

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

ASSOCIAZIONE COMMERCIALISTI STUDIO DE SANTI
(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Sabrina Palumbo e Vincenzo Sangiovanni)

contro



R.G.E.:n.°43/22

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESPROP. I.: Dott. ssa Giuliana Santa TROTTA
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

PATERNO DI LUCANIA, LI 15/06/2024

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: *Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED] promossa da Associazione Commercialisti Studio De Santi rappresentata e difesa dagli Avv.ti Sabrina Palumbo e Vincenzo Sangiovanni. R.G.E. n.°43/22.*

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto e, più in particolare per la "Stima del Compendio Immobiliare" pignorato, con Ordinanza del 25/01/2024, unitamente al custode giudiziario avv.to *Alessandra Mazzola* è stata nominata C.T.U. dalla S.V. *Ill.ma* in qualità di *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari* - per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, fissando, altresì l'udienza del 2/07/24, per la determinazioni delle modalità di vendita dei cespiti staggiti.

Il tutto come in seguito riportato:

• **CONTROLLI PRELIMINARI:**

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



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

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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



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

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



OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente istanza di vendita sono conseguenti al pignoramento dei diritti di **8/24** (pari ad 1/3) della **“nuda proprietà”** relativa ad un modesto “fabbricato”, adibito ad abitazione, disposto su due livelli fuori terra, con annesso terreno di pertinenza della superficie di circa mq. 1.114, ed un piccolo fabbricato (casotto) adibito a deposito e porcilaia, rispettivamente censiti in catasto urbano, il fabbricato al **foglio di mappa 4 part. n.°480 sub2** ed il deposito al **foglio di mappa 4 part. n.°480 sub3**, il tutto situato sul territorio del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa), alla c.da Arena Bianca, alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), di proprietà per la **“nuda proprietà”** e limitatamente ai diritti di **8/24** (ossia 1/3) della sig.ra [REDACTED]

– all’atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 12/07/2022 al Rep. n.°30127/23882 a favore della Associazione Commercialisti Studio De Santi con sede in Capaccio (Sa) alla via Torre di Mare n.°14 (P.Iva 01025240324).

In particolare, a seguito del Decreto Ingiuntivo, notificato il 31/03/22, con il quale si intimava alla debitrice sig.ra [REDACTED] di pagare in favore dell’istante all’Associazione Commercialisti Studio De Santi con sede in Capaccio (Sa) alla via Torre di Mare n.°14 (P.Iva 01025240324) la somma complessiva di Euro 23.176,34 oltre interessi, in forza di decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.°573/2022 del 7/3/2022 reso nell’ambito del giudizio n.° 1837/2022 dal Tribunale di Salerno è munito di formula esecutiva in data 24/03/2022 poi notificato.

Per effetto del predetto Atto Esecutivo, rimasto ovviamente, insoluto sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della debitrice:

Diritti di 8/24 della “nuda proprietà” del

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part.n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*
- b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part.n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*

Nel pignoramento sono ivi compresi accessori, pertinenze e frutti è pertanto, anche il

- c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato all’identificativo catastale dei fabbricati citati.*

Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Riportati tutti in ditta

[REDACTED] per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



████████████████████ per i diritti di 4/24 per la nuda
proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████
████████████████████ per i diritti di 6/12
per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con ██████████
████████████████████ per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in
regime di comunione dei beni con ██████████

Occorre rilevare al riguardo che, dalla verifica dei luoghi è emerso che, sull'area annessa al fabbricato riportato al punto c) è stata accertata anche l'esistenza di una "tettoia" in legno, dell'ingombro in pianta di circa mq.15,00, adibita a "deposito", di remota epoca di realizzo ma, **NON ancora censita in atti del catasto urbano.**

Detto manufatto, ricadendo interamente sulla particella **n.°480** di terreno adiacente e di pertinenza dei corpi di fabbrica, quest'ultima della superficie complessiva di circa mq. 1.114 dovrebbe essere inglobata nel lotto di cui alla vendita per accessione.

Al riguardo, occorre però precisare che, trattando di un manufatto non registrato in atti del catasto urbano, in non ottimali condizioni conservative, il perfezionamento dell'accatastamento al catasto urbano, al fine di dotare il bene di autonoma identificazione catastale ed i costi relativi da sostenere per la registrazione, non ne consigliano l'inclusione nel Lotto a vendere è pertanto, il predetto immobile sarà "escluso" dalla vendita, quantificando però i costi per la relativa demolizione.

Si rileva, altresì che, l'area pertinenziale del fabbricato, individuata dalla **part. n.°480**, classata "ente urbano" in catasto terreni risulta graffata alle sagome dei manufatti, o per meglio dire risulta agganciata in mappa alla piante dei fabbricati essendone una pertinenza. Sussiste pertanto, connessione fra le porzioni immobiliari integranti un'unica entità, e nel presente lavoro si terrà conto, ai fini di una corretta identificazione degli immobili di cui ci occupiamo anche del citato cespite.

Pertanto, l'elencazione dei beni subirà una più nuova e definitiva indicazione, come in seguito riportato:

> **Beni sottoposti a pignoramento:**

Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" del

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 2**, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*
- b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 3**, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*
ivi compreso il
- c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi ██████████ da tre lati

Riportati tutti in ditta



○ ○ ○

➤ **QUESITI:**

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento è stato accertato che il creditore procedente, in data **28/07/2022**, ha depositato la **certificazione notarile** relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Come pure le visure catastali, le planimetrie relative alle unità immobiliare del fabbricato, queste ultime sono state acquisite dalla scrivente C.T.U..

Non è stato depositato l'estratto di matrimonio; la debitrice risulta comunque nubile.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella certificazione notarile e risultano conformi ai dati catastali riportati



nell'atto di trascrizione del pignoramento immobiliare del 12/07/2022 regg. nn.°30127/23882.

Con il citato atto venivano pignorati, correttamente, come riportati in capo alla debitrice con:

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED]

i:

Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" del

- a)– fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.
- b)– fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.
E' ivi compreso il
- c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Sussiste pertanto, conformità di dati catastali riportati nel pignoramento rispetto ai dati indicati nella certificazione notarile e quelli indicati nel titolo di provenienza in favore di costei.

oooooo

• > **PROVENIENZE:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

- a)– Fabbricato adibito ad abitazione con annessa corte pertinenziale riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2
- b)– Fabbricato adibito a deposito riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3
- sono pervenuti, in comune ed indiviso a:

[REDACTED] per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



in virtù di:

- *Atto di Compravendita per Notar* [REDACTED]

Con il citato Atto, i beni alla debitrice:

[REDACTED] *per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà*
ed unitamente ai sig.ri:
[REDACTED] *per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà*
[REDACTED] *per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in*
regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 4/24 per la nuda*
proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 6/12*
per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in*
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

pervenivano, in comune ed indiviso, per acquisto fattone da

Con il citato atto, perveniva alla debitrice per i propri diritti ed anche ai comproprietari:

- *fabbricato sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) composto di due vani al piano terra e da due vani al piano primo ed accessori con relativo sottotetto ed area soprastante ed annessa corte pertinenziale al fabbricato confinante con via Macchitelle, proprietà [REDACTED] per due lati censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 4 **part. n.°480 sub 2**;*
- *locale deposito alla medesima località sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) ed annessa corte pertinenziale confinante con via Macchitelle, proprietà [REDACTED] per due lati censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 4 **part. n.°480 sub 3**;*

Ai fini di una corretta informativa, occorre evidenziare che, i cespiti pignorati, ossia il fabbricato distinto in catasto al **foglio mappa 4 part. n.°480 sub 2** ed il fabbricato adibito a deposito distinto in catasto al **foglio mappa 4 part. n.°480 sub 3**, al momento attuale ed anche all'atto della trascrizione del pignoramento immobiliare del 12/07/2022 regg. nn.°30127/23882 **NON** risultano essere nella disponibilità materiale del debitore poiché occupati dalla usufruttuaria e madre della debitrice sig.ra [REDACTED] nata a Montesano sulla Marcella (Sa) il 22/05/1938.

Dalla verifica effettuata la documentazione, emerge che l'istanza di vendita dei beni pignorati, secondo l'at. 567 c.p.c. è completa di certificazione delle trascrizioni per individuare il proprietario da espropriare ed iscrizioni al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione.

In allegato Certificato stato civile





COMUNE DI [REDACTED]

Certificato di Stato Libero

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI [REDACTED]

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nata [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

Risulta di stato libero.

Data 26/06/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM



DI LASCIO RITA

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Tanto premesso, in seguito si procede alla esplicitazione dei quesiti.

• **QUESITO n.°1:**

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

Con l'atto di pignoramento trascritto il 12/07/2022 al regg. nn.° 30127/23882 contro la debitrice [REDACTED] sono stati sottoposti a gravame i seguenti beni:

Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" del

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*
- b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*
E' ivi compreso il
- c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Sussiste pertanto, conformità di dati catastali e diritti riportati nel pignoramento rispetto ai dati indicati nel titolo di provenienza in favore di costei.

ooooo

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare accertato in situ pari ad €uro 73.026.00 rileviamo che, la quota di appartenenza della debitrice è pari ai diritti di 8/24 della "nuda proprietà" (pari ai diritti di 1/3) è pertanto, la quota economica relativa ai diritti pignorati è stimati è pari ad €uro 21.907.80 poi ridotto ad €uro 20.812.40. meglio spiegato nel capitolo relativo alla stima, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei due manufatti edilizi, composti da:

un modesto "fabbricato" adibito ad abitazione, disposto su due livelli, un fabbricato adibito ad uso "deposito" con annessa corte pertinenziale di 1.114 mq. circa, a servizio dei suddetti immobili, per destinazione d'uso, ubicazione, esigua consistenza, composizione dei manufatti, stretto legame tra i corpi edilizi e la corte attigua, contesto edilizio in cui sono inseriti, non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore.



In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà “per singole unità immobiliari” si andrebbe a pregiudicare la vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d’uso.

I cespiti di cui ci occupiamo, risultano in soddisfacente stato di conservazione ma inseriti in un contesto territoriale ed edilizio rurale, senza dubbio non fortemente appetibile dal punto di vista della vendibilità. L’utilizzabilità futura è quindi limitato è pertanto non è possibile la separazione in più lotti.

Per le considerazioni esposte si inserisce la proprietà in un lotto unico composto dal modesto fabbricato, dal deposito e dall’area annessa.

Tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore.

Di conseguenza si forma il lotto, come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 20.812,40 _costituito dai beni a) b) c):**

≥ **Diritti di 8/24 della “nuda proprietà” in capo a** [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.*

E’ ivi compreso il

c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Ai fini di una corretta esplicitazione dell’incarico, si precisa che la vendita giudiziaria riguarda i diritti di **8/24 della nuda proprietà** dei cespiti pignorati facenti capo alla debitrice.

Trattasi quindi di vendita dei diritti di cespiti a lei appartenuti per quota e non dell’intero.

Il pignoramento ha quindi oggetto una quota indivisa, e nel caso che ci occupa, valutatene tutte le caratteristiche, evidenziamo che, la quota in titolarità dell’esecutata non è suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

Gli immobili pignorati, per così come composti ed organizzati non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

In altri termini, non è ipotizzabile una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE con beni in natura, esprimendo subito il **giudizio di indivisibilità**.



Ciò precisato, si prospetta al sig. Giudice E. anche la ipotesi di Lotto comprendente i beni staggiti per la quota nella loro interezza e quindi per i diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà, con assegnazione ai comproprietari non debitori della somma lorda ricavata dal bene o del valore di questo in caso di assegnazione.

Pertanto il Lotto, in eventuale ipotesi, di vendita dell'intera quota (diritti dell'intero 1/1) per la piena proprietà sarà così composto:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 69.374,70 _costituito dai beni a) b) c):**

≥ **Diritti dell'intero della "piena proprietà" (1/1)**

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*
- b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.*
E' ivi compreso il
- c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati



- **QUESITO n.°2:**

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

- **Descrizione**

a) – *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*

Il fabbricato di cui al pignoramento, individuato in catasto urbano dalla part. n.°480 sub 2 del mappale 4 è ubicato alla via Macchitelle della fraz. Arena Bianca del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) e consiste, esattamente, in un fabbricato, di remota costruzione, disposto su due livelli, oltre al sottotetto non abitabile; il tutto adibito a “civile abitazione” per la superficie lorda di circa mq. 111 complessivi.

Presenta in pianta forma regolare, più stretta che allungata, pressoché rettangolare, della superficie lorda in pianta di circa mq. 55,00 per livello. Il tutto è collegato ad una annessa area pertinenziale di circa mq. 1.114, costituente un unico lotto, da ove è consentito l'ingresso agli immobili dalla via comunale, utilizzata quest'ultima, per poca cosa ad area di accesso e parte ad area di coltivo ed orto. Il fabbricato e la predetta area confinano con il prospetto principale, da ove è consentito l'accesso con la strada comunale, quest'ultima lambisce per tutta la lunghezza il confine orientato verso sud. Verso est, invece, il fabbricato confina con altra porzione di fabbricato di proprietà di terzi parimenti al prospetto retrostante; il confine orientato a nord è adiacente ad un terreno di proprietà terzi.

Il fabbricato che ci occupa, di modesta consistenza, è stato realizzato, in epoca assai remota ed anche in più fasi costruttive, su un lotto di terreno della superficie originaria di mq. 1.243 di proprietà del defunto [REDACTED] dante causa della venditrice della proprietà trasferita in favore degli attuali comproprietari. Ed infatti la porzione più datata del corpo di fabbrica, risale ad epoca anteriore al 1967, tant'è che nell'atto di donazione della proprietà che ci occupa del 2/05/1972 in favore di [REDACTED] si fa riferimento, alla donazione di una porzione di un fabbricato rurale, composto di due vani al piano terra adibiti a porcile e due vani al piano primo con soffitta.

Il fabbricato è stato, successivamente, ampliato con il realizzo del vano scala e del bagno in virtù di Concessione Edilizia n.°102 del 1979, rilasciata dal Comune di Montesano sulla Marcellana in favore di [REDACTED]

Per effetto di detto ultimo titolo è stata effettuata quindi la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato. Non risultano accertati altri interventi di ristrutturazione edilizia, consolidamento strutturale e adeguamento sismico per portarlo in uno stato di maggiore decoro e fruibilità circostanza visibile anche dalla stato dei luoghi.

ooooo

Il fabbricato è nella sostanza disposto su due livelli: piano terra e primo, per una superficie netta di circa 97,00 mq escluso il sottotetto di copertura, non abitabile.

Il tutto è ubicato in una zona periferica, rispetto al centro dell'abitato del Comune di Montesano sulla



Marcellana (Sa) un po distante, alla c.da Arena Bianca ma comunque in vicinanza di altri fabbricati residenziali. Realizzato con struttura portante, prevalentemente, in pietrame mista a muratura dal consistente spessore; travi e solai sono in legno e ferro.

La tompagnatura esterna è in pietra e muratura parimenti ai setti di divisione interni portanti.

Le poche divisioni interne sono realizzate, invece, in blocchetti di laterizio con rivestimento di intonaco.

La copertura è realizzata con struttura lignea principale e secondaria con sovrastante manto di tegole e si compone di quattro falde inclinate. Il fabbricato si compone di:

- piano terra composto di due vani affiancati, dotato di sala pranzo e cucina facenti parte del corpo edilizio più vecchio ed originario ed un vano scala affiancato, realizzato sulla ala posta a sinistra dei vani citati (guardando di fronte) nel quale è ubicata la rampa della scala ed un piccolo wc realizzato nel sottoscala. Questi ultimi vani sono collegati ad un piccolo disimpegno che funge da area di collegamento ai vani laterali ed al corpo scala.

Il livello risulta avere una superficie netta di circa 45,00.

L'altezza interna dei due locali è di mt. 2,40, circostanza legata alla originaria destinazione d'uso Non residenziale dei medesimi.

Il piano primo è composto di due camere da letto affiancate, situate nella porzione più remota della costruzione ed un bagno realizzato nel corpo in ampliamento sul pianerottolo del vano scala.

Il tutto presenta una superficie di circa 50,50 mq., oltre ad un piccolo terrazzo con affaccio verso la via comunale di circa mq. 4,50, dotato di una tettoia di copertura realizzata in pannelli di pvc mon-tata su profilati in ferro; l'altezza interna dei vani è di circa mt. 2,70.

Il piano terra è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte.

Il sottotetto risulta di copertura è non essere utilizzabile a causa delle limitate altezze interne assai ridotte.

I livelli sono collegati tra loro attraverso una scalinata in cemento armato, rivestita con marmettoni di graniglia, materiale in uso negli anni 70.

Il fabbricato, in generale denota uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente ma non dei migliori, per effetto della mancanza di interventi ristrutturativi edilizi ed anche migliorativi.

Le finiture risultano di tipo economico. Dall'epoca di realizzo pochi non sono stati apportati interventi di ammodernamento. L'immobile non risulta di pregio.

La disposizione dei locali risulta poco organica e funzionale. Gli ambienti risultano areati e luminosi. Internamente risulta arredato con mobili di poco valore e risulta occupato dalla usufruttuaria e madre della debitrice, in avanzato stato d'età e precarie condizioni di salute.

Il fabbricato risulta la stabile dimora di costei.

L'immobile ancorchè utilizzato, necessita di interventi di ristrutturazione interna ed ammodernamento per portarlo in un più attuale e moderno stato di utilizzabilità e decoro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti mostrano in evidenza, ancora, l'orditura in legno originaria. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato in uso in epoca remota al piano superiore ed in materiale laminato al livello inferiore, quest'ultimo di più nuova fattura. Solo la cucina presenta pavimento in gres di epoca datata.

Il wc realizzato nel sottoscala è dotato dei necessari sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo.

Il pavimento ed il rivestimento murario risultano in piastrelle di recente fattura.

Gli infissi di balconi e finestre sono parte in pvc di epoca più attuale e parte in legno più vecchie.

Il portone di ingresso è in legno, le porte interne sono realizzate parte in pannelli di legno industriale di tipo economico e parte in legno di originaria e più antica installazione.



Il bagno realizzato al piano superiore di modesta superficie, di circa mq. 3,00 è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo. E' provvisto di una piccola finestra con tapparella in pvc.

L'immobile è dotato di impianti elettrici, idrici, sprovvisto di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda è favorita con boiler elettrico. E' dotato di camino a legno nella zona giorno.

I vani del piano superiore presentano fenomeni di umidità sulle pareti confinanti con altra costruzione, a causa del precario stato di conservazione di quest'ultima e localizzate lesioni sulle pareti a confine. I prospetti esterni del fabbricato, in generale, si presentano in buono stato conservativo poiché rivestiti di intonaco rustico per esterni e pittura in tinta di colore giallo, di giovane fattura.

Il fabbricato e gli annessi sono agevolmente raggiungibili dalla arteria comunale, l'accesso al fabbricato è consentito dalla modesta area antistante di proprietà, ben recintata con ringhiera in ferro e cancello.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Vano scala/ingresso/wc	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	ovest	Soddisfacente
Locale Pranzo	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Sud	Soddisfacente
Cucina	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Nord	Soddisfacente
Sommano	mq. 44,60		Mq. 44,60		
Piano Primo					
Vano scala/ bagno	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	Ovest	Soddisfacente
Letto 1	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Sud	Soddisfacente
Letto 2	mq. 17,00	1,00	mq. 17,90	Nod	Soddisfacente
Sommano	mq. 50,50		Mq. 50,50		
Balcone	mq. 4,50	0,30	mq. 1,40	Sud	Soddisfacente
Sommano	mq. 99,60		Mq. 96,50		

Possesso attuale: L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], madre della debitrice ed anche usufruttuaria dell'immobile a stabile dimora.

Conformità urbanistica: Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 ma è stato interessato da un modesto ampliamento per effetto di Concessione Edilizia n.°102 del 1979.

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della citata C.E. n.°102/79, eccetto per lievi modifiche di ubicazione delle aperture sui prospetti, meglio spiegate nel relativo capitolo inerente alla legittimità urbanistica.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione/classamento del 21/05/1987 in atti dal 28/2/1991 n.° 80/1987.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto, eccetto per lievissime variazioni relativa al divisorio del wc al piano terra, meglio indicate nella capitolo inerente la storia catastale del bene.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 12/07/202 al Reg. Part./Gen. n.°30127/ 23882



b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*

Il fabbricato che si descrive, trattasi in realtà, di un modesto corpo di fabbrica di circa 50 mq. lordi in pianta, disposto su unico livello al piano terra e composto da alcuni locali, adibiti rispettivamente a deposito, legnaia e porcilaia.

Il manufatto è ubicato a poca distanza dal fabbricato già descritto, esattamente è ubicato alla sinistra del suddetto e tra i due immobili è interposta una vecchia “tettoia”, realizzata con struttura in legno e sovrastante copertura con manto di tegole.

Aperta lungo il prospetto anteriore di ingresso, la citata struttura, della superficie in pianta di circa 12,00 mq. ha altezza di circa 2.00 mt. misurata sulla zona più bassa d’ingresso e di circa mt. 2,80 misurata sulla zona più alta.

Lo stato di conservazione è alquanto degradato è pertanto NON essendo censita in atti del catasto urbano, ai fini di una economia delle spese, e soprattutto, per le caratteristiche, con poca spesa se ne ipotizza la sua demolizione.

La costruzione che, ci occupa è utilizzata per fini agricoli ed è situata ubicazionalmente in adiacenza alla citata tettoia. Realizzata in epoca assai remota, si presume anteriormente al 1967, tale assunto è legato sia alla qualità dei materiali utilizzati e sia allo stato di conservazione e manutenzione degradato dal tempo e dall’uso. Si compone di un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo con solaio di soffitto realizzato con travetti di ferro e tavelloni di laterizio. La struttura della copertura è in legno con sovrastante manto di tegole.

Il manufatto si compone di una porzione laterale utilizzata in tempi lontani a porcilaia, dotata di zona anteriore e posteriore comunicante per la dimora dei maiali, con altezza interna di circa 1,80 e sovrastante sottotetto utilizzato a pagliaio, il tutto sprovvisto di finiture ed intonaco di finitura ed altra porzione composta da un locale della superficie netta di circa mq. 17,00 utilizzata a deposito, quest’ultima dotata di pavimento in getto di cemento e pareti rivestite di intonaco rustico.

L’altezza interna è di mt. 280.

Il locale confina con un altro piccolo vano utilizzato a legnaia della larghezza di mt. 1,70 sprovvisto di rivestimento di intonaco e finiture. L’ingresso alla porcilaia ed al locale deposito è consentito dalle aperture realizzate sul prospetto anteriore mentre alla legnaia è consentito da una apertura posta sul prospetto laterale. In ogni caso gli accessi sono consentiti dall’area antistante che costituisce dotazione pertinenziale dei manufatti.

Le porte e serramenti sono in legno. Esternamente il manufatto presenta un rivestimento di intonaco con pittura uguale al fabbricato attiguo.

L’esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Porcilaia	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40	Nord	Soddisfacente
Depositi	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00	Sud	Soddisfacente
Legnaia	mq. 7,30	1,00	mq. 7,30	Ovest	Soddisfacente
Sommano	mq. 38,70		Mq. 38,70		

Possesso attuale: L’immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], madre della debitrice ed anche usufruttuaria dell’immobile a stabile dimora.

Conformità urbanistica: Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967.



Conformità catastale:Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione/classamento del 21/05/1987 in atti dal 28/2/1991 n.°80/1987.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 12/07/2022 al Reg. Part./Gen. n.°30127/23882

c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato

Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Il terreno che si descrive è parte integrante del compendio immobiliare pignorato poiché in atti del catasto la particella risulta aggraffata ai fabbricati pertanto risulta un tutt'uno con questi ultimi.

Trattasi di un terreno di originarie mq. 1.243, attiguo ai fabbricati ed esserne corte pertinenziale.

In situ presenta forma pressochè trapèzoidale, più stretta che allungata.

Il lato maggiore, quello più allungato è lambito dalla via comunale per tutta la lunghezza e dalla via è consentito l'ingresso al lotto ed ai fabbricati più addentrati attraverso una rampa viaria, realizzata con pavimento in getto di calcestruzzo e dotata di un cancello in ferro di serramento.

Il terreno con giacitura in piano, per poca consistenza rappresenta l'area di accesso antistante ai fabbricati. La porzione più ampia è invece utilizzata per fini colturali ed orticoli con presenza anche di alberi di ulivo.

Rispetto alla via comunale, il terreno si sviluppa ad un livello maggiore di circa mq. 1,50-180 mt. poiché delimitato dal muro in c.a. realizzato dall'ente comunale in fase di realizzo dell'arteria.

Buona risulta la posizione, agevolmente raggiungibile è parimenti buona è l'esposizione e la natura del suolo. Per le caratteristiche il terreno non è scorporabile dai fabbricati limitrofi.

Possesso attuale:L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], madre della debitrice ed anche usufruttuaria dell'immobile

Conformità urbanistica:Il terreno secondo la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto della Comunità Montana "Vallo di Diano" n.° 36 del 4/01/2007 pubblicata sul B.U.R.C. della Regione Campania n.° 4 del 15/1/2007 ricade in zona omogenea "E2 -Agricolo Produttiva":

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 12/07/2022 al Reg. Part./Gen. n.°30127/23882.

Si precisa che, ancorchè il bene non sia espressamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento poichè classato "ente urbano" in atti del catasto", essendo una particella aggraffata ed anche per dipendenza ai fabbricati deve essere compreso nel compendio immobiliare.

ooooo

Con riferimento al quesito ed all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e, se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Precisiamo subito che, la vendita riguarda un immobile ad uso abitativo e soggetto proprietario è una persona fisica.

La vendita in questione, trattasi di trasferimento immobiliare da parte di soggetto effettuata al di fuori



dell'esercizio di arte, impresa o professioni è pertanto è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro e non dell'imposta sul valore aggiunto (IVA).

La cessione di beni ai fini Iva è disciplinata dall'articolo 2 del d.p.r. 633/72.

Costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere.

Imposte indirette sulla cessione di beni immobili

La norma di riferimento, dei soggetti passivi (imprese o professionisti) che disciplina l'applicazione del regime Iva per le cessioni di fabbricati è l'**art. 10, co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR n. 633/72**. Tale disposizione prevede, a seconda dei casi, che la cessione di fabbricati possa essere **imponibile o esente Iva**. Le casistiche che si possono avere si differenziano a seconda della *natura dell'immobile* oggetto di cessione. In particolare, la natura dell'immobile (ai fini Iva) si basa sulla **classificazione catastale** dello stesso (a prescindere dalla modalità di utilizzo concreto dello stesso). Sulla base di tale criterio si considerano:

- **Fabbricati abitativi**: tutte le unità immobiliari classificate o classificabili nella categoria catastale A (tranne A/10);
- **Fabbricati strumentali** (per "natura"): tutte le unità immobiliari classificate nella categoria B, C, D, E e nella categoria A/10.

Applicazione dell'Iva / imposta registro nella cessione di beni immobili abitativi. Regime Iva

La **cessione di immobili ad uso abitativo da parte di imprese è imponibile Iva per obbligo**, qualora si tratti di **impresa cedente di costruzione o ristrutturazione dell'immobile**, e la **cessione avvenga entro i 5 anni** data di ultimazione della costruzione.

Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili abitativi

Operazione di cessione del fabbricato	Regime Iva	Imposta registro €	Imposta ipotecaria €	Imposta catastale €
Da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Fissa 200	200	200
Da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 2% prima casa 9% altri casi	200 50	200 50
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione	2% prima casa 9% altri casi	50	50



Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili strumentali

Operazione di cessione del fabbricato	Regime Iva	Imposta registro €	Imposta ipotecaria €	Imposta catastale €
Da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Fissa 200	3%	1%
Da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 Fissa 200	3% 3%	1% 1%
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 Fissa 200	3% 3%	1% 1%



• **QUESITO n.°3:**

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montesano sulla Marcellana (SA) è emerso che il fabbricato adibito ad abitazione (part. n.°480 sub2) risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 ma, è stato interessato da un modesto ampliamento per effetto di Concessione Edilizia n.°102 del 1979 rilasciata all'originario proprietario [REDACTED]

La realizzazione in epoca precedente al 1967, emerge altresì dall'atto di acquisto dei fabbricati del [REDACTED] per notar [REDACTED] ed anche dall'atto di Donazione in favore di [REDACTED]

[REDACTED] Non risulta però espressamente, dagli atti, la sussistenza del modesto fabbricato (porcilaia, deposito) distinto dalla part. n.° 480 sub 3.

La verifica dei luoghi però ci chiarisce che detto manufatto, di piccola consistenza, in stato di degrado, per qualità di materiali utilizzati, stato d'uso, assenza di finiture possa, effettivamente, essere realizzato in epoca assai remota è quindi anteriore al 1967.

In ogni caso è fuor di dubbio che il piccolo manufatto sia realizzato in epoca lontana.

Al riguardo, occorre fare una precisazione di carattere tecnico:

- Il Consiglio di Stato si esprime sulle prove inerenti gli abusi ante 1967 è precisa che:

Nessun abuso edilizio sussiste se l'immobile è costruito ante 1967, fuori dal centro urbano.

L'immobile, fuori dal perimetro del centro urbano, costruito prima dell'entrata in vigore della **Legge Ponte L. 765/1967**, non può essere considerato abusivo, anche se manca il titolo edilizio.

L'obbligo di rilascio della licenza edilizia per queste costruzioni è stato introdotto infatti, per la prima volta, dall'art. 10 della L. 765/1967, che ha modificato l'art. 31 della L. 1150/1942.

Dunque sarebbe illegittimo l'eventuale ordine di demolizione imposto dal Comune, per riscontrata mancanza di titolo edilizi.

Tuttavia la difficoltà in questi casi, tutt'altro che infrequenti, è quella di fornire adeguata prova della preesistenza del fabbricato all'anno 1967.

Ovviamente la prova è di difficile reperibilità, nel nostro caso perché gli immobili hanno subito nel tempo vari trasferimenti.

• **QUESITO n.°4:**

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Dalle verifiche effettuate, il fabbricato adibito ad “abitazione” part. n.°480 sub 2, risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 ma è stato interessato, successivamente da un modesto ampliamento per effetto di Concessione Edilizia n.°102 del 1979.

Con detta C.E. il precedente proprietario è stato autorizzato dal Comune di Montesano sulla Marcella (Sa) a realizzare un vano scala ed un bagno, in ampliamento al pre-esistente fabbricato, distinto al foglio mappa 4 part. n.° 347/c in Montesano S.M. alla via Macchitelle.

La C.E. è stata rilasciata il 31/10/1979. Il progetto fu redatto dal geom. [REDACTED]

Il raffronto degli atti progettuali ha evidenziato rispetto allo stato dei luoghi attuale Nessun aumento di sagoma e volumi e risultano conformi alle rappresentazioni grafiche di cui al progetto del 1979. Sussiste però una diversa ubicazione del varco del portone d'ingresso e della finestra lungo il prospetto principale al piano terra, il realizzo del wc al piano terra nel sottoscala nonché un'allungamento della pensilina del balcone al piano primo, l'apertura del varco del balcone al piano primo e finestra lungo il prospetto principale sempre al piano primo, una diversa realizzazione delle pareti del bagno ed anche il realizzo della parete che crea il piccolo corridoio nella camera da letto più avvicinata al pianerottolo. Le difformità, se pur lievi, sono state realizzare al fine di una migliore disposizione ed utilizzo dei locali non comportando, come detto, **né aumenti di sagome è tantomeno di volumi.**

La regolarizzazione delle citate difformità potrà avvenire – consistendo in piccoli interventi edilizi per diversa ubicazione degli ambienti e variazioni prospettiche - con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) sulla base della documentazione richiesta dal DPR 380/2001.

La quantificazione del costo della Sanatoria comprensivo di spese di progettazione ed oneri si può quantificare in circa €uro 2.000.

Occorre rilevare, altresì, come già rilevato, che in adiacenza al fabbricato che ci occupa è presente una modesta “tettoia in legno” con copertura non censita in atti del catasto urbano.

Rilevata tale circostanza e ritenuto non conveniente procedere alla dichiarazione della stessa in atti del catasto urbano, anche per lo stato di degrado, se ne ipotizza la sua demolizione.

In realtà, i costi di demolizione risultano inferiori alle spese di regolarizzazione catastale e si possono quantificare in €uro 500,00 consistendo in concreto nello smontaggio delle strutture in legno e copertura con poche ore di lavoro.

Con riferimento al fabbricato adibito a porcile e deposito, di cui alla part. n.°480 sub 3 non è risultato dagli atti del comune l'autorizzazione.

La verifica dei luoghi, lo stato di consistenza, la qualità dei materiali la inquadrano in una costruzione realizzata, in epoca assai remota, ed è ipotizzabile anche in epoca anteriore al 1967.

Poiché la proprietà è stata acquistata dalla debitrice e comproprietari il 11/10/2005 ed il manufatto risultava anche già censito in atti del catasto urbano, a far data dal 1989 dall'impianto meccanografico è ipotizzabile che sia stato costruito dal venditore o dante causa in epoca assai precedente.

Trattasi di una modestissima costruzione ad uso rurale è sita in area agricola “E” è pertanto è plausibile che per tale qualità di costruzione non sia stato richiesto alcun titolo.

Indubbia è l'epoca di costruzione remota. Pertanto, in mancanza, di accertamento, anche in questa sede, da parte del Comune di Montesano S.M. (Sa), avendo avuta la conoscenza della esistenza con la richiesta dell'accesso agli atti da parte del C.T.U., la si inquadra in una costruzione di epoca assai assai remota e non ritenendo in detto lavoro di quantificare nessun onere per la sanatoria salvo adempimenti ed oneri che saranno, eventualmente, richiesti dall'Ente.

• • •



I beni pignorati non risultano muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato, alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

I relativi costi sono quantificati in circa Euro 500,00.

In breve, nella determinazione del valore del bene si dovrà tener conto delle detrazioni a farsi, per:

-regolarizzazione urbanistica prospetto e variazione interna.....	Euro 2.000,00
- demolizione tettoia in legno.....	Euro 500,00
-redazione APE.....	Euro 500,00
Sommano le detrazioni.....	Euro 3.000,00

In allegato si riportano le planimetrie relative allo stato attuale



data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011149/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. 129 1948 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 12 APRILE 1939, N. 415)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESANO S/MARO Via Macchitelle
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

Lire 150

PIANO TERRA

Prop. Videtta Arcangela

Stessa ditta

Strada

PRIMO PIANO

Prop. Videtta Arcangela

Stessa ditta

Strada

4/80/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal G. Geom. Giuseppe LASALVIA (Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno

DATA

Firma: [REDACTED]

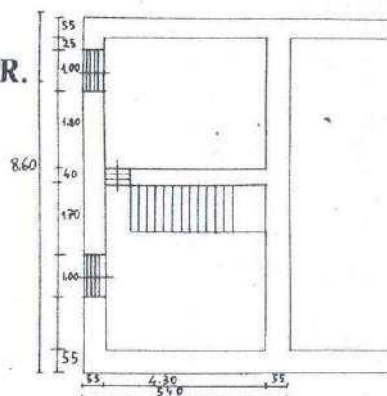
data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011149/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
checa 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

In allegato si riportano per il raffronto
n.°102/79

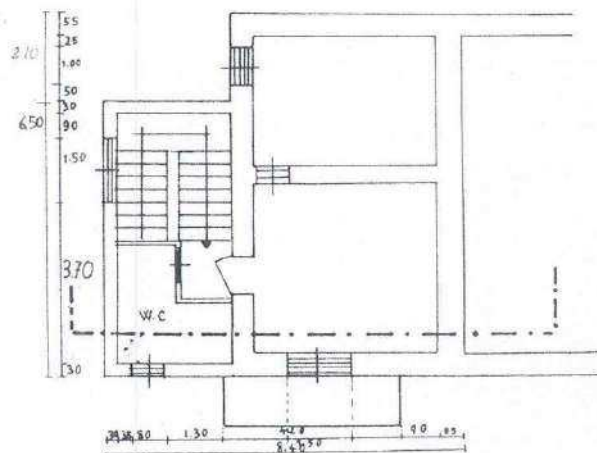
le planimetrie relative allo stato progettato con C.E.

PROGETTO C.E. 102/79

PIANTA PIANO 1° PR.



PIANTA PIANO 1° DOPO



Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della citata C.E. n.°102/79, ec- cetto per lieve modifiche di ubicazione delle aperture sui prospetti, ed interne, meglio spiegate nel relativo capitolo inerente alla legittimità urbanistica.

• **QUESITO n.°5:**

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

In allegato Certificato Destinazione urbanistica del 17.6.24



COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA
(Provincia di SALERNO)

C.a.p. 84033 Piazza F. GAGLIARDI Tel. 0975/865221 – U.T.C. - Tel. 0975-865242
e-mail: strefezza.utc@comune.montesano.sa.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL TECNICO COMUNALE

VISTA la richiesta presentata in data 13/06/2024 acquisita al protocollo generale con il n. 7241 dalla geom. Laino Giovanna – CTU Tribunale di Lagonegro, i cui dati anagrafici sono in atti, per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica per le particelle al foglio 04 particelle nn. 480;

VISTA la VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, approvata con decreto della Comunità Montana "Vallo di Diano" n° 36 del 04/01/2007, pubblicata sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 4 del 15/01/2007;

VISTO l'art 12 e 30 comma 3 D.P.R. 06/06/2001 n°380 modificato ed integrato con D. Lgs. 27/12/2002 n°301;

CERTIFICA

che nella Variante al Piano Regolatore Generale, i terreni, siti in agro di Montesano Sulla Marcellana, in catasto foglio 04 particelle nn. 480 ricadono in zona E2 – Agricolo Produttiva;

Le norme di attuazione per la zona omogenea E2 – Agricolo Produttiva sono le seguenti:

1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree agricolo-produttive e a pascolo del territorio comunale, nonché quelle coltivabili.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti allo sviluppo ed alla incentivazione delle attività produttive primarie anche con attività integrative a sostegno (trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, agriturismo), in connessione con l'obiettivo della tutela dell'equilibrio agricolo/paesaggistico esistente e degli insediamenti rurali di interesse storico-tipologico.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le attività di coltivazione agricola, di conduzione a pascolo, l'allevamento zootecnico, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, l'agriturismo e quelle residenziali strettamente connesse.

4. Parametri di intervento:

a) per le residenze rurali:

* Lotto minimo (mq): 10.000#

* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): gli indici da applicare sono determinati da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia e relativa alla destinazione culturale all'atto della richiesta medesima, nella misura di:



- Aree boschive, pascolive e incolte: 0.003 mc/mq;
- Aree semi.native ed a frutteto: 0.03 mc/mq;
- Aree semi.native irrigue con colture pregiate ed 01ti a prodnzione ciclica intensiva: 0.05 mc/mq;
- * Altezza massima (rn): 8#
- * Distanza dai con.fini (rn): 10#
- " Distanza dalle strade comunali (111): ai sensi del Codice della Strada: m 10# nei centri edificati;
- b) per pertinenze agricole relative alla conduzione del fondo e alle attività colturali (stalle, silos, magazzini e locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari);
- * Indice di fabbricabilità fondiaria (m/mq): 0.10#
- fermo restando gli altri parametri di cui alla lettera a);
- c) per la realizzazione di impianti per attività ricettive per agriturismo, compreso locali per il ristoro e sale comuni, purché gestiti direttamente dal titolare dell'azienda agricola, nell'ambito delle destinazioni e dei parametri quantitativi di cui all'art. 3 della legge regionale 8 agosto 1984, n. 41 e s.m.i.,
- " l'indice di fabbricabilità fondiaria (m/mq): 0.20#
- fermo restando gli altri parametri di cui alla lettera a);
- cl) È consentito l'aumento fino ad un massimo del 20% della cubatura dei fabbricati esistenti, non vincolati ad interventi di restauro, relativamente alla sola parte abitativa, per adeguamento igienico-sanitario;
- e) oppresso;
- f) per le masserie rurali vincolate ad interventi di restauro sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 17.

5. Modalità di attuazione:

- a) per gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, f del precedente articolo 4, esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedemmi, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n. 153.
- b) la cubatura massima V) consentita per la residenza non può comunque superare i 500 mc.

6. Aree pubbliche:

Relativamente alle attività ageristiche, spazi per parcheggi pubblici, in misura non inferiore a 20 mq ogni 1 posto letto, oltre la quota di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 come modificata dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122, se dovuta.

7. Prescrizioni attuative:

- a) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a iscriversi presso la Conservatoria dei RR.LL. il legame di pertinenza delle strutture rurali non abitative nonché la destinazione d'uso per almeno venti anni delle nuove strutture per agriturismo e il rilascio del certificato di abitabilità, ai sensi dell'art. 4 comma 10 della legge 04 dicembre 1993, n. 443, è subordinato alla presentazione dell'aver avvenuto l'iscrizione.
- b) solo per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accampamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga tracciato, presso la competente Conservatoria dei RR.LL., vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riporsi su mappa catastale allegata alla concessione edilizia;
- c) per le aziende che insistono su terreni di Comun. limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di tutto il Comune, con le prescrizioni di cui al comma precedente, da depositarsi presso gli



Uffici tecnici di tutti i Comuni interessati:

d) In tutte le aree ai fini della promozione e sviluppo delle qualità ambientali e produttive, gli interventi, anche di riqualificazione, relativi ai fini della coltivazione agricola, devono tutelare:

- la presenza della rete idrica sia superficiale che profonda, le falde freatiche, le sorgenti, i pozzi e le vasche di raccolta;
- i canali di irrigazione e bonifica;
- i valloni, le aree di deflusso naturale delle acque meteoriche, le aree di compensazione del sovraccumulo della piovosità;
- il sistema naturale di consolidamento dei terreni (muretti a secco, terrazzamenti, terrine...);
- i sentieri e i percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;

E' pertanto vietato:

- l'edificazione di qualsiasi costruzione nelle aree di scivolamento e di instabilità dei terreni e nelle aree di sistemazione idrogeologica;
- la realizzazione di nuove strade veicolali private non strettamente necessarie all'accesso ai fondi e comunque di larghezza superiore ai sei metri;
- il deposito a cielo aperto di materiali, sostanze, rifiuti mobili e industriali, componenti da rottamazione, tranne quelli derivanti e necessari alla produzione agricola.

e) E' consentita la realizzazione di serre, nei limiti ed alle condizioni di cui alla legge regionale in materia.

f) per i lotti distanti oltre 300 m dalle zone A, B e C di cui ai successivi art. 17, 18 e 19 o dalla viabilità principale e' possibile derogare per il lotto minimo fino a 3.000 mq., per la realizzazione delle sole residenze rurali.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

a) vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio

1979, n. 27;

b) vincolo ambientale di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, nelle sue riduzioni e alla l. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431;

9. Conformita' all'art. 2 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444: Zona E

I relitti siti in agro di Montesano sulla Maronechiana, in catasto foglio 04 particelle nn. 480:

- non ricadono nel perimetro del Parco naturale Cileuro - Vallo di Diano;
- non sono stati percorsi dal fuoco ai sensi della legge n° 353 del 21/11/2000;
- ricadono in area di Prima Categoria ai sensi della L.R. 9/83;
- non ricadono in vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio 1979, n. 27;

Si rilascia il presente certificato alla geom. Laino Giovanna per gli usi consentiti dalla legge.

Montesano S/1 v1.17/06/2024

IL TECNICO COMUNALE

Ing. Giuseppe STREFEZZA

(firma autografa apposta ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/1993)









• **QUESITO** **n.°6:**

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative

I beni sottoposti a gravame con pignoramento trascritto in CC.RR.II. di Salerno il 12/07/2022 al regg. nn.° 30127/23882 risultano dalla nota di trascrizione i seguenti:

≥ **Diritti di 8/24 della “nuda proprietà” in capo a** [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*

E' ivi compreso il

c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

I dati catastali dei cespiti pignorati corrispondono correttamente ai dati indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il 12/07/2022 al regg. nn.° 30127/23882.

I dati catastali riportati nel pignoramento risultano altresì conformi ai dati catastali dei cespiti indicati nell'

- **Atto di Compravendita per** [REDACTED]

Con detto Atto pervenivano, correttamente e per i propri diritti alla debitrice ed ai comproprietari per i residui diritti della **nuda proprietà** i cespiti pignorati.

Occorre precisare che, nell'atto di provenienza si fa espressa menzione del trasferimento dei beni in capo ai soggetti indicati, anche dell'area di pertinenza (corte) dei fabbricati, che essendo aggraffata ai medesimi e classata in atti del catasto “ente urbano” ancorchè non espressamente pignorata è parte integrante del compendio immobiliare a vendere.

Ai fini della ricostruzione della storia catastale evidenziamo che:

le part. n.°480 sub 3 e n.°480 sub 2 del mappale 4 del Comune di Montesano S.M. originatesi in



data 21/07/1987 in atti dal 28/2/1991 n.° 80/1987 derivano dalla originaria **part. n.°480** del foglio mappa 4 di originarie are 12.00 all'impianto meccanografico del 30/11/1987 classata in atti del catasto terreni seminativo irriguo di classe 3 R.D. lire 11.400. R.A. 9.000.

La particella n.°480 con variazione d'ufficio del 8/11/1994 in atti dal 9/11/1994 T.M. 4307/87 n.° 30098.1/1994 è stata unita alla part. n.° 482 del medesimo mappale.

La particella n.°482 con variazione d'ufficio del 8/11/1994 in atti dal 9/11/1994 T.M. 4307/87 n.° 30098.1/1994 è stata unita alla part. n.° 480 è soppressa componendo la part. n.°480 una superficie maggiore di are 12.43.

La part. n.°482 all'impianto meccanografico del 30/11/1987 risulta avere superficie di are 00.43 classata in atti del catasto terreni seminativo irriguo di classe 3 R.D. lire 11.400. R.A. 9.000.

Per effetto del censimento dei fabbricati al catasto urbano con classamento del 21/05/1987 in atti da 28/2/1991 n.° 80/1987 la part. 480 del catasto terreni origina: le

n.°480 sub 2 categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01. n.°480

sub 3 categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.

La dichiarazione in catasto urbano dei fabbricati innanzi identificati è stata effettuata in data 21/05/1987.

L'accatastamento è stato effettuato dal geom. [REDACTED]

La part. n.°480 del mappale 4 del catasto terreni deriva dalla originaria part. n.°347.

Con riferimento precisiamo che gli immobili risultano regolarmente censiti in atti del catasto urbano. Rispetto alla situazione dei luoghi e raffronto con le rappresentazioni grafiche desunte dagli atti del catasto, relativamente alla unità immobiliare individuata dalla part. n.°480 sub 3 e n.°480 sub 2, rileviamo che gli immobili risultano fedelmente censiti in atti del catasto urbano e sussiste conformità. Lo stato di fatto accertato corrisponde alla consistenza rappresentata nella planimetria registrata in catasto urbano 21/5/1987 che si allega.

Nelle rappresentazioni del catasto risulta non risulta però riportata la paretina di tompagno del wc realizzato nel sottoscala e la paretina di delimitazione dal pianerottolo e la finestra della camera letto attigua al pianerottolo. Trattasi di modeste variazioni che comunque consentono il regolare trasferimento dei cespiti essendo dotati di identificativi catastali.

La regolarizzazione catastale del manufatto necessiterebbe di un aggiornamento degli atti del catasto ed in concreto, la redazione della variazione catastale del bene. E' necessario sviluppare correttamente la relativa pratica "Docfa" munita di relativa planimetria immobiliare attuale.

Il lavoro è quantificato in circa **€uro 1.000, tra** spese di catasto e tecnico redattore.

In seguito si riporta:

Ortofoto, mappa del catasto terreni e planimetrie relative alle unità immobiliari regolarmente censite.

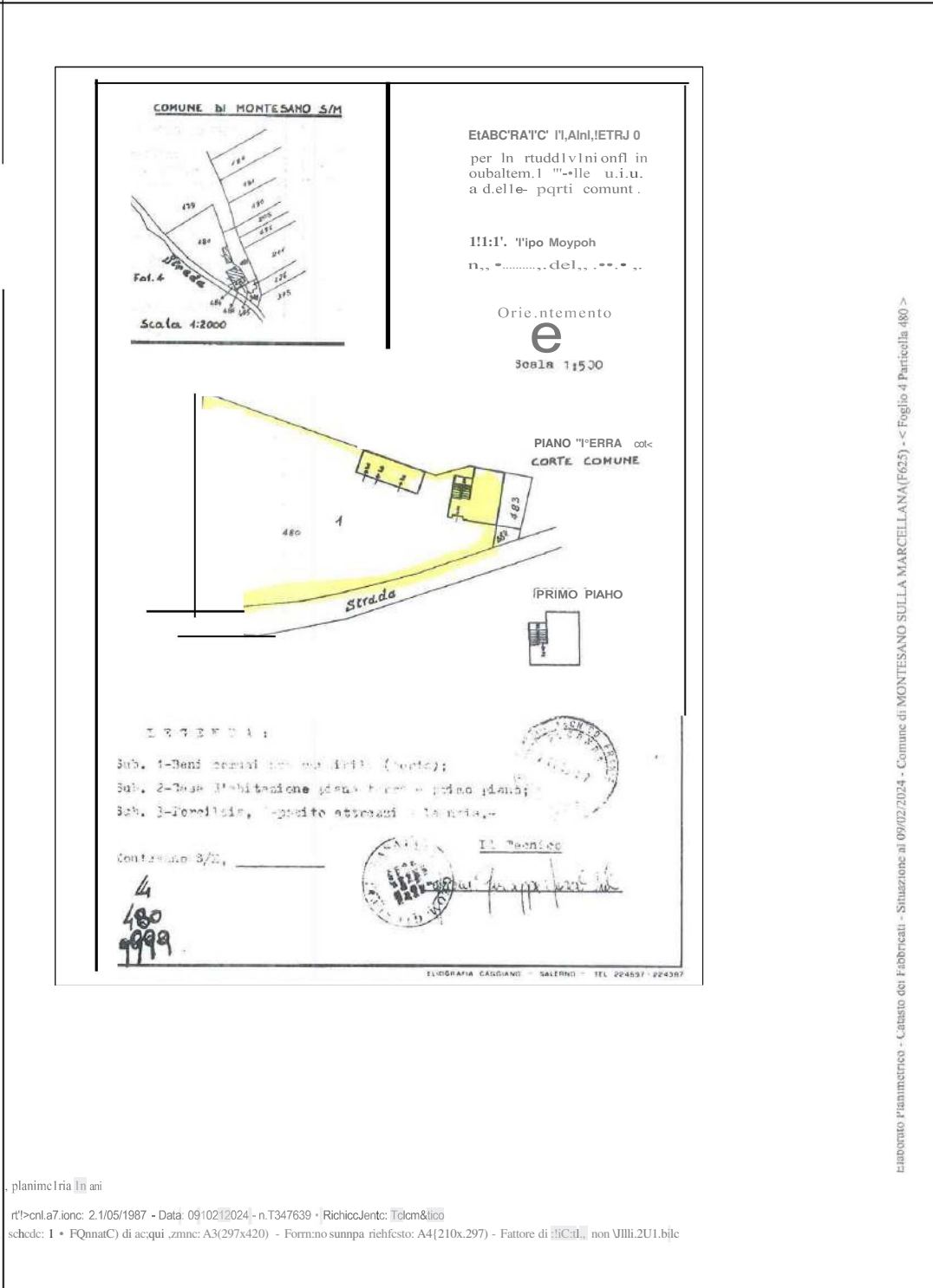


Ortofoto



Mappa originaria

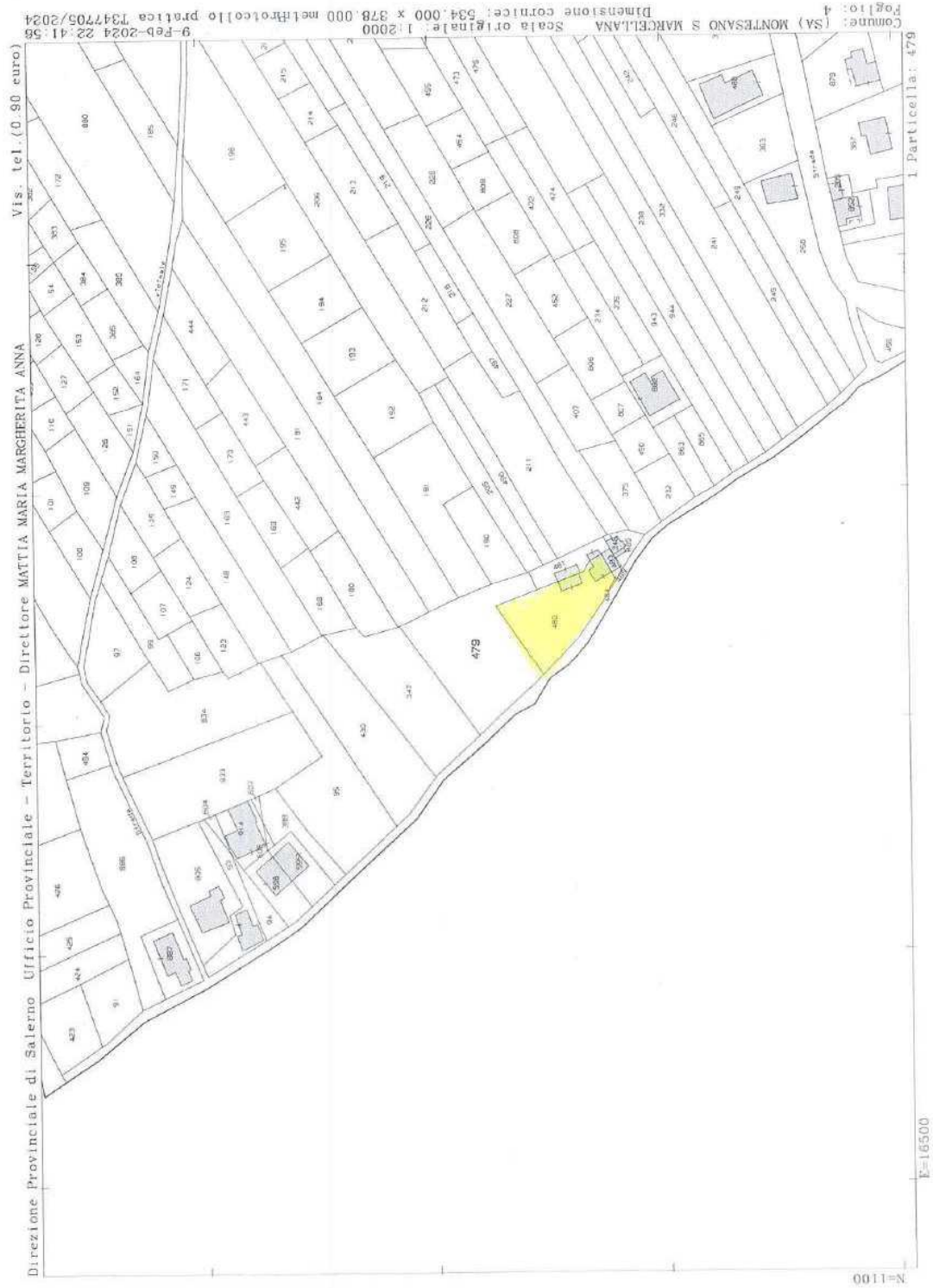
Data pre.cnlilzicne: 2/05/1987 • Dam: 09/02/2024 • n. T147639. Richiedente: Telcmotico



Ullin , planimeclria in ani

Dauil rt'>cnl.a7.ionc: 2.1/05/1987 - Data: 09/02/2024 - n.T347639 • RichiocJentc: Telcm&lico
Towl schedc: 1 • FQnnatC) di acqui ,zmc: A3(297x420) - Form: no sunnpa richfcsto: A4(210x297) - Fattore di IICu, non Villi.2U1.bjlc

Mappa attuale



Planimetria unità imm. Part. n.°480 sub 3

data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011151/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. 19 1987 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEONE 12 APRILE 1929, N. 483)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESANO S/MARCO Via Macchitella
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata al R.U. Tecnico Erariale di Salerno

PIANO TERRA

Prop. Videtta Arcangela

h. 4.30

h. 2.80

h. 3.00

Strada

Stessa ditta

Prop. Videtta Arcangela

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

4
480
3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fol. 4
Map. 480
Sub. 3

Compilata dal Geom. Giuseppe
Lasalvia
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno

data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011151/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Foglio 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Planimetria unità imm. Part. n.°480 sub 2

MODULO 480
P. 29 mod. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 415)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESANO S/MARO Via Macchitelle
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

PIANO TERRA PRIMO PIANO

Prop. Videtta Arcangela

Stessa ditta

h: 2.30
h: 2.40
h: 2.35

Prop. Videtta Arcangela

Stessa ditta

h: 2.65
h: 2.40

Strada

Strada

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

4/480/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fol. 4
Imp. 480
Sub. 2

Compilata dal G. Geom. Giuseppe
LASALVIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno
DATA
Firma: [REDACTED]

data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011149/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
cheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatti di scala: 1:1



• **QUESITO** **n.°7:**

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

Dalla verifica dei dati catastali dei cespiti pignorati, indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il 12/07/2022 al regg. nn.° 30127/23882 e dall'atto di provenienza dei cespiti in capo alla debitrice e cioè:

Atto di Compravendita per

rileviamo che risulta conformità di dati catastali ed i diritti in capo alla debitrice.

Con il citato , in comune ed indiviso, pervenivano alla debitrice:

➤ per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà:

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di Euro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82.*

E' ivi compreso nella vendita il

c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.200 aggraffato*

Con il medesimo atto pervenivano ai comproprietari in comune ed indiviso i diritti seguenti dei suindicati immobili. In particolare a:

- per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà;
- i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
- i diritti di 4/24 per la nuda proprietà
in regime di comunione dei beni con
- i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con
- i diritti di 6/12
per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con
- i diritti di 6/12 per l'usufrutto in



Pertanto, la quota in titolarità dell'esecutata risulta in comune ed indivisa con i comproprietari.

La verifica dei luoghi e le caratteristiche oggettive dei due fabbricati ed anche l'annesso terreno, a servizio dei citati immobili, per composizione, esigua superficie e consistenza, destinazione d'uso, ubicazione, collegamento tra i corpi di fabbrica e l'attigua corte, ed anche per il contesto edilizio in cui sono inseriti, non ci consentono né di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore e, tantomeno, di ipotizzare una separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota della debitrice (8/24).

In breve, accertate tutte le caratteristiche dei cespiti pignorati, precisiamo che gli immobili, per così come composti **NON** risultano comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario è quindi non sussiste la necessità di predisporre nel lavoro una bozza di progetto di divisione, al fine di delimitare la quota con beni in natura pari alla entità dei diritti alla debitrice spettanti.

Tanto premesso, la vendita dei beni pignorati, limitatamente alla quota spettante alla debitrice deve riguardare la vendita dei diritti ad essa spettanti pari a 8/24 della "nuda proprietà" (e cioè 1/3 dell'intero). Nella ipotesi che detta modalità non possa essere condivisa dal sig. Giudice E. ed anche dalle parti, per effetto di una scarsa collocazione nel mercato immobiliare (considerata la minima entità della quota), in tal caso, la vendita del compendio pignorato dovrebbe, invece riguardare l'intera consistenza (1/1) e cioè i diritti dell'intero della proprietà, considerando che ad oggi risulta in vita la usufruttuaria tale [REDACTED]

L'usufruttuario [REDACTED] è invece deceduto è quindi l'usufrutto limitatamente a costui e per la quota di 6/12 sui cespiti si è estinto.

Nel tal caso il ricavato dalla vendita, limitatamente alla quota residua dei diritti pari a 12/24 della nuda proprietà ed usufrutto pari a 6/12 in valore economico dovrà essere versata ai comproprietari quotisti.

Di conseguenza si formano le ipotesi di composizione dei Lotti rinviando al sig. Giudice E. ogni valutazione in merito:

1.a Ipotesi

➤ **Lotto unico del valore di €uro 20.812,40 costituito dai beni a) b) c):**

≥ **Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" in capo a** [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle),*



riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.

E' ivi compreso il

- c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

oooooooo

II.a Ipotesi

➤ Lotto unico del valore di €uro 69.374,70 _costituito dai beni a) b) c):

≥ Diritti dell'intero (1/1) della "piena proprietà" in capo a [REDACTED]

- a)– fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.
- b)– fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle),
riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.
E' ivi compreso il
- c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati



• **QUESITO n.°8:**

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

Con l'atto di trascrizione del pignoramento immobiliare del 12/07/2022 regg. nn.°30127/23882 in danno della debitrice venivano espressamente sottoposti a gravame:

- **i Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" del**
 - a)– fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 2**, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.
 - b)– fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 3**, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82. Ivi compreso il
 - c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

I citati atti immobili pervenivano, in comune ed indiviso a:

[REDACTED] *per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà* [REDACTED]
Giovanni nato a Marsiconuovo (Pz) il 6/08/1964 *per i diritti di 4/12 per la nuda proprietà* Novello
[REDACTED] *per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 4/24 per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]
[REDACTED] *per i diritti di 6/12 per l'usufrutto in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]

in virtù di:

- ***Atto di Compravendita per*** [REDACTED]
[REDACTED]
per acquisto fattone da
[REDACTED]

Con il citato Atto, perveniva alla debitrice per i **propri diritti** ed in misura di **8/24** ed anche ai comproprietari per i residui diritti:



- fabbricato adibito ad abitazione sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) disposto su due livelli censito al foglio mappa 4 **part. n.°480 sub 2**
- fabbricato adibito a deposito censito al foglio mappa 4 **part. n.°480 sub 3** con annesso terreno di pertinenza dei fabbricati.

Il prezzo della vendita veniva convenuto tra le parti in Euro 55.0000,00

■ Alla venditrice ■

I cespiti venduti pervenivano per i diritti dell'intero (1/1) della proprietà per:

■ **Successione legittima del di lui padre** ■
■ **ed ivi deceduto il 28/10/2003** ■

Con l'indicata successione pervenivano alla figlia ■ i diritti dell'intero (1/1) dei beni che ci occupa ed esattamente, come risulta dalla lettura della trascrizione:

- a)– fabbricato adibito ad abitazione situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 [part. n.°480 sub 2](#)
- b)– fabbricato adibito a deposito e magazzino, situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 [part. n.°480 sub 3](#)

■ **Al de cuius** ■

i predetti cespiti pervenivano per donazione della di lui madre ■

■ In virtù di:

Con il predetto atto ■

■, a titolo gratuito ed irrevocabilmente trasferito in favore del figlio una moltitudine di cespiti siti in Montesano sulla Marcella (Sa) ed anche, come si legge al punto 3) del rogito:

-Porzione del terreno con porzione di fabbricato rurale e, precisamente due vani terrani adibiti a porcile e due vani a piano primo con soffitta e cioè la zona estesa are 12.43 alla c.da Macchitelle confinante con porzione di fabbricato donato a ■, con porzione donata a ■ e con strada comunale da riportarsi in catasto al foglio di mappa 4 part. n.°480 (ex n.°347/c) di are 12.00 e n.°482 (ex n.°347/e) di ca. 43, fabbricato rurale esente (di dati).

La donazione comprende tutti gli accessori, dipendenze, e pertinenze degli immobili donati con ogni continenza e consistenza, a corpo e secondo il tipo di frazionamento, nulla escluso od eccettuato con tutti i diritti, ragioni ed azioni inerenti.

La donazione ha avuto luogo a titolo di anticipata successione della donante, da imputarsi a suo



tempo prima sulla quota legittima spettante al donatario e poi per ogni eventuale e supero sulla quota disponibile.

Dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e dalla lettura della relazione resa dal notaio dott. [REDACTED] del 20/07/22 depositata il 28/07/22 sono emerse le regolari trascrizioni, relative ai titoli di provenienza dei beni pignorati nel ventennio, dalla data di trascrizione del pignoramento del 12/07/2022 reg.gen.part. 30127/23882 in danno della debitrice ed anche in epoca anteriore.

Tuttavia è da rilevare che, ancorchè la Denuncia di Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quest'ultima venditrice dei beni pignorati e trasferiti alla debitrice [REDACTED] per
[REDACTED]
[REDACTED]

sia stata regolarmente trascritta presso i pubblici uffici immobiliari, per consolidato orientamento giurisprudenziale, non equivale ad atto di Accettazione di eredità da parte di costei.

Pertanto, salva al valutazione del sig. Giudice E., si ritiene, che - ai fini della continuità tra le trascrizioni degli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, relativamente alle quote di proprietà in capo alla venditrice dei beni trasferiti alladebitrice eseguita è necessario perfezionare la **“Trascrizione” di un Atto comprovante “Accettazione tacita di eredità”** da parte dei chiamati all'eredità o, - in mancanza - incardinare il procedimento per actio interrogatoria ex artt. 749 c.p.c. 481 cod. civ.

Con riferimento occorre precisare che, la verifica puntuale delle ispezioni delle trascrizioni in favore di costei non ha rilevato la sussistenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità del di lui padre.

**Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che, Non sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento ed occorre regolarizzare le trascrizioni relative all'Accettazione delle eredità da parte della germana [REDACTED]
[REDACTED]**

Per una più puntuale informazione di indagine precisiamo che:

Dalla lettura dell'atto di Donazione del 2/05/1977 emerge, chiaramente, la donazione dei cespiti che ci occupa, da parte di [REDACTED], per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1). Trattasi di una donazione in favore di costui di beni di famiglia è quindi di beni poi divenuti personali.

I beni di [REDACTED] sono poi passati nel patrimonio ereditario della di lui figlia [REDACTED] per effetto della sua morte è quindi per:

**Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**



Con l'indicata successione pervenivano alla figlia [REDACTED] i diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà dei beni che ci occupa ed esattamente, come risulta dal contenuto della trascrizione della Denuncia:

Dalla lettura della relazione resa dal notaio dott. [REDACTED] emerge, invece, che gli immobili di cui è pignoramento siano pervenuti alla venditrice [REDACTED] per i:

[REDACTED] diritti di 1/2 della proprietà per morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ed anche per:

[REDACTED] diritti di 1/2 della proprietà per morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalla lettura della citata successione emerge, in maniera chiara, che il patrimonio di [REDACTED] deceduta il 19/09/1991 si trasferisce nella sfera patrimoniale dei suoi eredi e cioè del coniuge [REDACTED] in misura di 1/4 e della figlia [REDACTED] in misura di 1/4, relativamente ai seguenti immobili, siti in Montesano sulla Marcellana (Sa) censiti in catasto terreni al Foglio mappa 12 part. n.°289 di mq. 80, part. n.°690 di mq. 1.140, part. n.°691 di mq. 3.420, part. n.°714 di mq. 3.555, Foglio di mappa 4 part. n.°91 part. n.° 620.

Non risultano tra i beni indicati nella citata denuncia di successione quelli che ci occupa ed oggetto di pignoramento, individuati al foglio mappa 4 part. n.°480 sub 2 e n.°480 sub 3.

Pertanto pare essere errata la ricostruzione delle provenienze effettuata nella relazione del notaio.

Pertanto, accertata, in ogni caso, la regolare provenienza, i beni pignorati sono pervenuti alla venditrice Videtta Rosa, esclusivamente e per i diritti dell'intero (1/1) per successione del di lei padre [REDACTED] e non anche per successione della madre [REDACTED], come indicato dal notaio.

* * *

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Salerno, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) fino alla data del 25/06/2004 sono risultate accese le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**
1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/07/2022 al Rep. n.°30127/23882 a della Associazione Commercialisti Studio De Santi con sede in Capaccio (Sa) alla via Torre di Mare n.°14 (P.Iva 01025240324). Il tutto a seguito di Decreto Ingiuntivo n.°849/2005 del 22/06/2006 reso dal Tribunale di Salerno, sezione di Eboli e precetto, notificato il 13/01/14 -, con il quale si intimava di pagare al debitore la somma di Euro 30.227,49, oltre interessi legali e spese.



Il pignoramento grava su tutti gli immobili di cui al lavoro. In particolare diritti di **8/24** (pari ad **1/3**) della “**nuda proprietà**” relativa ad un “fabbricato”, adibito ad abitazione, disposto su due livelli fuori terra, con annesso terreno di pertinenza della superficie di circa mq. 1.200, ed piccolo fabbricato (casotto) adibito a deposito, rispettivamente censiti in catasto urbano il fabbricato al **foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2** ed il deposito al **foglio di mappa 4 part. n.°480 sub1**, situati sul territorio del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa), alla c.da Arena Bianca, alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), di appartenenza per la “nuda proprietà” e limitatamente ai diritti di 8/24 (ossia 1/3) della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna. La verifica delle formalità pregiudizievoli a carico della debitrice e sulle singole particelle sono **risultate negative**.



• **QUESITO n.°9:**

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

a) Fabbricato "Abitazione"

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Vano scala/ingresso/wc	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	ovest	Soddisfacente
Locale Pranzo	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Sud	Soddisfacente
Cucina	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Nord	Soddisfacente
Sommano	mq. 44,60		Mq. 44,60		
Piano Primo					
Vano scala/ bagno	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	Ovest	Soddisfacente
Letto 1	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Sud	Soddisfacente
Letto 2	mq. 17,00	1,00	mq. 17,90	Nod	Soddisfacente
Sommano	mq. 50,50		Mq. 50,50		
Balcone	mq. 4,50	0,30	mq. 1,40	Sud	Soddisfacente
Sommano	mq. 99,60		Mq. 96,50		
Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Porcilaia	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40	Nord	Soddisfacente
Depositi	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00	Sud	Soddisfacente
Legnaia	mq. 7,30	1,00	mq. 7,30	Ovest	Soddisfacente
Sommano	mq. 38,70		Mq. 38,70		

c) Corte pertinenziale mq. 1.114



- **Aspetti metodologici e criteri di stima**

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “**sintetico – comparativo**” che

consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un’economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c’è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch’esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “**sintetico - comparativo**”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell’immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc... **Caratteristiche**

intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il “**metodo di confronto**”, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$



Quanto innanzi riportato, rimanda alle indicazioni generali per addivenire alla stima dei beni pignorati.

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili di “tipo normale” in stato “conservativo normale”, ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati in circa 600,00 di superficie lorda, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione dei beni, però si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio. *I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio rappresentano l’ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.*

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio all’attualità riferiscono che nel *Comune di Montesano sulla Marcellana*, nella

zona sub urbana/Arena Bianca -Sp. 192 -SP51B- V. Cardinale- S.Maia di Loreto :

i valori delle abitazioni di “tipo economico” in stato conservativo normale variano

- da un minimo di Euro 540 ad un massimo di Euro 720 al mq.

i valori delle abitazioni di tipo economico variano

- da un minimo di Euro 630 ad un massimo di Euro 770 al mq.

Il tutto come riportato nella tab. seguente desunta dalla Banca dati Agenzia delle Entrate

30/06/24, 17:43 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Agencia Entrate

Tiratura Home / / / / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia (PALESTRO)

Comune (MONTESANO SULLA MARCELLANA)

Frazione/Quartiere (Suburbana/Arena Bianca -Sp. 192 -SP51B- V. Cardinale- S.Maia di Loreto)

Codice di zona (S)

Microarea (Suburbana)

Tipologia prevalente (Abitazioni di tipo economico)

Destinazione (Residenziale)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	770	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	720	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	400	590	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	660	840	L	2,6	3,1	L

• Lo STATO CONSERVATIVO è stato valutato con l'etichetta MINUSCOLA e si riferisce al grado di conservazione dell'immobile.
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro e riferito alla superficie lorda (L/N) con una cifra decimale.
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro al mese riferito alla superficie lorda (L/N) con una cifra decimale.
• La presenza del carattere "NORMALE" indica che i valori (Valori di Mercato e di Locazione) sono stati oggetto di verifica.
• Per la tipologia Box, i dati sono riferiti a un valore medio di mercato e di locazione, senza distinzione di stato di conservazione.
• Per la tipologia Ville e Villini, i dati sono riferiti a un valore medio di mercato e di locazione, senza distinzione di stato di conservazione.

Legenda:
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro e riferito alla superficie lorda (L/N) con una cifra decimale.
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro al mese riferito alla superficie lorda (L/N) con una cifra decimale.

Nella Tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione (in seguito indicati).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/services/Contatti/SezioneBancheDati>

Da un'indagine relativa alle quotazioni è emerso che:

Montesano sulla Marcellana, con una popolazione di 6.219 abitanti, è un comune della provincia di Salerno. E dista circa 91 Km da Salerno.

Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla località.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Montesano sulla Marcellana è compreso tra **520 €/m²** e **785 €/m²** per la compravendita e tra **2,1 €/m² mese** e **3 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (635 €/m²) è di circa il 63% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m² ed è anche di circa il 61% inferiore alla quotazione media provinciale (1.670 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 17).

L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto il comune a Montesano sulla Marcellana è più disomogenea della media: nella maggioranza dei casi è comunque indicativamente compresa tra 400 €/m² e 875 €/m².

Montesano sulla Marcellana ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 635 €/m², quindi circa il 96% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 158% in più rispetto ai prezzi medi a Bompietro (PA), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Pertanto, la stima dei fabbricati, non avendo dati di atti notarili recenti poiché le vendite sono fortemente contratte, soprattutto nei piccoli comuni, ed anche con riferimento alla tipologia di immobili in esame, non particolarmente collocabile sul mercato per la valutazione si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori assegnati, desunti dai valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano le valutazioni medie delle situazioni locali desunte dalla banca dati delle compravendite nell'area.

Nel caso in esame, dobbiamo rilevare che i fabbricati, non risultano in ottimale stato di conservazione e manutenzione, essere di remota edificazione, realizzati con materiali e finiture di tipo economico. Necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento.

Tuttavia risulta buona la posizione e l'esposizione poiché agevolmente accessibili dalle arterie comunali e la pertinenza contribuisce ad essere un *quid* di positivo nella valutazione.

In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc.....ecc....., limitatamente al fabbricato civile possono fissarsi in **€uro/mq. 550,00**, come fissato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e senza apportare alcun aumento; quindi essere congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

Il valore del fabbricato ad uso di deposito può essere invece fissato, tenendo conto dei coefficienti correttivi dei valori e superfici, trattando di consistenze Non residenziali in **€uro/mq 240,00**

Per quanto attiene l'area pertinenziale, quest'ultima consente un buon utilizzo della stessa per gli usi connessi al fabbricato. Ovviamente la valutazione di quest'ultima consistenza, per effetto delle opere



di sistemazione, ossia muretti di delimitazioni in c.a, ringhiere in ferro, cancelli, coltivo dell'area può ritenersi interessante.

Ai fini della stima, per l'assegnazione del valore unitario dei beni si è ritenuto congruo far ricorso ai "Valori fondiari medi", aggiornati per l'anno in corso, pubblicati dalla Giunta e Consiglio della Regione Campania, ai sensi dell'art. 27 comma 6 ter della Legge regionale 19/01/2009 n.°1 modificata ed integrata con L.R. 28 luglio 2017 n.°23 dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2019 di cui alla legge 26.05.1965 n.°590 ma anche all'Osservatorio dei Valori Agricoli per i Comuni in esame che riportano le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli a seconda le principali colture, tenuto conto della incostituzionalità dei valori agricoli medi ai fini della determinazione della indennità di esproprio in quanto considerati slegati dal valore di mercato Sentenza C.Cost. 181/2011.

L'Osservatorio è realizzato con cadenza annuale realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo nonché sulla esperienza diretta degli operatori del settore.

I valori immobiliari dei terreni agricoli, nel Comune di Montesano ci forniscono le seguenti quotazioni :

Valorizzazioni Zona 1 - Buonabitacolo

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	10.000	21.000
Seminativo irriguo	19.000	40.000
Orto	37.000	78.500
Orto irriguo	39.500	83.500
Prato	7.000	15.700
Prato irriguo	15.500	32.500
Frutteto	18.000	31.000
Vigneto	20.000	30.500
Uliveto	19.500	38.500
Pascolo	1.300	2.800
Bosco alto fusto	5.500	9.500
Bosco ceduo	1.300	4.000
Castagneto da frutto	13.000	26.500
Incolto sterile	1.500	2.000

I valori unitari rappresentano le valutazioni medie, a seconda delle caratteristiche dei terreni per le diverse categoriie di coltura che localmente possono assumere, rilevati nelle regioni agrarie e si riferiscono al terreno nudo stabilite dalle varie Commissioni provinciali competenti per territorio.

Nel caso che ci occupa, il fondi risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune, di natura agricola , ed esattamente ricade in zona E2 -Agricolo Produttiva con destinazione agricola e coltivabile.

Gli interventi edilizi consentiti per le residenze rurali necessitano di un lotto minino di mq 10.000 l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,20 mc/mq., il tutto è meglio spiegato nel C.D.U.

Pertanto verrà assegnato, all'attualità, al fondo in esame, secondo la qualità colturale prevalente il valore di **€uro/mq 4,00**



La differenziazione della fissazione del valore dei beni è stata sviluppata a seconda delle caratteristiche dei medesimi, e anche a seconda della destinazione urbanistica dei terreni che possono influenzare il giudizio di stima.

Soprattutto per i terreni la valutazione dovrà tener conto, rigorosamente della destinazione urbanistica. Infatti, il valore sarà nettamente superiore se ai fini urbanistici i terreni possono inquadrarsi come “aree edificabili”.

oooo

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

• **VALUTAZIONE DEI BENI:**

• **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)**

- a)– fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 2**, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato abitazione = mq. 111 x €/mq. 550,00 =..... €uro 61.050,00

A detrarre i costi per:

-regolarizzazione urbanistica prospetto e variazione interna.....	€uro	2.000,00
- demolizione tettoia in legno.....	€uro	500,00
-redazione APE.....	€uro	500,00
-regolarizzazione catastale variazioni.....	€uro	1.000,00
Sommano le detrazioni.....		€uro 4.000,00

- Valore totale fabbricato.....**€uro 61.050,00**

- Detrazioni.....**€uro 4.000,00**

Valore netto fabbricato.....€uro 57.050,00

- b)– fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 **part. n.°480 sub 3**, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato Deposito = mq. 48 x €/mq. 240,00 =..... **€uro 11.520,00**



c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato

Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Valore = Sup x V. mq =

Valore terreno = mq. 1.114 x €/mq. 4,00 = €uro 4.456.00

➤ **Valore totale dei beni:**

a) Fabbricato abitazione	€uro	57.050,00
b) Fabbricato deposito.....	€uro	11.520,00
c) Corte pertinenziale.....	€uro	<u>4.456,00</u>
	€uro	<u>73.026,00</u>

- **VALORE TOTALE DEI BENI**----- €uro 73.026.00

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore dei beni pignorati occorre rilevare, nel caso che ci occupa che, la vendita riguarda, come da pignoramento, i diritti di **8/24 della “nuda proprietà”** in capo alla debitrice.

La vendita riguarderà quindi la sola “nuda proprietà” poiché sussiste l’usufrutto a favore dei coniugi [REDACTED] per i diritti di 6/12 e [REDACTED] per i diritti di 6/12, genitori della debitrice.

Nel caso in esame, la titolarità dei beni pignorati con riferimento all’usufrutto fa riferimento, soltanto ai diritti di 6/12 (oppure ½) in capo a [REDACTED]. In sostanza, tenuto conto di detta circostanza, e cioè che [REDACTED] è titolare dell’usufrutto, limitatamente ai diritti di ½ occorrerà, procedere alla determinazione del valore della “nuda proprietà” e dell’usufrutto”, o meglio ancora, procedere alla determinazione dei due valori all’attualità sulla quota di 6/12 (e cioè su ½) supposto che la stima viene effettuata al momento attuale.

I criteri per il calcolo dell’usufrutto (diritto di godere della cosa altrui, con l’obbligo del rispetto della destinazione economica “art. 981 c.c”) sono dettati dal D.P.R. 131/86 e ri - determinati i coefficienti dal D.M. 23/12/2010 che, integralmente sostituisce quelli del precedente Decreto Legislativo.

Nella stima del valore del diritto di usufrutto elemento essenziale è la durata residua del godimento della cosa (cioè il numero di anni) da parte dell’usufruttuario ed il saggio d’interesse in vigore.

In riferimento, perciò il legislatore ha scaglionato e tabellato il valore del diritto di usufrutto V.u. che dipende - come già detto - sia dal saggio legale d’interesse variabile di anno in anno e sia dell’età dell’usufruttuario.

In sintesi, il valore dell’usufrutto è dato moltiplicando:

- - il valore della piena proprietà per il tasso legale d’interesse (determinandone un valore da assoggettare ad una rendita annuale)
- - moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 sostituita dal D.M. 23/12/10 in modo da ragguagliarlo all’aspettativa di vita del titolare del diritto.



Il valore della nuda proprietà, ovviamente è determinato per differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto.

A tal punto per determinare il valore dell'usufrutto al momento della stima, occorre stabilire quale sia l'età dell'usufruttuario e quale sia il tasso d'interesse da applicare per il calcolo.

Al momento attuale [REDACTED] (usufruttuaria) ha un'età di anni 8, essendo nata il 22/05/38, il saggio d'interesse legale in vigore è pari al 2,50% a partire dal 1 gennaio 2016, fissato con D.M. 11 dicembre 2015, pubblicato nella G.U. n.°291 del 15/12/15 ed il coefficiente da applicare per il calcolo dell'usufrutto, con riferimento alla tabella del DPR 131/86 ri-determinate con D.M. 23/12/10 è pari a 8 (da anni 83 a 86).

Il valore della proprietà relativa ai diritti di 6/12 è pari ad **€uro 36.513,00** (1/2 di euro 73.026,00)

Età usufruttuaria è di 86 anni, tasso di interesse legale è 2,50%, il coefficiente è pari a 8,

- il valore dell'usufrutto è pari determinato in **€uro 7.302,60**
- il valore della nuda proprietà è pari ad..... **€uro 29.210,40**

Da tanto, ne discende che sui diritti di 6/12 (cioè su 1/2 della quota) è necessario determinare il valore riferito all'usufrutto in capo a [REDACTED] è della "nuda proprietà" limitata ai diritti di 6/12 (1/2) in capo ai condividenti comproprietari ivi compreso i diritti di 8/24 in capo a costei.

Quindi, essendo il valore della "piena proprietà" dei cespiti, limitata ai diritti di 6/12 (oppure 1/2) pari ad **€uro 36.513,00** (al momento della stima con le dovute decurtazioni) avremo:

- *Valore dell'usufrutto sulla quota di 6/12 pari a €uro 7.302,60*
Valore piena proprietà di 6/12 (pari ad 1/2) x saggio di legge €uro 29.210,40
Valore diritti di 6/12 cespiti €uro 36.513,00
- *Valore nuda proprietà = Valore piena proprietà su 6/12 €uro 29.210,40*

In sintesi:

- il valore dell'usufrutto sulla quota di 6/12 (oppure 1/2) spettante all'usufruttuaria [REDACTED] risulta pari a **€uro 7.302,60**
- il valore della nuda proprietà sulla quota di 6/12 (oppure 1/2) spettante ai comproprietari è pari ad..... **€uro 29.210,40**

In particolare spetterà detto ultimo valore a:

- [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
 - [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
 - [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
- in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

I diritti della "nuda proprietà" pari a 4/12 spettanti alla debitrice sulla quota della di lei madre

- essendo usufruttuaria- è pari a
- 4/12 di €uro 29.210,40 = **€uro 9.736,80**



Relativamente alla quota di 6/12 della “nuda proprietà” e per il quale l’usufrutto per morte del di lei padre [REDACTED] era pari ai diritti di 6/12 si è estinto è pertanto, sul valore della piena proprietà pari ad **€uro 36.513,00** (1/2 di euro 73.026,00) spetterà ai comproprietari:

- [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
 - [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
 - [REDACTED] i diritti di 4/12 per la nuda proprietà
- in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
un valore pro capite di..... **€uro 12.171,00 (valore a testa)**

In definitiva:

Valore dell’usufrutto su diritti di 6/12 è pari ad..... **€uro 7.302,60**
Valore della nuda proprietà su diritti di 6/12 è pari ad..... **€uro 29.210,40**
Il valore della proprietà piena relativa ai diritti di ½ è pari ad **€uro 36.513,00**
Sommano i cespiti€uro 73.026,00

Il valore della quota dei diritti di **8/24 della “nuda proprietà”** in capo alla debitrice è pari a complessivi

➤ **€uro 9.736,80 + €uro 12.171,00 = €uro 21.907,80 (valore quota di 8/24)**

ooooo

Con riferimento al valore di stima della quota determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell’Esecuzione, inoltre un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 21.907,80 ridotto del 5 % pari ad €uro 1.095,40 è pari a complessivi **€uro 20.812,40** (al netto di tutte le detrazioni)

- VALORE DEI BENI BASE D’ASTA-----PREZZO BASE: €uro 20.812,40

ooooo

Nel caso la vendita riguardi i diritti dell’intero (1/1) della piena proprietà relativa ai cespiti indicati ai punti a,b,c , il valore pieno del compendio immobiliare è pari ad **€uro 73.026,00**

Con la riduzione del 5% innanzi già apportata, ridotto di €uro 3,651,30 il valore del Lotto è pari ad **€uro 69.374,70**



• **QUESITO n.°10:**

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

Di conseguenza si riportano le ipotesi di composizione dei Lotti rinviando al sig. Giudice E. ogni valutazione in merito:

I.a Ipotesi (vendita diritti di 8/24 della nuda proprietà)

➤ Lotto unico del valore di €uro 20.812,40 costituito dai beni a) b) c):

≥ **Diritti di 8/24 della “nuda proprietà” in capo a** [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.*

E' ivi compreso il

c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

oooooooo

II.a Ipotesi (vendita diritti dell'intero della piena proprietà)

➤ Lotto unico del valore di €uro 69.374,70 _costituito dai beni a) b) c):

≥ **Diritti dell'intero (1/1) della “piena proprietà” in capo a** [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*



*b)–fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle),
riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13,
rendita di €uro 166,82.*

E' ivi compreso il

*c) terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati*



• **QUESITO n.° 11:**

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

Dalla verifica dei luoghi è emerso che gli immobili sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria) e madre della debitrice che ha un'età di anni 86 ed è in precarie condizioni di salute. Il fabbricato risulta la sua stabile dimora.

Non risulta determinato alcun canone di locazione essendo usufruttuaria l'occupante.

Sui beni non sussistono 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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute.

• **QUESITO n.° 12:**

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

Non sussistono procedure procedura espropriativa per pubblica utilità neanche trascritte.

• **QUESITO n.° 13:**

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li Raffiguri

In allegato:



Mappa catasto



Planimetria fabbricato abitazione part. 480 sub 3

data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011151/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. 79 480 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1982, N. 40)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESANO S/MARCO Via Macchitello
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

PIANO TERRA

Prop. Videtta Arcangela

Prop. Videtta Arcangela

Stessa ditta

Strada

h. 4.20
h. 2.80
h. 3.00

Porcilaia
Daposta
Attratti
Laguna

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

4/480/3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fol. 4
Map. 48C
Sub. 3

Compilata dal Geom. Giuseppe
Lasalvia
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno

DATA

data di presentazione: 21/05/1987 - Data: 08/02/2024 - N. pratica: PZ0011151/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatti di scala: 1:1

Planimetria fabbricato abitazione part. 480 sub 2

MODULARIO
F. 209 rev. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1934, N. 417)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESANO S/MARO Via Macchitelle

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

PIANO TERRA

PRIMO PIANO

4/480/2

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal G. Geom. Giuseppe LASALVIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno

DATA

Firma: [Signature]

Circuito del Catasto Edilizio Urbano - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Via Nazionale 100 - Roma

Documentazione fotografica:

Fabbricato abitazione



Fabbricato deposito





Terreno



Deposito







Fabbricato piano terra





Piano primo









• **QUESITO n.°14:**

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

➤ Lotto unico del valore di €uro 20.812,40_costituito dai beni a) b) c):

≥ Diritti di 8/24 della "nuda proprietà" in capo a [REDACTED]

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 L situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 2, categoria A/4, classe 2, rendita di €uro 267,01.*

b)– *fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 L e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n.°4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n.°480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di €uro 166,82.*

E' ivi compreso il

c) *terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n.°480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato*
Confini: strada comunale, eredi [REDACTED] da tre lati

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ degli immobili pignorati che consistono in, un fabbricato adibito ad abitazione, di remota epoca di edificazione della superficie lorda di circa mq. 111 totali, disposto su due livelli oltre al sottotetto di copertura non abitabile, oltre ad un modesto corpo di fabbrica della superficie lorda di circa 48 mq. adibito a deposito e porcilaia ed ad un terreno limitrofo che costituisce pertinenza dei medesimi, della superficie di circa mq. 1.114. L'immobile adibito ad abitazione risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], madre della debitrice ed anche usufruttuaria dell'immobile a stabile dimora.

Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 ma è stato interessato da un modesto ampliamento per effetto di Concessione Edilizia n.°102 del 1979. Parimenti il manufatto non residenziale risulta di epoca assai remota di costruzione.

Lo stato attuale del bene (abitazione) corrisponde allo stato progettuale a corredo della citata C.E. n.°102/79, eccetto per lievi modifiche di ubicazione delle aperture sui prospetti, meglio spiegate nel relativo capitolo inerente alla legittimità urbanistica.

Gli immobili risultano regolarmente censiti in atti del catasto urbano con costituzione/classamento del 21/05/1987 in atti dal 28/2/1991 n.° 80/1987.

Lo stato attuale delle unità immobiliari corrisponde alle consistenze riportate nelle planimetrie del catasto, eccetto per le lievissime variazioni interne e di aperture.

Le difformità non comportano né aumenti di sagoma e tantomeno di volumi.

Il bene non risulta dotato di certificazione energetica.



La tettoia attigua al fabbricato, dovrà essere oggetto di demolizione.

Il terreno ai fini urbanistici ricade secondo gli strumenti locali in area E agricola, come da C.D.U.

PREZZO BASE D'ASTA:.....€uro 20.812,40



- **QUESITO n.°15:**

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

In separato atto

• **QUESITO n.°16:**

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

In separato atto

○○○○○○○○

La presente relazione scritta viene depositata e trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 15/06/2024

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

~~~~~

