
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

[REDACTED]

(rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

R.G.E.:n. °73/21

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

PATERNO DI LUCANIA, LI 20/05/2025

Il C.T.U.

Geom. Giovanna Laino

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

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED] promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv.to [REDACTED] R.G.E. n.°73/21.

La scrivente geom. **Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto e, più in particolare per la "Stima del Compendio Immobiliare" pignorato, con Ordinanza del 25/10/2023, unitamente al custode giudiziario avv.to Regina Drozd 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 pertinenti quesiti, fissando, altresì l'udienza per la determinazioni delle modalità di vendita dei cespiti staggiati. 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad

acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 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**" relativa ad un "fabbricato" di tipo civile, disposto su tre livelli fuori terra, censito in catasto urbano al **foglio di mappa 20 part. n.°1144**, il tutto situato sul territorio del Comune di Padula (Sa), alla via Largo Sant'Angelo, n.°9 (ex 5) di proprietà per i diritti dell'intero (1/1) del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] - all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 19/11/2021 al Rep. n.° [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] (P.Iv. [REDACTED]).

In particolare, a seguito di Atto di precetto, notificato il 16/07/21, rimasto insoluto, con il quale si intimava al debitore di pagare in favore dell'istante [REDACTED] con sede in [REDACTED] la somma complessiva di [REDACTED] oltre interessi, per effetto di Contratto di Mutuo stipulato in data [REDACTED] rogito notar [REDACTED] la rep. n.° [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n.° [REDACTED] con garanzia sull'immobile oggetto del presente lavoro è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene di proprietà del debitore:

• Diritti dell'intero della "piena proprietà" di:

- a)- fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED]

Riportato in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

o o o o

Nella procedura è stato depositato atto di Intervento, quale creditore interventore da parte di:

1. Agenzia delle Entrate - Ufficio Riscossione di Salerno con atto del 24/1/22 per un credito di Euro 23.132,28

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 effettuava il giorno 4 gennaio 2024, 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 che, in separata sede effettuava le attività di rito.

Al sopralluogo intervenivano il debitore in persona in qualità di titolare del cespite pignorato oltre a gli ausiliari.

Data lettura all'intervenuto del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna del bene, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

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 Padula (Sa) sul cui territorio ricade l'immobile.

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 4/01/2022, ha depositato la certificazione notarile relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Non anche le visure catastali, le planimetrie relative al fabbricato, queste ultime sono state acquisite dalla scrivente C.T.U..

Non è stato depositato l'estratto di matrimonio richiesto dalla scrivente e dal quale si evince che:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ risulta coniugato con ██████████
██████████, in data ██████████ in regime di separazione legale dei beni

Con atto in data 10.1.2003 a rogito del Notaio Ermanno Buonocore del distretto notarile di Salerno gli sposi
██████████ nato a ██████████ il ██████████ A nata a ██████████ il ██████████
hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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 [redacted] regg. nn. [redacted]

Con il citato atto venivano pignorati, correttamente, come riportato, l'immobile in capo al debitore per:

- *Atto di Compravendita per Notar [redacted] rep. [redacted] del [redacted] registrato il [redacted] trascritto a [redacted] ai nn. [redacted] per acquisto fattone da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)*

➤ A [redacted] l'immobile era pervenuto per i diritti dell'intero, giusto

- *Atto di Compravendita del [redacted] per Notar [redacted] registrato il [redacted] n. [redacted] ai nn. [redacted]*

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

000000

• > **PROVENIENZE:**

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

- a) *- fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 situato, nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.*
Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [redacted]
Riportato in [redacted] nato [redacted] il [redacted]

è pervenuto ad debitore in virtù di:

- *Atto di Compravendita per Notar [redacted] del [redacted] registrato il [redacted] trascritto a [redacted] ai nn. [redacted] per acquisto fattone da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)*

al venditore

• [redacted] l'immobile era pervenuto per i diritti dell'intero, giusto

- *Atto di Compravendita del [redacted] per Notar [redacted] registrato a [redacted] trascritto a [redacted] il [redacted] ai nn. [redacted]*

Con il citato Atto di Compravendita del [redacted] perveniva al debitore per i diritti dell'intero della piena proprietà di:

- *fabbricato di remota epoca di costruzione sito in Padula (Sa) alla via Largo S. Angelo n.° 9,*

censito in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, vani 10, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, e vicoli da tre lati e proprietà di [redacted] distribuito tra piano terra e piano primo oltre sottotetto di copertura con annesso cantine al piano seminterrato.

Dalla verifica effettuata della documentazione, emerge la continuità delle trascrizioni oltre al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e che l'istanza di vendita dei beni pignorati, secondo l'art. 567 c.p.c. è completa di certificazione delle trascrizioni per individuare il proprietario da propriare ed iscrizioni al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione.

Il bene pignorato risulta un bene personale non soggetto alla comunione legale tra coniugi, come risulta dall'allegato estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Padula (Sa).

Estratto di matrimonio



CITTA' DI [REDACTED]
Provincia di [REDACTED]

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di PADULA [REDACTED]

il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] dell'anno [REDACTED] alle ore [REDACTED]

hanno contratto matrimonio in PADULA (SA)

Nato il [REDACTED]

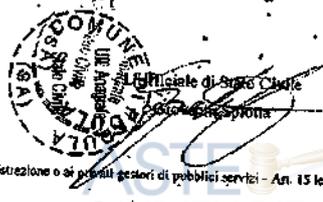
[REDACTED]

ANNOTAZIONI

Al fatto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

Con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] del distretto notarile di [REDACTED] gli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

PADULA, 21 maggio 2025



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

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

Firmato Da: GIOVANNA LAINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 739ef16ee976c93009144c3a11823a90

• 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 [redacted] al regg. nn. [redacted] contro il debitore è stato sottoposto a gravame il seguenti bene:

- Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni di:

- a) fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo oltre soffitta di copertura) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.
Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [redacted]

Sussiste conformità di dati catastali e diritti riportati nel pignoramento rispetto ai dati indicati nel titolo di provenienza in favore di costui

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 Euro 131.500,00, rileviamo che, il valore economico dei diritti pignorati (1/1) è stimati è pari ad Euro 131.500,00 (lordo) poi ridotto ad Euro 124.925,00 (netto) 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 del manufatto edilizio, composto da:

un "fabbricato" adibito ad abitazione, disposto su tre livelli fuori terra, per destinazione d'uso, ubicazione, consistenza, composizione della struttura, contesto edilizio in cui è inserito, 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 "con più unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la vendibilità del bene, per funzionalità, fruibilità ma soprattutto destinazione d'uso futura.

Il cespite di cui ci occupiamo, se pur trattasi di un fabbricato di vecchia epoca di edificazione, sito in "centro storico", risulta in buono stato di conservazione strutturale, ancorchè in stato di degrado interno, bisognoso di interventi di ristrutturazione edilizia interna per portarlo in uno stato di utilizzabilità, inserito in un contesto territoriale ed edilizio, senza dubbio appetibile dal punto di vista della vendibilità, legato alla sua ubicazione urbanistica antica di tipo religioso.

L'utilizzabilità immediata è senza dubbio pregiudicata ma interessante risultano le potenzialità future.

Le caratteristiche dell'immobile non ci consigliano la vendita in più lotti.

Per le considerazioni esposte si inserisce la proprietà in un lotto unico composto dal fabbricato. Tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore.

Il pignoramento ha in oggetto la quota dell'intero, e nel caso che ci occupa, valutatene tutte le caratteristiche, evidenziamo che, la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. Per l'immobile pignorato, per così come composto ed organizzato non si consiglia la divisibilità in più porzioni. E' pertanto, non è ipotizzabile una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE con beni in natura, esprimendo subito il giudizio di indivisibilità.

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

➤ Lotto unico del valore di Euro 124.925,00 costituito dai beni (1):

• > Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni di:

a) *fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo oltre soffitta di copertura) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°85) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.
Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED]*

• **QUESITO n.°2:**

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

• **Descrizione**

a) - fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo oltre soffitta di copertura) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED]

Il fabbricato di cui al pignoramento, individuato in catasto urbano del mappale 20 è ubicato alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.5) del Comune di Padula (Sa) e consiste, esattamente, in un fabbricato civile, di remota costruzione, disposto su due livelli (piano terra e primo), oltre al piano seminterrato e sottotetto di copertura non abitabile; il tutto con destinazione d'uso residenziale, per la superficie netta di circa mq. 280 complessivi.

L'immobile è sito in "centro storico", risulta in buono stato di conservazione strutturale, in quanto non presenta fenomeni a vista di lesioni o cedimento della struttura portante pur evidenziando che risulta essere in stato di degrado ed abbandono al suo interno, bisognoso di interventi di ristrutturazione edilizia interna, mai realizzati, per portarlo in uno stato di decoro ed utilizzabilità. Infatti per le caratteristiche interne e stato di conservazione l'immobile non risulta utilizzabile al momento.

Non risulta dotato di servizi primari e le utenze di luce ed acqua sono staccate.

L'ubicazione ma anche la conformazione del fabbricato lo rendono appetibile, se pur è, necessario apportare interventi edilizi.

Presenta in pianta una forma regolare ad "L", più stretta che allungata, pressoché rettangolare, della superficie lorda in pianta di circa mq. 228,00 complessivi.

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente agli anni '40 con struttura portante interamente in pietrame dal consistente spessore.

I prospetti esterni del fabbricato, in generale, si presentano in buono stato conservativo poiché rivestiti di intonaco rustico per esterni in generale soddisfacente stato di conservazione.

I solai di interpiano sono realizzati con travi principali in legno ancorati alla muratura e sovrastante impalcato composto da un allettamento di legno e sovrastante pavimento realizzato con mattonelle di cemento o cotto. La copertura è realizzata con struttura in legno e sovrastante manto di tegole.

I divisori interni sono realizzati con muratura portante in pietra e con laterizio quelli di minore spessore. Le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni in legno parimenti agli infissi dotati di scuretti, il tutto in stato di degrado e di antica posa in opera.

Non sussistono servizi igienici. Risulta soltanto dotazione di rete idrica e elettrica ma fuori servizio.

Dalla verifica dei luoghi l'immobile risulta libero, sprovvisto di mobilio e non utilizzato ma neanche potrebbe esserlo nell'immediato se, non con l'apporto di ristrutturazione interna ed ammodernamento totale.

Il fabbricato è posto in zona centrale antica, di fronte alla chiesa S.Nicola de Domnis del VI secolo.

Confina quindi con il prospetto principale con la piazzetta antistante alla chiesa; per tre lati con vicoli comunali. Presenta il prospetto principale con un parziale rivestimento di lastre di pietra e portone di ingresso con arcata in pietra e stemma sovrastante. Pare essere un fabbricato signorile antico, quest'ultimo ormai in stato di abbandono e degrado.

La raggiungibilità è consentita dalle stradine comunali del centro storico.

In pianta ed in situ, si compone di un corpo principale al piano terra, immediatamente affiancato alla piazzetta, quest'ultimo composto di un atrio ed alcuni locali collegati ad un cortile interno scoperto che funge da collegamento alle due porzioni immobiliari che strutturano l'immobile.

Dal cortile attraverso una scaletta collegata con gradini realizzati con lastre di pietra si accede al livello superiore (piano primo) con prospetto verso la piazzetta. Detta porzione si compone di n° tre locali affiancati dei quali uno è dotato di un piccolo balconcino con affaccio sulla piazzetta.

Altra porzione immobiliare collegata, sempre al cortile scoperto si sviluppa verso l'interno dell'immobile, con forma stretta ed allungata dislocata allo stesso livello del cortile composta da una serie di ampi locali che si sviluppano in prosecuzione uno dietro l'altro.

L'altezza interna dei locali è di circa mt. 3,20.

Il piano seminterrato è posto inferiormente alla porzione immobiliare più arretrata, rispetto all'ingresso ed al cortile scoperto. Si compone di alcuni ampi locali destinati a cantine e depositi, accessibili da una piccola scaletta collegata al cortile e da ingressi esterni, collegati al viottolo laterale al fabbricato.

Trattasi di locali non residenziali dotati di finiture grezze, pavimento in cemento e pareti rivestite da intonaco rustico. Porte in legno. Il tutto in pessimo stato di conservazione.

L'altezza interna dei locali è variabile da mt. 2,90 a mt. 3,50.

Il fabbricato per essere sfruttabile, necessita all'interno di interventi di sostituzione dei solai in legno, e rifacimento copertura, pavimenti, impianti idrici, elettrici e riscaldamento completi, rivisitazione degli intonaci, sostituzione degli infissi in legno e serramenti esterni, realizzo di bagni e sanitari.

Per quanto attiene alla struttura portante, pare non mostrare evidenti segni di cedimento o lesioni.

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

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Locale ingresso	mq. 13,90	1,00	mq. 13,90	Nord	Degrado
Cortile aperto	mq. 15,20	1,00	mq. 15,20	Nord	Degrado
Dispensa	mq. 11,70	1,00	mq. 11,70	Nord	Degrado
Legnaia	mq. 16,30	1,00	mq. 16,30	Nord	Degrado
Cucina	mq. 20,40	1,00	mq. 20,40	Est	Degrado
Locale	mq. 15,30	1,00	mq. 15,30	Est	Degrado
Locale	mq. 7,70	1,00	mq. 7,70	Est	Degrado
Locale	mq. 14,60	1,00	mq. 14,60	Est	Degrado
Locale	mq. 9,40	1,00	mq. 9,40	Est	Degrado
Locale	mq. 20,70	1,00	mq. 20,70	Sud	Degrado
Sommario	mq. 145,20		Mq. 145,20		
Piano Primo					
Locale	mq. 15,20	1,00	mq. 15,20	Nord	Degrado
Locale	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Nord	Degrado
Locale	mq. 17,20	1,00	mq. 17,20	Nord	Degrado
Sommario	mq. 43,90		mq. 43,90		
Super. residenziale	mq. 189,10		mq. 189,10		
Piano Seminterrato					
Locale	mq. 46,60	0,50	mq. 23,30	Est	Degrado
Locale	mq. 23,30	0,50	mq. 11,70	Est	Degrado
Locale	mq. 21,10	0,50	mq. 10,60	Est	Degrado
Sommario	mq. 91,00		mq. 45,60		
Totale superficie	mq. 280,00		mq. 234,70		

Superficie lorda totale mq. 330

Superficie lorda residenziale mq. 228

Superficie lorda non residenziale mq. 103

Possesso attuale: L'immobile risulta libero e nel possesso materiale e legale del debitore.

Conformità urbanistica: Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1940 mai interessato mai da interventi di ristrutturazione o consolidamento strutturale.

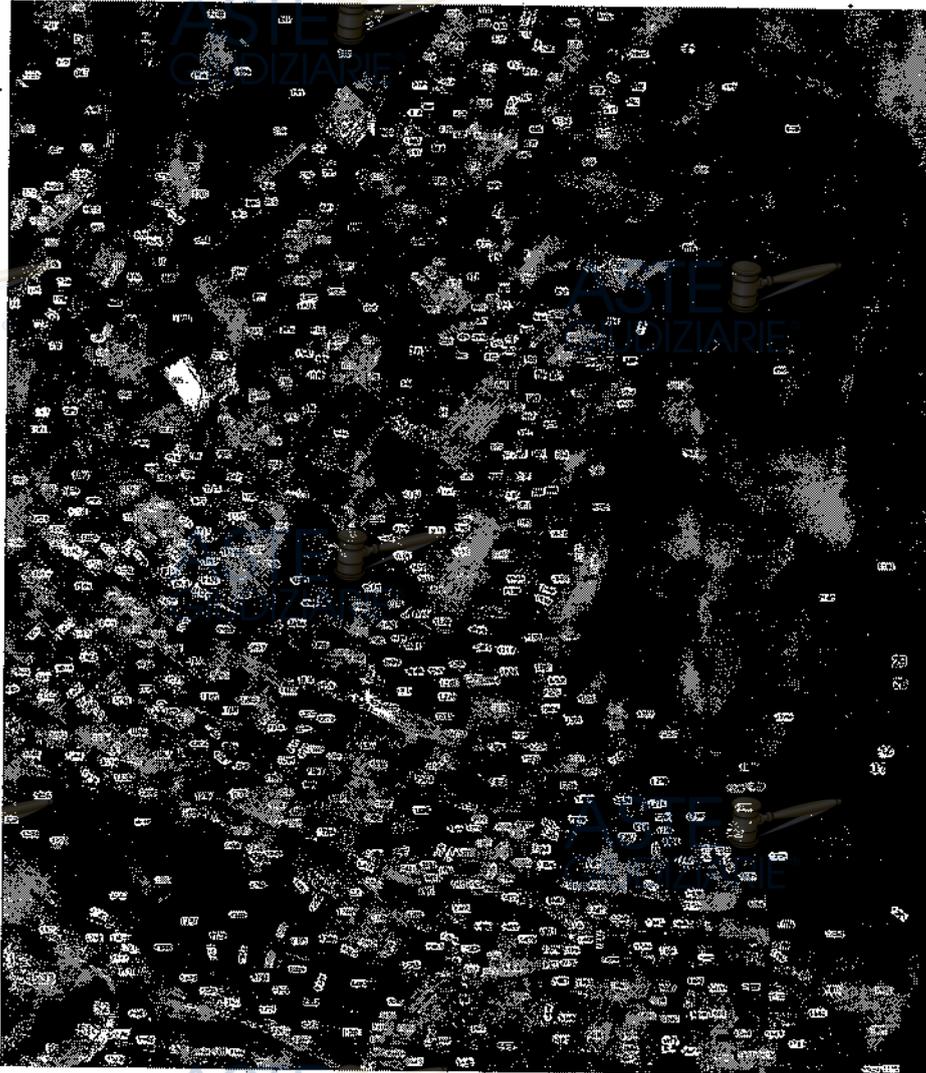
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione/classamento in epoca anteriore all'impianto meccanografico.

Lo stato attuale del fabbricato corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto, registrate in data 3/2/1940.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il [REDACTED] al Reg. Part./Gen. n. [REDACTED]



Catasto ortofoto



Impegno 28.325R

Pianta fabbricato censita ed attuale

Mappa catasto







Firmato Da: GIOVANNA LAINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 738ef16ee976c93009144c3a1f823a90

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

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

La vendita in questione, trattasi di trasferimento immobiliare da parte di soggetto effettuata al di fuori dell'esercizio di arte, impresa o professioni è pertanto è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro e non dell'imposta sul valore aggiunto (IVA).

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

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

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

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

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

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

Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili abitativi

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

Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili strumentali

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

Firmato Da: GIOVANNA LAINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 739e116ee976c83009144c3a11823a90

• QUESITO n.°3:

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Padula (SA) è emerso che il fabbricato adibito ad abitazione (part. n.°1144) risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1940 mai interessato successivamente da interventi di variazione o ristrutturazione è quindi indubbiamente in epoca anteriore al 1967.

La realizzazione in epoca precedente al 1967, emerge altresì dall'atto di acquisto del fabbricato del [redacted] rep. n. [redacted] in favore del debitore per notar [redacted] ed anche dalla scheda catastale del censimento in atti del catasto urbano n. [redacted] del [redacted]

• QUESITO n.°4:

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

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

Il fabbricato part. n.°1144 risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 mai interessato, da variazioni urbanistiche. Non sussistono vincoli.

L'immobile è ubicato in centro storico del Comune e gli interventi edilizi a farsi impongono il Rispetto delle prescrizioni per la Conformità al Piano Colore.

La realizzazione in epoca precedente al 1967, emerge anche dall'atto di acquisto del fabbricato del [redacted] rep. n. [redacted] in favore del debitore per notar [redacted] ed anche dalla scheda catastale del censimento in atti del catasto urbano n. [redacted] del [redacted]

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

Le norme tecniche dei regolamenti comunali, per gli interventi edilizi in zona A di centro storico sono regolate dalle prescrizioni seguenti allegate al PRG in vigore dal 2/08/2004 nel Comune.

**CITTA' DI PADULA**Provincia di Salerno
AREA TECNICA

Stralcio delle norme di attuazione e delle prescrizioni di zona allegata al P.R.G. approvato con decreto del
Presidente della Comunità Montana Valle di Biano pref. 5317 del 8.5.2004 esecutivo dal 2.8.2004

NORME CHE REGOLANO LA ZONA "A"

Tali zone sono disciplinate dal Piano di Recupero e sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla Legge 457/78. Saranno inoltre consentiti interventi di adeguamento o miglioramento antisismico ai sensi della Legge 64/74 e successive, qualora le condizioni statiche siano particolarmente precarie, e non sia possibile procedere al recupero dell'immobile, può essere autorizzato l'intervento di demolizione e ricostruzione, rispettando la sagoma e la tipologia originaria, salvo a consentire l'adeguamento delle altezze nei limiti previsti dalle norme in materia di standard edilizi, e comunque in linea con le altezze dei fabbricati vicini. Preferibilmente dovranno adottarsi tecniche costruttive e materiali simili a quelli del tessuto edilizio esistente: le finiture esterne, gli infissi ed il trattamento superficiale dei prospetti, compreso il manto di copertura, dovranno rispettare le caratteristiche degli immobili contigui. Per i fabbricati che abbiano locali sottoposti al livello stradale e non è possibile recuperare l'altezza necessaria tra i piani sovrastanti, può essere autorizzata la traslazione dei volumi con innalzamento del piano di copertura. In tutti i fabbricati della Zona A è consentito un incremento di volume non superiore al 10%, per un massimo di 50mc, per consentire, una tantum, l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici. Tale volumetria potrà essere realizzata, prioritariamente, sfruttando o, eventualmente innalzando le strutture di copertura, col limite di allineamento della linea di gronda ai fabbricati adiacenti, o realizzando l'ampliamento su prospetti secondari e non visibili da strade e luoghi pubblici. Analogha disposizione può essere consentita nel caso di demolizione di corpi aggiunti o superterrazioni. I nuclei, per i quali non è prevista diversa destinazione dal Piano di Recupero, potranno essere ricostruiti, secondo le modalità sopra descritte e, nei limiti delle volumetrie originarie e comunque rispettando gli allineamenti e le altezze dei fabbricati contigui. In tale zona è consentito il cambio di destinazione d'uso, dei locali al piano terra, dall'attuale destinazione ad autorimesse o locali commerciali, i fabbricati adibiti a depositi o pertinenze agricole potranno essere trasformati in abitazioni, se sussistono le condizioni ed il rispetto degli standard abitativi.

Logo Comune di Padula - Tel. 097478711 Fax 097478712 P. 0252040044 www.comune.padula.it Email: info@comune.padula.it

• QUESITO n.°5:

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

Il bene pignorato trattasi di un fabbricato ricadente in zona di centro storico.

• QUESITO n.°6:

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

I beni sottoposti a gravame con pignoramento trascritto in CC.RR.II. di Salerno il [redacted] al regg. nn. [redacted] risultano dalla nota di trascrizione i seguenti:

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

a) *fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo oltre soffitta di copertura) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°3) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47. Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [redacted]*

I dati catastali del cespite pignorato corrispondono correttamente ai dati indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il [redacted] al regg. nn. [redacted].

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

- *Atto di Compravendita per Notar [redacted] rep. n. [redacted] del [redacted] registrato in [redacted] trascritto a Salerno il [redacted] ai nn. [redacted] per acquisto fattone da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)*

Con detto Atto perveniva, al debitore un fabbricato di remota edificazione ad uso residenziale, costituito da vani dieci ed accessori distribuito tra piano terra e piano primo oltre sottotetto di copertura con annesso cantine al piano seminterrato sito in Comune di Padula (Sa) al Largo Sant'Angelo n.°9 censito al foglio mappa 20 part. n.°1144, cat.A/4 classe 3, vani 10 Rendita Euro 485,47 confinante con via per due lati, via dei Dogi e proprietà [redacted].

Ai fini della ricostruzione della storia catastale evidenziamo che:

-la part. n.°1144 del mappale 20 del N.C.E.U. è originata in epoca remota.

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/6/1987 la particella è stata dichiarata con i seguenti dati catastali:

foglio mappa 20 part. n.°1144 cat. A/4, classe 3 consistenza vani 10 rendita di lire 920.

Con variazione del 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario passando la rendita ad Euro 485,47

Con variazione del 12/08/2011 prot. n.° sa 0484832 in atti dal 12/08/2011

Con variazione del 20/09/2011 prot. n.°Sa 0571451 in atti dal 20/09/2011

è stato registrata la toponomastica.

Con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti i dati della superficie con i seguenti dati catastali:

foglio mappa 20 part. n.°1144 cat. A/4, classe 3 consistenza vani 10, superficie di mq. 228 totale, escluse le aree scoperte mq. 227, rendita di lire 920.

La particella n.°1144 in catasto urbano identificata deriva dalla part. n.°1144 del catasto terreni.

La particella è stata dichiarata ente urbano in data 30/09/1997.

L'accatastamento è stato registrato in data 3/2/1940 con scheda catastale n.°8001271.

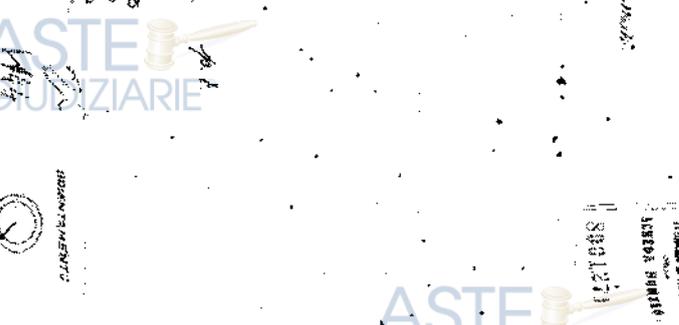
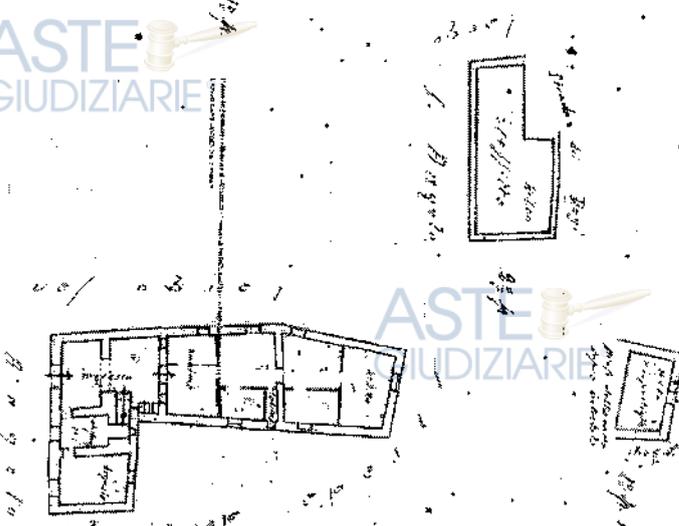
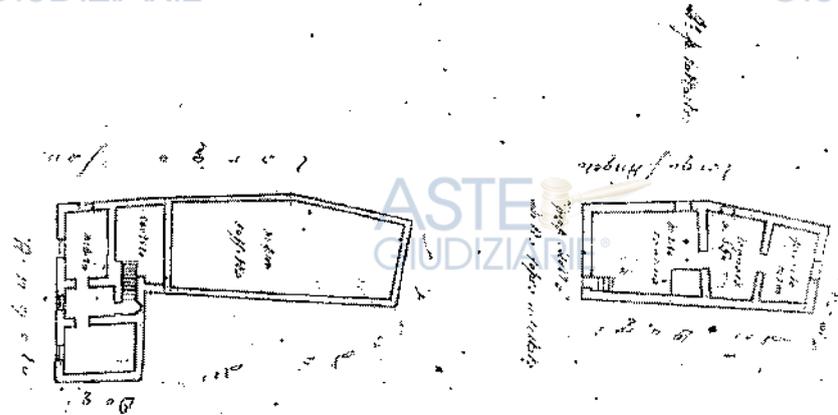
Dal raffronto della rappresentazione nella scheda catastale rispetto allo stato dei luoghi rileviamo che l'immobile risulta fedelmente censito in atti del catasto urbano e sussiste conformità.

Lo stato di fatto accertato corrisponde alla consistenza rappresentata nella planimetria registrata in catasto urbano.

In seguito si riporta la mappa del catasto terreni e le planimetrie relative alle unità immobiliari regolarmente censite.

Mappa Catasto





MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLA PROSPERITA' IMMOBILIARE URBANA
 [Redacted text]

1221088
 8901271
 [Redacted text]

• **QUESITO n.° 7:**

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

Dalla verifica dei dati catastali dei cespiti pignorati, indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il [redacted] al regg. nn. [redacted] dall'atto di provenienza dei cespiti in capo al debitore ed anche sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio emerge che al debitore sono pervenuti i **diritti dell'intero della piena proprietà del**
fabbricato di remota epoca di costruzione sito in Padula (Sa) alla via Largo S. Angelo n.° 9, censito in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, vani 10, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, e vicoli da tre lati e proprietà di [redacted] distribuito tra piano terra e piano primo oltre sottotetto di copertura con annesse cantine al piano seminterrato.

in virtù di:

- *Atto di Compravendita per Notar [redacted] rep. n. [redacted] del [redacted] registrato il [redacted] trascritto al [redacted] no il [redacted] ai nn.° [redacted] per acquisto fattone da [redacted] nato a [redacted] per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)*

Con il citato Atto di compravendita, il cespite perveniva per i diritti dell'intero al debitore è quindi per la quota risulta nella sua interezza. Il pignoramento riporta parimenti l'intera consistenza. Non risultano quote indivise **e/o con i comproprietari.**

La verifica dei luoghi e le caratteristiche oggettive del fabbricato, per composizione, superficie e consistenza, destinazione d'uso, ubicazione, collegamento tra i corpi di fabbrica e anche per il contesto edilizio in cui è inserito, non ci consentono né di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore e tantomeno di ipotizzare una separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore più esigua.

Le caratteristiche del cespite pignorato non ci consigliano una frammentazione se pur ipotizzabile e divisibile in almeno due porzioni di valore inferiore.

Quindi non sussiste, per il caso in esame, la necessità di predisporre nel lavoro una bozza di progetto di divisione al fine di delimitare la quota con beni in natura di valori inferiori.

Di conseguenza si formano in seguito il Lotto unico

- **Lotto unico del valore di Euro 124.925,00 costituito dal bene a)**
 - **≥ Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)**
- a) - fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo oltre soffitta di copertura) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al*

foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.
Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED]

• **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 [REDACTED] regg. nn. [REDACTED] in danno del debitore venivano espressamente sottoposti a gravame:

a) - fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED]
Ripartito in [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Il bene è pervenuto al debitore in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] registrato il [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1).

al venditore

- [REDACTED] immobile era pervenuto per i diritti dell'intero, giusto

Atto di Compravendita del [REDACTED] per Notar [REDACTED], registrato a [REDACTED]

il [REDACTED] n.° [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Con il citato Atto di Compravendita del 3/09/2010, perveniva al debitore per i diritti dell'intero della piena proprietà di:

- fabbricato di remota epoca di costruzione sito in Padula (Sa) alla via Largo S. Angelo n.° 9, censito in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, vani 10, rendita di Euro 485,47.

Confini: strada comunale, e vicoli da tre lati e proprietà di [REDACTED] distribuito tra piano terra e piano primo oltre sottotetto di copertura con annesso cantine al piano seminterrato.

Il prezzo della vendita veniva convenuto tra le parti in Euro 70.000,00.

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che, sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

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

• **PIGNORAMENTI TRASCritti**

1) - **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 19/11/2021 al Rep. n.°47470/37604 a favore della [redacted] con sede in [redacted] alla via [redacted] a [redacted] (P.Iva [redacted] derivante da Atto di precetto, notificato il [redacted], con il quale si intimava al debitore di pagare in favore dell'istante [redacted] con sede in [redacted] la somma complessiva di Euro 77.956,21 oltre interessi, per effetto di Contratto di Mutuo stipulato in data [redacted] a rogito notar [redacted] rep. n.° [redacted] registrato a [redacted] il [redacted] al n.° [redacted] con garanzia sull'immobile oggetto del presente lavoro. Il pignoramento grava su fabbricato sito in Padula alla via Largo Sant'Angelo n.°9 censito al Foglio mappa 30 part. n.°1144.

• **IPOTECHE TRASCritte**

1. **Ipoteca Volontaria iscritta il 10/09/2010 ai RP/RG nn. 7736/37298** – derivante da Contratto di Mutuo Fondiario in favore di [redacted] con sede in [redacted] P.I. [redacted] per atto notar [redacted] della durata di rep. n.° [redacted] della durata di anni 20 della somma complessiva di Euro [redacted] di cui per capitale Euro 75.000,00. L'ipoteca grava sul fabbricato che ci occupa individuato in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144.

2. **Ipoteca legale iscritta il 17/05/2013 ai Rp/RG nn. 17638/1601** derivante da ruoli ed iscritta in favore di [redacted] con sede in [redacted] della somma complessiva di Euro 102.848,80 di cui per capitale Euro 51.424,40. L'ipoteca grava sul fabbricato che ci occupa individuato in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144.

3. **Ipoteca legale iscritta il 12/06/2015 ai Rp/RG nn. 20194/2447** derivante da ruoli ed iscritta in favore di [redacted] con sede in [redacted] della somma complessiva di Euro 78.462,26 di cui per capitale Euro 39.231,13. L'ipoteca grava sul fabbricato che ci occupa individuato in catasto urbano al foglio mappa 20 part. n.°1144.

• **ALTRE FORMALITA' TRASCritte**

Nessuna

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:

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Locale ingresso	mq. 13,90	1,00	mq. 13,90	Nord	Degrado
Corile aperto	mq. 15,20	1,00	mq. 15,20	Nord	Degrado
Dispensa	mq. 11,70	1,00	mq. 11,70	Nord	Degrado
Legnaia	mq. 16,30	1,00	mq. 16,30	Nord	Degrado
Cucina	mq. 20,40	1,00	mq. 20,40	Est	Degrado
Locale	mq. 15,30	1,00	mq. 15,30	Est	Degrado
Locale	mq. 7,70	1,00	mq. 7,70	Est	Degrado
Locale	mq. 14,60	1,00	mq. 14,60	Est	Degrado
Locale	mq. 9,40	1,00	mq. 9,40	Est	Degrado
Locale	mq. 20,70	1,00	mq. 20,70	Sud	Degrado
Sommario	mq. 145,20		Mq. 145,20		
Piano Primo					
Locale	mq. 15,20	1,00	mq. 15,20	Nord	Degrado
Locale	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Nord	Degrado
Locale	mq. 17,20	1,00	mq. 17,20	Nord	Degrado
Sommario	mq. 43,90		mq. 43,90		
Super. residenziale	mq. 189,10		mq. 189,10		
Piano Seminterrato					
Locale	mq. 46,60	0,50	mq. 23,30	Est	Degrado
Locale	mq. 23,30	0,50	mq. 11,70	Est	Degrado
Locale	mq. 21,10	0,50	mq. 10,60	Est	Degrado
Sommario	mq. 91,00		mq. 45,60		
Totale superficie	mq. 280,00		mq. 234,70		

Superficie lorda totale mq. 330

Superficie lorda residenziale mq. 228 ---- Superficie lorda non residenziale mq. 103

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "*sintetico - comparativo*" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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", sfruttabili, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, nella zona centrale del comune sono fissati in circa Euro/mq **700,00** di superficie lorda, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico. Per la valutazione dei beni, però si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

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

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio all'attualità riferiscono che nel Comune di Padula nella zona centrale-centro storico:

- i valori delle abitazioni di "tipo economico" in stato conservativo normale variano
- da un minimo di **Euro 480** ad un massimo di **Euro 660 al mq.**
- i valori delle abitazioni di tipo civile variano
- da un minimo di **Euro 630** ad un massimo di **Euro 770 al mq.**

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



Tipologia: Abitazioni - Semestre: Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato indagine Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SA (SA)
 Comune: PADULA
 Periferia: Centro (CENTRO URBANO - MURORIANO)
 Cod. di zona: 01
 Mercato immobiliare:
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Descrizione: 01 - 02 - 03 - 04

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	770	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	660	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	380	540	L	1,8	2,6	L

Lo STATO CONSERVATIVO indica un'azione di MANUTENZIONE di tipo più frequente di ZONA
 Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie totale (M) (ovvero lordo M)
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie totale (M) (ovvero lordo M)
 La categoria di tipo economico indica abitazioni di tipo economico che hanno un valore di mercato di locazione inferiore al mercato di locazione medio del mercato di riferimento.
 Per la tipologia Box, il prezzo medio non include il prezzo di locazione per il mercato di riferimento.
 Per la tipologia Box, il prezzo medio non include il prezzo di locazione per il mercato di riferimento.
 Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie totale (M) (ovvero lordo M)
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie totale (M) (ovvero lordo M)
 La tipologia è indicata in base al tipo di costruzione e alle caratteristiche che può assumere il regolamento.
 Tipologia:
 - 01:
 - 02:
 - 03:
 - 04:
 URL: <https://www.agenziaadm.it/it/guide/conservativi/ConservativiIndicazioni.aspx>

Firmato Da: GIOVANNA LAINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 738ef16ee976c93009144c3a1f623a90

Da un'indagine relativa alle quotazioni è emerso che:
 Padula, con una popolazione di 4.936 abitanti, è un comune della provincia di Salerno. E dista circa 90 Km da Salerno. Il numero di annunci è esiguo (circa 17).
 La quotazione degli immobili in tutto il comune è disomogenea e negli ultimi due anni si sono inferiori al periodo precedente. La reperibilità di atti notarili è assai ridotta 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 anche ai limitati annunci delle Agenzie Immobiliari ed alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.
 I valori assegnati, desunti dai valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

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

Nel caso in esame, dobbiamo rilevare che il fabbricato, non risulta in un ottimale stato di conservazione e manutenzione, infatti risulta di remota edificazione riconducibile agli anni 40, realizzato con materiali e finiture di tipo economico, ma soprattutto in stato di degrado ed abbandono. Il fabbricato per essere sfruttabile, necessita all'interno di interventi edilizi, di sostituzione dei solai in legno, e rifacimento copertura, pavimenti, impianti idrici, elettrici e riscaldamento completi, rivisitazione degli intonaci, sostituzione degli infissi in legno e serramenti esterni, realizzo di bagni e sanitari.

Per quanto attiene alla struttura portante, pare non mostrare evidenti segni di cedimento o lesioni. Necessita quindi di interventi di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento.

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

In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc.....ecc....., può fissarsi il valore unitario in **€uro/mq. 400,00 al mq.**, tenuto conto degli interventi edilizi da effettuare e spesa, per rendere l'immobile utilizzabile. Infatti, il valore di mercato dell'immobile in condizioni normali, con caratteristiche di buona conservazione ed utilizzabilità risulta di circa **€uro/mq 800,00**.

Per quanto attiene alla valutazione rileviamo che,

Padula è un piccolo Comune immerso nella natura, all'interno del meraviglioso Vallo di Diano, patrimonio dell'umanità dell'Unesco. Una conca contornata dalle montagne calcaree del Cilento e dell'Appennino Lucano, una vera e propria riserva naturale dalle meravigliose bellezze paesaggistiche, insieme alle incredibili testimonianze di siti archeologici, storici e artistici.

Padula, nella provincia di Salerno, è uno dei deliziosi borghi racchiusi nel Vallo, con la sua celebre Certosa e il verde tutt'intorno, ideale per escursioni e trekking, nota per la Certosa di San Lorenzo, conosciuta proprio come la Certosa di Padula, tra i siti monumentali barocchi più belli del nostro paese, oggi facente parte del Polo Museale della Campania. Meta anche di pellegrinaggi e del turismo religioso, vanta molte peculiarità, essendo la più grande certosa d'Italia e tra le più rilevanti d'Europa.

Cio premesso la collocazione dell'immobile può essere inserita in una vendita con potenzialità future, legale al turismo.

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

- **VALUTAZIONE DEL BENE in condizioni strutturali e manutenzione normali ed utilizzabilità immediata (ipotetica):**

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

a) *- fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di €uro 485,47.*

*Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di [redacted]
Riportato in [redacted] nato [redacted] il [redacted]*

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato abitazione = mq. 330 x €/mq. 800,00 = Euro 264.000,00

oooooooo

VALUTAZIONE DEL BENE in condizioni attuali e reali (degrado e disuso):

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

a)- *fabbricato di tipo popolare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.º9 (ex n.º5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.º1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.*

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di

Riportato in nato a

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Fabbricato abitazione = mq. 330 x €/mq. 400,00 = Euro 132.000,00

A detrarre i costi per APE..... Euro 500,00
Sommano le detrazioni..... Euro 500,00

- **Valore totale fabbricato..... Euro 132.000,00**
 - **Detrazioni..... Euro 500,00**
Valore netto fabbricato..... Euro 131.500,00

- VALORE TOTALE DEL BENE ----- Euro 131.500,00

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

Pertanto, il valore di Euro 131.500,00 ridotto del 5 % pari. ad Euro 6.575,00 è pari a complessivi **Euro 124.925,00** (al netto delle detrazioni)

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: Euro 124.925,00

• **QUESITO n.° 10:**

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

LOTTO UNICO del valore diEuro 124.925,00

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

a) *fabbricato di tipo popolare, di vecchia epoca di costruzione e da ristrutturare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 e lorda di circa mq. 330, situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.*

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di

Riportato in e nato a

Non si ritiene di optare per il frazionamento catastale avendo costituito il lotto unico.

• **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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile risulta nel possesso materiale e legale del debitore, pur avendo rilevato lo stato di abbandono e degrado.

• **QUESITO n.°12:**

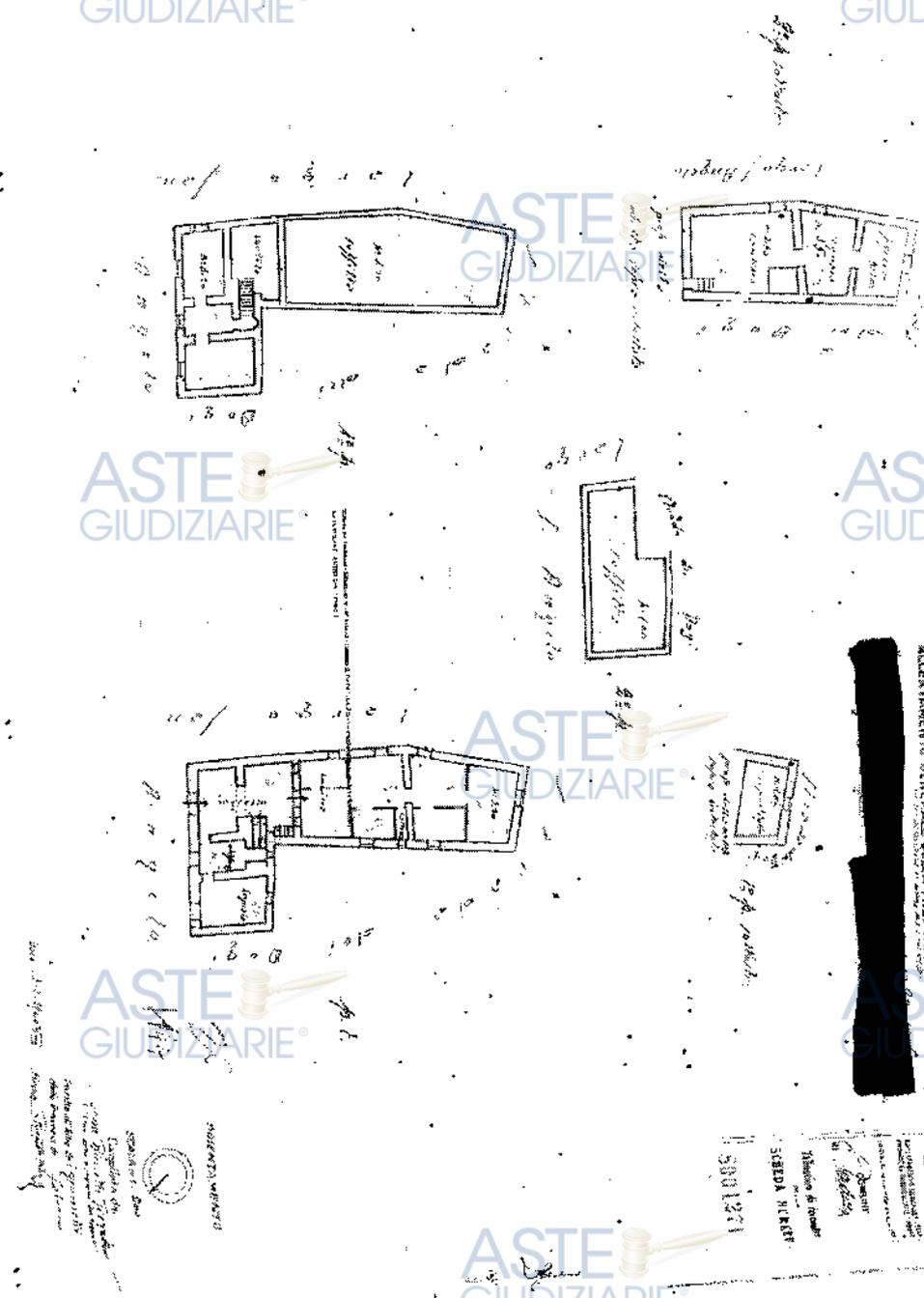
Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

• **QUESITO n.°13:**

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

Mappa .catasto

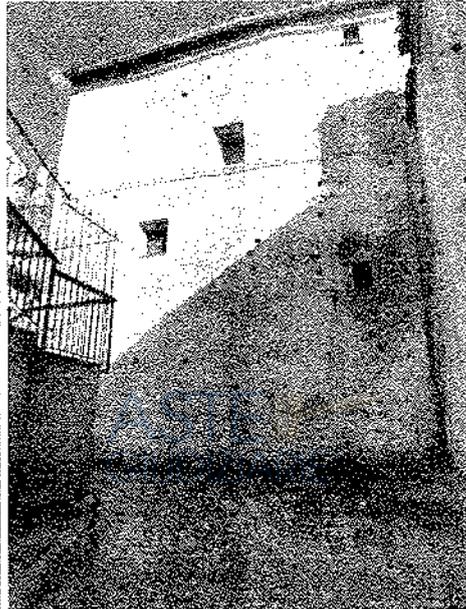




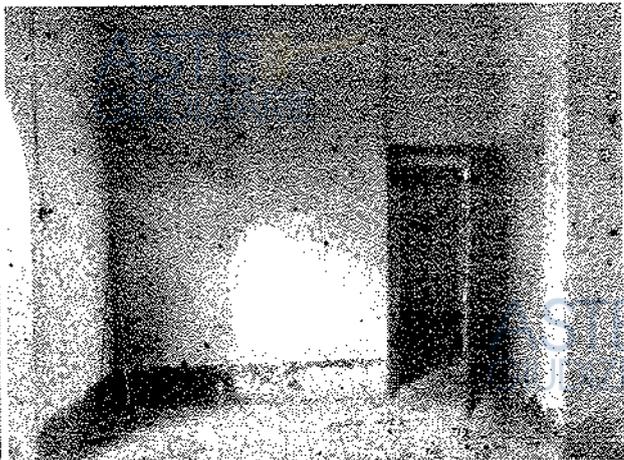
ALBERTO SPINELLI
 ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
 UFFICIO REGIONALE DI CATANIA
 UFFICIO DI CATANIA

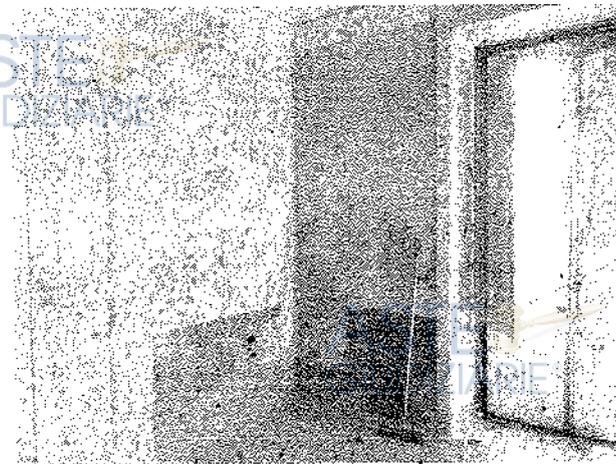
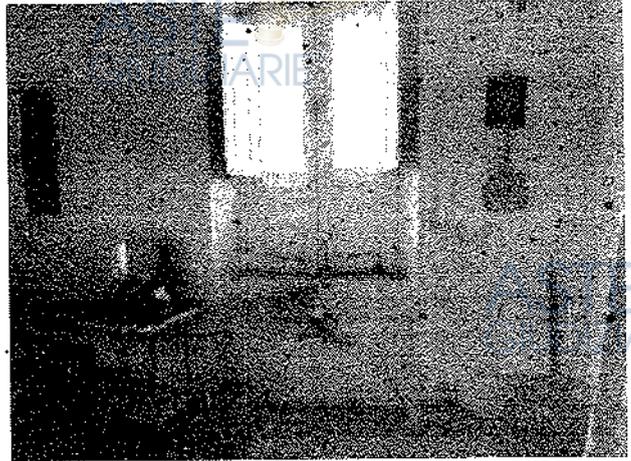
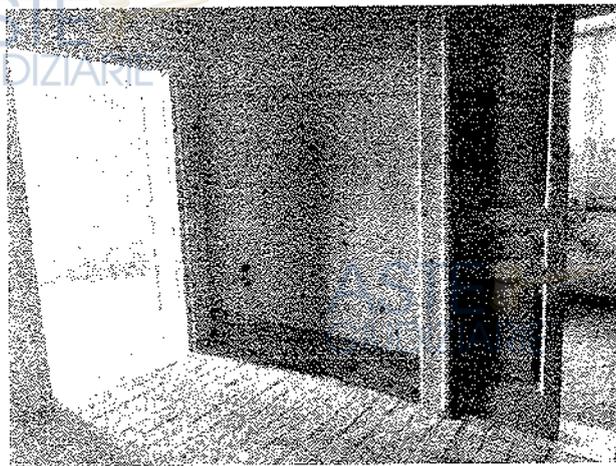
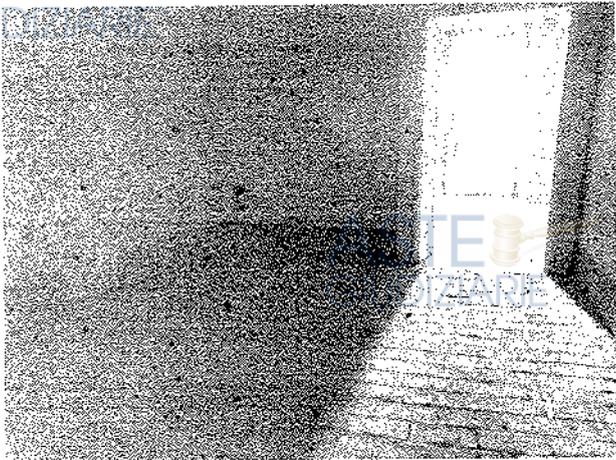
SPOLETO
 SCHEDA VERBALE
 18/07/2009

Documentazione fotografica

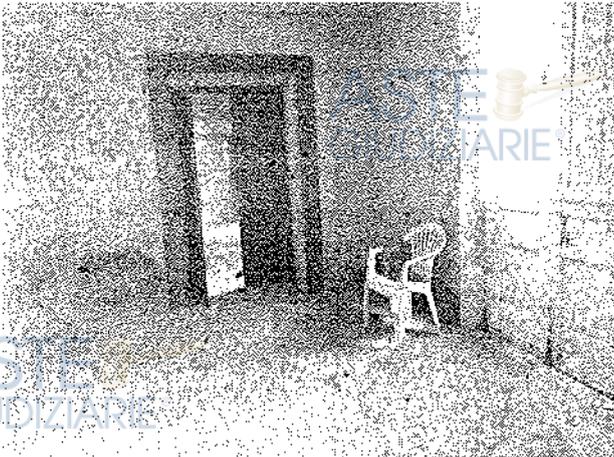


ALBERTO DI CARO & C. S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 15 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111 - Fax 06/47811112



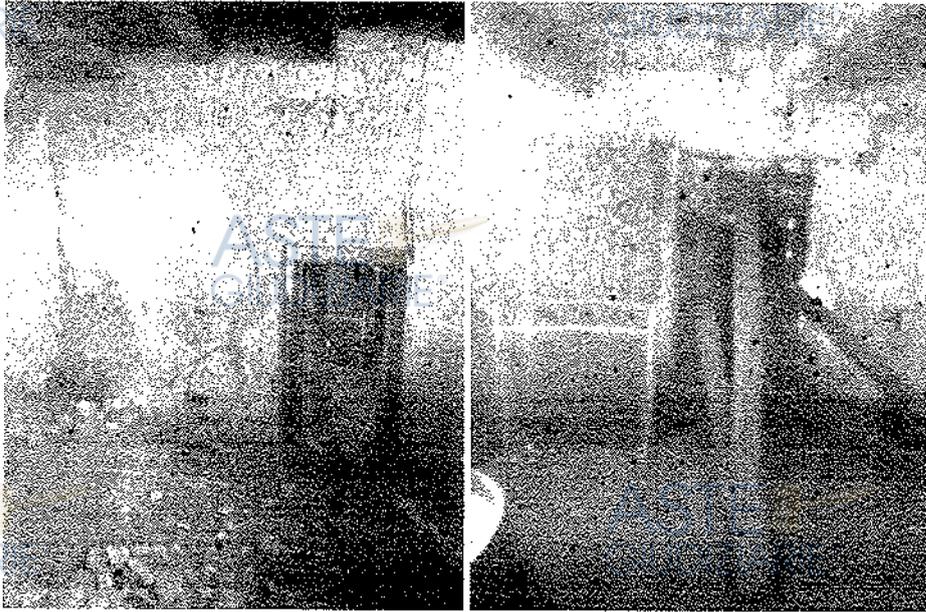






ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE



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 diEuro 124.925,00

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

a)- *fabbricato di tipo popolare, di vecchia epoca di costruzione e da ristrutturare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 e lorda di circa mq. 330, situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.°9 (ex n.°5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.°1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.*

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di

Riportato in [REDACTED] *nato a* [REDACTED] *il* [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'immobile pignorato, costituito da un fabbricato civile, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo), di vecchia epoca di costruzione e da ristrutturare internamente per portarlo in uno stato di decoro ed abitabilità.

Il fabbricato è ubicato alla via largo Sant'Angelo n.°9 del Comune di Padula (Sa) in "zona di centro storico". L'immobile è costituito da una costruzione realizzata in epoca anteriore al 1940 e risulta libero.

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato rappresentato nelle planimetrie registrate in catasto urbano in data 3/2/1940, regolarmente censito in atti del catasto urbano.

Non risulta stato oggetto di variazione nel tempo o interventi edilizi.

Il bene non risulta dotato di certificazione energetica trattando di vecchia costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA:.....Euro 124.925,00

