San Copriano Picentino nel seguente modo:



- Foglio 9, particella n°673, qualità: seminativo arborato, classe:5, superficie catastale 3.235mq, reddito dominicale: €20,05, reddito agrario: €20,88, in testa a:
 - ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.
- Foglio 9, particella n°674, qualità: seminativo arborato, classe:5, superficie catastale 4.497mq, reddito dominicale: €27,87, reddito agrario: €29,03, in testa a:
 - ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.

6.F CONFINI

Il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 confina nel suo insieme con la via Generale [REDACTED], con le particelle n°575, n°567, n°145 e n°653, per quest'ultime, oggetto anche esse della presente procedura esecutiva immobiliare, tramite canale consorziale superiore del picentino.

6.G STATO DI POSSESSO

Il C.T.U. non ha reperito contratti di locazione del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674.

6.H DESTINAZIONE URBANISTICA



Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

6.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 non sono presenti fabbricati di cui verificare la regolarità edilizia.

6.I STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In seguito ad indagini effettuate, si è determinato un valore di €5,00 al mq di superficie per un terreno avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674. Poiché il terreno ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq, il valore complessivo del terreno risulta pari a:



$$€/mq\ 5,00 \times 7.732,00mq. = €38.660,00$$

Il valore della piena proprietà del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 è, quindi, pari a €38.660,00.

6.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

In seguito ad indagini effettuate, si è determinato un valore di locazione annuo di €0,20 al mq di superficie per un terreno avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674. Poiché il terreno ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq, il valore di locazione annuo complessivo del terreno risulta pari a:

$$€/mq\ 0,20\ all'anno \times 7.732,00mq. = €1.546,40\ all'anno$$

Il valore della locazione annua del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 è, quindi, pari a €1.546,40 all'anno.

Da cui si ha un valore di locazione mensile di tale terreno pari a €128,87 al mese

6.N SPESE CONDOMINIALI

L'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e



n°674 è un terreno e, pertanto, ovviamente, non è soggetto alle spese condominiali dei fabbricati.

**7) TERRENI SITI IN SAN CIPRIANO PICENTINO ALLA
CONTRADA SALELLA, CENSITI NEL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN CIPRIANO
PICENTINO SUL FOGLIO 9, PARTICELLE N°145,
N°213 E N°659**

7.A PROVENIENZA

Con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624, il sig. [REDACTED], nato a San Cipriano Picentino l'08/07/1917 ha donato al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, oltre ad altri immobili, la quota di ½ della piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°214 con una superficie catastale di 19.132mq.



Con tale atto il su indicato sig. [REDACTED], ha donato la restantela restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di tali immobili all'altro figlio [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953.

Dalle visure storiche catastali risulta che in seguito a “*FRAZIONAMENTO del 28/04/2000 Pratica n. 27458 in atti dal 28/04/2000 (n. 2201.1/2000)*” il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°214 con una superficie catastale di 19.132mq è stato soppresso originando, oltre ad altri immobili, il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particelle n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 ed alla data di stipula dell'atto sposato in regime di comunione di beni con la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, ha acquistato dal sig. [REDACTED], nato a Salerno il 28/02/1953, oltre ad altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno



censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

Pertanto in seguito ai suddetti due atti notarili il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°491 con una superficie catastale di 18.926mq.

è diventato di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

In seguito a “*Tipo Mappale del 11/04/2014 Pratica n. SA0106974 in atti dal 11/04/2014 presentato il 11/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.106974.1/2014)*” il terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:



⇒ foglio 9, particella n°652, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.778mq. Tale terreno in seguito a a “*Tipo Mappale del 05/05/2015 Pratica n. SA0157597 in atti dal 05/05/2015 presentato il 05/05/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.157597.1/2015)*” è stato frazionato negli immobili censiti nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino nel seguente modo:

- foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo irriguo arborato, con una superficie catastale di 17.734mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.3 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067;
- foglio 9, particella n°660, qualità: ente urbano, con una superficie catastale di 44mq., corrispondente all’Unità negoziale 2.5 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067. Inoltre, tale immobile con “COSTITUZIONE del 05/05/2015 Pratica n. SA0157599 in atti dal 05/05/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0157597 DEL 05/05/2015 (n. 157597.1/2015)” è stato censito nel



catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “*COSTITUZIONE del 02/06/2023 Pratica n. SA0083851 in atti dal 05/06/2023 COSTITUZIONE (n. 83851.1/2023)*” sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, categoria catastale: C/6;

⇒ foglio 9, particella n°653, qualità Ente urbano, con una superficie catastale di 1.148mq.. Inoltre, tale immobile con “*COSTITUZIONE del 11/04/2014 Pratica n. SA0107074 in atti dal 11/04/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0106974 DEL 11/04/2014 (n. 106974.1/2014)*” è stato censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°653 categoria F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione e con successiva “*COSTITUZIONE del 02/05/2014 Pratica n. SA0121893 in atti dal 02/05/2014 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2014)*” sul foglio 9, con la particella n°653, categoria catastale: D/10, corrispondente all’Unità negoziale 2.4 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067.



Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 risulta che essi non hanno venduto il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°659 con una superficie catastale di 17.734mq.

che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, risulta di proprietà:

- Per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944;
- Per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953.

7.B GRAVAMI

I gravami esistenti sul terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°659 con una superficie catastale di 17.734mq.

sono i seguenti:

- Con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data



01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496 a favore del Comune di San Cipriano, e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e la sig.ra [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà, viene costituito viene costituito il vincolo di asservimento della superficie di 10.000mq sulla piena proprietà del terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq. da cui, come risulta da quanto esposto nel precedente sotto paragrafo, deriva il terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°659 con una superficie catastale di 17.734mq. Nel quadro D della nota è riportato che “i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (il primo per meta' indivisa quale bene personale, ed entrambi per la restante meta' in comunione legale dei beni), asservono, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione statale e regionale, il terreno appresso descritto, per la sola superficie di 10.000,00 (diecimila virgola zerozero)



metri quadrati, al fine della realizzazione di capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica in San Cipriano Picentino alla localita' Salella, giusta domanda di permesso di costruire presentata al competente comune l'11 settembre 2009 (pratica edilizia n. 47/09/p), riscontrata dall'ufficio tecnico - servizio edilizia - del comune di san cipriano picentino con nota protocollo 5934 del 15 luglio 2010.il terreno che viene asservito nella proporzione sopra indicata confina con strada e con proprieta' [REDACTED] da tutti gli altri lati,ed e' riportato nel catasto terreni del comune di san cipriano picentino cosi' come segue:foglio 9, mappale 491, ettari 1, are 89.26, seminativo irriguo arborato di cl. 3, r.d. euro 259,02, r.a. euro 131,96”.

- *ipoteca volontaria per €500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €250.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 11/06/2013, repertorio n°12660/4870, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 18/06/2013 al Numero di Registro Generale 21405 e al Numero di Registro Particolare 2026 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, riportato nell’ipoteca contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, per la quota di 3/4 della piena proprietà, e contro la sig.ra [REDACTED]*



██████████, nata a Merano (Bz) il 16/01/1953 per la quota di 1/4 della piena proprietà. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €180.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/06/2014 al Numero di Registro Generale 20866 e al Numero di Registro Particolare 5125 a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. ██████████, nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la ██████████, nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca ██████████, nata a Roma il 25/10/1979. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020, ma non è indicata la particella n°653. A tale iscrizione è indicato come documenti correlati l'iscrizione di cui al successivo punto con riportato nota annotata, con cui in ratifica dell'iscrizione riportata in tale punto viene aggiunta la particella n°653;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per €180.000,00 derivante



da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €90.000,00 rogato dal notaio Umberto Salomi in data 10/06/2014, repertorio n°12953/5125, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'08/07/2014 al Numero di Registro Generale 23053 e al Numero di Registro Particolare 2120, con annotazione in data 07/08/2015 Numero di Registro Generale 29189 e al Numero di Registro Particolare 2037 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario – dilazione termini di pagamento rate, a favore della Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F.:04255700652, e contro il sig. ██████████ ██████████, nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la ██████████ ██████████, nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, con debitore non datore di ipoteca ██████████, nata a Roma il 25/10/1979. Tale ipoteca grava sugli stessi immobili dell'ipoteca riportata al penultimo precedente punto con la differenza che invece della particella n°491, sono indicate le 652 e 653 da essa derivanti, mentre rispetto a quella riportata nel precedente punto è indicata in più la particella n°653. Tale iscrizione è in rettifica di quella al precedente punto. In particolare nel quadro D è riportato a tal proposito che *“si rettifica la nota di iscrizione del 19 giugno 2014 registro particolare nella quale non è stata indicata nel*



quadro “B” la particella 653 del foglio 9 del comune di San Cipriano Picentino”;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/03/2020 al Numero di Registro Generale 10244 Numero di Registro Particolare 8067 a favore della B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F.:09597690966 e contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e la sig.ra la [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953. Tale pignoramento grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020;

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno su i signori [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944 e [REDACTED], nata a Merano (Bz) il 16/01/1953, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall'atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sul terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle:

- n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.;
- n°213 con una superficie catastale di 310mq.;
- n°659 con una superficie catastale di 17.734mq.

gravino:



- altre procedure esecutive;
- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

7.C ELEMENTI DESCRITTIVI

Dal civico 10 della via generale [REDACTED] si accede alterreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 e più precisamente a quest'ultima particella.

Più precisamente dal civico n°10 della via Generale [REDACTED] [REDACTED] tramite, un'apertura, delimitata da un cancello carrabile, si accede ad una stradina sterrata carrabile.

Tale stradina insiste sul terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°659, con una superficie catastale di 17.734mq. e su quello censito su tale foglio con la particella n°213 con una superficie catastale di 310mq.

Dalla suddetta stradina sterrata carrabile si accede al locale più a sud dei due locali dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, cioè a quello posteriore, percorrendo la suddetta stradina dall'accesso dal civico 10 di via Generale [REDACTED], come già esposto a proposito di tale immobile oggetto anche esso della presente



procedura esecutiva immobiliare.

A nord del fabbricato, in cui sono situati i due locali dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, anche essi oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, c'è un muro che si sviluppa a sud fino alla muratura perimetrale ovest del suddetto fabbricato. In tale muro è presente un'apertura, delimitata da un cancello, con cui si accede ad un'area pavimentata in battuto di cemento, da cui si accede, tramite un'apertura, delimitata da una saracinesca metallica, al locale anteriore dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1. Tale area pavimentata in battuto di cemento è una parte di un'area più ampia delimitata sul lato ovest nella parte più a sud dal suddetto muro e nella restante parte più a nord da una recinzione in pali e rete metallica. Tale area è la parte più ad est del terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9 con la particella n°659, con una superficie catastale di 17.734mq. Tale area all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi costituiva l'accesso non solo al locale anteriore dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1, ma, era anche l'unico



accesso ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, risultando una pertinenza di tali immobili oltre che del suddetto locale anteriore dell'immobile in esame nel presente paragrafo. Il suddetto muro e la suddetta recinzione separavano tale parte più ad est della particella n°659, dalla strada avente accesso dal civico 10 della via generale [REDACTED], insistente come si è detto su tale particella 659.

A parere dello scrivente fatte, ovviamente, salve le sovraordinate decisioni dell'Ill.mo G.E., prima della vendita all'asta delle particelle n°659 e n°660 andrebbe effettuato uno dei tre seguenti interventi alternativi:

- un primo frazionamento per staccare tale parte più ad est della particella n°659 ed un secondo frazionamento per staccare il locale anteriore dell'immobile censito con la particella n°660 subalterno n°1, entrambi da escludere dall'asta giudiziaria;
- un frazionamento per staccare tale parte più ad est della particella n°659, da escludere dall'asta giudiziaria a parere dello scrivente, con l'istaurazione su tale area da escludere di una servitù di passaggio anche carrabile a favore del locale anteriore dell'immobile censito con la particella n°660 subalterno n°1;
- instaurare su tale parte più ad est della particella n°659



una servitù di passaggio anche carrabile a favore degli immobili non oggetto della presente procedura, a cui si accede da tale area.

Inoltre, sempre a parere dello scrivente fatte, ovviamente, salve le sovraordinate decisioni dell'Ill.mo G.E., prima della vendita all'asta delle particelle n°659 andrebbe instaurare una servitù di passaggio sulla suddetta strada che insiste su tale particella e che ha inizio dal cancello contraddistinto con il civico n°10 della via generale [REDACTED] a favore della particella n°660 subalterno n°1, nel caso in cui si mantenga la divisione nei lotti separati indicati dal C.T.U., e degli immobili non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare che accedono tramite tale strada.

Dalla suddetta stradina e più precisamente dallo spiazzo pavimentato in pietre antistante sul lato ovest il fabbricato ha inizio una stradina in terra che si sviluppa verso ovest consentendo l'accesso al terreno censito con la particella n°145 con una superficie catastale di 3.525mq. ed anche all'immobile censito con la particella n°45, non oggetto della presente procedura, interclusa nelle particelle 659 e 145.

Pertanto, prima della vendita all'asta del terreno oggetto del presente paragrafo, oltre già citata servitù di passaggio sulla strada che ha inizio dal civico 10 di via Generale Amato si dovrà instaurare in prosecuzione di essa una servitù di



passaggio anche a favore del suddetto immobile censito con la particella n°40.

Il C.T.U. sottolinea che per tali servitù di passaggio così come per il sopra descritto frazionamento della particella n°659 sarà necessario effettuare un rilievo topografico.

Pertanto, nel caso in cui l'Ill.mp Magistrato ritenga che esso vada effettuato il C.T.U. presenterà a tal fine il preventivo del topografo di cui usualmente si serve per l'effettuazione di tale rilievo topografico.

In corrispondenza del piazzale antistante il lato ovest del fabbricato dovesono situati i due locale dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 e della strada in terra che ha inizia da tale piazzale e si immette nel terreno censito con la particella n°145 con una superficie catastale di 3.525mq.. c'è un fabbricato, non censito in catasto, costituito da un solo livello fuori terra, composto da un unico locale. Il fabbricato ha il perimetro in muratura portante in blocchi con il solaio di copertura piano in putrelle metalliche, ossidate, e laterizi.

Il locale ha un'altezza untile interna pari a 2,40m ed una forma in pianta rettangolare con una superficie interna di 12,69mq. L'accesso al locale avviene tramite un'aperura sul lato est, delimitata da una saracinesa metallica. Le pareti sia



sul lato interno che esterno non sono intonacate né tinteggiate, così come il soffitto del locale, privo di qualsiasi impianto e con la presenza all'epoca dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. di legna deposita all'interno di esso. In aderenza sul lato ovest di tale immobile vi è un altro locale che fuoriesce dal terreno di circa 1,70m con forma in pianta rettangolare con lati di misura esterna 3,55m e 2,30m a cui si accede scendendo una rampa di pochi scalini che immette in un ricovero per galline costituito sul lato opposto alle scale da rete metallica e pali con copertura in lamiera e teli, fissati in modo precario.

A nord del primo locale sopra descritto a poca distanza da esso c'era una struttura rettangolare ad un livello chiusa per tre lati con pannelli in lamiera fissati in modo precario e con copertura in lamiera anche essa fissata in modo precario, con la presenza all'epoca dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. di legna deposita all'interno di esso. Il terreno è in lieve pendenza con la presenza di piante anche di recente piantumazione di nocciole ma anche di altro genere come qualche pianta di arancio ed anche pali di legno con fili aerei elettrici/telefonici.

Il terreno censito con la particella n°145 ha sul confine nord canale consorziale superiore del picentino per l'irrigazione, così come quello censito con la particella 659.



Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento allo stralcio di mappa catastale e alle foto allegate alla presente relazione di C.T.U.

7.D CONSISTENZA

Il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 una superficie catastale complessiva di 21.569mq.

Il locale con altezza interna pari a 2,40 ha una superficie al lordo della muratura pari a 16,17mq il locale ad esso aderente fuoriuscente da terra di 1.70m ha una superficie al lordo della muratura pari a 8,17mq.

7.E DATI CATASTALI

L'immobile in esame nel presente paragrafo è attualmente censito nel catasto terreni del comune di San Copriano Picentino nel seguente modo:

- Foglio 9, particella n°145, qualità: seminativo arborato, classe:4, superficie catastale 3.525mq, reddito dominicale: €40,96, reddito agrario: €21,85, in testa a:
 - ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni;
- Foglio 9, particella n°213, qualità: seminativo arborato, classe:3, superficie catastale 310mq, reddito dominicale: €4,24, reddito agrario: €2,16, in testa a:
 - ⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944,



proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni;

- Foglio 9, particella n°659, qualità: seminativo arborato, classe:3, superficie catastale 17.778mq, reddito dominicale: €.243,31, reddito agrario: €.123,95, in testa a:

⇒ [REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, proprietario per 1/1, in regime di comunione di beni.

I fabbricati insistenti su tale terreno non sono censiti in catasto

7.F CONFINI

Il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 confina nel suo insieme con la via Generale [REDACTED], con le particelle n°653, anche essa oggetto della presente procedura, n°673, per quest'ultima, oggetto anche essa della presente procedura esecutiva immobiliare, tramite canale consorziale superiore del picentino, con la n°45, n°704, n°517, n°217, n°200, n°683, n°669, n°662 e n°660, anche essa oggetto della presente procedura.

7.G STATO DI POSSESSO

Il C.T.U. specifica che il Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dl'08/07/2011, riferimento pratica edilizia n°47/09/P, con cui è stato costruito l'opificio censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, particella n°653, oggetto di un precedente paragrafo, è stato rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino ha



rilasciato alla sig.ra [REDACTED], figlia dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], nato a Napoli il 26/01/1944, [REDACTED] nata
a Merano (Bz) il 16/01/1953, *“nella qualità di affittuaria del
terreno autorizzata dal proprietario e quale amministratrice
dell’Azienda Agrozootecnica “la Salella” per “i lavori di
costruzione di capannone agricolo a servizio dell’azienda
zootecnica in loc. Salella della frazione Filetta, insistente sulla
particella n.491 del fol.9”*, da cui come risulta da quanto esposto
nel primo sotto paragrafo del presente paragrafo, deriva il
terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella,
censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano
Picentino sul foglio 9 con la particella n°659 con una
superficie catastale di 17.734mq, in esame nel presente
paragrafo.

7.H DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24
rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data
15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto terreni
del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le
particelle n°145, n°213 e n°659 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con
Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella
zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;



- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

7.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In base all'istanza presentata al Comune di San Cipriano di cui si è esposto in modo dettagliata nel paragrafo relativo ai locali dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°660, subalterno n°1 non ci sono pratiche edilizie relative ai locali descritti in precedenza insistenti terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 una superficie catastale complessiva di 21.569mq ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria in cui è riportato per le pertinenze un indice It di 0,09mc a mq che moltiplicata per la superficie del fondo dà un valore di 1941,21mc.

Il C.T.U. specifica a tal proposito che con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 repertorio



n°69128/22623 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/06/2011 al numero di registro generale 24690 e al numero di registro particolare 18496 sul terreno censito nel catasto terreni del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°491 con una superficie catastale di 18.926mq è stato asservito per 10.000,00mq per la costruzione del capannone agricolo a servizio di azienda zootecnica. Il C.T.U. che quest'ultimo è l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con la particella n°653.

In seguito a tale asservimento si ha una volumetria per pertinenze sul terreno in esame nel presente paragrafo pari a 1.041,21mc (0,09mc/mq x 11.569mq.) superiore alla volumetria fuori terra del locale con altezza utile interna pari a 2,40 e quello ad esso aderente fuoriucente da terra di 1,70m, pari a 58,98mc. Pertanto a parere dello scrivente tali locali possono essere sanati presentando la relativa opportuna pratica presso il Comune di San Cipriano Picentino e gli altri Enti competenti tra cui il Genio Civile.

La struttura precaria in pareti e copertura in lamiera facilmente smontabile e rimovibile va rimossa ed eventualmente realizzata a regola d'arte previa presentazione



delle opportune pratiche presso gli Enti competenti così come per la struttura adibita al ricovero delle galline.

Il C.T.U. stima in €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale gli oneri per le spese amministrative e tecniche di progettazione e presentazione presso i vari enti delle pratiche necessarie per sanare quanto sopra esposto.

7.L STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In seguito ad indagini effettuate, si è determinato un valore di €5,00 al mq di superficie per un terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659.

Poiché il terreno ha una superficie catastale complessiva di 21.569mq, il valore complessivo del terreno risulta pari a:

$$€/mq\ 5,00 \times 21.569mq. = €107.845,00$$

Il valore della piena proprietà del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 è, quindi, pari a €107.845,00.

Per il locale con altezza utile interna pari a 2,40m in considerazione del suo stato e di quanto riportato a proposito della regolarità edilizia il C.T.U. stima un valore per unità di superficie al lordo della muratura pari a €150,00 al mq al lordo della muratura che moltiplicato per la sua superficie al



loro della muratura pari a 16,70mq da un valore di €2.505,00.

Per il locale fuori terra per 1,70m in considerazione del suo stato e di quanto riportato a proposito della regolarità edilizia il C.T.U. stima un valore per unità di superficie al lordo della muratura pari a €80,00 al mq al lordo della muratura che moltiplicato per la sua superficie al lordo della muratura pari a 8,14mq da un valore di €653,60.

Pertanto il valore complessivo della piena proprietà del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 e dei su indicati fabbricati insistenti su di esso è pari ad €1.111.003,60 (€107.845,00 + €2.505,00 + €653,60).

7.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

In seguito ad indagini effettuate, si è determinato un valore di locazione annuo di €0,20 al mq di superficie per un terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659.

Poiché il terreno ha una superficie catastale complessiva di 21.569mq, il valore di locazione annuo complessivo del terreno risulta pari a:

$$\text{€./mq } 0,20 \text{ all'anno} \times 21.569\text{mq.} = \text{€}4.313,80 \text{ all'anno}$$



Il valore della locazione annua del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 è, quindi, pari a €4.313,80.

Per il locale con altezza utile interna pari a 2,40m in considerazione del suo stato e di quanto riportato a proposito della regolarità edilizia il C.T.U. stima un valore di locazione annuo per unità di superficie al lordo della muratura pari a €6,00 al mq al lordo della muratura che moltiplicato per la sua superficie al lordo della muratura pari a 16,70mq da un valore di locazione annuo di €100,20 all'anno.

Per il locale fuori terra per 1,70m in considerazione del suo stato e di quanto riportato a proposito della regolarità edilizia il C.T.U. stima un valore di locazione annuo per unità di superficie al lordo della muratura pari a €3,20 al mq al lordo della muratura che moltiplicato per la sua superficie al lordo della muratura pari a 8,17mq da un valore di locazione annuo di €26,14.

Pertanto il valore complessivo di locazione annuo del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 e dei su indicati fabbricati insistenti su di esso è pari ad €4.440,14 (€4.313,80 + €100,20 + €26,14) all'anno .



Da cui il valore complessivo di locazione mensile del terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 e dei su indicati fabbricati insistenti su di esso è pari ad €370,01(€4.440,14/12mesi) al mese.

6.N SPESE CONDOMINIALI

L'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 è un terreno, con i sopra riportati corpi di fabbricati isolati e cioè non inseriti all'interno di fabbricati condominiale e, pertanto, ovviamente, non è soggetto alle spese condominiali dei fabbricati.

8) QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Lotto n°1: Piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, con la categoria catastale A/2, ubicato al terzo piano fuori terra di un fabbricato, senza ascensore, sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, confinante con l'altro appartamento del terzo piano del fabbricato, con vano scala condominiale con via Fabrizio Pinto, con Via Nicola Aversano, salvo altri. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 18/04/2002, repertorio n.5439 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/04/2002 al Numero di Registro Generale 14328 e al Numero di Registro Particolare 10640. L'appartamento ha un'altezza



utile interna pari a 3,51m ed è composto da un soggiorno di ingresso, tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno, una cucina e tre balconi con la presenza di piccoli soppalchi con altezza ridotta, tale da consentire solo un uso come deposito. L'appartamento rispetto alla sua rappresentazione nella pianta nel progetto del fabbricato recante il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Salerno n°36 del 02/05/1935 presenta una differente distribuzione degli spazi interni connessi alla differente posizione di tramezzi e dei soppalchi non riportati in tale progetto. A parere del C.T.U. tali difformità sono sanabili presentando le opportune pratiche per un costo stimato €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di 80,48mq., oltre a 7,08mq di balconi.

Valore stimato..... €269.863,65

Lotto n°2: Piena proprietà di un opificio con pertinenziale area scoperta, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 61, particella n°653 con la categoria catastale D/10, relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino e confinante con la particella n°659, in cui rientra il piccolo spiazzo tra la via Generale [REDACTED] e il cancello metallico con cui si accede nell'area scoperta pertinenziale dell'opificio. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e



al Numero di Registro Particolare 2624 e con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071. L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra con un piano sottotetto con copertura a due falde inclinate con tegole. Il piano sottotetto è un volume tecnico. Il piano terra ha un'altezza utile interna pari a 3,06 ed è suddivisa nei seguenti ambienti tra loro comunicanti: un locale lavorazione con appesa al soffitto una guidovia e comunicante con la cella carni, il lavaggio, e il locale, due celle comunicanti con la spazzolatura, un locale confezionamento, un locale stoccaggio, un disimpegno, due bagni, di cui uno dotato di antibagno, e un ufficio vendita. Il fabbricato è di recente realizzazione in buono stato di conservazione e manutenzione. Nell'area pertinenziale del fabbricato sono presenti interrate le vasche di raccolta dei liquami prodotti dall'opificio, non essendo presente nella zona la rete fognaria comunale. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi gli impianti elettrici ed idrici non erano attaccati alle linee delle società fornitrici di tali servizi. Il fabbricato ha una superficie utile interna di 107,43mq.. La superficie esterna di pertinenza del fabbricato è pari a 1.012,91mq. La planimetria dell'immobile è conforme a quella rappresentata nella pianta della Segnalazione Certificato di Inizio attività (S.C.I.A.) protocollo n°201300010601 in data 23/12/2013, in variante al Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dell'08/07/2011,



pratica edilizia n°47/09/P rilasciato per “i lavori di costruzione di capannone agricolo a servizio dell’azienda zootecnica in loc. Salella della frazione Filetta, insistente sulla particela n.491 del fol.9” della superficie all’epoca di 18.926mq. su cui è stato costituito un vincolo di asservimento a favore del Comune di San Cipriano della superficie di 10.000mq. per la costruzione di tale fabbricato con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496.

Valore stimato €236.880,00

Lotto n°3: Piena proprietà di due locali al piano terra censiti insieme nel catasto fabbricati del comune di San Copriano Picentino sul foglio 9, particella n°660, subalterno n°1, con la categoria catastale C/6, siti alla via Generale [REDACTED] n°8 del comune di San Cipriano Picentino e confinanti le particella n°213 e n°659, da cui avviene l’accesso, e con le particelle n°662 e n°669. L’immobile è pervento agli esecutati con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624 e con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071. Il



locale posteriore è costituito da un unico ambiente, ha un'altezza di 2,54m ed è in mediocre stato di conservazione. Il locale anteriore è costituito da un unico ambiente ed ha un'altezza di 3,50m., con il solaio di copertura in latero cemento. Il C.T.U. non ha reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Picentino pratiche edilizie inerenti l'immobile, che presenta differenze nel prospetto e nelle aperture di collegamento rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale recante la data del 02/06/2023. A parere del C.T.U. tali difformità sono sanabili presentando le opportune pratiche per un costo stimato €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale. L'immobile ha una superficie utile calpestabile di 66,26mq.

Valore stimato €35.644,00

Lotto n°4: Piena proprietà del terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674. L'immobile confina nel suo insieme con la via Generale [REDACTED], con le particelle n°575, n°567, n°145 e n°653, per quest'ultime, tramite canale consorziale superiore del picentino. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 29/10/2005, repertorio n.9179/2319 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 17/11/2005 al Numero di Registro Generale 55620 e al Numero di Registro Particolare 36503. Il terreno è sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, poco dopo i civici 8 e 10 della via Generale [REDACTED] con cui confina sul lato nord. Il



terreno ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq. e si sviluppa in pendenza con quota crescente andando da est ad ovest. Sul lato est è presente un canale per l'irrigazione e nel terreno sono presenti piante di nocciole. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenea E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

Valore stimato €38.660,00

Lotto n°5: Piena proprietà del terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659. L'immobile confina nel suo insieme con la via Generale [REDACTED] con le particelle n°653, n°673, per quest'ultima, tramite canale consorziale superiore del picentino, con la n°45, n°704, n°517, n°217, n°200, n°683, n°669, n°662 e n°660. I fabbricati insistenti su tale terreno non sono censiti in catasto. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno



il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624 e con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 21.569m. Sul terreno sono presente piante, prevalentemente di cocciolate, anche di recente piantumazione. Su tale terreno è presente una stradina con inizio dal civico 10 di via Generale [REDACTED] e da tale terreno si accede anche all'immobile del lotto n°3 e ad altri immobili non oggetto della presente procedura. In tale terreno c'è un fabbricato, non censito in catasto, costituito da un solo livello fuori terra, composto da un unico locale con un'altezza utile interna pari a 2,40m e una superficie interna di 12,69mq. L'accesso al locale avviene tramite un'apertura sul lato est, delimitata da una saracinesa metallica. Le pareti sia sul lato interno che esterno non sono intonacate né tinteggiate, così come il soffitto del locale, privo di qualsiasi impianto. In aderenza sul lato ovest di tale immobile vi è un altro locale che fuoriesce dal terreno di circa 1,70m con forma in pianta rettangolare con lati di misura esterna 3,55m e 2,30m a cui si accede scendendo una rampa di pochi scalini che immette in un ricovero per galline costituito sul lato opposto alle scale da rete metallica e pali con copertura in lamiera e teli, fissati in modo precario. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che



il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

Il C.T.U. non ha reperito pratiche edilizie relative ai locali insistenti sul terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659. A parere del C.T.U. tali locali possono essere sanati presentando le opportune pratiche per un costo stimato €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale. Sul terreno censito in catasto sul foglio 9 con la particella n°491 con una superficie catastale all'epoca di 18.926mq., da cui deriva la particella 659, è stato costituito un vincolo di asservimento a favore del Comune di San Cipriano della superficie di 10.000mq. per la costruzione del fabbricato del lotto 2, con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 reoertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496

Valore stimato €107.845,00

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione



che si compone di n.192 pagine dattiloscritte e n.16 allegati, di aver assolto l'incarico rivuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

IL C.T.U

Ing. Gaetano Caiafa

