

\* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da

[REDACTED]  
(rappresentata e difesa dagli Avv.to [REDACTED])

Contro

[REDACTED]

R.G.E.: n.°55/21

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

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

PATERNO DI LUCANIA, LI 17/10/2024

Il C.T.U.  
Geom. Giovanna Laino

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

**Oggetto:** *Procedimento di espropriazione immobiliare promossa da CheBanca! s.p.a.*

*rappresentata*

*R.G.E. n.°55/2021*

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 21/06/2023, unitamente al custode giudiziario *dott.ssa Monica Verdoliva* 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 22/10/24 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 alleghi 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;

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 dell'intero della "piena proprietà" (1/1)** di un appezzamento di terreno, della superficie di originarie **mq 1.553** ed un attiguo fabbricato, adibito ad "abitazione", disposto su due livelli fuori terra, il tutto ubicato alla via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa), di proprietà, per i diritti dell'intero, dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il fabbricato risulta censito in catasto urbano al **foglio di mappa 49 part. n.°401** mentre la consistenza terriera accorpata della superficie di are 15.53 risulta, rispettivamente, censita al:

- **foglio di mappa 49 part. n.°403 di are 07.76 e part. n.°656 di are 07.77**

- *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 27/09/2021 al Rep. n.°38996/30851 a favore della [REDACTED]*

In particolare, a seguito di atto di Precetto, notificato il 12/05/21 ai debitori, rimasto insoluto, si intimava ai coniugi [REDACTED]

dell'importo di **€uro 51.972,22** oltre spese, accessori ed ulteriori interessi, in forza di un Contratto di Mutuo del 7/7/2008 per notar [REDACTED] rep. n.°7602, racc. n.°3920 registrato a Sala Consilina (Sa) il 11/07/2009 al n.°2121 e rilasciato in copia, munita di formula esecutiva in data 27/08/2008.

A garanzia del capitale mutuato più consistente, fu iscritta ipoteca giudiziale presso la CC.RR.II. di Salerno in data 15/07/2008 al regg. nn.°28870/5074 sui cespiti di cui ci occupa.

E' pertanto, per effetto del predetto Atto Esecutivo, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà dei debitori. In particolare:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a) *- fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 110 situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°401** con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di €uro 369,27.*

***oltre a compendio terriero agricolo, sito alla medesima località via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 15.53 composto da:***

b) *- terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°403**, Reddito Dominicale €uro 9,22 e Reddito Agrario €uro 7,21*

c) *- terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.77, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°656**, Reddito Dominicale €uro 9,23 e Reddito Agrario €uro 7,22*

**Confini: strada comunale [REDACTED]**

██████████ 977 per i diritti di  $\frac{1}{2}$  coniugati in regime di comunione legale dei beni.

oooo

Occorre rilevare, dalla verifica dei luoghi ed anche dal raffronto degli atti catastali che, il fabbricato di appartenenza dei debitori pignorato risulta, regolarmente, censito in atti del catasto urbano, con Tipo Mappale del 27/09/2001 Pratica n. 261429 in atti dal 27/09/2001 (n. 6804.1/2001) e costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 in atti in pari data n.°479.1/2002 al **foglio mappa 49 part. n.°401** con ingombro in pianta di circa mq. 110.

La particella n.°401, in epoca anteriore al censimento, identificava il vecchio fabbricato rurale di mq. 128 acquistato ██████████

Compravendita del 14/03/1986 rep. n.° 9748 per notar ██████████ trascritto il 35/3/1986 al regg. nn.° 7384/6181.

La particella n.°401 registrata in catasto urbano, della superficie catastale di mq. 110 categoria A/3 classe 1, consistenza 5,5 rendita Euro 369,27, con costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 ed oggetto di pignoramento, però, **NON** corrisponde alla intera consistenza del fabbricato in situ, di appartenenza dei debitori e da costoro interamente occupato a stabile loro dimora poiché **sussiste difformità** tra quanto riportato nella rappresentazione grafica, ossia nelle planimetrie unità immobiliari censite in catasto urbano, presentate all'ufficio in data 7/2/2002 a firma del geom. ██████████ e quanto, effettivamente, sussiste in situ in ordine alla consistenza della costruzione. Ed infatti, nella rappresentazione grafica, in possesso dell'ufficio, il fabbricato dei debitori è rappresentato soltanto per una porzione del corpo di fabbrica (piano terra e primo) e non per l'intero.

Esattamente nelle rappresentazioni grafiche è riportata soltanto la porzione anteriore dello stabile, più attigua alla via pubblica.

Il fabbricato, nel concreto, detenuto ed occupato dai debitori, si compone invece, di un corpo di fabbrica assai più ampio, è quindi si compone anche di un corpo di fabbrica affiancato a quello anteriore, realizzato più posteriormente e composto, quest'ultimo da due livelli (Piano terra e Primo) ma, questi non inclusi nella planimetria registrata in catasto.

Quest'ultima porzione, per consistenza, disposizione dei locali, destinazione d'uso, caratteristiche strutturali ed ubicazioni è **parte integrante e sostanziale dell'intero** e più complesso corpo di fabbrica, che costituisce la dotazione immobiliare residenziale dei debitori.

I due corpi di fabbrica, è cioè anteriore e posteriore, in situ compongono un unico fabbricato, per un utilizzo unifamiliare, risultano un tutt'uno non scindibile nella sostanza, poiché essere parti integranti delle varie zone collegate, che compongono il manufatto ma non altrettanto sono state oggetto di effettivo pignoramento da parte del creditore.

In buona sostanza, dalla ricostruzione dei dati e rappresentazioni grafiche emerge che, il pignoramento grava, esclusivamente, sul corpo di fabbrica anteriore, che costituisce solo una porzione del fabbricato ed identificata dalla **part. n.°401** in catasto urbano.

Occorre però al riguardo fare delle precisazioni di carattere tecnico.

Ancorché il pignoramento grava soltanto su una parziale consistenza del fabbricato, correttamente pignorata dal creditore poiché riportata in capo ai debitori ed oggetto di mutuo ipotecario, la porzione retrostante e cioè la zona più arretrata, in catasto è individuata da altre particelle.

La citata porzione immobiliare, in parte ricade sulla **part. n.°908** ed in parte sulla **part. n.°656** del

mappale 49.

**Questa porzione è rappresentata, in situ, da due locali affiancati disposti al piano terra e da due locali al piano primo, questi ultimi, collegati tra loro ed adibiti ad abitazione residenziale parti integranti dell'intero stabile.**

Le indagini accurate ed il raffronto degli atti progettuali e titoli di provenienza hanno fatto rilevare che, la porzione retrostante in menzione si compone, esattamente, di un locale disposto al piano terra e uno al piano primo sovrastante, realizzati dai debitori, in **Ampliamento al fabbricato originario** di proprietà, successivamente all'anno 2002 (in epoca anteriore sono stati fatti gli interventi di ristrutturazione dello stabile). Questi locali sono ubicati nell'ala posta a destra dell'immobile (guardando dalla via pubblica) ed ai fini catastali, **ricadono sulla originaria part. n.°656** di appartenenza dei debitori come ad essi pervenuta con atto del 19/03/2008.

L'altro locale affiancato disposto al piano terra (cucina) e uno al piano primo sovrastante (camera letto), invece, - abbiamo accertato che - risultava già esistenti in epoca anteriore alla ristrutturazione dell'immobile effettuata nell'anno 1998, per effetto di:

- Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98
- Concessione in Variante del 18/07/2001

**Questi ultimi due locali, disposti sull'ala sinistra dello stabile (guardando dalla via pubblica) risultano identificati in catasto urbano con part. n.°908 e non sono oggetto di pignoramento.**

In concreto, possiamo asserire che di fatto, **il fabbricato rappresentato dalla part. n.°401 pignorata rappresenta solo una porzione dell'immobile che costituisce l'abitazione dei debitori**, quest'ultima suddivisa tra zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

E' quindi abbiamo accertato che il pignoramento, correttamente, grava su una sola parte del fabbricato e la zona realizzata in ampliamento al fabbricato originario, intesa come accessione, insiste, invece, sulla part. n.°656 di terreno pure oggetto di pignoramento, ma quest'ultima costruzione risulta realizzata in **"Assenza di titoli autorizzativi comunali"** e **Non risulta sanabile**.

**La part. n.°908 non pignorata individua in situ il locale - cucina al piano terra e la camera da letto al piano primo.**

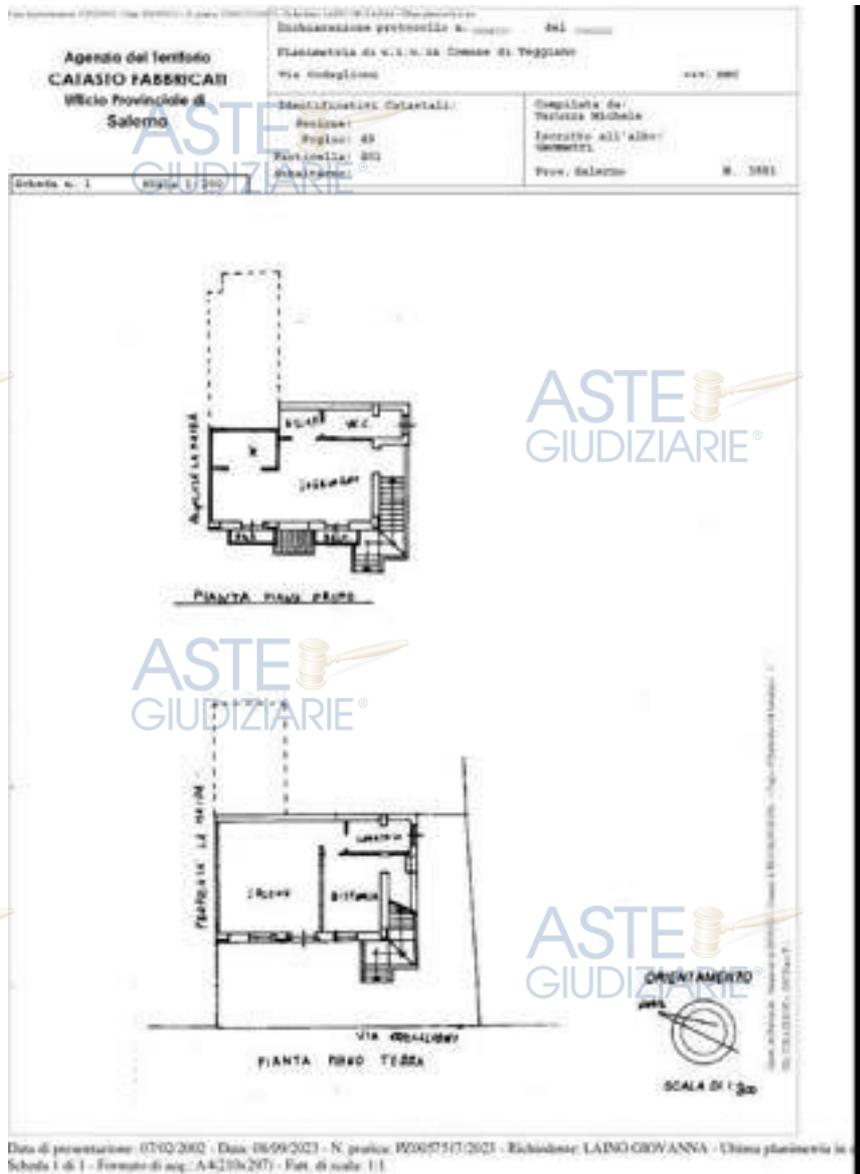
L'area di sedime non risulta, però, essere di proprietà dei debitori - se pur essere il bene nel loro possesso materiale, in quanto, ai fini formali mai è pervenuta a costoro o ai dante causa per mezzo di titoli certi e regolarmente trascritti.

In definitiva, possiamo asserire che **il fabbricato che sarà oggetto di vendita dovrà riguardare la porzione di abitazione anteriore ed adiacente alla via pubblica, individuata dalla part. n.°401, dalla zona posteriore realizzata in ampliamento sulla part. n.°656, realizzata in assenza di titoli autorizzativi ma non sanabile di appartenenza dei debitori è Non potrà riguardare, invece, la porzione limitata al corpo di fabbrica contenente il locale - cucina sita al piano terra e la camera da letto sita al piano primo identificate dalla part. n.°908 del catasto urbano.**

Ovviamente ogni ulteriore valutazione ulteriore sul punto è rimandata al sig. Giudice E.

Si riporta in seguito la rappresentazione grafica della **part. n.°401** del mappale 49 registrata in catasto urbano (mancante della zona posteriore, come spiegato)

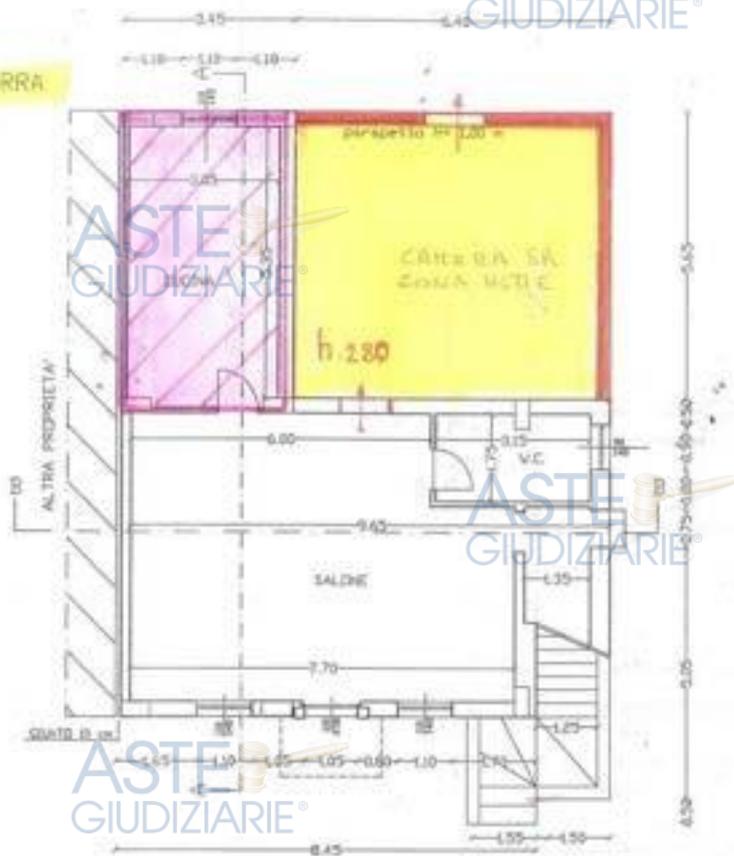
Planimetria in atti del catasto



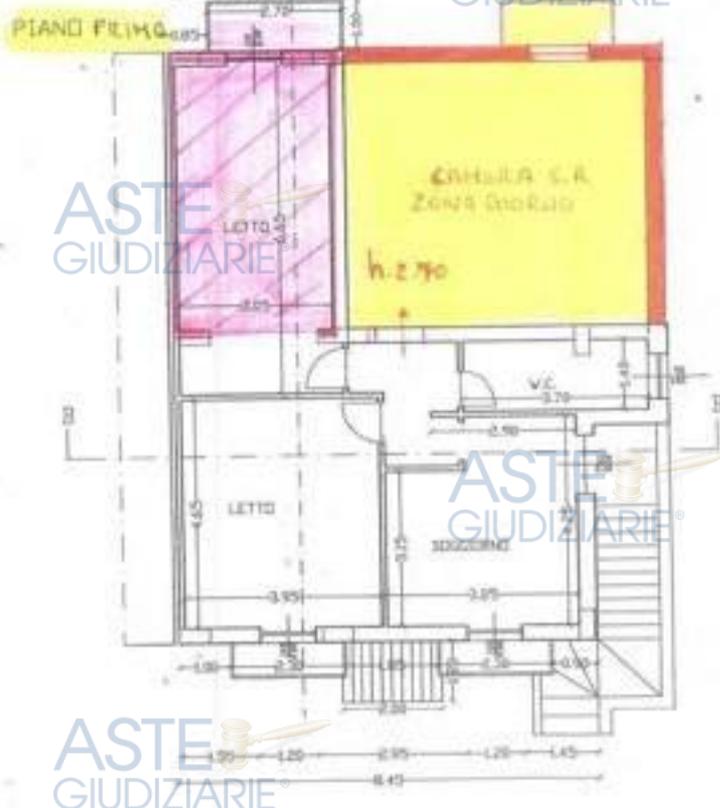
Si riporta in seguito la effettiva consistenza e rappresentazione del fabbricato dei debitori destinato a civile abitazione:

La porzione non evidenziata da alcuna colorazione rappresenta la **part. n.°401** in atti del catasto urbano (zona anteriore):

PIANO TERRA



 AMPLIAMENTO DELL'AUTOREGOLAZIONE ACCADEUTE SULLA PARTE...  
 LOCALITÀ CUCINA NON PRESENTATA IN P. 308



Cio premesso, occorre precisare che la part. n.°401 -che identifica parte del fabbricato- non risulta modificata in quanto a dati catastali mentre la part. n.°656 di are 07.77 è risultata nel tempo frazionata e variata. Quest'ultima, allo stato attuale risulta identificata in catasto con una più nuova identificazione catastale, come più innanzi sarà spiegato.

La **part. n.°656** di are 07.77, di appartenenza dei debitori risulta **soppressa** in atti del catasto terreni con Tipo Mappale del 21/03/2013 Pratica n. sa0094879 in atti dal 21/03/2013 (n. 94879.1/2013).

In calce alla visura catastale sussiste riportata l'annotazione che: **la particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.**

La soppressione ha generato al catasto terreni le **part. n.°1106 di are 07.53** e la **n.°1076 di are 00.24**. Quest'ultima con Tipo Mappale del 21/03/2013 Pratica n. sa0094879 in atti dal 21/03/2013 (n. 94879.1/2013) e costituzione del 14/07/2012 prot. n.°sa 0382607 n.°20309.1/12 è passata successivamente al catasto urbano originando la **part. n.°1076 sub 22** categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 20 rendita Euro 33,05.

Con quest'ultimo dato catastale, si identifica il piccolo locale - deposito ubicato sul retro del

fabbricato (part. n.°401) mentre la part. n.°1106 il terreno attiguo.

Per quanto attiene, invece, alla **part. n.°401** della superficie di are 01.72 del catasto urbano, originata con costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 in atti in pari data n.°479.1/2002 occorre precisare che dalla attenta verifica dell'atto, l'elaborato presentato in catasto urbano riporta sia la sagoma dell'immobile della superficie di circa mq. 65 e sia una porzione di area pertinenziale antistante e laterale alla costruzione della superficie di circa mq. 107. Ed infatti, dalla mappa ufficiale del catasto la part. n.°401 comprende sia l'area di sedime del fabbricato e sia la corte pertinenziale attigua essendone graffata.

In breve, in catasto terreni la particella nn.°401 del foglio mappa 49, investe una superficie complessiva di are 01.72. Su detta superficie insiste il fabbricato aggraffato in pianta (come accertato in parte) per la superficie di circa mq. 65 è la superficie residuale della particella è adibita a corte pertinenziale pari a circa mq. 107.

Sia il fabbricato e sia l'area pertinenziale del fabbricato sono contrassegnate da una unica particella indicata con **n.°401** risultando interessate da graffatura in mappa del catasto.

L'area è collegata alla pianta del manufatto. Ricordando che, la graffatura di una particella è un meccanismo catastale funzionale a dare evidenza, anche grafica, consistendo in una "s" o "cediglia" i cui uncini agganciano il disegno del fabbricato al terreno di pertinenza, entrambi solitamente identificati, sul piano catastale, con unica particella poi distinto in differenti sub dell'intima connessione fra le particelle, sostanzialmente integranti una unica entità e al relativo rapporto pertinenziale tra area e edificio.

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, effetto delle variazioni, l'elencazione dei beni **Definitiva**, con i dati catastali più nuova è quella in seguito riportata:

• **Elenco Beni sottoposti a pignoramento:**

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– ***Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°401** con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in "Ampliamento" non censito in catasto urbano e realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107***

- ***compendio terriero agricolo, sito alla medesima località via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:***

b)– ***terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°403**, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21***

c)– terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario

d)– Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05

Confini: strada comunale Codaglioni [REDACTED]

Riportati tutti in ditta

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni

oooo

Nella procedura non è comparso nessun creditore interventore oltre al procedente.

La parte debitrice si è costituita in giudizio con apposito Atto di Costituzione depositato il 15/10/24 a mezzo dell'avv.to [REDACTED]

#### **PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. unitamente al custode giudiziario dott.ssa Monica Verdoliva fissava per il giorno 30 settembre 2023, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati a mezzo del custode giudiziario.

Al sopralluogo intervenivano oltre agli ausiliari del Giudice E. [REDACTED]

Data lettura gli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi (terreni e fabbricati)

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Salerno e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Teggiano (Sa) sul cui territorio ricadono i beni.

o o o

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro

➤ **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 6/04/2022 ha depositato la certificazione notarile relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

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.

I debitori risultano, comunque, coniugati all'atto della trascrizione del pignoramento del 27/09/21 regg. nn.°38996/30851. I coniugi hanno contratto matrimonio [REDACTED]

Gli sposi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni.

I beni pignorati sono pervenuti al debitore [REDACTED] per i diritti dell'intero:

- per la quota pari a **6/12** della, piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per:
  - *Atto di Compravendita del 19/03/2008 rep. n.°6954/3485 registrato a Salerno (Sa) il 25/05/2008 al n.°102 trascritto a Salerno il 26/03/2008 al regg. P/G nn.° 12741/8767 per acquisto da [REDACTED] nata a Salerno il 7/11/1966*
- per la quota pari a **4/12** della piena proprietà, quale bene personale per:
  - *Atto di Donazione del 19/03/2008 rep. n.°6954/3485 registrato a Salerno (Sa) il 25/05/2008 al n.°102 trascritto a Salerno il 26/03/2008 al regg. P/G nn.° 12740/8766 per Donazione [REDACTED] nato a Teggiano il 3/01/1937*
- per la quota pari a **2/12** della piena proprietà per:
  - *Successione di [REDACTED] nata il 2/2/1941 deceduta il 8/09/2006 a Sala Consilina (Sa) il 3/09/2007, giusta Denuncia rep. n.°50/375 trascritta a Salerno il 20/11/2007 al regg. P/G nn.°56110/35301*

➤ *L'accettazione dell'eredità a favore [REDACTED] è stata trascritta il 11/02/2016 al regg. nn.° 5296/4274.*

E' stata altresì trascritta, altresì:

➤ *L'accettazione dell'eredità a favore [REDACTED] [REDACTED] il 11/02/2016 al regg. nn.° 5295/4273 per successione di [REDACTED]*

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 27/09/2021 regg. nn.°38996/30851 a favore di [REDACTED] e contratto di mutuo ipotecario del 7/07/2008 rep. n.° 7602 per notar [REDACTED]

Il pignoramento riprende, correttamente, tutti i dati identificativi dei beni oggetto di mutuo ipotecario. Le variazioni catastali sono successive alla stipula del mutuo, per effetto della soppressione in atti del catasto terreni della **part. n.° 656** e dell'accatastamento del piccolo locale deposito con tipo mappale del 21/372013 pratica sa 0094879.

Con il citato atto venivano pignorati, correttamente, come riportati in capo ai debitori in atti del catasto:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 110 situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°401** con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27.*

**oltre a compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 15.53 composto da:**

b)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21

c)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.77, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°656, Reddito Dominicale Euro 9,23 e Reddito Agrario Euro 7,22

**Confini: strada comunale** [REDACTED]

**Riportati tutti in ditta**

[REDACTED] nato a Salerno il 27/05/1973 per i diritti di ½ e

[REDACTED] nata a Polla (Sa) il 30/10/1977 per i diritti di ½, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La ricostruzione puntuale della storia catastale delle particelle pignorate in capo a [REDACTED] ci rivela che:

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

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.

Si riporta l'estratto di matrimonio:



**Estratto di Matrimonio.**



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 27/09/2021 regg. nn.°38996/30851 a favore di [REDACTED] S.p.a. sono stati sottoposti a gravame i seguenti beni, secondo la individuazione catastale più recente:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

- a)– *Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in "Ampliamento" non censito in catasto urbano e realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107*
- *compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:*
- b)– *terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21*
- c)– *terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario*
- d)– *Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05*

**Confini: strada comunale Codaglioni, [REDACTED]**

**Riportati tutti in ditta**

**[REDACTED] per i diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni**

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 120.075,00 (lordo)**, rileviamo che la quota di appartenenza dei debitori è pari ai diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà è pertanto, la quota del valore economico, relativa ai diritti

pignorati è stimati è pari ad **€uro 120.075.00** poi ridotto ad **€uro 87.133.80**, per le dovute decurtazioni, 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 cespiti pignorati, il contesto urbanistico ed ambientale nonché la qualità dei beni accorpati composti da:

un “fabbricato” adibito ad abitazione, disposto su due livelli, con annessa corte pertinenziale di 107 mq. circa e limitrofo complesso terriero di circa mq. 1.529, adibito ad uso agricolo, per destinazione d’uso, ubicazione, composizione e stretto legame tra i corpi edilizi ed il complesso terriero, il contesto edilizio ed ambientale 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 porzioni” si andrebbe a pregiudicare la vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d’uso.

Sussiste uno stretto collegamento tra i terreni ed il fabbricato è pertanto non è consigliabile optare per la formazione di una moltitudine di lotti.

I cespiti di cui ci occupiamo, inseriti in un contesto territoriale periferico, possono essere appetibili ai fini di una vendibilità solamente se mantengono la composizione originaria ed accorpata.

L’utilizzabilità futura è quindi diversamente limitata 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, dall’area annessa e dal complesso terriero di tipo agricolo.

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

Occorre doverosamente rilevare che nella vendita del fabbricato, identificato in catasto urbano con part. n.°401 del mappale 49 è ivi compreso il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento, realizzato in assenza di titolo autorizzativo e non sanabile, come attestato dal Comune, tenendo conto dell’abbattimento del valore commerciale a causa del peso purchè ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita ed invece, **NON verrà, incluso il locale cucina al piano terra e camera letto al piano primo sovrastante** identificate in catasto urbano, dalla part. n.°908 e non essere in titolarità dei debitori.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Lotto unico del valore di Euro 87.133,80 costituito dai beni a) b) c) d):**

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– **Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo), situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica della superficie di in pianta di circa mq. 30, realizzato in “Ampliamento”, non censito in catasto urbano e realizzato in Assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107**

- **compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:**

b)– **terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21**

c)– **terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario**

d)– **Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05**

**Confini: strada comunale Codaglioni [REDACTED]  
Riportati tutti in ditta**

**[REDACTED] per i diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni**

Ai fini di una corretta esplicitazione dell'incarico, si precisa che la vendita giudiziaria riguarda i diritti dell'intero (1/1) della “piena proprietà” dei cespiti pignorati facenti capo ai debitori ancorchè ad essi appartenuti per i diritti di ½ ciascuno, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni. Trattasi, quindi, di vendita che investe i diritti dell'intero (1/1) dei cespiti in capo ai debitori appartenuti.

Pur sussistendo il regime della comunione tra i coniugi, ed investendo il pignoramento i diritti facenti capo, rispettivamente, ad ½ ciascuno dei coniugi, la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota ad altri appartenente.

Per tali ragioni 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. il Lotto in vendita per la intera quota dei diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà) così composto:

- **Lotto unico del valore di Euro 87.133.80 costituito dai beni a) b) c) d):**

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– **Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in “Ampliamento” della superficie di in pianta di circa mq. 30, non censito in catasto urbano e realizzato in Assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107**

- **compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:**

b)– **terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21**

c)– **terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario**

d)– **Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05**

**Confini: strada comunale Codaglioni, [REDACTED]  
Riportati tutti in ditta**

**[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni**

• **QUESITO n.°2:**

**Sommara 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, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in “Ampliamento” della superficie di in pianta di circa mq. 30, non censito in catasto urbano e realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107**

Il fabbricato di appartenenza dei debitori, di cui al pignoramento è individuato in catasto urbano dalla **part. n.°401** del mappale 49, ubicato alla via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) ed esattamente posto in una zona urbanizzata ma periferica del comune.

Il fabbricato è l'area pertinenziale sono lambiti dalla via pubblica il che lo rendono agevolmente accessibile e raggiungibile dalle arterie comunali.

Trattasi di un fabbricato residenziale, costruito in più epoche costruttive.

L'originario fabbricato, identificato in catasto urbano al **foglio mappa 49 part. n.°401** con ingombro in pianta di circa mq. 65, in epoca anteriore ai lavori di ristrutturazione effettuati per effetto di:

**-Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98**

**-Concessione in Variante del 18/07/2001**

era rappresentato da un vecchio e fatiscente fabbricato rurale di mq.128 (ivi compreso la corte) acquistato dai [REDACTED] per atto di Compravendita del 14/03/1986 rep. n.° 9748 per notar [REDACTED] trascritto il 35/3/1986 al regg. nn.° 7384/6181.

La particella **n.°401** registrata in catasto urbano, della superficie catastale di mq. 110 categoria A/3 classe 1, consistenza 5,5 rendita Euro 369,27, con costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 ed oggetto di pignoramento, come detto però, **NON** corrisponde alla intera consistenza del fabbricato in situ, di appartenenza dei debitori e da costoro interamente occupato a stabile dimora poiché **sussiste difformità** tra quanto riportato nella rappresentazione grafica, ossia nelle planimetrie unità immobiliari censite in catasto urbano, identificanti la part. n.°401 e quanto effettivamente sussiste in loco in ordine alla consistenza della costruzione.

Il fabbricato, nel concreto, detenuto ed utilizzato dai debitori, per così come oggi si presenta, disposto su due livelli: piano terra e primo, si compone, infatti, di due corpi di fabbrica affiancati, uno anteriore ed uno più arretrato e posteriore.

Il corpo di fabbrica anteriore è quello, esattamente, rappresentato dalla **part. n.°401** mentre quello più retrostante, per la maggiore superficie ricade sulla **part. n.°656** del catasto terreni (trattasi della **porzione edilizia realizzata in ampliamento al piano terra e primo**) e per una modesta parte sulla **part. n.°908** (la cucina al piano terra e camera letto piano primo).

I due corpi di fabbrica per consistenza, disposizione dei locali, destinazione d'uso, caratteristiche strutturali ed ubicazioni sono **parte integrante e sostanziale dell'intero immobile** che costituisce la dotazione residenziale dei debitori.

I due corpi di fabbrica, è cioè anteriore e posteriore, in situ compongono un unico fabbricato, di tipo

residenziale e per un utilizzo unifamiliare, non scindibile.

Il fabbricato nella sua interezza, della superficie complessiva lorda in pianta di circa **mq. 110** per piano è dislocato su due livelli e si compone al **piano terra** di una **zona giorno** dotata di:

- salone, ripostiglio e bagno- della superficie netta di circa mq. 50 costituente la porzione individuata dalla **part. n.°401**;
- locale-cucina collegata ai locali innanzi indicati, della superficie di mq. 16,00 costituente la porzione individuata dalla **part. n.°908**;
- locale residenziale della superficie di circa mq. 30,00 costituente la porzione realizzata in ampliamento, ricadente sulla **part. n.°656**;

il **piano primo** che, riprende la sagoma del piano inferiore, si compone di una **zona notte** dotata di:

- n.°due camere da letto, disimpegno, bagno, della superficie netta di circa mq. 46,00 costituente la porzione individuata dalla **part. n.°401**;
- camera da letto collegata ai locali innanzi indicati della superficie di circa mq. 16,00 costituente la porzione individuata dalla **part. n.°908**;
- locale residenziale (zona notte) della superficie di circa mq. 30,00 costituente la porzione realizzata in ampliamento ricadente sulla **part. n.°656**.

Il piano è dotato di n.° due balconi realizzati sul prospetto principale (part. n.°401) della superficie complessiva di circa mq. 3,60, e n.° due balconi realizzati sul prospetto posteriore, rispettivamente uno collocato al vano realizzato in ampliamento (part. n.°656) ed uno al vano di cui alla part. n.°908, il tutto per una superficie di circa mq. 5,40.

L'ingresso all'interno dell'immobile è consentito dal piano terra attraverso il portone realizzato sul prospetto principale. Una porta di collegamento con l'area retrostante allo stabile è stata realizzata nel locale più nuovo e consente l'ingresso dal prospetto retro e area.

Il piano primo è accessibile, sia da una scalinata esterna al fabbricato a cielo aperto e sia da una scala di più recente fattura, di gradevole effetto estetico, a forma semicircolare realizzata nel locale più nuovo in ampliamento.

Il fabbricato che ci occupa originario era costituito dalle part. n.°401 e n.°908 e consisteva in un vecchio fabbricato disposto su due piani fuori terra, interamente realizzato in pietrame dal consistente spessore, come risulta dalla documentazione fotografica reperita in atti del Comune.



La costruzione, si presentava assai degradata ed interessata da lesioni e pertanto, per effetto di C.E. n.° 3268/98 del 15/10/1998 è seguita variante è stato interessato da intervento di ristrutturazione generale da parte del padre del debitore, mirando con l'intervento al recupero dell'organismo edilizio, conservando sia l'impostazione e sia gli elementi di pregio architettonico con impiego di cemento armato in opera con doppia orditura ortogonale di telai poggianti su un graticcio di fondazione e solaio in latero cemento.

Con gli interventi di ristrutturazione il fabbricato è stato portato in uno stato di decoro ed utilizzabilità. Ed infatti, al momento attuale, versa in buone condizioni conservative e strutturali e risulta ultimato internamente nelle finiture. Soltanto il corpo realizzato in ampliamento non autorizzato, esternamente risulta non interamente completato essendo sprovvisto di intonacatura delle pareti esterne, come risulta in situ.

L'immobile presenta tre prospetti liberi ed uno soltanto è attiguo ad altra costruzione di terzi.

Ai fini ubicazionali l'immobile, gode di un buona posizione ed accessibilità. Gli accessi anteriori sono raggiungibili dalla corte antistante di proprietà, attigua alla via pubblica.

Gli accessi posteriori, i terreni pignorati ed il locale deposito posto sul retro dell'immobile, invece sono raggiungibili da una stradella privata ricadente in proprietà del debitore, insistente quest'ultima in parte sull'area individuata dalla part. n.°401 che costeggia il fabbricato verso sud e parte sull'area retrostante facente parte della part. n.°656 (ora n.°116).

Occorre precisare che su detta stradella, della larghezza di circa mt. 3,35 di larghezza, da informazioni fornite dai debitori, ancorche non perfezionato con atto scritto **sussiste la servitù di passaggio in favore della di [REDACTED] per accedere al fabbricato adiacente**, al momento demolito ed in attesa della sua ricostruzione in situ, pre-esistente ed ubicato a confine con la stradella.

Il fabbricato che ci occupa, al momento attuale, si compone quindi del un corpo di fabbrica originario ed anche della porzione retrostante, realizzata in ampliamento ed in assenza di titoli autorizzativi, internamente completato nei lavori ed utilizzato ad abitazione.

Per effetto dei lavori di ristrutturazione la struttura portante è stata integrata di opere in cemento armato, parimenti ai solai.

La porzione in ampliamento è interamente realizzata con travi e pilastri in c.a., parimenti alla struttura della scalinata interna.

La copertura si presenta unica con struttura portante in legno e sovrastante tetto realizzato in tegole in argilla, i prospetti principali sono realizzati in pietra a faccia vista.

Il locale realizzato in assenza di titoli autorizzativi presenta, invece una tompagnatura realizzata in blocchetti di argilla ma risulta sprovvista di intonacatura esterna.

Le divisioni interne sono realizzate, invece, parte in muratura di pietra e parte in blocchetti di laterizio di minore spessore con rivestimento di intonaco.

I bagni presentano sanitari in porcellana e piatto doccia.

La pavimentazione in tutti i livelli risulta di buona qualità, parimenti ai rivestimenti murari.

I serramenti di finestre e balconi, come pure i portoni sono realizzati in legno di buona qualità e fattura. Le porte interne sono in legno.

Nel realizzo delle finiture, l'utilizzo di buoni materiali nonchè la combinazione delle varie qualità rendono gli interni di buon gusto ed effetto estetico. L'immobile non risulta comunque di pregio.

La disposizione dei locali risulta per come composta organica e funzionale.

Gli ambienti risultano areati e luminosi. Il fabbricato risulta utilizzato ed arredato.

E' dotato di impianti elettrici, idrici, provvisto di impianto di riscaldamento radiatori in alluminio, caldaia per la produzione di acqua calda. L'altezza interna dei locali è di circa mt. 2,80.

L'immobile non necessita di interventi di ristrutturazione poiché di recente realizzo, soltanto lievi fenomeni di umidità sono presenti in alcuni locali del piano primo.

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

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra part. 401</b>					
Locale Salone	mq. 40,80	1,00	mq. 40,80	Ovest	Buona
Bagno	mq. 5,50	1,00	mq. 5,50	Sud	Buona
Ripostiglio	mq. 2,70	1,00	mq. 2,70	Ovest	Buona
Scala	mq. 10,60	0,15	mq. 1,60	Sud	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 51,40</b>		<b>mq. 50,60</b>		
<b>Piano terra Part. n.°908</b>					
Cucina	mq. 16,90	1,00	mq. 16,90	Nord	
<b>Piano terra Part. n.°656</b>					
Locale residenziale	mq. 32,70	1,00	mq. 32,70	Nord	Buona
Sommano	mq. 49,60		mq. 49,60		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 109,20</b>		<b>mq. 103,80</b>		
<b>Piano Primo part. 401</b>					
Locale	mq. 18,40	1,00	mq. 18,40	Ovest	Buona
Bagno	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	Sud	Buona
Locale 2	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00	Sud	Buona
Disimpegno	mq. 7,20	1,00	mq. 7,20	Centrale	Buona
n.2 Balconi	mq. 3,70	0,30	mq. 1,10	Sud	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 49,50</b>		<b>mq. 46,90</b>		
<b>Piano terra Part. n.°908</b>					
Camera	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40	Nord	Buona
Balcone	mq. 2,70	0,30	mq. 0,80	Nod	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 8,10</b>		<b>mq. 6,20</b>		
<b>Piano terra Part. n.°656</b>					
Locale residenziale	mq. 32,70	1,00	mq. 32,70	Nord	Buona
Balcone	mq. 2,70	0,30	mq. 0,80	Nod	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 35,40</b>		<b>mq. 33,50</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 202,00</b>		<b>mq. 186,80</b>		

Superficie Netta totale Fabb.....mq. 202,00  
 Superficie Com. totale Fabb.....mq. 186,80  
 Superficie Lorda .....totale . mq. 219,00

**Possesso attuale:** L'immobile risulta occupato dai debitori a stabile dimora residenziale.

**Conformità urbanistica:** Il fabbricato risulta costituito da una remota costruzione ristrutturata per effetto di: Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98 e Concessione in Variante del 18/07/2001.

Le indagini effettuate presso il Comune di Teggiano (Sa) rilevato che, la porzione di fabbrica realizzato in "ampliamento" risulta essere completamente **ABUSIVO e NON SANABILE**, realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile individuato dalla part. n°401 risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 7/02/2002 prot. n. 47227 costituzione n.°479.1/2002.

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

La porzione in ampliamento non risulta censita in atti del catasto fabbricati.

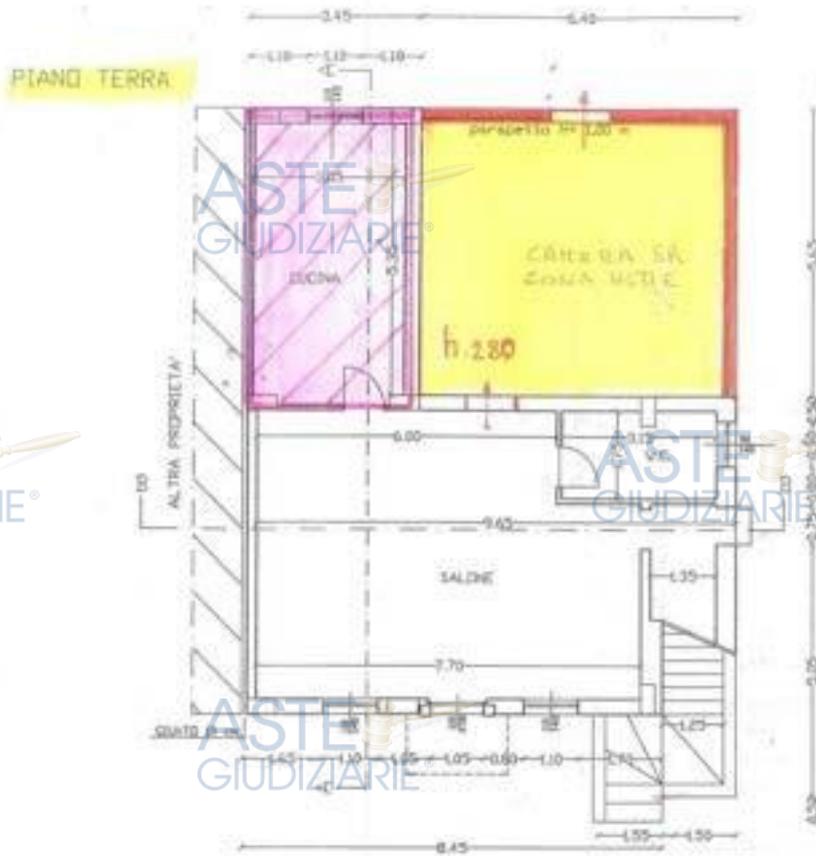
L'immobile individuato dalla part. n°908 risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 20/03/2002 costituzione n.°1328.1/2002.

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

**I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 27/09/2021 al Rep. n.°38996/30851**

In seguito si riportano:

Planimetrie stato attuale



AMPLIAMENTO DELLA CUCINA RICADUTE SULLA PART. N. 508

LOCALE CUCINA NON PIGNORATO PART. N. 508





• **Descrizione**

- b) – terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21
- c) – terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario

Il complesso terriero che si descrive, è parte integrante del compendio immobiliare già descritto poiché come detto, il fabbricato indicato innanzi al punto a) unitamente ai terreni riportati espressamente ai punti b)c) risultano in situ essere un tutt'uno, raggruppato in unico lotto ancorchè distinto in più particelle. Il tutto è utilizzato per l'esercizio delle attività agricole del debitore.

I terreni, rispetto al fabbricato sono posti più arretrati ed accessibili dalla via comunale attraverso la stradella che lambisce lateralmente il fabbricato.

Trattasi di un compendio terriero della estensione complessiva di **mq. 1.529** oltre ad una piccola consistenza degli stessi utilizzata a corte del fabbricato e del piccolo deposito che si descriverà più innanzi.

In situ i fondi si presentano dalla forma regolare pressochè stretta ed allungata, con i lati di massima estensione che si estendono a partire dal prospetto posteriore del fabbricato verso la zona più interna e marginale del sito.

Buona risulta la posizione e l'esposizione soleggiata, la giacitura risulta in piano e la natura del terreno che ben si presta anche per fini orticoli oltre che per colture in semina. All'interno sono presenti taluni alberi da frutto. Perimetralmente risultano recintati con rete metallica di vecchio impianto.

Per le caratteristiche ubicazionali il compendio terriero non è scorporabile dal fabbricato limitrofo.

La part. n.° 1106 contiene il piccolo deposito individuato dalla part. n.°1076 sub 2.

La lettura della visura catastale ci rileva che la particella è in stato di accertamento ed infatti, il manufatto, nella visura catastale relativa, riporta l'annotazione che:

*il classamento e la rendita non sono stati rettificati nei dodici mesi successivi all'accertamento ed iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701./94).*

**Possesso attuale:** I beni risultano occupati dai debitori e sono nella loro disponibilità.

**Conformità urbanistica:** I terreni secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.°26 del 21/2/2018 ricadono solo per una minimissima fascia affiancata al fabbricato, per una estensione complessiva di circa mq. 625 in zona di "Consolidamento" da riquilibrare, la prevalenza della superficie, invece ricade in zona "Agricola Pregiata".

Lo stato attuale dei beni corrispondono alle rappresentazioni riportate nelle mappe catastali

**I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 27/09/2021 al Rep. n.°38996/30851**



Catasto ortofoto



ottobre 13, 2024

1:2.000  
0 40 80 120 160 m  
Source: Esri, DeLorme, Benchmark, Geoportals, and the GIS User Community  
Proprietary - Esri

• **Descrizione**

- d) – *Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05*

Trattasi di un modestissimo locale deposito, della superficie lorda di circa mq. 24, di remota epoca di edificazione, ma con interventi ristrutturativi apportati più recentemente.

La costruzione presenta in situ due corpi affiancati di differente dimensioni, ad uso di depositi; di questi quello più grande della superficie di circa mq. 15, versa in migliori condizioni conservative. Più degradato risulta quello di più piccola estensione con utilizzo ad uso di legnaia.

La struttura portante in generale è realizzata in blocchi di calcestruzzo, con rivestimento interno ed esterno di intonaco. La copertura è realizzata con falda inclinata con struttura in legno e sovrastante manto di tegole. In generale è evidente sull'intonaco esterno, il degrado naturale dei componenti edilizi a causa degli eventi atmosferici.

L'altezza interna dei locali segue l'andamento della falda di copertura. L'altezza risulta di circa mt. 2,00 misurata sulle pareti più basse e di mt. 2,85 misurata sulle pareti più alte.

La costruzione è accessibile dalla corte attigua al fabbricato; verso sud è attigua ad un vecchio e

fatiscente fienile di appartenenza della sorella del debitore, raggiungibile anch'esso per mezzo della stradella che attraversa la proprietà dell'esecutato.

Il locale più grande ed in migliori condizioni conservative risulta internamente rifinito, dotato di pavimento in piastrelle, intonacatura alle pareti, impianto elettrico con plafoniere ancorate al soffitto. La porta d'ingresso è in lamiera zincata di vecchia fattura.

Il locale più piccolo, invece, non presenta finiture, il pavimento è in getto di cemento ed è sprovvisto di serramento.

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

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra part. 1076/2</b>					
Locale Deposito	mq. 20	1,00	mq. 20,00	Est	Buona

Superficie Netta totale Fabb.....mq. 20,00

Superficie Com. totale Fabb.....mq. 20,00

Superficie Lorda .....totale . mq. 24,00

**Possesso attuale:** i beni risultano occupati dai debitori e sono nella loro disponibilità.

**Conformità urbanistica:** La verifica dei luoghi evidenzia una qualità della costruzione non riconducibile ad epoca attuale. Si presume che non sia stato interessato da titoli autorizzativi.

Ai fini della costruzione è quindi presumibile che sia stato edificato in data antecedente al 1986 dal precedente proprietario dei beni. La presenza del manufatto non è indicata nell'atto di cessione dei beni alla famiglia del debitore perfezionata nell'anno 1986.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile individuato dalla part. n°1076 sub 2 risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 26/03/2013 prot. n. 98843 costituzione n.°14321.1/2013.

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

**I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 27/09/2021 al Rep. n.°38996/30851**

Si allegano planimetria del suddetto.



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 €

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imponibilità su opzione</li> <li>- Esenzione in assenza di opzione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fissa 200</li> <li>Fissa 200</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3%</li> <li>3%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1%</li> <li>1%</li> </ul>
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imponibilità su opzione</li> <li>- Esenzione in assenza di opzione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fissa 200</li> <li>Fissa 200</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3%</li> <li>3%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1%</li> <li>1%</li> </ul>



• **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 tecnica rilasciata dal Comune di Teggiano (Sa) è emerso che il fabbricato residenziale originario che ci occupa è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 successivamente oggetto di ristrutturazione.

In particolare, risulta anche dalla documentazione fotografica, trattando di un vecchio fabbricato degradato realizzato con struttura in pietra. L'originario fabbricato, identificato in catasto urbano al **foglio mappa 49 part. n.°401** con ingombro in pianta di circa mq. 65 per ogni livello, in epoca successiva è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale effettuata per effetto di:

**-Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98**

**-Concessione in Variante del 18/07/2001.**

Risulta quindi autorizzato in quanto a ristrutturazione con titoli comunali successivi al 1967.

Per quanto attiene il piccolo locale deposito, la qualità dei materiali ci evidenzia una realizzazione in epoca più recente e senza dubbio successiva al 1967.

Al riguardo, occorre fare una precisazione di carattere tecnico:

**- Il Consiglio di Stato si esprime sulle prove inerenti gli abusi ante 1967**

Nessun abuso edilizio 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

• **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 effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi, 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 che ci occupa, come detto, si compone di due porzioni immobiliari. La parte più consistente è rappresentata in atti del catasto dalla **part. n.°401** correttamente pignorata e dalla **part. n.°908** (cucina e locale sovrastante) **non pignorata** ma, essere parte integrante del fabbricato utilizzato ad abitazione dai debitori.

Le due consistenze compongono in situ un unico immobile e sono comprese nell'originario fabbricato. Una porzione più giovane è stata realizzata in ampliamento al pre-esistente immobile, senza dubbio, in epoca successiva al 2002, anno in cui le unità immobiliari risultano pure censite in atti del catasto fabbricati.

L'originario fabbricato in stato di degrado, per effetto di:

**-Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98**

**-Concessione in Variante del 18/07/2001**

rilasciate dal comune di Teggiano (Sa) al padre del debitore è stato oggetto di ristrutturazione edilizia generale e consolidamento strutturale.

Per effetto dei lavori di ristrutturazione, la struttura portante del fabbricato originario, disposto su due livelli è stata integrata ad opere in cemento armato, parimenti ai solai e sono stati effettuati tutti i lavori interni di ri-distribuzione dei locali, finitura, dotazione dei servizi principali nonché delle opere tese alla concreta utilizzazione. Tant'è che risulta l'immobile ora la stabile dimora dei debitori.

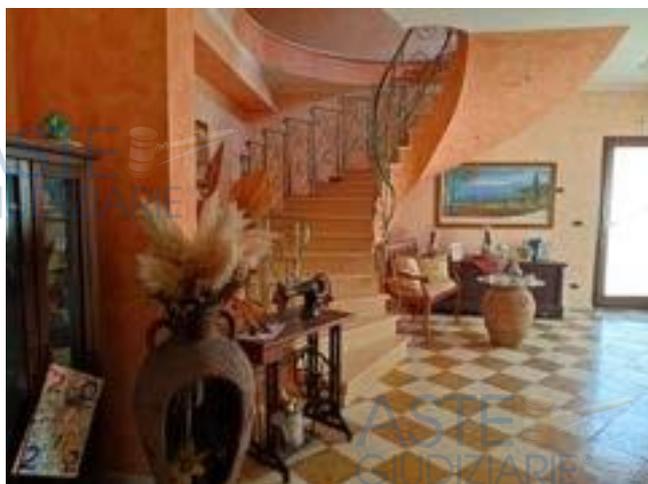
Lo stato attuale dell'immobile rispetto agli elaborati progettuali allegati alla C.E. in Variante del 18/07/2001 risulta conforme. Diversamente al progetto autorizzato, risulta soltanto la ampia porta di collegamento tra il salone ed il nuovo locale attiguo, inglobato nella costruzione realizzata in ampliamento più recentemente.

La porzione in ampliamento, che come appurato, risulta direttamente collegata al fabbricato originario, ricadente ai fini catastali sulla particella n.°656 è interamente realizzata con travi e pilastri in c.a., parimenti alla struttura della scalinata interna. Detta porzione di fabbrica, all'ingombro in pianta di circa mq. 30,00 per ogni livello risulta realizzata in assenza di titoli autorizzativi.

Trattasi di un corpo di fabbrica ancorato al fabbricato originario con travi e pilastri di collegamento in c.a. e comprende un ampio locale al piano terra collegato alla zona giorno ed un vano al piano superiore, della stessa superficie, quest'ultimo collegato alla zona notte.

Internamente a detti due locali è stata realizzata una scalinata a forma semicircolare, abbellita di lastre di marmo pregiate e ringheria in ferro battuto.

La scalinata collega i due livelli ma anche il sottotetto di copertura non abitabile.  
Come si evince in seguito dalla documentazione fotografica:





Le verifiche effettuate hanno rilevato che la costruzione in ampliamento risulta realizzata dai debitori in **assenza di titolo autorizzativo**.

Per quanto attiene la verifica della legittimità urbanistica del predetto corpo di fabbrica, l'esito delle indagini comunali, ha acclarato la **"illegittimità"** dell'opera, come da attestato dell'ufficio tecnico del Comune (che si allega). In via definitiva, con Attestato del 17.10.24 il competente ufficio ha, comunicato a mezzo di Atto che si produce che:  
il corpo di fabbrica, realizzato in "Ampliamento" al fabbricato originario, risulta, dagli atti dell'ufficio realizzati in modo:

➤ **ABUSIVO e NON risulta SANABILE.**

Ed ancora, precisa che, l'immobile realizzato abusivamente, per essere sanato, dovrebbe rispettare le seguenti condizioni:

- giustificare le distanze legali dagli altri fabbricati;
- giustificare superfici e volumi;
- sanare il nuovo immobile anche ai fini strutturali.

Pertanto, in attesa delle verifiche effettive dell'Ufficio, --- che prende conoscenza dell'Abuso soltanto con la richiesta degli atti da parte del C.T.U. --- precisa che si può ipotizzare quanto segue:

- l'immobile realizzato, da una verifica superficiale delle planimetrie, sembra non rispettare le distanze legali previste dalla legge circa gli altri fabbricati esistenti;
- l'immobile ristrutturato con C.E. n. 2768/98 prevedeva il recupero di una volumetria esistente, pertanto ai fini di una sanatoria sarebbe necessario giustificare gli indici urbanistici aggiuntivi;
- l'immobile prima di ottenere la sanatoria urbanistica deve necessariamente ottenere la sanatoria strutturale.

Alla luce delle considerazioni suddette, a parere dell'Ufficio e solo per l'urgenza richiesta, salvo le verifiche suddette che necessariamente questo Ufficio dovrà attuare, ritiene l'immobile **NON SANABILE** e pertanto non è possibile quantificare oneri in merito.

Precisa l'ufficio, inoltre, che dalla verifica degli atti è risultato, per l'immobile individuato al:

➤ **foglio mappa n. 49 part. n. °1076 sub 2 (ex 656)**, che lo stesso si intravede nella documentazione fotografica allegata alla richiesta della prima C.E. pratica n.° 666 in data 30/09/1986 ed è stato riportata nella planimetria allegata alla C.E. n.°2768/1998, richiesta in data 26/03/1998, seppur non interessato dagli interventi, pertanto è presumibile che sia stata edificato in data antecedente al 1986, ovvero al 1967, salvo le verifiche effettive in fase di sopralluogo. Con riferimento precisa il C.T.U. che, il vecchio e fatiscente fabbricato rurale di mq.128 (ivi compreso la corte) è stato acquistato dai [REDACTED] per atto di Compravendita del 14/03/1986 rep. n.° 9748 per notar [REDACTED] trascritto il 35/3/1986 e poiché nel citato atto non vi è menzione del trasferimento, si presume che, la realizzazione del manufatto sia senza dubbio riconducibile al precedente proprietario. Dalla verifica dei luoghi ma anche, soprattutto dal sito e qualità dei materiali è più plausibile che il manufatto della superficie di circa mq. 24, anche per la modesta consistenza sia stato edificato in assenza di titolo autorizzativo.

Si allega documentazione fotografica



L'esito delle indagini dell'ufficio ha rilevato che, negli archivi comunali sono stati rinvenuti i seguenti atti e titoli edilizi:

- Richiesta di Concessione Edilizia per la ricostruzione del fabbricato post-terremoto ai sensi della L. 47/85 con pratica n.°666 in data 30/09/1986, ritirata dal richiedente in data 15/06/1988 sig. ██████████, nato a Teggiano (SA) il 03/01/1937;
- Richiesta di Concessione Edilizia per la ricostruzione del fabbricato post-terremoto ai sensi della L. 47/85 con pratica n. 1878 in data 30/03/1989, da parte del ██████████, nato a Teggiano (SA) il 03/01/1937, a cui non è seguito il contributo e neanche i lavori;
- Concessione Edilizia n. 2768/1998, richiesta in data 26/03/1998 dal sig. ██████████, nato a Teggiano (SA) il 03/01/1937, per la "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione" ubicato alla via ██████████ sul lotto individuato in catasto al fol. n. 49 part. n. 401 e 403, rilasciata in data 15/10/1998 e notificata il 30/10/1998, a cui sono seguiti i lavori;
- Variante in C.O. alla Concessione Edilizia n. 2768/1998, richiesta in data 19/03/2001 dal ██████████, rilasciata in data 18/07/2001;
- Richiesta Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 sulla pratica edilizia n. 2768/98 da parte del sig. ██████████ in data 19/11/2003 con richiesta di integrazione dell'Ufficio in data 11/12/2003 che ne sospendeva l'iter.

L'area interessata dal lavoro ricade all'interno del "Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare" (ex zona B) del vigente PUC del Comune di Teggiano (SA), approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018.

In buona sostanza emergerebbe dalle indagini che, risultano opere realizzate in **Assenza di titolo autorizzativo e Non sanabile**. In particolare per il:

- a) corpo edilizio, realizzato in Ampliamento al vecchio fabbricato, disposto su due livelli con copertura della superficie rispettivamente di circa mq. 30 in pianta, insistente sulla part. n.°656;
- b) piccolo locale deposito della superficie di circa mq. 24 individuato dalla part. n.°1076 sub 2 (ex n.° 656).

L'opera di cui al punto a) risulta difforme rispetto alle rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi rilasciati, con aumenti di sagome e volumi in ampliamento.

L'abuso relativo all'ampliamento dell'immobile è stato realizzato dai debitori successivamente all'anno 2002.

L'immobile di cui al punto b) pare essere realizzato in assenza di titolo autorizzativo, però dal precedente proprietario ed in epoca anteriore al 1986. In questo anno la proprietà passava, per acquisto con rogito pubblico alla famiglia del debitore.

Per quanto innanzi, l'Ente comunale avuta contezza della illegittimità delle opere, solo in detto momento, a breve dovrà notificare alle parti interessate il dovuto **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi**, in conseguenza dell'accertamento della illegittimità delle costruzioni, atto che sarà tempestivamente, una volta ricevuto dal Comune, pure depositato in atti della procedura giudiziaria.

Ad oggi, occorre precisare che, non è stato emesso ancora alcun "Ordine di Demolizione" in quanto da poco l'Ente risulta essere a conoscenza dell'abuso edilizio.

Per tale circostanza non avendo conoscenza il C.T.U. scrivente dell'iter procedurale che l'ente comunale perseguirà si ritiene di **NON** dover determinare alcun costo relativo agli oneri economici

necessari alla eliminazione dell'illegittimità delle opere.

Medesimo parere è stato espresso, per iscritto, dall'ufficio non conoscendo ancora la qualità degli adempimenti e provvedimenti da adottare.

oooooo

**Il D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. All'Art. 31 (L)** - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Precisa che:

*1. Sono interventi eseguiti in totale difformità del permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

*2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.*

*3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.*

*L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*

*4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, ce deve essere eseguita gratuitamente.*

ooooooo

Per quanto attiene i terreni, secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.°26 del 21/2/2018 ricadono solo per poca cosa (fascia affiancata al fabbricato), per una estensione complessiva di circa mq. 625 in zona di "Consolidamento" da riqualificare, la prevalenza della superficie, invece ricadono in zona "Agricola Pregiata".

Gli immobili non presentano vincoli, se non il rispetto di quelli indicati nel C.D.U.

oooooo

**Nel caso che ci occupa, l'immobile abusivo può essere comunque venduto all'asta ma l'abuso non è sanato.**

**L'immobile non sanabile può essere oggetto di vendita all'asta, esclusivamente, se la presenza degli abusi edilizi è espressamente segnalata nell'ordinanza o nell'avviso di vendita.**

Chi acquista all'asta acquista quindi il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e va ricordato che nell'acquisto all'asta non vige nemmeno la garanzia per i vizi delle cose vendute, l'articolo

2922 del codice civile, infatti, esclude la garanzia per i vizi della cosa ex articolo 1490 della vendita forzata (per approfondire il tema della regolarità urbanistica e catastale e dei rischi che corre chi acquista invece un immobile abusivo o difforme attraverso il mercato ordinario si legga “Conformità urbanistica e catastale: quali rischi corre chi acquista un immobile”)

L'unico vantaggio di cui gode chi acquista l'immobile all'asta in caso di abuso edilizio riguarda la possibilità di attivare, in particolari casi, una procedura di sanatoria.

Le procedure di sanatoria per chi acquista un immobile in asta sono due:

**A)** la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ( Il Testo Unico dell'Edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47), a mente del quale “... *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”.

Quindi, tale prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta “*doppia conformità*” (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001

**B)** La sanatoria speciale prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento, a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/ 85 (la prima legge sul condono), con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito fosse anteriore al settembre 2003).

Tale sanatoria, senz'altro più ampia in quanto consistente in una sostanziale riapertura dei termini del condono, è anche, ad oggi, è molto più difficile da poter ottenere, essendo poche le procedure esecutive immobiliari in corso iniziate per debiti anteriori al 2003.

In conclusione abbiamo rilevato che, che tutti gli immobili abusivi possono essere trasferiti all'asta:

1. se l'abuso è sanabile con le specifiche possibilità di sanatoria appena analizzate
2. mentre laddove l'immobile abusivo non sia sanabile, lo stesso può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, **ma solo a condizione che ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita.** In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa che abbiamo visto essere prevista dall'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

**Per la particolarità della questione, rimandiamo ogni valutazione ulteriore al sig. Giudice.**

oooooo

Rileviamo, altresì che le variazioni apportate all'immobile autorizzato, rispetto allo stato attuale sono evidenti anche nella rappresentazione del censimento dell'immobile (accatastamento) al Catasto fabbricato ed in particolare, nella planimetria relativa alla unità immobiliare accatastata, che pur non essendo riportata la porzione realizzata in ampliamento, riporta talune modifiche interne relative alla suddivisione del locale della zona giorno al piano terra e l'apertura del varco di collegamento tra detto locale e quello più nuovo in ampliamento.

Pertanto occorrerà procedere limitatamente a detta porzione ad effettuare la variazione con sviluppo della pratica "Docfa". Per la porzione in ampliamento occorrerà attendere l'esito dei provvedimenti del Comune.

La variazione non compromette la trasferibilità del bene già dotato di autonoma identificazione catastale.

Il costo per la variazione catastale limitata alla porzione autorizzata può quantificarsi in Euro 600,00.

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.

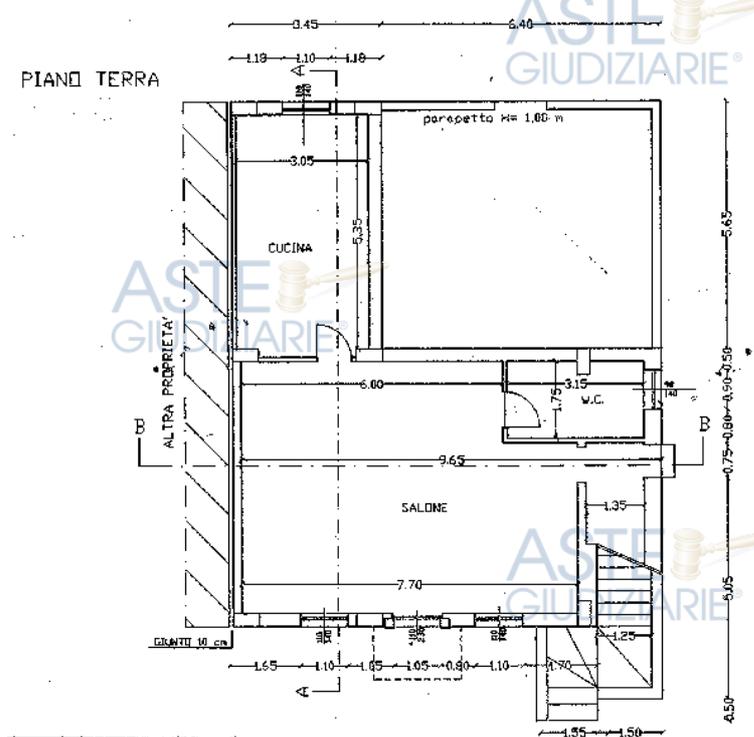
I relativi costi sono quantificati in circa Euro 400,00.

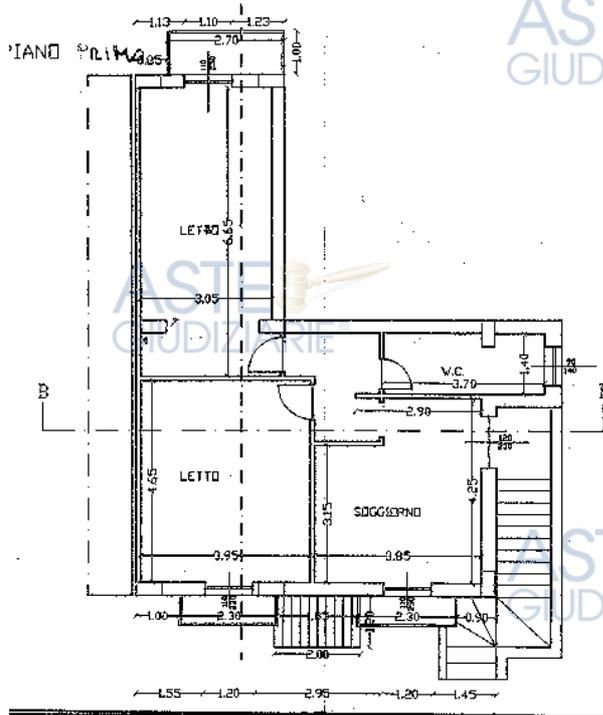
In breve, nella determinazione del valore del bene si dovrà tener conto delle detrazioni a farsi, per:

-redazione APE.....	.....Euro 400,00
-regolarizzazione catastale variazione interna.....	.....Euro 600,00
-lavori di chiusura aperture part. n.°908 non pignorata a corpo .....	.....Euro 1.000,00
<b>Sommano le detrazioni.....</b>	<b>Euro 2.000,00</b>

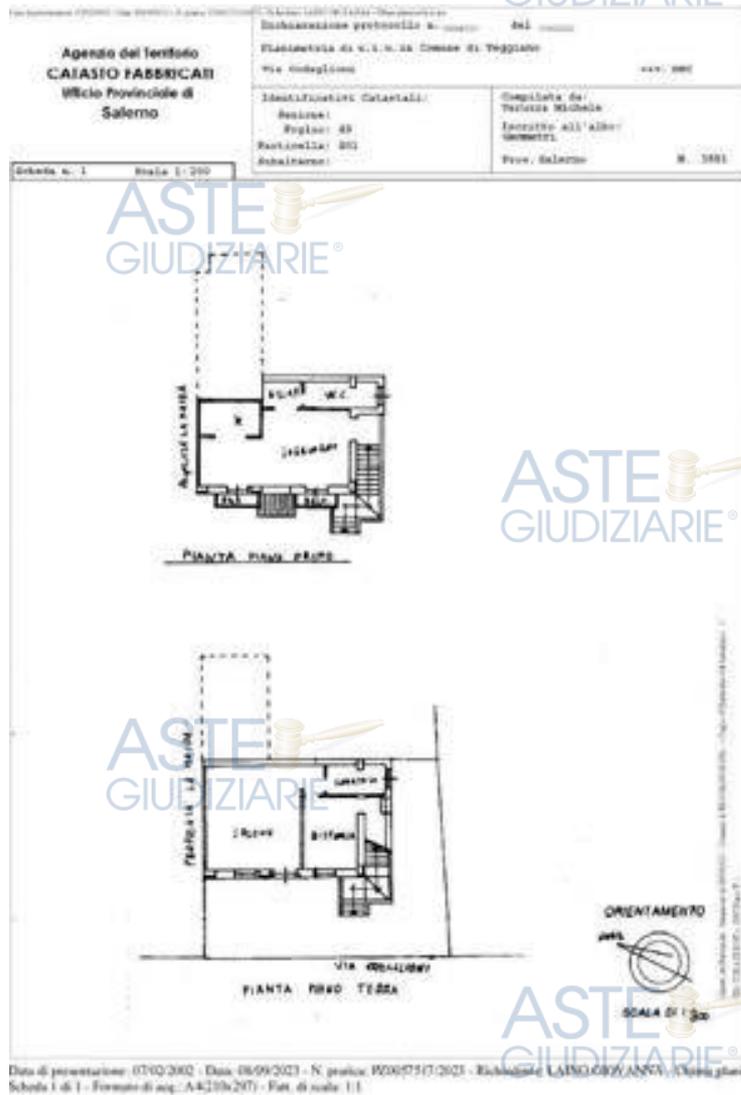
Si riporta in seguito la rappresentazione grafica della part. n.°401 -908 del mappale 49 approvate dal Comune di Teggiano in allegato alle:

- Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98
- Concessione in Variante del 18/07/2001



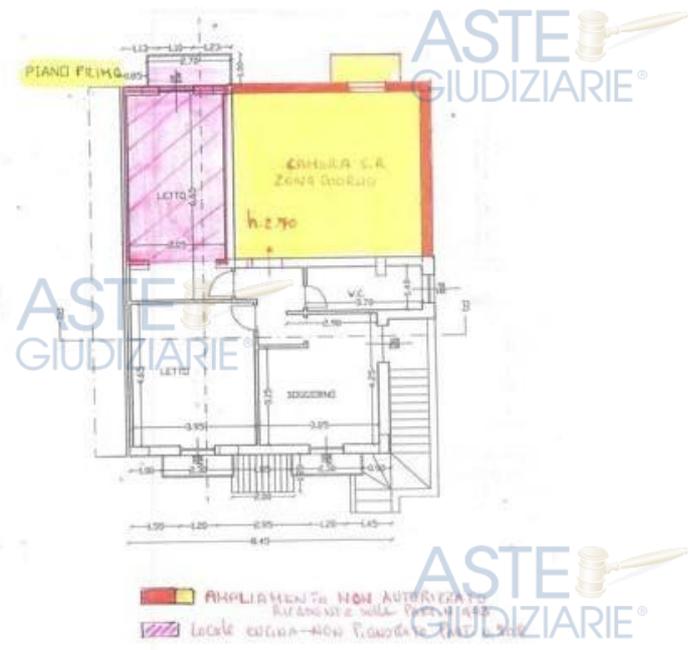
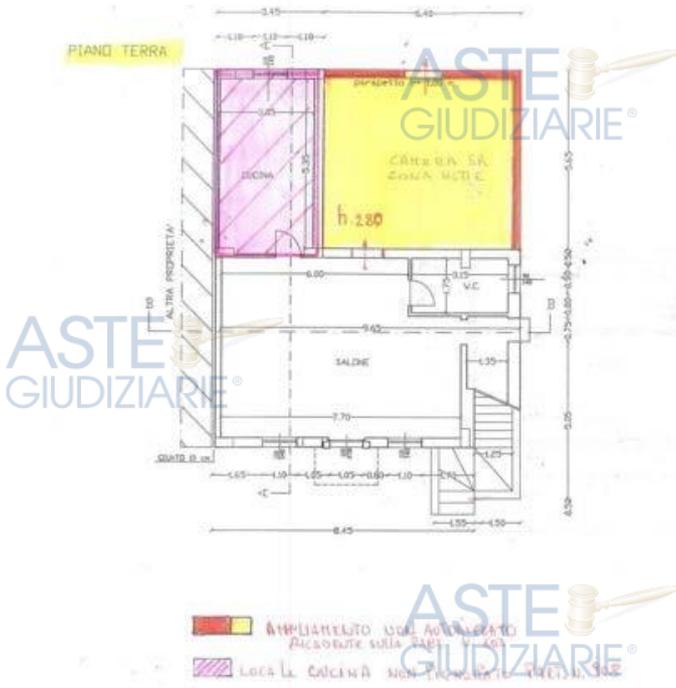


Planimetria in atti del catasto



Si riporta in seguito la effettiva consistenza e rappresentazione del fabbricato dei debitori in situ destinato a civile abitazione:.

La porzione non evidenziata da alcuna colorazione rappresenta la **part. n.°401** in atti del catasto urbano (zona anteriore):



**Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo dei citati P.C. eccetto per la porzione in ampliamento realizzata in assenza di titolo autorizzativo e non sanabile**

In allegato attestato del Comune





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 dal quale risulta la destinazione dei cespiti



**CITTÀ DI TEGGIANO**

Provincia di Salerno  
 C.A.P. 84030 TP 0075 587811 - 0675 587833  
 E-mail: [segreteria@comune.teggiano.sa.it](mailto:segreteria@comune.teggiano.sa.it) - [protezione.civile@comune.teggiano.sa.it](mailto:protezione.civile@comune.teggiano.sa.it)  
 C.F. 83000370662 - P.I. 00879300660  
 AREA TECNICO URBANISTICA-EDILIZIA - SETTORE 7 - URBANISTICA E SUAP



<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	REG. N. <b>79/2024</b>
Il Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia, Visti gli atti d'ufficio; Visto l'art. 107, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267; Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01;	

**CERTIFICA**

che il Comune di Teggiano è dotato di P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018,  
 che per gli immobili in esame si ha il seguente quadro urbanistico riepilogativo:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.U.C.	VINCOLO
49	401	Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare	- P.S.A.I.: Putr1 - P.S.A.I.: Putr2 - DPR 380/01 e s.m.l. art. 30 comma 2
49	908	Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare	- P.S.A.I.: Putr1 - P.S.A.I.: Putr2 - DPR 380/01 e s.m.l. art. 30 comma 2
49	1076	Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare	- P.S.A.I.: Putr1 - P.S.A.I.: Putr2 - DPR 380/01 e s.m.l. art. 30 comma 2
49	403	Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare (in parte per circa 340,00 mq) Aree agricole Pregiate (in parte)	- P.S.A.I.: Putr1 - P.S.A.I.: Putr1 (in parte) - P.S.A.I.: Putr2 (in parte) - Viabilità di progetto (in parte)
49	1106	Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare (in parte per circa 285,00 mq) Aree agricole Pregiate (in parte)	- P.S.A.I.: Putr1 - P.S.A.I.: Putr1 (in parte) - P.S.A.I.: Putr2 (in parte) - Viabilità di progetto (in parte)

**TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO - N.T.A. P.U.C.**

<p><b>SEZIONE II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE</b></p> <p><b>art. 14 - Le trasformazioni ammissibili nei "Tessuti consolidati o in via di consolidamento da riqualificare"</b></p> <p><b>art. 14.1 Regole insediative - Criteri ed indirizzi</b></p> <p>Tali zone comprendono l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, avvenuta in conformità con i tessuti di antica formazione di Casali lungo gli assi stradali che collegano le diverse frazioni. L'edilizia recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dalla espansione avvenuta a ridosso dei diversi nuclei storici delle frazioni. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa biunita, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edifici in linea). È da notare che l'espansione non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione e di potenziamento della densità abitativa seguendo le regole del processo tipologico. Per tali zone il P.U.C. al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, fornisce indicazioni e regole (vedesi schede - norma allegata) al fine di procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto.</p> <p><b>art. 14.2 Disciplina degli interventi - parametri urbanistici</b></p> <p>All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi e dal RUEC. In particolare, sugli edifici legittimamente esistenti o costruiti, il P.U.C. ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume lordo, variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assenti nel rispetto delle prescritte Norme tecniche di attuazione e del RUEC. I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C. che si trovano ad una distanza minore di ml 6,00 dalla carreggiata stradale, nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e superficie di suolo posseduta, andranno utilizzati a non meno di ml 6,00 dalla carreggiata stessa, anche con modifica di sagoma al fine di permettere il rispetto delle distanze da strade e altri fabbricati. I volumi esistenti, qualora non siano in regola con le distanze, potranno essere demoliti anche in deroga alla distanza del suolo di proprietà, stesso secondo il rispetto della distanza dal fabbricato. Se tali volumi non dovessero consentire la ricostruzione (o, per motivi vari, il proprietario intendesse delocalizzare tale volume), la volumetria preesistente potrà essere trasferita in altro lotto, di proprietà dello stesso soggetto, purché compatibile (dal punto di vista urbanistico) ad accogliere tale intervento edilizio.</p> <p>Per gli edifici esistenti a funzione residenziale, inoltre, sono ammessi ampliamenti "uno - forata", purché finalizzati alla riqualificazione, ripulitura e fornitura dell'energia elettrica all'interno del percorso tipologico ed al miglioramento delle condizioni abitative a partire, almeno, dagli alloggi con superficie utile destinata minore o uguale a 100 mq. Il miglioramento delle condizioni abitative e purché inferiori alloggi con superficie utile residenziale (meno o u</p>
--

il certificato integrale sarà depositato in separato allegato file.

• **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 immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 27/09/2021 al Rep. n.°38996/30851 a favore della [REDAZIONE] sono i seguenti immobili di proprietà dei debitori. In particolare:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– *fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 110 situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codagioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°401** con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27.*

*oltre a compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codagioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 15.53 composto da:*

b)– *terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°403**, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21*

c)– *terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.77, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°656**, Reddito Dominicale Euro 9,23 e Reddito Agrario Euro 7,22*

**Confini: strada comunale Codagioni, [REDAZIONE]  
Riportati tutti in ditta**

**[REDAZIONE] per i diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni.**

Dalla verifica dei luoghi è dal raffronto degli atti catastali il fabbricato di appartenenza dei debitori pignorato risulta, regolarmente, censito in atti del catasto urbano, con Tipo Mappale del 27/09/2001 Pratica n. 261429 in atti dal 27/09/2001 (n. 6804.1/2001) e costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 in atti in pari data n.°479.1/2002 al **foglio mappa 49 part. n.°401** con ingombro in pianta di circa mq. 110. La particella n.°401, in epoca anteriore al censimento, identificava il vecchio fabbricato rurale di mq. 128 acquistato dai genitori del debitore tale [REDAZIONE] per atto di Compravendita del 14/03/1986 rep. n.° 9748 per notar [REDAZIONE] trascritto il 35/3/1986 al regg. nn.° 7384/6181.

La particella n.°401 registrata in catasto urbano, della superficie catastale di mq. 110 categoria A/3 classe 1, consistenza 5,5 rendita Euro 369,27, con costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 ed oggetto di pignoramento, però, **NON** corrisponde alla intera consistenza del fabbricato in situ di

appartenenza dei debitori e da costoro interamente occupato poiché sussiste difformità tra quanto riportato nella rappresentazione grafica, ossia nelle planimetrie unità immobiliari censite in catasto urbano, presentate all'ufficio in data 7/2/2002 a firma del [REDACTED] lo stato dei luoghi. Cio premesso, la

-**part. n.°401** del mappale 49 non ha subito nel tempo variazioni sin dal momento dell'acquisto della proprietà. Era è rimane riportata in catasto con i seguenti identificativi catastali

**Foglio mappa 49 part. n.°401 cat. A/3 classe 1 vani 5,5 rendita di Euro 369, 27 sin dall'atto della costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227.**

Parimenti la:

- **part. n.°403** del mappale 49 non ha subito nel tempo variazioni sin dal momento dell'acquisto della proprietà. Era è rimane riportata in catasto con i seguenti identificativi catastali

**Foglio mappa 49 part. n.°403 seminativo arborato classe 2 superficie di are 07.76 Reddito Dominicale Euro 9,22 Reddito Agrario Euro 7,21**

La **part. n.° 656** di are 07.77, di appartenenza dei debitori risulta **soppressa** in atti del catasto terreni con Tipo Mappale del 21/03/2013 Pratica n. sa0094879 in atti dal 21/03/2013 (n. 94879.1/2013).

In calce alla visura catastale sussiste riportata l'annotazione che: **la particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.**

La soppressione ha generato al catasto terreni le **part. n.°1106 di are 07.53** e la **n.°1076 di are 00.24**. Quest'ultima con Tipo Mappale del 21/03/2013 Pratica n. sa0094879 in atti dal 21/03/2013 (n. 94879.1/2013) e costituzione del 14/07/2012 prot. n.°sa 0382607 n.°20309.1/12 è passata successivamente al catasto urbano originando la **part. n.°1076 sub 2** categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 20 rendita Euro 33,05.

Con quest'ultimo dato catastale, si identifica il piccolo locale - deposito ubicato sul retro del fabbricato (part. n.°401) mentre la part. n.°1106 il terreno attiguo.

Per quanto attiene, alla **part. n.°401** della superficie di are 01.72 del catasto urbano, originata con costituzione del 7/2/2002 prot. n.° 47227 in atti in pari data n.°479.1/2002 occorre precisare che dalla attenta verifica dell'atto, l'elaborato presentato in catasto urbano riporta sia la sagoma dell'immobile della superficie di circa mq.65 e sia una porzione di area pertinenziale antistante e laterale alla costruzione della superficie di circa mq. 107. Ed infatti, dalla mappa ufficiale del catasto la part. n.°401 comprende sia l'area di sedime del fabbricato e sia la corte pertinenziale attigua essendone graffata.

La **part. n.°1106** del mappale 49 è riportata in catasto con i seguenti identificativi catastali **Foglio mappa 49 part. n.°1106 della superficie di are 07.53 fu d'accertamento senza altri dati**

La **part. n.°1176 sub 2** del mappale 49 è riportata in catasto con i seguenti identificativi catastali **Foglio mappa 49 part. n.°1176 cat. C/2 classe 2 consistenza mq 20 superficie catastale mq 24 rendita di Euro 305**

Occorre precisare che la visura catastale riporta l'annotazione che il classamento e la rendita sono da rettificare entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (D.M. 701/94). Pertanto sono da perfezionare gli atti dell'accatastamento.

Per detto adempimento si determina una somma a corpo di Euro 1.000,00.

Pertanto, effetto delle variazioni, l'elencazione dei beni definitiva, con i dati catastali più nuova è quella in seguito riportata:

- Beni sottoposti a pignoramento:

> Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:

- a)– Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in “Ampliamento” della superficie in pianta di circa mq. 30  
non censito in catasto urbano e realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107

- compendio terriero agricolo, sito alla medesima località via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:

- b)– terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21

- c)– terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario

- d)– Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05

Confini: strada comunale Codaglioni, [REDACTED]

Riportati tutti in ditta

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½, coniugi in regime di comunione legale dei beni

I dati catastali dei cespiti pignorati non corrispondono correttamente ai dati indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il 27/09/2021 al regg. nn.° 38996/30851 limitatamente alle nuove particelle derivate dalla n.°656 oggetto di variazione catastale e soppressione.

La soppressione ha originato in luogo della n.°656 la più nuova part. n.°1106 e n.°1076 sub2.

Quest'ultime sono le particelle derivate dalla originaria n.°656 pignorata

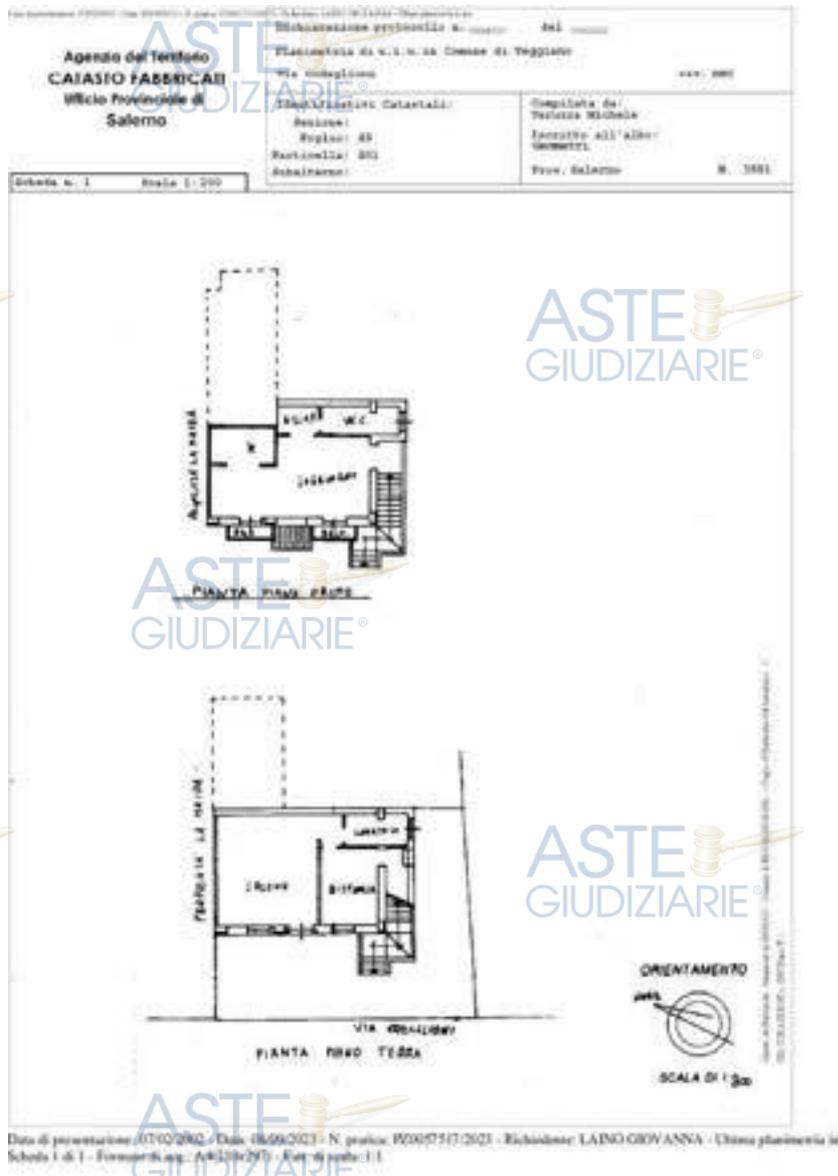
# ASTE GIUDIZIARIE®

## Mappa catasto terreni



Si riporta in seguito la rappresentazione grafica della **part. n.°401** del mappale 49 registrata in catasto urbano (mancante della zona posteriore, come spiegato)

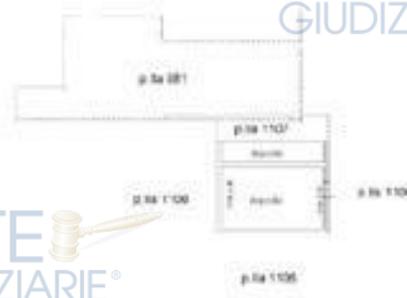
**Planimetria in atti del catasto urbano pat. n.°401**



Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Salerno	Subdivisione protocollata n. numero del numero Funzionaria di S.S. n. n. Comune di Toggiano	
	Via Colaglini	
Identificatori Catastrali: Sezione: 28 Foglio: 28 Particella: 1074 Subalterna: 2		Compilata da: Dr. Maria Oso Inviata all'Albo: Geometri Prof. SALIZO N. 2180

Piano Terra

/min m 2,00/max 2,70



Data di presentazione: 26/03/2013 - Data: 08/09/2013 - N. pratica: P20057539/2013 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in  
 scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fat. di scala: 1:1

**• QUESITO n.º7:**

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia 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 27/09/2021 al regg. nn.º38996/30851, dall'esame dei titoli di provenienza e dal regime di comunione legale vigente tra i coniugi debitori, rileviamo che:

**risulta conformità di dati catastali e di diritti in capo ai debitori come pignorati.**

**Non sussiste la necessità di procedere alla divisione per effetto della contitolarità con altri soggetti essendo costoro titolari dei diritti dell'intero della piena proprietà.**



• **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 27/09/2021 regg. nn.°38996/30851 in danno dei debitori venivano espressamente sottoposti a gravame:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

- a)– *fabbricato adibito a civile abitazione riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 oltre a compendio terriero agricolo, composto da:*
- b)– *terreno riportata in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403,*
- c)– *terreno riportata in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°656,*

I citati immobili sono pervenuti ai debitori:

- per la quota pari a 6/12 della, piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per:
  - *Atto di Compravendita del 19/03/2008 rep. n.°6954/3485 registrato a Salerno (Sa) il 25/05/2008 al n.°102 trascritto a Salerno il 26/03/2008 al regg. P/G nn.° 12741/8767 per acquisto da [REDACTED] nata a Salerno il 7/11/1966*
- per la quota pari a 4/12 della piena proprietà, quale bene personale per:
  - *Atto di Donazione del 19/03/2008 rep. n.°6954/3485 registrato a Salerno (Sa) il 25/05/2008 al n.°102 trascritto a Salerno il 26/03/2008 al regg. P/G nn.° 12740/8766 per Donazione di [REDACTED] nato a Teggiano il 3/01/1937*
- per la quota pari a 2/12 della piena proprietà per:
  - *Successione di [REDACTED], giusta Denuncia rep. n.°50/375 trascritta a Salerno il 20/11/2007 al regg. P/G nn.°56110/35301*
  - *L'accettazione dell'eredità a favore [REDACTED] è stata trascritta il 11/02/2016 al regg. nn.° 5296/4274. Costui è deceduto in data 2/09/2009, in epoca successiva alla donazione dei beni in favore del [REDACTED] e*

E' stata altresì trascritta, altresì:

- *L'accettazione dell'eredità a favore di [REDACTED] il 11/02/2016 al regg. nn.° 5295/4273 per successione di [REDACTED]*

I citati atti immobili pervenivano, al donante:

per effetto di:

➤ **Atto di Compravendita del 4/03/1986 rep. n.°9784 registrato a Sassano (Sa) il 24/3/1986 al n.° 525 trascritto a Salerno il 25/03/1986 al regg. P/G nn.°7384/6181 e**

Con il citato rogito pervenivano ai coniugi innanzi indicati per acquisto dai germani:

Teggiano il 22/10/1949, espressamente, appezzamento di terreno con annesso corpo di fabbrica di vecchia costruzione e bisognoso di ristrutturazione, composto da stalla al piano terra con granaio e due camerette con cucina al primo piano, in agro di Teggiano (Sa) proprietà acquirente e via pubblica distinto in catasto al:

- Foglio mappa 49 part. n.°403 di are 07.76, part. n.°656 di are 07.77 e part. n.°401 di are 01.28 (fabbricato rurale).

**Dalla ricostruzione delle trascrizioni è emerso che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

\* \* \*

Dalla verifica della documentazione ipotecaria dei dati presso la CC.RR.II. di Salerno, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) e soggetto sono risultate accese le seguenti formalità:

• **PIGNORAMENTI TRASCritti**

**1) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data **14/01/2016** al **Rep. n.°1086/891** derivante da Verbale di pignoramento Immobili del 05/11/2015 Rep. 1542 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favore

Il pignoramento grava su beni siti in Teggiano (Sa) individuati al Foglio 49 Particella n.401, Foglio 49 Particella n.° 403, Particella n.°656, Particella n.°1076 sub2

**2) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data **27/09/2021** al **Rep. n.°38996/30851** derivante da Verbale di pignoramento Immobili del 05/07/2021 Rep. 1526 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favore di

Il pignoramento grava su beni siti in Teggiano (Sa) individuati al Foglio 49 Particella n.401, Foglio 49 Particella n.° 403, Particella n.°656

Iscritta presso la CC.RR.II. di Salerno in data **15/07/2008** al **Rep. n.°5074/28870** derivante  
Mutuo Fondiario del 07/07/2008 Rep. n.°7602/63920 per notar [REDACTED] a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED] per un capitale di Euro 73.000,00 ed ipoteca totale di Euro  
109.500,00 della durata di anni 20.

Il pignoramento grava su beni siti in Teggiano (Sa) individuati al Foglio 49 Particella n.°401, Foglio  
49 Particella n.°403, Particella n.°656



• **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

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

**Fabbricato part.n.°401-908 -656**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra part. 401</b>					
Locale Salone	mq. 40,80	1,00	mq. 40,80	Ovest	Buona
Bagno	mq. 5,50	1,00	mq. 5,50	Sud	Buona
Ripostiglio	mq. 2,70	1,00	mq. 2,70	Ovest	Buona
Scala	mq. 10,60	0,15	mq. 1,60	Sud	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 51,40</b>		<b>mq. 50,60</b>		
<b>Piano terra Part. n.°908</b>					
Cucina	mq. 16,90	1,00	mq. 16,90	Nord	Buona
<b>Piano terra Part. n.°656</b>					
Locale residenziale	mq. 32,70	1,00	mq. 32,70	Nord	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 49,60</b>		<b>mq. 49,60</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 109,20</b>		<b>mq. 103,80</b>		
<b>Piano Primo part. 401</b>					
Locale	mq. 18,40	1,00	mq. 18,40	Ovest	Buona
Bagno	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	Sud	Buona
Locale 2	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00	Sud	Buona
Disimpegno	mq. 7,20	1,00	mq. 7,20	Centrale	Buona
n.2 Balconi	mq. 3,70	0,30	mq. 1,10	Sud	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 49,50</b>		<b>mq. 46,90</b>		
<b>Piano terra Part. n.°908</b>					
Camera	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40	Nord	Buona
Balcone	mq. 2,70	0,30	mq. 0,80	Nod	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 8,10</b>		<b>mq. 6,20</b>		

<b>Piano terra Part. n.°656</b>					
Locale residenziale	mq. 32,70	1,00	mq. 32,70	Nord	Buona
Balcone	mq. 2,70	0,30	mq. 0,80	Nod	Buona
<b>Sommano</b>	<b>mq. 35,40</b>		<b>mq. 33,50</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 202,00</b>		<b>mq. 186,80</b>		

Superficie Netta totale Fabb.....mq. 202,00

Superficie Com. totale Fabb.....mq. 186,80

Superficie Lorda .....totale . mq. 219,00

### Deposito part. n.°1076 sub 2

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra part. 401</b>					
Locale Deposito	mq. 20	1,00	mq. 10,00	Est	Buona

Superficie Netta totale Fabb.....mq. 20,00

Superficie Com. totale Fabb.....mq. 20,00

Superficie Lorda .....totale . mq. 24,00

**Complesso terriero della superficie complessiva di mq. 1.636 così composto:**

- a)– corte pertinenziale fabbricato dem., della superficie catastale di mq. 107 part. n.°401
- d)– terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 776 part. n.°403
- c)– terreno con qualità di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 753 part. n.° 1106  
mq. 1.636

### 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 manu-tenzione, 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 simili 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 - 700,00 Euro/mq** 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 Teggiano (Sa)* sono fissati nella zona:

Periferica/fuori perimetro urbano: Prato Perillo, Macchiaroli, San Marco, San Raffele, via Provinciale i valori seguenti:



Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: TEGGIANO

Rasda/zone: Periferia/FUORI PERIMETRO CENTRO URBANO - PRATO PERILCO - MACCHIAROLI - SAN MARCO - SAN RAFFAELE - VIA PROVINCIALE TEGGIANO PALLA

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n.a. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	770	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	720	L	1,9	2,4	L
Box	NORMALE	400	590	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	660	840	L	2,3	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/ConsultazioneRisultato.asp>

1/2

Il tutto come riportato nella Tab. desunta dalla Banca dati Agenzia delle Entrate Da un'indagine dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa alle quotazioni è emerso che: Teggiano (Sa), con una popolazione di 7.077 abitanti, è un comune della provincia di Salerno è dista circa 73 Km da Salerno con altitudine 637 mt. s.l.m.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Teggiano è compreso tra 525 €/m<sup>2</sup> e 785 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,9 €/m<sup>2</sup> mese e 3 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (485 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 72% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.775 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 71% inferiore alla quotazione media provinciale (1.715 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 21). L'affidabilità delle

quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Teggiano è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se spesso è indicativamente pari a €/mq. 630 per i fabbricati indipendenti.

La zona immobiliare riflette un area del mercato locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo. Il mercato non risulta fiorente. 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/Agenzia delle Entrate.

**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 il fabbricato, risulta di recente ristrutturazione, in buono stato di conservazione generale. Risulta dotato di finiture di buon livello e qualità, realizzato con materiali e finiture che lo rendono di gradevole impatto.

Risulta buona la collocazione ubicazionale, la tipologia indipendente e la collocazione in area periferica ma urbanizzata.

La posizione di un immobile contribuisce infatti ad essere un *quid* 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, grado di finitura, ecc.....ecc....., può fissarsi in €uro/mq. 630,00, come collocato all'interno della forbice dei valori fissati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e senza apportare alcun aumento e come risulta la quotazione media attuale; quindi la valutazione può essere ritenuta congrua e rispecchia le situazioni dei luoghi, come verificato.

La valutazione assegnata rispecchia, altresì, il valore unitario medio assegnato alle case indipendenti.

Per quanto attiene il locale-deposito, trattasi di un manufatto di vecchio impianto, verificate le caratteristiche strutturali, materiali e finitura si fissa un valore unitario di €uro/mq 180,00 trattando di SNR superficie non residenziale.

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 opere di delimitazioni, pavimentazione e destinazione d'uso può ritenersi più interessante rispetto ai terreni di tipo prettamente agricolo.

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 2023 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).

I valori immobiliari dei terreni pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590, nel Comune di Teggiano (Sa) per la zona n.°7 (Teggiano) ci forniscono le seguenti quotazioni :

ZONA n° 7

Vallo di Diano - Comprende i Comuni di Atena Lucana, Buonabitacolo, Casalbuono, Monte San Giacomo, Montesano sulla Marcellana, Padula, Polla, Sala Consilina, San Pietro al Tanagro, San Rufo, Sant'Arsenio, Sassano e Teggiano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI - Euro / Ha
<b>A) Parte Pinneggiante</b>	
Seminativo irriguo	€ 57.000,00
Seminativo asciutto	€ 37.300,00
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo asciutto	€ 17.400,00
Seminativo arborato asciutto	€ 18.200,00
Uliveto	€ 23.900,00
Vigneto	€ 26.300,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.700,00
Castagneto da frutto	€ 7.100,00
Pascolo	€ 2.400,00

I valori unitari rappresentano le valutazioni medie, a seconda delle caratteristiche dei terreni per le diverse categorie 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, i fondi risultano dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Teggiano (Sa), di natura agricola per la maggiore estensione, solo una minima fascia, più avvicinata al fabbricato, per una estensione di circa mq. 625 ricade in zona di "Consolidamento". I terreni secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.°26 del 21/2/2018, in prevalenza ricadono in zona "Agricola Pregiata".

Gli interventi edilizi consentiti, il lotto minimo e l'indice di fabbricabilità fondiaria fissata, il tutto è meglio spiegato nel C.D.U.

I valori assegnati sono stati, raffrontati con i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26705/1965 n.°590 approvati dalla Regione Campania co Decreto n.° 743 del 16/11/2023 per la Zona n.°7 del Comune di (Teggiano).

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. Il valore sarà nettamente superiore se ai fini urbanistici i terreni possono inquadrarsi come “aree edificabili”.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni, precisando che, ai terreni che ci occupa, tenuto conto della reale classificazione colturale sussistente sugli stessi, così composto:

- a)– corte pertinenziale fabbricato dem., della superficie catastale di mq. 107 part. n.°401
- d)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 776 part. n.°403
- c)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 753 part. n.° 1106  
mq. 1.636

sarà fissato il valore unitario di **€uro/mq. 2,00** per quanto attiene i terreni ad uso agricolo, **€uro/mq. 10,00** per la residua porzione ricadente in zona di “Consolidamento” e corte del fabbricato, tenuto conto della già utilizzata capacità edificatoria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

68  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

• VALUTAZIONE DEI BENI:

a)– *Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codagliono riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica, realizzato in “Ampliamento” della superficie in pianta di circa mq. 30, non censito in catasto urbano e realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107*

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato Tot. Lordo =

Porzione **part. n.°401**: Piano Terra + Piano Primo =

Mq.L. 64,00 + mq. 57,00=mq.L. 121,00 x 0,95 €/mq. 630,00=€uro 72.418,50

Porzione **part. n.°656** : Piano Terra + Piano Primo =

Mq.L.29,70 + mq. 30,80=mq.L. 60,50 x 0,95 x €/mq 630,00=€uro 36.209,30

**Sommano .....€uro 108.627,80**

Porzione **part. n.°908** : Piano Terra + Piano Primo =

Mq.L. 19,00 + mq. 19,80 = mq.L. 38,80 x 0,95 x €/mq 630,00 = **€uro 23.221,80**

**Valore complessivo fabbricato.....€uro 131.849,60**

Precisiamo che,

la porzione individuata dalla **part. n.° 908** non può essere considerata ai fini della vendita poiché non pignorata e non di provenienza certa in capo ai debitori

d)– *Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codagliono riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05*

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato Tot. Lordo =

Deposito **part. n.°1276/2** : Piano Terra =

Mq.L. 24 x €/mq. 180,00= .....**€uro 4.320,00**

**Valore terreni :**

a)– corte pertinenziale fabbricato , della superficie catastale di mq. 107 **part. n.°401**

d)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 776 **part. n.°403**

c)– terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 753 **part. n.° 1106**

**Sommano mq. 1.636**

Di cui Valore:

**part. n.° 401 + n.°1106 = mq. 625 x €/mq. 10,00 = ..... €uro 6.250,00**

**part. n.°401 mq. 107 x €/mq. 10,00= .....€uro 1.070,00**

**part. n.°401 + n.°1106 = mq. 904 x €/mq. 2,00= .....€uro 1.808,00**

**mq. 1.636.....Valore totale terreni.....€uro 9.128,00**

A detrarre i costi per:

-chiusura porte e parete interna part. n.°401/908 .....	€uro	1.000,00
-redazione APE.....	€uro	400,00
-regolarizzazione catastale variazione interna part. n.°401.....	€uro	600,00
<b>Sommano le detrazioni.....</b>		<b>€uro 2.000,00</b>

In breve:

- <b>Valore totale fabbricato Lordo.....</b>	<b>€uro</b>	<b>108.627,80</b>
Part. n.°401+n.°656		
- <b>Detrazioni.....</b>	<b>€uro</b>	<b>2.000,00</b>
<b>Valore netto fabbricato.....</b>	<b>€uro</b>	<b>106.627,00</b>
	<b>€uro</b>	<b>106.627,00</b>

-Valore locale deposito.....	€uro	4.320,00
-Valore terreni .....	€uro	9.128,00
<b>Valore Totale beni.....</b>	<b>€uro</b>	<b>120.075,00</b>

➤ In breve: Valore totale:

- Fabbricato al netto detrazioni.....	€uro	106.627,00
- Corte pertinenziale.....	€uro	1.070,00
- Terreno part. n.°401-1106.....	€uro	8.058,00
- Deposito part. n.°1027/2.....	€uro	4.320,00
	<u>€uro</u>	<u>120.075,00</u>

- **VALORE TOTALE DEI BENI----- €uro 120.075,00**

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore dei beni pignorati procederemo occorre rilevare che, nel caso in esame, oggetto della stima è un compendio immobiliare realizzato, come emerso dalle indagini, e come attestato dal Comune di Senise (Pz) in

➤ assenza di titoli Abilitativi è quindi, **ABUSIVI e NON SANABILI**,

ma, ad oggi NON gravati da **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi o Ordinanze di Demolizioni** da parte del Comune.

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile abusivo e non sanabile**, “ le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’Uso”.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L’immobile oggetto di procedura, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma, allo stesso tempo, **Non è ancora gravato da un Ordinanza di**

**Demolizione.** Poiché sul nostro territorio l'abusivismo Totale è diffuso, si presume che un Sindaco, se pur investito di poteri non può ragionevolmente pensare di abbattere l'intera costruzione dall'oggi al domani, sia a causa della burocrazia e sia della mancanza di liquidità nelle casse comunali è pertanto, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della effettiva demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può ipotizzare una stima pari al Valore d'Uso degli immobili per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Teggiano, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula di matematica finanziaria utilizzata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r \quad \text{Dove:}$$

Af il valore finale del bene

a il reddito netto annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione.

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A0 di n annualità a costanti e posticipate.

Utilizzando il Valore locativo annuo netto determinato per gli immobili non autorizzati, determineremo il valore d'uso, come segue:

a - Canone locativo porzione in ampl. (mq. 30 + mq.30) mq. 60 x €/mq. mese 1,80 = Euro 108 mese  
Canone annuo = Euro 108,00 x 12 = **Euro 1.296,00** canone annuo porzione in ampliamento

b - Canone locativo deposito mq. 24 x €/mq. mese 1,30 = Euro 30,50 mese  
Canone annuo = Euro 30,50 x 12 = **Euro 366,00** canone annuo Deposito

$$Af = \text{Euro } 1.296 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{Euro } 15.940,80 \quad \text{valore d'uso porzione in ampliamento}$$

$$Af = \text{Euro } 108 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{Euro } 1.328,00 \quad \text{valore d'uso deposito}$$

Da tanto si desume che il valore stimato degli immobili oggetto di pignoramento all'attualità dovrà essere riformulato, con i citati importi. E' quindi:

<b>Valore:</b>			
- Valore totale fabbricato part. n.°401 .....	€uro		<b>72.418,50</b>
- Valore totale fabbricato part. n.°656 .....	€uro		<b>15.940,80</b>
	Valore fabbricato .....	€uro	<b>88.359,30</b>
<b>- Detrazioni.....</b>	<b>€uro</b>	<b>2.000,00.....</b>	<b>€uro 2.000,00</b>
	<b>Valore netto fabbricato.....</b>	<b>€uro</b>	<b>86.359,30</b>
<b>-Valore locale deposito.....</b>	<b>€uro</b>	<b>1.328,00</b>	
<b>-Valore terreni .....</b>	<b>€uro</b>	<b>9.128,00</b>	
	<b>Valore Totale beni.....</b>	<b>€uro</b>	<b>10.456,00.....</b>
	<b>Valore complessivo.....</b>	<b>€uro</b>	<b>96.815,30</b>
<b>- VALORE TOTALE DEI BENI-----€uro 96.815,30</b>			

In definitiva, si stima il più probabile valore d'uso degli immobili in **€uro 15.940,90** per quanto attiene la porzione residenziale non autorizzata e non sanabile ed in €uro 1.32800 il valore d'uso del locale deposito al momento attuale, precisando che, gli immobili ancorchè gravati da abuso edilizio e non sanabilità, come attestato dal Comune di Teggiano (Sa), **possono essere venduti in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'Ordinanza di vendita ed atti successivi.**

**Rilevata la complessità della questione, rimandiamo in ogni caso, il tutto alla valutazione del sig. Giudice**

Con riferimento al valore di stima (d'uso) 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 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto anche che, la parte di fabbrica, facente parte del fabbricato che ci occupa, individuata dalla part. n.°908 (cucina e camera sovrastante) non può essere venduta poiché non pignorata.

Pertanto, il valore di **€uro 96.815,30** ridotto del 10 % pari ad €uro 9.681,50 è pari a complessivi **€uro 87.133,80** (al netto di tutte le detrazioni)

**- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: €uro 87.133,80**

• **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:

- **Lotto unico del valore di €uro 87.133.80 costituito dai beni a) b) c) d):**

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– *Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo), situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°401 con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica della superficie di in pianta di circa mq. 30, realizzato in “Ampliamento”, non censito in catasto urbano e realizzato in Assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107*

- *compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:*

b)– *terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°403, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21*

c)– *terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 part. n.°1106 (ex part. n.°656), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario*

d)– *Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656) categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05*

**Confini: strada comunale Codaglioni,** [REDACTED]

**Riportati tutti in ditta**

[REDACTED]

**diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni**

• **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 alleghi 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 dai debitori coniugi eseguiti. Non risultano occupazioni nei beni da parte di terzi.

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:



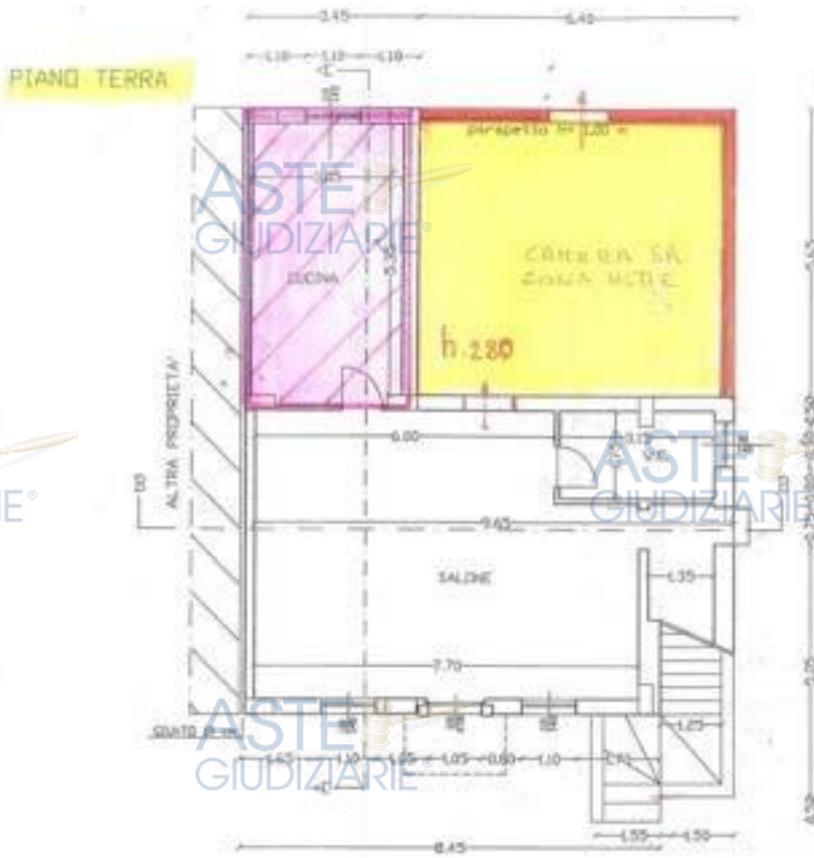


Si riporta in seguito la rappresentazione grafica della **part. n.°401** del mappale 49 registrata in catasto urbano (mancante della zona posteriore, come spiegato)

**Planimetria in atti del catasto urbano pat. n.°401**

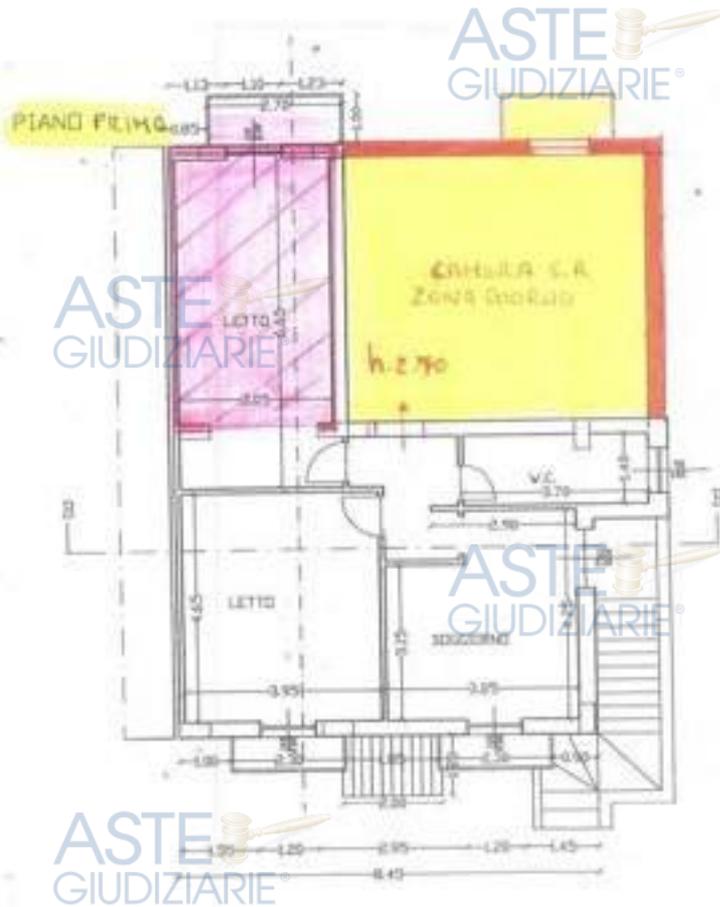






AMPLIAMENTO DELL'ANTICORRITO RICADUTE SULLA PART. N. 508

LOCALE CUCINA NON PIGNORATO PART. N. 508



AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO  
 RILASCIATO CON PERM. N. 443

MURALE ESISTENTE NON RICONFIRMATO PER. N. 308

Fabbricato:

Documentazione fotografica



Locali in ampliamento piano terra e primo



ASTE GIUDIZIARIE®  
Interno piano terra



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

83  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

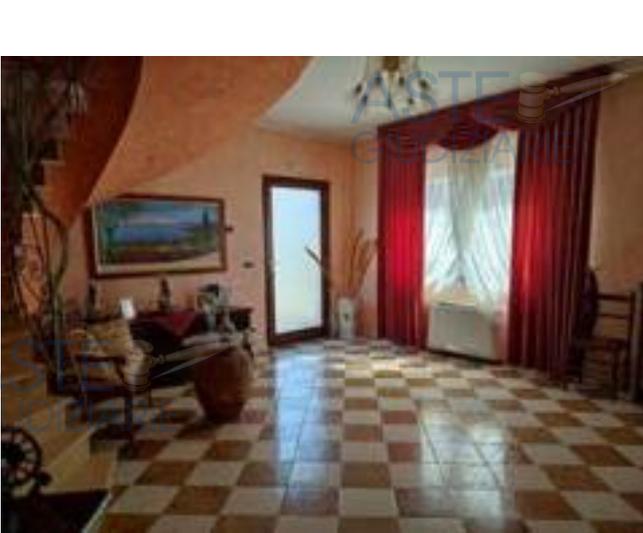
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

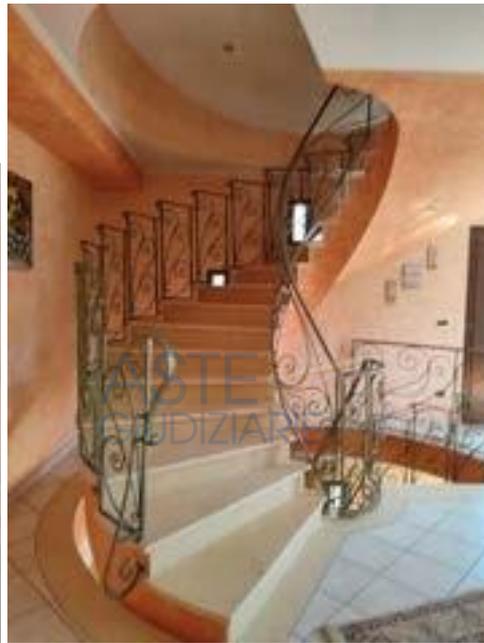


ASTE  
GIUDIZIARIE®

84  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Locale in ampliamento piano terra



ASTE GIUDIZIARIE®  
Locale in ampliamento piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

87  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

88  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Locale in ampliamento piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

89  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Locale part. 908 piano primo



ASTE GIUDIZIARIE®  
Terreni attigui



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

92  
ASTE GIUDIZIARIE®

• **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 Euro 87.133,80 costituito dai beni a) b) c) d):**

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del:**

a)– *Fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo economico composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo), situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°401** con categoria A/3, classe 1, superficie catastale di mq. 110, rendita di Euro 369,27 dotato di attiguo corpo di fabbrica della superficie di in pianta di circa mq. 30, realizzato in **“Ampliamento”, non censito in catasto urbano e realizzato in Assenza di titoli autorizzativi comunali Non Sanabile** oltre ad annessa corte pertinenziale di circa mq. 107*

- *compendio terriero agricolo, sito alla medesima localita via Codaglioni del Comune di Teggiano (Sa) della superficie complessiva di mq. 1.529 composto da:*

b)– *terreno con qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.76, classe 2, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°403**, Reddito Dominicale Euro 9,22 e Reddito Agrario Euro 7,21*

c)– *terreno dichiarato in accertamento, con originaria qualita di seminativo arborato, della superficie catastale di are 07.53, riportato in N.C.T. al foglio mappa 49 **part. n.°1106 (ex part. n.°656)**, senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario*

d)– *Locale deposito, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 24 e consistenza di mq. 20, situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Codaglioni riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 49 **part. n.°1076 sub 2 (ex part. n.°656)** categoria C/2, classe 2, Rendita Euro 33,05*

**Confini: strada comunale Codaglioni,**

**Riportati tutti in ditta**

**per i diritti di ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza degli immobili accertati in situ rappresentati da:

- fabbricato destinato a “civile abitazione” disposto su due livelli, piano terra e primo, della superficie complessiva in pianta di circa mq.120.

Il piano terra è destinato a zona giorno, invece il piano primo a zona notte.

Il fabbricato si compone di più porzioni immobiliari, in particolare dal fabbricato originario ristrutturato, distinto dalla part. n.°401 e da altra porzione attigua realizzata in ampliamento che ricade sulla part. n.°656. Quest'ultimo non risulta censito in catasto urbano e risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

La costruzione, nel suo insieme, si compone anche di un corpo di fabbrica annesso, dislocato su due livelli, adibito a cucina al piano terra e camera al piano superiore ma, non oggetto di pignoramento e vendita.

L'originario fabbricato, identificato in catasto urbano al  **foglio mappa 49 part. n.°401** con ingombro in pianta di circa mq. 65, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e consolidamento effettuati per effetto di:

**-Concessione Edilizia prot. n.°3268/98 rilasciata il 15/10/1998 pratica edilizia n.°2768 del 26/3/98  
-Concessione in Variante del 18/07/2001**

Il tutto è ubicato alla via Codaglioni s.n.c del Comune di Teggiano in zona periferica ma urbanizzata. È dotato di agevole accessibilità dalla corte pertinenziale, in quanto lambito dalla via pubblica.

Completano il compendio immobiliare, due appezzamenti di terreno adiacenti della superficie di circa mq. 1.529, prevalentemente ad "uso agricolo", con giacitura in piano ed un piccolo locale deposito posto sul retro dell'immobile, della superficie di mq. 24.

Il fabbricato adibito ad abitazione risulta regolarmente censito in atti del catasto urbano limitatamente alla porzione individuata dalla part. n.°401 e parimenti il piccolo deposito con part. n.°1076.

Lo stato attuale delle unità immobiliari è quella in situ accertata e descritta.

I cespiti pignorati risultano occupati dai debitori.

Le indagini effettuate presso il Comune di Teggiano (Pz) hanno rilevato che, la porzione di fabbrica affiancata al fabbricato originario ed il piccolo deposito risultano essere completamente **ABUSIVI e NON SANABILI**, realizzati in assenza di titolo autorizzativo comunale.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, come attestato dall'ufficio preposto.

Il Comune di Teggiano, a mezzo del Responsabile del settore Tecnico con nota del 17.10.24 ha precisato che:

l'immobile realizzato abusivamente, per essere sanato, dovrebbe rispettare le seguenti condizioni:

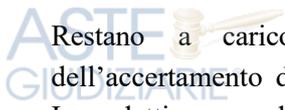
- giustificare le distanze legali dagli altri fabbricati;*
- giustificare superfici e volumi;*
- sanare il nuovo immobile anche ai fini strutturali;*

*pertanto, in attesa delle verifiche effettive dell'Ufficio, si può ipotizzare quanto segue:*

- l'immobile realizzato, da una verifica superficiale delle planimetrie, sembra non rispetti le distanze legali previste dalla legge circa gli altri fabbricati esistenti;*
- l'immobile ristrutturato con C.E. n. 2768/98 prevedeva il recupero di una volumetria esistente, pertanto ai fini di una sanatoria sarebbe necessario giustificare gli indici urbanistici aggiuntivi;*
- l'immobile prima di ottenere la sanatoria urbanistica deve necessariamente ottenere la sanatoria strutturale.*

*Alla luce delle considerazioni suddette, a parere di questo Ufficio e solo per l'urgenza richiesta, salvo le verifiche suddette che necessariamente questo Ufficio dovrà attuare, ritiene l'immobile **non sanabile** e pertanto non è possibile quantificare oneri in merito.*

I beni pignorati non risultano dotati di certificazione energetica.



Restano a carico del Comune di Teggiano (Sa) i provvedimenti a farsi in conseguenza dell'accertamento della "illegittimità" delle opere.

I predetti provvedimenti saranno tempestivamente pure depositati in atti del Tribunale da parte del C.T.U. Ad oggi, occorre rilevare che alcun provvedimento di messa in pristino dei luoghi e demolizione è stato ancora emesso.

**PREZZO BASE D'ASTA:**..... €uro 87.133.80



