

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 394/2017 R.G.E. – TRIBUNALE  
DI SALERNO, VERTENTE TRA BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI SCARL CONTRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. ALESSANDRO BRANCACCIO**

**ESPERTO ESTIMATORE: ing. Ottaviano FERRIERI, con studio tecnico in via  
Luigi Lazzarelli 2 – 84132 Salerno (SA), C.F. FRRTVN70A06M208T**



**G** il giorno 9 novembre 2017, il signor Giudice dell'Esecuzione,  
dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina del  
sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale esperto  
estimatore nella causa N. 394/2017 R.G.E. – Tribunale di Salerno, vertente  
tra Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani Scarl contro

[REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal  
G.E., che di seguito si riportano integralmente:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico 08

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Sedi Operative: Via Luigi Lazzarelli, 2 – 84132 Salerno (SA)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795

E-mail: info@studiof8.it / ottaviano.ferrieri@studiof8.it - Internet: [www.studiof8.it](http://www.studiof8.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, c. 3, cod. civ.;

9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 quelli connessi con il suo carattere

storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

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

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

bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

16) Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso costruzione, anche degli interni.

### **PREMESSA**

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ Agenzia delle Entrate di Salerno, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;

➤ Diverse Agenzie del Territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;

➤ Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Salerno, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio Tecnico, Condono e Sportello Unico Edilizia del Comune di Albanella (SA) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Studio notarile del dottor Luigi Capobianco di Antonio, notaio in Altavilla Silentina, allo scopo di recuperare l'atto di compravendita del 2010 e l'atto di donazione del 2017 a favore dei soggetti pignorati;

➤ Ufficio di Stato Civile del Comune di Albanella, al fine di conoscere il regime patrimoniale dei soggetti esecutati.

➤ La ricerca delle registrazioni è stata effettuata consultando l'agenzia delle entrate di Salerno.



Successivamente al fedele giuramento, compiuto davanti al cancelliere, il sottoscritto dava inizio allo studio preliminare degli incartamenti relativi alla causa N. 394/2017 R.G.E. - Tribunale di Salerno.

Dall'analisi dei documenti individuava i soggetti interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, ed agli stessi, in data 16/11/2017, inviava comunicazione

ufficiale, fissando la data e l'ora del sopralluogo dei cespiti pignorati stabilita per il 05/12/2017, alle ore 11:00 **(vedi allegato K)**.

Nel giorno e nell'ora pattuiti, lo scrivente, accompagnato dai personali collaboratori geom. Antonio Gallo e geometra Rosario Senatore, si recava sui luoghi di causa, siti in Viale Libertà, nel Comune di Albanella, ove era presente la signora [REDACTED], parte in causa **(vedi allegato K)**.

Sul posto, alla costante presenza della signora [REDACTED] si effettuava il rilievo grafico e fotografico del fabbricato e della corte di pertinenza costituenti, rispettivamente, due unità immobiliari differenti **(vedi allegato K)**.

Dopo aver assolto alle operazioni di misura e rilievo lo scrivente riteneva di poter concludere il sopralluogo; il verbale veniva sottoscritto dagli astanti, alle ore 13:10 **(vedi allegato K)**.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K)**.

## RESPONSE TO QUESTIONS

### QUESTION 08

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 14/11/2017, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Salerno, anche attraverso il portale telematico, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Lo scrivente verificava, nel dettaglio, la documentazione



presente a corredo dei fascicoli di pignoramento.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 394/2017 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificazione notarile sostitutiva, ex art. 567 II comma c.p.c. predisposta in data 07/11/2017 dall'avv. Alessia Iannone, notaio in Lagonegro (PZ) a copertura del ventennio;  
 ⇒ Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento del 04/10/2017, rep. N. 10108, trascritto a Salerno (SA) il 16/10/2017 al N. 38867 R.G. e N. 30024 R.P..

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



### **ESCLUSIVO**

*Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.*

La massa immobiliare individuata nel verbale di pignoramento immobili del 16/10/2017, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, derivante da atto giudiziario del 04/10/2017, rep. N. 10108, incardinato alla procedura esecutiva N. 394/2017 R.G.E. – Tribunale di Salerno, risulta collocata nel centro urbano del Comune di Albanella (SA).

I cespiti immobiliari interessati dal provvedimento espropriativo, che si esplica contro i signori: [REDACTED], nata a [REDACTED]

(SA) il [REDACTED] relativamente all'unità

negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 e [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

PERIZIA: Procedura Esecutiva N. 394/2017 R. G. E. Esperto Estimatore: ing. Ottaviano FERRIERI Pag. 1 di 140

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, così per come indicato nella trascrizione di riferimento, sono i seguenti:

*Unità Negoziale N. 1*

*Immobile N. 1)* Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 1362, Subalterno 2, natura A3 - “abitazione di tipo economico”, consistenza 10 vani, Viale della Libertà, piano T-1-2;

*Immobile N. 2)* Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 1362, Subalterno 3, natura C2 - “magazzini e locali di deposito”, consistenza 103 mq, Viale della Libertà, piano S1-S2;

*Immobile N. 3)* Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 1362, Subalterno 1, natura EU - “ente urbano”, Viale della Libertà **(vedi allegato E).**

I cespiti ricompresi nel provvedimento espropriativo, nello specifico, sono stati realizzati negli anni '80 con destinazione abitazione ed accessori e compongono, nell'insieme, un fabbricato cielo-terra che si sviluppa complessivamente su cinque livelli e risulta corredato da una corte esterna a verde sulla quale è ubicata una piscina con altri manufatti.

Dalle diverse analisi effettuate e dagli studi inerenti i cespiti eseguiti, considerando la consistenza e le peculiarità del compendio immobiliare, tenendo conto che la conformazione fisica dei beni è tale che un frazionamento genererebbe delle servitù e delle ingerenze tra i differenti aggiudicatari e dell'abbattimento inesorabile del valore



venale, d'ora in poi il compendio sarà identificato come **"LOTTO UNICO"**.

Con atto di compravendita del 2 febbraio 2010, a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 20836 registrato ad Eboli il 17/02/2010 al N. 1233, serie 1T e trascritto a Salerno il 18/02/2010 al N. 6553 R.G e N. 5020 R.P., il signor [REDACTED], nato ad [REDACTED] (SA) [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, in piena proprietà e con ogni garanzia di legge, vendeva e trasferiva in favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] in separazione legale dei beni, acquistava i cespiti all'attualità pinorati, ossia, il fabbricato sito in Albanella, sul Viale della Libertà, N. 21, sviluppatosi su cinque livelli con annesso bene comune non censibile, censito in catasto al foglio 35, mappale 1362, sub 1, composto al piano, primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna **(vedi allegato F)**.

Nell'insieme confinante con mappale 53, proprietà [REDACTED] strada comunale, mappale 93 salvo altri **(vedi allegato F)**.

Il tutto risultava censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Albanella, **foglio 35, mappale 1362, subalterno 2**, Via della Libertà, snc, piano T-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 giusta variazione nel classamento del 19/07/2006 N. 19047.1/2006 prot. N.



SA0244845 e **foglio 35, mappale 1362, subalterno 3**, Via della Libertà, snc, piano SI-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75 giusta variazione nel classamento del 20.07.2006, N. 19201.1/2006 prot. N. SA0246673 **(vedi allegato F).**

Il 22 febbraio 2017 con atto di donazione a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 25488 registrato ad Eboli il 21/03/2017 al N. 1427, serie 11, trascritto a Salerno il 21/03/2017 al N. 10821 R.G e N. 8411 R.P., la signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] che dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni, donava al figlio, signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.

[REDACTED] che dichiarava di essere celibe, la **nuda proprietà** riservandosi essa donante l'usufrutto vita sua natural durante, i cespiti oggi eseguiti e precisamente il fabbricato in Albanella (SA) sul Viale della Libertà, N. 21, sviluppatosi su cinque livelli con annesso bene comune non censibile, censito in catasto al foglio 35, mappale 1362, sub 1, composto al piano, primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna

**(vedi allegato F).**

Nell'insieme confinante con mappale 53, proprietà [REDACTED] strada comunale, mappale 93 salvo altri **(vedi allegato F).**

Il tutto risultava censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di



Albanella, foglio 35, mappale 1362, subalterno 2, Via della Libertà, snc, piano T-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 giusta variazione nel classamento del 19/07/2006 n.19047.1/2006 prot. n. SA0244845 e foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, Via della Libertà, snc, piano SI-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75 giusta variazione nel classamento del 20.07.2006, N. 19201.1/2006 prot. N. SA0246673 **(vedi allegato F).**

In sostanza, quindi, la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] detiene sui beni pignorati il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 e [REDACTED] nato a [REDACTED] detiene il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, così per come perfettamente indicato nella trascrizione del verbale di pignoramento del 16/10/2017, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, derivante da atto giudiziario del 04/10/2017, rep. N. 10108, incardinato alla procedura esecutiva N. 394/2017 R.G.E. **(vedi allegato E).**

## DESCRIZIONE LOTTO

**Il fabbricato**, costituente parte della massa immobiliare esecutata, è censito al Catasto Urbano del Comune di Albanella (SA), al **Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 2**, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 224 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup>, rendita € 748,86, via Liberta snc, piano T-1-2; **Foglio di mappa N.**



**35, particella N. 1362, subalterno 3**, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 7, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 95,75, via Libertà snc, piano S1-S2; il **bene comune non censibile** a detti cespiti consta nel bene censito al catasto urbano del Comune di Albanella (SA), al **Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 1** "corte" con estensione pari a 1.234 m<sup>2</sup> (al lordo dell'area di sedime del fabbricato) sulla quale insiste una piscina, delle scale sterne ed altri accessori **(vedi allegato D)**.



Da come sopra riportato, quindi, è evidente che sia dal punto di vista della proprietà, sia dal punto di vista della consistenza, quanto pignorato corrisponde alla realtà dei luoghi.

L'aspetto che necessita di essere chiarito e chiaramente sviscerato consta nella consistenza, ubicazione e distribuzione dei beni.

**Da quanto rilevato in loco, infatti, i livelli del fabbricato (ad eccezione del piano secondo sottostrada) sono uniti, senza soluzione di continuità, con l'immobile adiacente, lato Est**, censito al catasto urbano di Albanella al foglio di mappa N. 35, particella 801, subalterni 1-2 e



foglio di mappa N. 35, particella 816 catastalmente di proprietà dei signori:

██████████ nato ad

██████████ il

██████████ e

██████████

██████████

nato ad ██████████



(SA) il ██████████ per differenti quote di proprietà, congiunti del signor ██████████ nato ad ██████████

██████████ (già marito dell'usufruttuaria signora ██████████ nata a ██████████ C.F.

██████████ (vedi allegati, B, C, D).

**All'atto pratico, la porzione Est del fabbricato, autonomo ed indipendente dal punto di vista strutturale, in seguito all'edificazione del fabbricato all'attualità pignorato, ossia dei beni censiti al N.C.E.U. di Albanella (SA) al foglio di mappa N. 35, particella 1362, sub. 1 - 2 - 3 è stato aggregato a quest'ultimo eliminando, in generale, le pareti di divisione tra i due edifici.**

L'accatastamento dell'02/08/2005 a firma del geometra Domenico Cerruti, d'altra parte, dal punto di vista della consistenza rispecchiava fedelmente lo stato dei luoghi (in altre parole era già evidente all'epoca, la commistione dei beni), tanto è vero che in tutte le planimetrie (e per ogni livello) la linea di divisione ad Est è tratteggiata

**(vedi allegato D).**

Non solo, ma molti ambienti sono rappresentati solo in parte, proprio a voler significare che il confine di proprietà era posto a cavallo tra le due unità immobiliari collegate ed adiacenti e tale situazione era cristallizzata al momento dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 14/10/2010 rep. N. 21492 trascritta a Salerno il 21/10/2010 al N. 42415 R.G. e N. 8871 R.P. **(vedi allegato E).**

In altre parole, oggi, ci troviamo alle prese con un immobile che nel complesso ha una consistenza più che sufficiente per essere utilizzato come "villetta" semindipendente, per di più dotato di collegamento verticale autonomo, grazie alla presenza del corpo scale, posto in



adiacenza a via della Libertà, ma che per renderlo tale, ovvero autonomo, necessitano tutta una serie di interventi di divisione.

Il sottoscritto ha predisposto delle tavole grafiche nelle quali è chiaramente indicata la posizione dove erigere le pareti di separazione, ed inoltre è stato effettuato il computo metrico necessario ad eseguire le opere di divisione, vedi risposta al quesito N. 6.

**Appena possibile, a parere dello scrivente, si reputa necessario procedere alla divisione fisica delle due differenti proprietà allo scopo di**

rendere autonomo e funzionale il lotto esecutato; all'uopo è indispensabile acquisire la necessaria autorizzazione dal Giudice dell'Esecuzione, esibire la pratica edilizia, selezionare la migliore offerta tra ditte specializzate in lavori edili e, quindi, procedere agli interventi necessari coadiuvati da un tecnico.

L'aspetto che desta maggiore

preoccupazione

consta nella

commistione degli



impianti, sia elettrico e sia termico che necessiterà di particolare cura ed attenzione, al fine di essere sdoppiato, solo grazie ad un lavoro certosino in sede di intervento di suddivisione.

Allo stato, non si può fare altro che descrivere accuratamente i luoghi di causa al fine di cristallizzare la situazione riscontrata.

Al piano terra apre il portone d'ingresso principale dell'abitazione, fronte via della Libertà; in verità l'uscio è discosto dal bordo della strada di alcuni metri, in quanto l'edificio non si posiziona a filo con l'abitazione adiacente, ma risulta arretrato.

L'accesso alla proprietà si esplica, quindi, mediante un cancello veicolare, in ferro, a due battenti che permette l'accesso alla zona pavimentata, lato Ovest del fabbricato, sufficiente ad ospitare un'autovettura di grossa cilindrata.

Esiste anche un secondo cancello, pedonale, in ferro ad un battente che si colloca quasi dirimpetto al portone d'ingresso e che immette nello spazio antistante l'abitazione vera e propria e, quindi, conduce all'uscio.

Le due porzioni di corte che si collocano di fronte alla casa, nello spazio compreso tra l'edificio ed il marciapiede, sono rifinite in modo differente.

La parte accessibile agli autoveicoli è pavimentata con pietra naturale che si estende anche al di



fuori della recinzione vera e propria e costituisce la porzione del marciapiede collocata di fronte al fabbricato pignorato e all'edificio adiacente (e collegato internamente) identificato al N.C.E.U. di Albanella al foglio 35, particella 801, sub. 1-2 e foglio 35, particella 816, affiancato sul lato Est.

La porzione accessibile dal cancello pedonale, invece, ha una pavimentazione in clinker, delimitata sul lato Ovest (cioè verso la zona veicolare) con delle balaustre in cemento che fungono anche da fioriere interrotte da un camminamento che permette di passare dall'una all'altra zona.

Le stesse balaustre delimitano la corte pavimentata in pietra

verso l'esterno e la scala esterna che si dipana da questa porzione di



cortile.

La zona  
pavimentata in

clinker, in prossimità  
del corpo circolare  
che custodisce la  
scala di

collegamento verticale, ospita tre palme di circa vent'anni.

Come anticipato, l'esterno dell'abitazione, verso strada è provvista di una recinzione metallica solidale ad un muro in calcestruzzo che delimita gli spazi di influenza.

L'esterno dell'abitazione pignorata è apparso accettabile, anche se le infiltrazioni provenienti dalla zona Ovest e Sud hanno intaccato i ferri d'armatura degli elementi portanti provocando, in molte porzioni del piano terra e del primo piano sottostrada, il crollo del

copriferro e l'ossidazione, anche notevole, dell'armatura.

A tale proposito è il caso di sottolineare che subito



dopo il sopralluogo compiuto dal sottoscritto, la parte eseguita mi

contattava per le vie brevi informandomi sulla presenza di incrinature



della muratura provocate dalle infiltrazioni.

Mi inviava, altresì, delle fotografie che testimoniavano, per l'appunto, i danni generati dall'acqua agli elementi portanti, e le zone dove tali alterazioni si erano manifestate.

I deterioramenti riguardano, comunque,

esclusivamente il copriferro di alcuni pilastri e la zona veranda, lato giardino al pino primo sottostrada, danni che con sollecitudine la parte esecutata provvedeva ad eliminare ed a ripristinare la piena efficienza degli elementi con interventi e materiali idonei.

Infatti, alla data della consegna della perizia, le crepature del copriferro erano state quasi tutte sistemate, grazie all'impiego di intonaco antiritiro, mentre il ferro d'armatura ossidato, pulito e trattato con prodotti specifici capaci di



assicurare la conservazione e salvaguardia futura del materiale.

Il sottoscritto, ad ogni modo, anche in considerazione dei danni lamentati e del costo degli interventi sostenuti dalla parte esecutata, allo scopo di salvaguardare l'acquirente sub-asta da possibili (anche se improbabili) ulteriori screpolature effettuerà una riduzione del valore venale del lotto.

Infine, le visite dimostravano che l'esterno ha bisogno di una nuova tinteggiatura o quantomeno una ripresa della pittura esistente.

A tale proposito è il caso di sottolineare che l'edificio nel suo complesso, ossia costituito dai subalterni 2 e 3 (foglio 35, particella N. 1362) è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, costituita



da travi e pilastri che formano un reticolo spaziale ben dimensionato e distanziato, solai in latero cemento, pareti esterne in

muratura a doppio foglio posti a coltello (e per le parti controterra a pareti armate) scala in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura con intelaiatura in c.a. e orditura in legno, mantovane e balconi a manto pieno gettato in opera; le gronde e le scossaline sono in lamiera, così come i discendenti che convogliano l'acqua piovana fino ai pozzetti di raccolta.

Come detto, dalla porzione di corte aperta anche alle autovetture si dipana una rampa molto lunga che conduce alla vasta area esterna che delimita, dapprima, sul lato Ovest l'edificio e poi si estende per circa 50 metri (in verità il confine è inclinato verso Est, quindi la misura è differente a seconda dei punti) verso Nord-Est.

Tale superficie rende in lotto assolutamente non convenzionale sia con riferimento all'abitato di Albanella e sia in genere, anche grazie alla cura e all'attenzione mostrata dalla proprietà verso le finiture della stessa.

A partire dalla zona pavimentata in pietra, fronte via della Libertà, quindi, si snoda la rampa all'aperto, affiancata all'edificio sul lato Ovest.

La scala supera un notevole dislivello (due rampe intermezze da un lungo pianerottolo), considerato che al disotto del piano terra si collocano altri due livelli, e raggiunge il sottostante piano campagna.

L'accessorio è totalmente rivestito in clinker di buona qualità sia sulle pedate che sulle alzate.

La prima rampa conduce all'iniziale terrazzamento che si colloca a livello del



primo piano sottostrada (foglio 35, particella 1362, sub. 3) e la seconda

rampa (dopo il lungo pianerottolo) conduce al piano secondo sottostrada.

Entrambi i terrazzamenti che si posizionano, come detto, nella zona Ovest dell'edificio, sono a verde, ed il dislivello tra i due è colmato da un muro di controscarpa.

Lungo tutto il confine Ovest, così come quello Est e quella Nord è posta una recinzione metallica installata su di un muro in calcestruzzo.

Giunta al piano campagna la scala esterna si interrompe e si inserisce una pavimentazione in pietra naturale che si estende tutto intorno all'edificio (al piano secondo sottostrada) per alcuni metri.

Dalla pavimentazione dipartono dei sentieri pedonali, pavimentati in clinker, che raggiungono la piscina, all'epoca del sopralluogo vuota e praticamente abbandonata, il locale tecnico posizionato al vertice Nord-Est (limite estremo di proprietà), un gazebo in legno, un pozzo, un bombolone GPL ed una tettoia in legno.



I sentieri non si sviluppano su di un piano orizzontale, e i dislivelli sono superati da rampe e terrazzati con muri di sottoscarpa.

La restante superficie costituente il terreno a corredo del fabbricato è piantumato a verde, che al momento del sopralluogo era

praticamente inselvaticchito e necessitava di interventi urgenti di manutenzione.

Ad ogni modo è caratterizzato dalla presenza di siepi sempreverdi, ulivi e palme; la vegetazione è apparsa sana e rigogliosa, pertanto, non si intravedono difficoltà a ripristinare al meglio tale angolo di notevole pregio ed interesse.

L'aspetto che desta qualche perplessità è dettato dalla fruibilità del giardino che collocandosi molto al di sotto del piano strada è accessibile esclusivamente da rampe di scale, esterne o interne, piuttosto estese, ed a volte ripide.

Tale stato di cose riguarda esclusivamente il Lotto pignorato; l'attuale proprietà ha risolto il problema creando una rampa carrabile sulla particella 816 (foglio 35) che si dipana dalla strada pubblica, via della Libertà, e raggiunge il piano campagna sottostante.

La seconda riflessione riguarda la natura della piscina,

infatti, seppure tale apprezzabile accessorio abbia un'estensione notevole, ben due profondità (adulti e bambini) e goda di ampi spazi esterni, purtroppo, anche a causa di un'inesistente manutenzione, il manufatto è viziato da numerose imperfezioni.



Innanzitutto è il caso di specificare che l'involucro è realizzato con del materiale plastico che è in parte strappato, bucato e necessita di una manutenzione e revisione notevole.

Anche gli impianti al servizio, però, sono compromessi, soprattutto gli skimmer e gli scarichi e necessitano, quindi, di+ interventi risolutivi.

L'ultimo aspetto riguarda la condizione urbanistica della gran parte degli accessori e manufatti insistenti sul terreno pignorato.

Per come si dirà, infatti, solo la piscina, i muri di sottoscarpa, la pavimentazione esterna, la scala di collegamento tra il piano campagna e la piscina ed il muro di confine sono stati autorizzati dall'ente comunale, mentre tutti gli altri manufatti citati sono illegittimi ed abusivi.

L'autorizzazione della piscina e degli altri accessori sopra citati, infatti, sono stati autorizzati dal Comune di Albanella in seguito all'esibizione, da parte del signor ██████████ del progetto di:

*"sistemazione di un terreno a terrazzamento e progettazione di una piscina da realizzarsi sul medesimo, sito nel Comune di Albanella alla Via della Libertà" (vedi allegato GI).*



La pratica edilizia in questione

veniva presentata al Comune di Albanella in data 5 ottobre 1986, prot.

N. 7232 ed in data 8 novembre 1986 la commissione edilizia di Albanella esprimeva parere favorevole; la pratica veniva inoltrata all'istante il 10 novembre 1986, con protocollo N. 7993 **(vedi allegato G)**.

E' pur vero che al sottoscritto non è stata esibita l'autorizzazione vera e propria, ma la suddetta piscina e gli accessori citati sono poi richiamati nelle altre pratiche edilizie esibite in seguito.

Ancora più complicato è il caso del pozzo artesiano, dall'indagine effettuata non è emersa alcuna autorizzazione

riguardante la trivellazione del pozzo, che come noto deve essere accordata dalla Regione Campania - Autorità di Bacino Regionale, e



la documentazione tecnica da allegare alle richieste di parere sulle concessioni di derivazione e utilizzazione di acque superficiali e sotterranee è regolato dall'art. 96, comma 1, del D. Lgs. 152/2006 – che ha modificato l'art. 7, comma 2 del R.D. 1775/1933 – Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici.

L'estrazione delle acque sotterranee non deve incidere sul regime e sul naturale equilibrio delle falde, non deve produrre inquinamento e non deve depauperare la risorsa idrica.

E' necessario, pertanto, prevedere e realizzare impianti idonei per

una corretta estrazione ed utilizzare apposite coperture per evitare contatti tra la superficie esterna e le falde.

La razionale progettazione di un'opera di captazione di acque sotterranee richiede sempre uno studio idrogeologico preliminare da eseguire nella fase di ricerca della risorsa.

In relazione al parere di competenza dell'Autorità di Bacino (ex art. 7, comma 2, del R.D. 1775/1933, per come modificato dall'art. 96, comma 1, del D.Lgs 152/2006), preliminare e vincolante per gli uffici concedenti in merito agli utilizzi di acque sotterranee, mediante opere di captazione quali pozzi, trincee drenanti, etc...

La documentazione tecnica da allegare alle domande di concessione deve essere caratterizzata da un grado di elaborazione e da contenuti tali da consentire esaurientemente la valutazione degli aspetti relativi a: "....alla garanzia dell'equilibrio del bilancio idrico e



dell'equilibrio tra il prelievo e la capacità di ricarica dell'acquifero, anche al fine di evitare pericoli di intrusione di acque salate o inquinate" (art. 12-bis,

comma 2, del R.D. 1775/1933 nella formulazione dell'art. 96, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, originariamente introdotta dall'art. 5, comma 2 del

D.Lgs. 275/1993).

Nel caso in esame, la realizzazione del pozzo è stata effettuata dal proprietario in modo improprio ed abusivo senza alcuna autorizzazione rilasciata dall'autorità di bacino o altro ente preposto, ma a parere dello scrivente potrebbe essere richiesta la concessione in sanatoria per il pozzo esistente, anche se non è stimabile una reale convenienza all'ottenimento della stessa.

Nel caso degli utilizzi di acque sotterranee tramite pozzi, trincee drenanti, infatti, con espresso richiamo ai riferimenti normativi nazionali e regionali prima citati, gli elaborati progettuali da fornire all'Autorità di Bacino, redatti da tecnici in possesso dell'abilitazione all'esercizio della professione adeguata alla tipologia delle opere da realizzare e/o degli elaborati tecnici da produrre, sono:

a)

Inquadramento  
preliminare delle  
opere riguardo alle  
perimetrazioni di  
rischio idraulico e/o di  
frana del Piano Stralcio



per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e, in caso di interferenza, loro giustificazione normativa nell'ambito delle relative Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia (ciò ai fini della sola verifica di compatibilità con il PAI, laddove necessario).

b) Riferimenti ad altre eventuali situazioni di vincolo territoriale (idrogeologico, urbanistico, paesaggistico - ambientale) interferenti con le aree d'intervento.

c) Inquadramento corografico in scala 1:10.000 o 1:25.000, con perimetrazione del bacino idrogeologico di interesse, se ricostruito, e del bacino imbrifero all'interno del quale ricade l'opera di presa, e ubicazione in scala di maggior dettaglio (1:2.000 o più, se disponibile) delle opere connesse alla captazione (pozzo propriamente detto, opere di trasporto e utilizzo) e alla eventuale restituzione dell'acqua.

d) Indicazione univoca delle coordinate UTM o Gauss-Boaga del pozzo di emungimento e delle opere di eventuale restituzione sia sulla modulistica, sia sulla relazione e sugli elaborati cartografici allegati



(necessario per l'aggiornamento del catasto delle utenze idriche).

e) Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 1 della legge 464/84 in merito alla comunicazione al Servizio Geologico Nazionale (oggi confluito nel Dipartimento per la Difesa del Suolo - APAT) e della documentazione contenente i risultati della ricerca (stratigrafia, prove di collaudo, etc) e le caratteristiche tecniche delle opere realizzate (solo per pozzi profondi più di 30 m e per gallerie drenanti



lunghe più di 200 m).

f) Studio geologico-idrogeologico di dettaglio sull'assetto litostratigrafico e sulle caratteristiche delle falde, con particolare riguardo alla stratigrafia e alla permeabilità dei materiali attraversati (individuazione dell'acquifero che si intende captare, valutazione della compatibilità dei prelievi con le condizioni idrogeologiche locali e la capacità di ricarica naturale dell'acquifero, verifica di eventuali interferenze con altre derivazioni già in essere).

g) Relazione tecnica generale, con dettaglio

- delle caratteristiche esecutive della perforazione:

- modalità di avanzamento;

- diametro;

- profondità;

- delle caratteristiche tecnico-costruttive del pozzo:

- tubo di

rivestimento;

- 

cementazione;

- filtri e loro

posizionamento;

- pompa

installata (profondità di posizionamento, tipo, matricola e potenza).



h) Prova di portata (per portate previste > 1 l/s), per la definizione

delle caratteristiche idrauliche del pozzo, con misurazione dei livelli

statico e dinamico della falda, ricostruzione della curva caratteristica del pozzo e definizione della portata critica di emungimento (l/s) e della portata di esercizio o ottimale (l/s), il tutto completo di tabelle e diagrammi riassuntivi. Deve essere altresì definito il cono di emungimento per la verifica delle interferenze con le altre opere di derivazione esistenti nell'area.

i) Tipologia d'uso: consumo umano, irriguo, industriale, zootecnico, piscicoltura, idroelettrico, irrigazione di impianti sportivi e di aree destinate a verde pubblico, antincendio, igienico e assimilati, altro uso.

j) Definizione della portata media (l/s) e della portata massima (l/s), del volume mensile (mc) e annuo di prelievo (mc).

k) Relazione sul fabbisogno, modalità di effettivo utilizzo (continuo, discontinuo, sporadico e periodi di utilizzo) e giustificazione dei quantitativi richiesti con l'attività:



- consumo umano: abitanti serviti;
- uso irriguo: superficie complessiva da irrigare (in ettari), colture esistenti e/o da impiantare, sistema di

irrigazione, comprensorio irriguo;

- uso zootecnico: tipo di allevamento e numero dei capi;

- uso industriale: descrizione del processo produttivo e di utilizzo dell'acqua, eventuali sistemi di riciclo.

l) Autocertificazione sull'esistenza o meno di altre utilizzazioni a beneficio della stessa proprietà.

m) Informazioni su eventuali pozzi preesistenti in un intorno di 500 m, e possibilmente loro cartografazione.

n) Descrizione degli strumenti di misurazione e monitoraggio delle portate di prelievo oggetto di domanda, per come già previsto dall'art. 22, comma 3 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i. e del D.M. 28 luglio 2004 del Ministero dell'Ambiente, e ora dall'art. 95, comma 3 del D.Lgs. 152/2006.

o) Se il sito ricade in un territorio di competenza di un Consorzio di Bonifica si deve dimostrare che il fabbisogno idrico non possa essere soddisfatto attraverso le strutture consortili esistenti (art. 96, comma 9, del D.Lgs. 152/2006, che inserisce un altro comma dopo il terzo del R.D. 1775/1933). Lo stesso vale nel caso di agglomerati A.S.I.

p) Laddove è previsto uno scarico delle acque prelevate, dovranno altresì essere dettagliati:

- il volume restituito;
- l'esistenza, la tipologia e la capacità di depurazione degli eventuali sistemi di abbattimento degli inquinanti e/o collettamento dei reflui;

- la qualità delle acque restituite, ai sensi dell'art. 101, comma 1, del D.lgs. 152/2006.



q) Solo per i pozzi ad uso potabile, in aggiunta:

- analisi delle  
caratteristiche fisico-  
chimiche e  
batteriologiche delle  
acque;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
cartografazione di



eventuali centri di pericolo (art. 94, comma 4 del D.Lgs. 152/2006) presenti nell'intorno dell'opera di captazione per un raggio di almeno 500 m;

- proposta preliminare di delimitazione delle aree di salvaguardia per l'opera in progetto (di tutela assoluta, di rispetto e di protezione) previste dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006.

- eventuale ulteriore richiesta di documentazione e prove tecniche a discrezione dell'ente.

Come si evince, la documentazione tecnica da produrre per ottenere la concessione di derivazione e utilizzazione di acque superficiali e sotterranee (art. 96, comma 1, del D. Lgs. 152/2006) è molto dettagliata allo scopo di tutelare un bene pubblico nell'interesse della collettività e dell'ambiente.

Nel caso in esame nessuna della sopra citata documentazione è stata prodotta e/o esibita; comunque, l'autorità di bacino regionale, prevede anche la possibilità di rilascio delle concessioni in sanatoria.

Le domande di concessioni in sanatoria relative a pozzi esistenti, devono comprendere tutta la documentazione sopra indicata ed inoltre, devono essere evidenziate e giustificate adeguatamente le informazioni richieste che eventualmente non è possibile fornire.

Secondo la scrivente, il costo complessivo per il solo iter di richiesta della concessione in sanatoria, comprensiva della documentazione tecnica, spese tecniche e versamenti, salvo diversa interpretazione dell'ente preposto, anche in funzione del rilascio della stessa concessione, non è valutabile con una cifra inferiore ad euro 20.000,00 (senza per altro garantire alcun ottenimento di sanatoria).

A questo punto, collocandosi detto pozzo all'interno del centro abitato, l'ottenimento della concessione in sanatoria appare decisamente più problematica e non solo, l'utilità di detta concessione appare aleatoria, essendo servito il lotto dell'acquedotto comunale perfettamente funzionante.

Secondo lo scrivente, quindi, è il caso che l'acquirente sub-asta provveda a sue cure e spese a sigillare detto pozzo per non incorrere in sanzioni civili e penali, anche perché non si offre alcuna garanzia o certezza in merito all'ottenimento della concessione in sanatoria del pozzo in seguito alle spese preventivate.

Il portone d'ingresso all'edificio è realizzato in legno, di buona fattura, a due battenti provvisto di sopraluce e di serratura di sicurezza.

L'uscio apre direttamente nell'unico vasto ambiente che già se riferito ai soli cespiti pignorati avrebbe compreso l'intero livello (ad



eccezione del corpo scale), ma essendo unito senza soluzione di continuità con il locale adiacente (non pignorato e di altra ditta) appare sconfinato.

Al centro, ma appartenente all'immobile pignorato, è collocato un caminetto con la canna fumaria che raggiunge l'estradosso della copertura.

L'ambiente è pavimentato con del marmo di ottima fattura, intonacato a civile, provvisto di impianto elettrico e riscaldamenti, ossia due termoconvettori che si presume siano collegati ai differenti caminetti distribuiti sui vari livelli.

La porzione pignorata è dotata di due finestre, collocate rispettivamente sul lato Ovest (a sinistra dell'ingresso) e sul lato Nord (difronte all'uscio) contraddistinte da infissi in legno di buona fattura, con persiane anch'esse in legno ed apertura a battente.

L'aspetto più singolare e caratteristico del livello, però, è rappresentato dall'enorme vetrata che occupa la gran parte della zona Nord, realizzata anch'essa in legno di buona/ottima fattura.

La vetrata è provvista di una porta-finestra che permette di praticare la grande veranda che affaccia sul retro dell'edificio.

Anche il loggiato è unito senza soluzione di continuità con la porzione adiacente e risulta pavimentato con mattonelle di marmo (così come il gocciolatoio) e contraddistinto, sul lato estremo verso il vuoto, da colonne circolari che sostengono i sovrastanti aggetti.

A salvaguardia delle cadute verso l'esterno è posizionata una



recinzione in acciaio ben conservata e mantenuta.

La veranda affaccia sulla zona sicuramente più prestigiosa ed importante del lotto prima descritta, ossia, sulla vasta corte che si estende nella zona Nord e che ospita la piscina, gli altri manufatti prima descritti ed il verde.

Il livello è dotato di un elementare impianto elettrico con quadro elettrico locale posizionato a sinistra dell'ingresso, nell'ambiente sono presenti interruttori e prese, mentre l'illuminazione è garantita da lampadari e applique distribuiti per tutto il locale.

Nell'estremo Sud, suddivisa dall'alloggio vero e proprio mediante un infisso in legno a pacchetto, è posto il corpo scale di forma semicircolare che caratterizza il prospetto esterno del bene pignorato.

La scala ha una dimensione finanche imponente rispetto alle dimensioni degli ambienti che serve; l'accessorio è collocato in un blocco in cemento gettato in opera di forma semicircolare che termina oltre la linea di gronda, con copertura piana che si estende all'interno della copertura aumentandone l'altezza netta.

Per tutta l'altezza del corpo scale, di fronte a via della Libertà, è stata realizzata una finestra di notevole altezza provvista di infisso in alluminio ed all'esterno di una grata a protezione delle infrazioni.

La scala è rivestita, sia alla pedata che all'alzata, da lastre di marmo di ottima fattura e qualità e provvista di ringhiera in ferro di buona qualità.

Dal piano terra, naturalmente è possibile salire ai livelli superiori o



scendere ai piani sottostrada.

In particolare due rampe di scale conducono al primo piano sottostrada che ricalca quasi integralmente, sia per distribuzione, che per forma e finiture il livello terraneo appena descritto, seppure questa zona della casa è classata con categoria C/2 magazzini e locali di deposito" **(vedi allegato D).**

Anche per tale livello, il corpo scale è delimitato dall'ambiente abitativo vero e proprio da un infisso in legno a pacchetto.

Superata tale apertura ci si immette direttamente nell'unico vasto ambiente che anche in questo caso, se riferito ai soli cespiti pignorati avrebbe compreso l'intero livello (ad eccezione del corpo scale), ma essendo unito senza soluzione di continuità con il locale adiacente (non pignorato e di altra ditta) appare sconfinato.

Al centro, ma appartenente all'immobile pignorato è posto un caminetto con la canna fumaria che raggiunge l'estradosso della copertura.

L'ambiente è pavimentato con del marmo di ottima fattura, intonacato a civile, provvisto di impianto elettrico e riscaldamenti, ossia un termoconvettore che si presume collegato ai differenti caminetti distribuiti sui vari livelli.

Questo livello è sottoposto a diffusi danneggiamenti provocati dall'umidità; le infiltrazioni provengono, presumibilmente da due zone distinte, sia dall'esterno lungo la parete Ovest che dalla parete controtterra.



Le infiltrazioni hanno prodotto dei notevoli danneggiamenti sia alla pittura che all'intonaco di quasi tutte le pareti ed in parte anche alla pavimentazione; come già anticipato, inoltre, anche il copriferro degli elementi portanti è stato compromesso e ripristinato dalla ditta pignorata a sue cure e spese, seppure non possono escludersi eventuali nuove crepe della muratura.

Si rende necessario, quindi, un'opera di bonifica e di salvaguardia degli ambienti al fine di limitare gli effetti delle infiltrazioni che potrebbero, con il tempo, compromettere l'opera.

Il livello è dotato di una porta metallica a due battenti che apre a livello intermedio della scala esterna prima citata, e permette di praticare il giardino a livello ubicato nella zona Ovest.

Anche all'esterno dell'edificio sono presenti tutta una serie di scrostamenti dell'intonaco, soprattutto nella zoccolatura, che testimonia l'effetto dell'infiltrazione lungo la parete.

Sulla parete Nord è posizionata una finestra dotata da infisso in legno di mediocre qualità, provvisto all'esterno da inferriata metallica.

Così come il piano terra, l'aspetto più singolare e caratteristico del livello è costituito dall'enorme vetrata che occupa la gran parte della zona Nord, realizzata in alluminio di mediocre qualità.

Tale vetrata è provvista di una porta-finestra che permette di praticare la grande veranda che affaccia sul retro dell'edificio.

Anche il loggiato è unito senza soluzione di continuità con la porzione adiacente, e risulta pavimentato con mattonelle di marmo



(così come il gocciolatoio) e contraddistinto, sul lato estremo verso il vuoto, da colonne circolari che sostengono i sovrastanti aggetti.

A salvaguardia delle cadute verso l'esterno è posizionata una recinzione in acciaio ben conservata e mantenuta.

L'unica differenza, all'esterno, è ascrivibile alla porzione ricadente nella proprietà limitrofa che in questo caso ospita una scala che permette di giungere al piano campagna.

Il livello è dotato di un elementare impianto elettrico; nell'ambiente sono presenti interruttori e prese, mentre l'illuminazione è garantita da lampadari e applique distribuiti per tutto il locale.

Mediante una scala a chiocciola posizionata circa al centro della parete Ovest, realizzata in acciaio ed avente un diametro di circa 160 cm, provvista di ringhiera metallica che si eleva al disopra del piano di calpestio e funge da protezione verso il vuoto, alloggiata in un manufatto in calcestruzzo armato è possibile praticare il secondo livello sottostrada.

L'ambiente ha un'estensione modesta rispetto agli altri livelli, in quanto costituito da un unico locale rettangolare che è circa un quarto di quello soprastante.

Tale ambiente è praticamente allo stato rustico, con pareti perimetrali gettate in opera, solaio in latero cemento sprovvisto di intonaco così come i muti laterali.

L'ambiente è dotato di una finestra a nastro, lato Ovest, che si apre sulla scala esterna laterale, dotata di infisso in ferro e grata esterna



in metallo e di una grande porta metallica che apre a livello terraneo, fronte la zona a giardino.

La porta metallica, di fatto occupa l'intera facciata Nord (al netto del pilastro laterale), ed apre sulla zona pavimentata che isola la casa dal verde vero e proprio.

Il vano è dotato di un elementare impianto elettrico, canalizzato a vista, un interruttore, una presa ed un lampadario economico direttamente installato al soffitto.

La pavimentazione è costituita di un buon battuto di cemento, apparso sano e ben conservato e l'intero locale è ingombro di mobili, arredi e suppellettili, oramai in disuso, accatastati alla bella e meglio.

Dal piano terra, sempre mediante il corpo scala di forma semicircolare, ampiamente descritto, si raggiunge il piano primo dell'abitazione.

Tale livello, di fatto, è l'unico "abitato"; in tale piano la commistione tra i due fabbricati diventa ancora più drammatica e indistricabile.

Il livello costituisce, di fatto, l'abitazione dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e dei due figli maggiorenni.

Pertanto, l'ambiente è stato suddiviso secondo le esigenze del nucleo familiare senza tenere in nessun conto i limiti di proprietà.

Di conseguenza sulla porzione eseguita insiste una stanza da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, una vasta zona disimpegno ingresso che si apre davanti alla scala e, per l'appunto, l'accessorio in



questione.

Ma non solo, nella zona pignorata ricade anche una "fetta" della stanza adiacente alla camera da letto, zona Est.

Da questo punto di vista la planimetria catastale agli atti rispecchia fedelmente i limiti di proprietà e tale aspetto era già consolidato nell'agosto del 2005 **(vedi allegato D)**.

Tale livello è perfettamente rifinito, con pavimentazione in marmo di buona fattura e mantenuto, impianto elettrico sottotraccia, ventilconvettori e/o termosifoni in alluminio, intonaco a civile e pittura con colori tenui.

Le porte interne sono in legno di discreta qualità di diversa forma e foglia.

Ogni ambiente della casa è provvisto di finestra o porta-finestra; in particolare la stanza da letto matrimoniale è dotata di porta-finestra in legno, provvista di persiane a due battenti anch'esse in legno, di buona fattura che apre sul balcone che circonda su tutti i lati liberi la casa.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in maiolica e rivestito con lo stesso materiale fino a circa 2 metri è contraddistinto da un'estensione più che sufficiente ad ospitare i pezzi sanitari ed una doccia.

Il bagno è dotato di una finestra ad un battente, in legno provvista di persiana anch'essa in legno.

La seconda stanza, indicata come ripostiglio, è dotata di una porta-finestra in legno che immette al balcone prima descritto.



La divisione del copro scale con la zona abitata, in questo caso è stata effettuata mediante la messa in opera di un infisso in alluminio dotato di porta ad un anta, che favorisce una maggiore tenuta termica ed acustica.

L'aggetto esterno, anche in questo caso, è rivestito in marmo, con il gocciolatoio del medesimo materiale, verso l'esterno la balaustra è realizzata con un muro e sovrastante ringhiera metallica.

Sempre con l'ausilio del corpo scale semicircolare si raggiunge l'ultimo livello dell'abitazione ossia il secondo piano-sottotetto.

Tale ambiente è allo stato rustico, accessibile da una porta in legno tamburato di mediocre qualità.

L'interno è provvisto da una pavimentazione in battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto (nelle aree provviste di solaio in latero cemento) sono provvisti di qualsivoglia finitura presentando gli elementi costitutivi a vista.

Il sottotetto è sprovvisto di divisioni interne ad eccezioni di alcuni spezzoni di pareti realizzate con mattoni ad otto fori di spessore minimo, anche questi lasciati a vista.

Tranne che per la porzione orizzontale posta davanti all'uscio, realizzata con travetti prefabbricati e laterizi, la restante e maggiore porzione del tetto è realizzata con struttura portante in legno poggianti sui telai in cemento armato che risultano caratterizzati da altezze differenti allo scopo di seguire l'andamento delle falde, e sui bassi muri perimetrali dotati di cordoli di coronamento.



Sulle travi in legno, che costituiscono la grossa orditura, sono stati disposti i portategola in legno disposti perpendicolarmente a circa 33 cm di distanza che, per l'appunto, reggono le tegole in laterizio alla romana.

Il tetto è apparso sano, ben conservato e dall'esame esclusivamente visivo non sono stati riscontrati problemi di sorta.

L'ambiente è dotato, inoltre di tre finestre corredate da in fisso in alluminio di mediocre qualità.

Anche tale ultimo livello della casa è in commistione, unito e collegato senza soluzione di continuità con l'edificio adiacente di proprietà dei signori [REDACTED]

L'altezza netta del sottotetto è variabile a seconda delle zone dal massimo del colmo costituito dal telaio in calcestruzzo, al minimo lungo le pareti perimetrali: l'altezza media è pari a circa 1,80 m.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti misure dimensionali:

- **PIANO SECONDO SOTTOSTRADA** → Superficie commerciale 51,81 mq, con altezza netta 2,09 metri;
- **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA** → Deposito → Superficie commerciale 90,76 mq, con altezza netta 2,75 ml; Terrazza → superficie commerciale 19,62 mq;
- **PIANO TERRA** → Abitazione → Superficie commerciale 80,39 mq, con altezza netta 2,90 ml; Terrazza → superficie commerciale 30,68 mq;

- **PIANO PRIMO** → Abitazione → Superficie commerciale 70,50 mq, con altezza netta 2,95 ml; Balcone → superficie commerciale 41,02 mq;
- **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)** → Superficie commerciale 78,36 mq, con altezza variabile da un minimo di 1,08 ml ad un massimo di 2,25 ml;
- **ESTERNO** → Piscina → Superficie commerciale 142,57 mq; **Resto della superficie esterna, ossia, pavimentazione, scale esterne, giardino, tettoia, gabbiotto piscina** → Superficie complessiva 991,42 mq **(vedi allegato A, B, C).**

Il sottoscritto al termine della vettorizzazione del rilievo del cespite esecutato eseguirà, come di consueto, i riscontri di rispondenza con gli elaborati grafici catastali e di progetto.

I risultati saranno illustrati in modo puntuale nelle risposte ai quesiti N. 13 e N. 14.



### **EUCETTATO 5**

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà*

**LOTTO UNICO** → Il 22 febbraio 2017 con atto di donazione a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 25488 registrato ad Eboli il 21/03/2017 al N. 1427, serie 1T, trascritto a Salerno il 21/03/2017 al N. 10821 R.G e N. 8411 R.P., la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] che dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni, donava al figlio, signor [REDACTED], nato a [REDACTED]





[REDACTED] che dichiara di essere celibe. Dell'identità personale delle parti costituite, che mi dichiarano di essere genitrice e figlio, io Notaio sono certo. ART. I ~ Con quest'atto la costituita sig. [REDACTED] in piena proprietà e con ogni garanzia di legge, ma con la riserva di cui in prosieguo, dona con donazione irrevocabile tra vivi in favore del figliolo sig. [REDACTED] la nuda proprietà riservandosi essa donante l'usufrutto vita sua natural durante del seguente immobile sito in Albanella (SA), e precisamente: - porzione di fabbricato al Viale della Libertà n.33, sviluppantesi su cinque livelli con annesso bene comune non censibile riportato in catasto al foglio 35 mappale 1362 sub 1, composto al piano primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna. Nell'insieme confinante con il mappale 53, proprietà [REDACTED] strada comunale, e mappale 93 sempre del foglio 35, salvo altri. Il tutto risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Albanella, foglio 35, mappale 1362, subalterno 2, Via Libertà, snc, piano T-1 ~2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86, foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, Via Libertà, snc, piano S1-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52: - si precisa che i dati di identificazione catastale, sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, presentate a corredo della denuncia di costituzione in data 2 agosto 2005, n. 4104.1/2005, prot.n. SA0236110; - la parte donante dichiara e la parte donataria ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa; - le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane in oggetto sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari. La parte donante dichiara che il detto immobile è ad essa pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a

mio rogito in data 2 febbraio 2010 repert. 20836 registrate ad Eboli il 17.02.2010 al n.1233 e trascritto a Salerno il 18.02.2010 ai nn.6553/5020 dal sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] al quale detto bene era pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a mio rogito in data 4 ottobre 2005 registrato ad Eboli il 24 ottobre 2005 al n. 3177 e trascritto a Salerno il 25 ottobre 2005 ai nn.50499/33238 dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] A quest'ultimo il suolo sul quale è stato edificato detto immobile era pervenuto per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito Notar Pietro Curzio di Sant'Angelo Fasanella in data 13 aprile 1972, registrato a Sant'Angelo a Fasanella in data 23 aprile 1972 al n.113 e trascritto a Salerno il 18.04.1972 ai nn.10225/8942 e ricongiungimento dell'usufrutto in morte del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] e deceduto in [REDACTED]

ART.II - Con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, D.P.R. 06/06/2001 n. 380, la parte donante da me notaio ammonita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del DPR n.445/2000 sulle conseguenze penali cui può incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, sotto la sua personale responsabilità - che l'unità immobiliare oggetto del presente atto fa parte, di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; - che per lavori di ristrutturazione è stata presentata al Comune di Albanella S.C.I.A. dallo stesso protocollata nell'anno 2013, al n. 3124; - garantisce inoltre la piena conformità della costruzione alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici nonché alle modalità esecutive fissate nella citata segnalazione certificata; - dichiara infine di non aver avuto provvedimenti sanzionatori di cui al citato D.P.R. n.380/2001 o previsti dalla legislazione previgente, né concessioni in sanatoria. ART.III - Dichiaro la parte donante, sotto sua personale responsabilità, che l'immobile oggetto del presente atto è libero da pesi, oneri, ipoteche e pregiudizievoli di sorta, fatta eccezione di: - ipoteca volontaria di euro 450.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14.10.2010 a rogito di me Notaio, a garanzia del capitale di euro 320.000,00 a favore Banca di Credito

**Studio Tecnico 08- dott. ing. Ottaviano FERRIERI**

Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto Società Cooperativa con sede in Altavilla Silentina e contro [REDACTED] iscritta a Salerno in data 21.10.2010 ai nn.42415/8871; - ipoteca legale di euro 24.757,70 derivante da iscrizione a Ruolo 0300 Ruolo (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in data 5 aprile 2011 a garanzia del capitale di euro 12.378,85, da Equitalia Polis S.P.A. con sede in Napoli, a favore Equitalia Polis S.P.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] iscritta a Salerno [REDACTED] ai nn.14020/2150. La parte donante garantisce altresì per l'evizione ed immette la parte donataria fin da oggi nel legale e materiale possesso di quanto donato, una ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, così come pervenuto e posseduto a tutt'oggi e con tutti i diritti attivi e passivi emergenti dal citato atto di provenienza che qui si ha per ripetuto e trascritto. ART.III - La parte donataria sig. [REDACTED] accetta la donazione ricevuta e con animo grato ringrazia la parte donante. ART.IV - Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore della presente donazione, tenuto conto della riserva di usufrutto, ammonta ad euro trentamila virgola zero (30.000,00), dichiara inoltre la parte donante che la presente donazione viene fatta in conto legittima e per il supero sulla disponibile e di non aver fatto fino ad oggi altre donazioni al figliolo [REDACTED]. ART.V - Le parti, nella qualità di committenti del contratto d'opera intellettuale svolta da me Notaio relativamente al presente atto, dichiarano di essere stati da me Notaio edotti di quanto previsto dal D.Lgs. 30.06.2003, n.196 in materia di tutela della privacy e delle implicazioni di detta normativa con quella dettata in tema di antiriciclaggio, e pertanto, consentono, ai sensi dell'art. 11 della legge 675/1996 e successive modificazioni nonché del detto D.Lgs. n.196/2003, al trattamento dei propri dati personali, quali acquisiti da me Notaio Capobianco Luigi ai fini della predisposizione del presente contratto. ART.VI - Le spese del presente atto e conseguenziali a carico della parte donataria la quale, poiché è residente nel Comune di Albanella, non è titolare, esclusivo o in comunione legale, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altre case idonee ad uso di abitazione nel detto Comune, non è titolare, su tutto il territorio nazionale,



neppure pro - quota, anche in regime di comunione legale, del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altre case di abitazione acquistate con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II-bis della prima parte della Tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986, n.131, e successive modificazioni, o con le altre norme agevolative per l'acquisto della prima casa ivi menzionate e riceve in donazione gli immobili in oggetto che sono civile abitazione non di lusso di categoria A/2 e relativa pertinenza, per adibirli a propria abitazione principale e relativa pertinenza, chiede l'applicazione dell'agevolazione di cui all'art.69, commi 3 e 4 della legge 21.11.2000 n. 342. La parte donataria prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, l'unità immobiliare urbana oggetto di agevolazioni non potrà essere alienata, nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna. Richiesto io notaio ho redatto questo pubblico atto del quale ho dato lettura ai costituiti, presenti i testi. Essi da me interpellati lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio e testi lo sottoscrivono in fine ed in margine, alle ore 17,50. Scritto a macchina con sistema elettronico e nastro indelebile da persona di mia fiducia da me diretta ed in parte di mio pugno" **(vedi allegato F).**

Come sopra evidenziato, quindi, con atto di compravendita del 2 febbraio 2010, a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 20836 registrato ad Eboli il 17/02/2010 al N. 1233, serie 1T e trascritto a Salerno il 18/02/2010 al N. 6553 R.G e N. 5020 R.P., il signor [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, in piena libertà e con ogni garanzia di legge, vendeva e trasferiva in favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] che in buona fede accettava ed acquistava, il Lotto Unico identificato al catasto urbano di Albanella



(SA), al foglio di mappa N. 35, mappale 1362, subalterno 2, Via della Libertà, snc, piano T-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 e foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, Via della Libertà, snc, piano SI-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75, sviluppatasi su cinque livelli con annesso bene comune non censibile, censito in catasto al foglio 35, mappale 1362, sub 1, composto al piano, primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna **(vedi allegato F)**.

Nello specifico, l'atto in questione citava testualmente: *“L'anno duemiladieci (2010), il giorno due (2) del mese di febbraio, in Altavilla Silentina, alla Via Roma, n.50, nel mio studio. Innanzi a me Avv. Luigi Capobianco di Antonio, notaio residente in Altavilla Silentina, con studio ivi alla Via Roma, n. 25, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, avendo i requisiti di legge, si sono costituiti da una parte il signor ██████████ nato ad ██████████, domiciliato in A ██████████, ██████████ che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Dell'identità personale delle parti costituite, che mi dichiarano di non essere parenti tra loro, io Notaio sono certo. ART. 1 - Con quest'atto il costituito sig. ██████████, in piena proprietà e con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce in favore della sig.ra ██████████, che in buona fede accetta ed acquista, il seguente immobile sito in Albanella (SA), e precisamente: - fabbricato al Viale della Libertà, n. 21, sviluppatasi sui cinque livelli con annesso bene comune non censibile, censito in catasto al foglio 35 mappale 1362 sub 1, composto al piano primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada*



da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna. Nell'insieme confinante con mappale 53, proprietà [REDACTED] strada comunale, mappale 93 salvo altri. Il tutto risulta censito nel Catasto dei Fabbicati del Comune di Albanella, foglio 35, mappale 1362, subalterno 2, Via della Libertà, snc, piano T-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 giusta variazione nel classamento del 19.07.2006 n. 19047.1/2006 prot. n. SA0244845 e foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, Via della Libertà, snc, piano S1-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75 giusta variazione nel classamento del 20.07.2006 n. 19201.1/2006 prot. n. SA 0246673. La parte venditrice dichiara che detto bene è ad essa pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a mio rogito in data 4 ottobre 2005 registrato ad Eboli il 24 ottobre 2005 al n. 3177 e trascritto a Salerno il 25 ottobre 2005 ai nn. 50499/33238 dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] al quale il suolo sul quale è stato edificato detto immobile era pervenuto per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito Notar Pietro Curzio di Sant'Angelo Fasanella in data 13 aprile 1972, registrato a Sant'Angelo a Fasanella in data 23 aprile 1972 al n. 113 e trascritto a Salerno il 18.04.1972 ai nn. 10225/8942 e ricongiungimento dell'usufrutto in morte del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] e deceduto in [REDACTED]

[REDACTED] ART. II - Con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive proroghe e modificazioni, la parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali derivanti da dichiarazioni false e mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445/200, dichiara, sotto la sua personale responsabilità, che l'unità immobiliare oggetto del presente atto fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, - dichiara inoltre di non aver avuto provvedimenti sanzionatori di cui al citato D.P.R. n. 380/2001 o previsti dalla legislazione previgente, né concessioni in sanatoria. ART. III - Il prezzo della presente vendita, tenuto conto della formalità pregiudizievole di cui appresso, è stato tra le parti convenuto ed

accettato in complessivi euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero). Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace indicazione dei dati, che il detto prezzo come sopra convenuto viene corrisposto come segue: - quanto a euro 10.000,00 (dieci mila virgola zero) vengono oggi corrisposte, dalla parte acquirente alla parte venditrice, in contanti. Della detta porzione di prezzo, come sopra convenuta e pagata la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza con dichiarazione di non avere altro a pretendere per la causale in oggetto. Si precisa che detta somma di euro 10.000,00 corrisponde a quanto già in precedenza versato, in contanti, dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED], quale pagamento della porzione di corrispettivo dell'atto di compravendita di cui in prosieguo. - Quanto ad euro 30.000,00 (trentamila virgola zero) verranno corrisposte mediante accollo della residua porzione di prezzo, l'attuale parte venditrice sig. [REDACTED], deve ancora corrispondere al suo dante causa sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] in relazione all'acquisto dell'immobile in oggetto, effettuato con il sopra citato atto a mio rogito in data 4 ottobre 2005, i cui dati abbiansi qui per ripetuti e trascritti. La parte acquirente si impegna ad effettuare l'intero pagamento della residua somma di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero) in favore del sig. [REDACTED], entro dodici mesi a partire da oggi. A tal fine il presente atto verrà a cura di me notaio notificato al sig. [REDACTED] dante causa dell'attuale parte venditrice. Dell'intero prezzo, come sopra convenuto e pagato la parte venditrice rilascia sin d'ora, ampia e liberatoria quietanza, con dichiarazione di non avere altro a pretendere per la causale in oggetto, salvo il buon fine del pagamento come sopra convenuto. ART. IV - La parte venditrice garantisce la piena libertà e disponibilità degli immobili oggetto del presente atto, liberi da pesi, oneri, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli; fino a tutto il 28 gennaio 2010, data di aggiornamento della visura compiuta sotto la direzione



di me notaio presso la competente Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, fatta eccezione di ipoteca legale derivante da atto giudiziario emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 28 settembre 1988, a favore Intendenza di Finanza di Salerno e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED], iscritta a Salerno l'11.10.1988 ai nn.27094/2778, e rinnovata per l'importo di euro 380.386,00 a favore dell'ERARIO DELLO STATO con sede in Roma e contro [REDACTED] Comune di Albanella, [REDACTED] nato ad [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] iscritta in rinnovazione in data 8 ottobre 2008 ai nn.39542/6613. La parte venditrice garantisce inoltre per l'evizione ed immette la parte acquirente nel possesso di quanto acquistato, una ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, così come pervenuto e posseduto a tutt'oggi e con tutti i diritti attivi e passivi emergenti dal citato atto di provenienza che qui si ha per ripetuto e trascritto. ART.V - Le parti di comune accordo espressamente convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti sussistenti nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza. Le parti dichiarano pertanto che il presente trasferimento ed il prezzo pattuito sono stati convenuti con riferimento all'attuale stato di fatto degli impianti, senza garanzia di conformità di questi ultimi alla normativa in materia di sicurezza. La parte acquirente dichiara altresì - di essere consapevole dei rischi e dei danni che possono derivare, a persone o cose, dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza; - di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art.1490 codice civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte alienante da ogni responsabilità al riguardo. A conoscenza dell'obbligo di dotare le unità immobiliari della documentazione prevista dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico (D.Lgs. 192/2005, nel testo vigente, le parti dichiarano e stabiliscono, in relazione all'art. 6 del detto D.Lgs., - che quanto oggetto del presente atto non è ad oggi dotato di attestato di certificazione energetica oppure di attestato di



*qualificazione energetica, e come tale viene accettato dalla parte acquirente; - che detta documentazione verrà predisposta dalla parte acquirente a propria esclusiva cura e spese; di tanto si è tenuto conto della determinazione del prezzo; - che il bene non è stato interessato da interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura ART. VI - Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati, che la cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna mediazione ai sensi dell'art.1754 e segg. c.c. ART.VII - Si rinuncia ad ogni ipoteca legale che dall'atto possa emergere. ART.VIII - Le parti, nella qualità di committenti del tratto d'opera intellettuale svolta da me notaio relativamente al presente atto, dichiarano: -- di essere stati da me Notaio edotti di quanto previsto dal D.Lgs. 30.06.2003, n.196, ed in particolare: a) delle finalità (conservazione nell'archivio clienti e delle modalità del trattamento (inserimento nella memoria del server di rete dello studio notarile cui sono destinati i dati; b) della natura facoltativa del conferimento dei dati; c) dell'inesistenza a carico dei sottoscritti di conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere; d) del fatto che i dati non subiranno alcun ulteriore trattamento e non verranno diffusi ad alcuno, salvo le comunicazioni amministrative competenti per lo svolgimento di tutte le pratiche, propedeutiche e conseguenti all'incarico professionale ricevuto; e) dei diritti di cui all'articolo 13 della legge 675/1996 e successive modifiche ed integrazioni; f) del nome, della sede del titolare, che assume anche la veste di responsabile, e pertanto, consentono, ai sensi dell'art. II della legge 675/1996 e successive modificazioni nonché del detto D.Lgs. n.196/2003, al trattamento dei propri dati personali, quali acquisiti da me notaio Capobianco Luigi ai fini della predisposizione del presente contratto. ART. IX - Le spese del presente atto e delle conseguenziali formalità cedono a carico della parte acquirente, la quale, poiché è residente nel Comune di Albanella, non è*



titolare, esclusiva o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altre case idonee ad uso di abitazione nel detto Comune, non è titolare, su tutto il territorio nazionale, neppure pro - quota, anche in regime di comunione legale, del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altre case di abitazione acquistate con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II-bis della prima parte della Tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986, n.131, e successive modificazioni, o con le altre norme agevolative per l'acquisto della prima casa ivi menzionate ed acquista la presente, che è civile abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, per adibirla a propria abitazione principale, chiede l'applicazione dell'aliquota ridotta prevista dal detto art. 1 della prima parte della Tariffa allegata al Testo Unico sull'Imposta di Registro. La parte compratrice prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, l'unità immobiliare urbana oggetto di agevolazioni non potrà essere alienata, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge. Ai sensi del comma 497 dell'articolo unico della legge, 23.12.2005, n. 266 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2006) come modificato da ultimo per effetto del comma 309 dell'art. 1 della legge 27.12.2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), la parte acquirente, poiché effettua il presente acquisto non nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale, espressamente mi richiede che la base imponibile del presente contratto, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del D.P.R. n.131/86 (T.U. Imposta di Registro) che è di euro 97.553,00 (novantasettemilacinquecentocinquantatre virgola zero). Il venditore dichiara che il presente atto non è idoneo a realizzare plusvalenza ai sensi dell'art.67, comma 1, lett. b, D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 e successive modificazioni, in quanto oggetto del presente, è bene immobile acquistato da non più di cinque anni, ma il cui prezzo, tenuto conto dell'accollo come sopra operato, è uguale a quello di acquisto. Richiesto io Notaio ho redatto questo pubblico atto del



quale ho dato lettura ai costituiti. Essi da me interpellati lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono in fine ed in margine, alle ore 19,50. Scritto a macchina con sistema elettronico e nastro indelebile da persona di mia fiducia da me diretta ed in parte di mio pugno" (vedi allegato F).

Ai fini della continuità ventennale, dalla ricostruzione fatta dal sottoscritto, emergeva che la parte venditrice, ossia il signor [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] aveva acquistato il Lotto Unico, ossia i cespiti identificati al catasto urbano di Albanella (SA), al foglio di mappa N. 35, mappale 1362, subalterno 2, Via della Libertà, snc, piano T-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 e foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, Via della Libertà, snc, piano SI-S2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75, sviluppatasi su cinque livelli con annesso bene comune non censibile, censito in catasto al foglio 35, mappale 1362, sub 1 con atto a rogito del notaio avv. Luigi Capobianco di Antonio, con sede in Altavilla Silentina, datato 4 ottobre 2005, repertorio N. 15944, registrato ad Eboli il 24 ottobre 2005 al N. 3177 e trascritto a Salerno il 25 ottobre 2005 al N. 50499 R.G. e N. 33238 R.P. (vedi allegato F).

Il venditore risultava essere il signor [REDACTED] (già coniuge della signora [REDACTED]) al quale il suolo sul quale era stato edificato l'immobile era pervenuto per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito notaio Pietro Curzio di Sant'Angelo a Fasanella in data 13 aprile 1972, registrato a Sant'Angelo a Fasanella in data 23 aprile 1972 al N.113 e trascritto a Salerno il 18/04/1972 al N. 10225 R.G. e



N. 8942 R.P. con ricongiungimento dell'usufrutto in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto in [REDACTED]

**(vedi allegato F).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**AVVERTENZE**

*Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro*

Come già relazionato nei quesiti precedenti, il complesso immobiliare appartiene alla signora [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 e [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 **(vedi allegato F).**

Il pignoramento immobiliare del 16/10/2017, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, derivante da atto giudiziario del 04/10/2017, rep. N. 10108, incardinato alla procedura esecutiva N. 394/2017 R.G.E. colpisce perfettamente le quote detenute dai due soggetti sopra detti **(vedi allegato E).**

Come già accennato, nel caso in ispecie, si assiste ad un'assoluta commistione tra i cespiti pignorati e gli immobili censiti al catasto urbano di Albanella al foglio di mappa N. 35, particella 801, subalterni 1-2 e foglio di mappa N. 35, particella 816 catastalmente tutti di proprietà dei signori [REDACTED], nato ad [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] per differenti



quote di proprietà,

Nel caso specifico piuttosto che formare nuovi lotti è il caso di procedere appena possibile, ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, alla divisione fisica delle due differenti proprietà, soprattutto rendendo autonomo e funzionale il lotto esecutato.

I cespiti pignorati, infatti, seppure dal punto di vista strutturale, catastale ed ubicazionale potevano consentire una divisione poiché vi è la possibilità di utilizzare il corpo scale autonomo ed indipendente, la stessa operazione risulterebbe del tutto irrazionale vista l'esistente mescolanza con la ditta adiacente.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

### **QUESTIONE**

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Durante il sopralluogo del 23 marzo 2017, presso il complesso immobiliare esecutato, il sottoscritto oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dell'unità immobiliare e del terreno a corredo, ne accertava lo stato d'occupazione.

La visita, inoltre, permetteva di raccogliere le spontanee dichiarazioni della parte esecutata in modo da dare risposta al quesito medesimo.

I cespiti esecutati sono nella piena disponibilità dell'usufruttuaria,



signora [REDACTED], nata a [REDACTED]  
 [REDACTED] che li occupa insieme alla sua famiglia, ossia il  
 signor [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] (soggetto esecutato), l'altro figlio maggiorenne ed  
 il marito, [REDACTED]

Così come già ampiamente trattato, da quanto rilevato in loco, i  
 livelli del fabbricato (ad eccezione del piano secondo sottostrada) sono  
 uniti senza soluzione di continuità con l'immobile adiacente, lato Est,  
 censito al catasto urbano di Albanella al foglio di mappa N. 35,  
 particella 801, subaltemi 1-2 e foglio di mappa N. 35, particella 816  
 catastalmente tutti di proprietà dei signori [REDACTED] nato ad  
 [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] nato ad [REDACTED]  
 per differenti quote di proprietà, congiunti del signor [REDACTED]  
 nato ad [REDACTED] (già  
 marito dell'usufruttuaria signora [REDACTED], nata a [REDACTED]  
 [REDACTED]) (vedi allegati, B, C, D).

La porzione Est del fabbricato, autonomo ed indipendente dal  
 punto di vista strutturale, in seguito all'ampliamento del fabbricato, beni  
 all'attualità pignorati, ossia i cespiti censiti al N.C.E.U. di Albanella (SA) al  
 foglio di mappa N. 35, particella 1362, sub. 1 - 2 - 3 sono stati aggregati  
 a quest'ultimo eliminando la parete di divisione tra i due edifici.

Non solo, ma molti ambienti sono rappresentati sono in parte,  
 proprio a voler significare che il confine di proprietà era posto a cavallo



tra le due unità immobiliari collegate ed adiacenti e tale situazione era la medesima al momento dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 14/10/2010, rep. N. 21492, trascritta a Salerno il 21/10/2010 al N. 42415 R.G. e N. 8871 R.P. **(vedi allegato E).**

In altre parole, oggi, ci troviamo alle prese con un immobile che nel complesso ha una consistenza più che sufficiente per essere utilizzato come "milletta" semindipendente, per di più dotata di collegamento verticale autonomo, grazie alla presenza del corpo scale, posto in adiacenza a via della Libertà, ma che per renderlo tale, ossia autonomo, necessitano tutta una serie di opere di divisione inesistenti.

Il sottoscritto ha predisposto delle tavole grafiche nelle quali è chiaramente indicata la posizione dove erigere le pareti di divisione, ed inoltre, è stato effettuato il computo metrico necessario ad eseguire le opere di divisione, come di seguito riportato.

Appena possibile, a parere dello scrivente, è necessario procedere alla divisione fisica delle due differenti proprietà, soprattutto rendendo autonomo e funzionale il lotto esecutato; all'uopo è indispensabile acquisire la necessaria autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, esibire la pratica edilizia, selezionare la migliore offerta tra ditte specializzate in lavori edili e, quindi, procedere agli interventi necessari coadiuvati da un tecnico.

L'aspetto che desta maggiore preoccupazione consta nella commistione degli impianti, sia elettrico che termico che necessiterà di particolare cura ed attenzione, al fine di essere sdoppiato, solo grazie ad



un lavoro certosino in sede di intervento di suddivisione.

Il sottoscritto ha eseguito, come detto, il computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie a rendere indipendenti le due porzioni applicando il prezzario regionale delle opere pubbliche vigente nella Regione Campania, tranne per le poche voci non espressamente citate per le quali è stata applicata l'analisi dei prezzi.

Di seguito, si riporta il conteggio delle opere ritenute necessarie a rendere indipendenti le due unità immobiliari:

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.u g	Lung .	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	R.02.0 60.010.a	Demolizione di pavimento in lastre o quadrotti di pietra naturale, gradini, soqle e simili, per uno spessore di 5 cm compresi il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio Senza recupero di materiale <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada  Piano Terra  Piano Primo <b>SOMMANDO mq</b>	10.3	0.100			1.04	10.44	26.52
			5						
			10.7	0.100			1.08		
2	R.02.0 60.022.a	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compresi l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m Non armati di altezza fino a 10 cm <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada  Piano Terra  Piano Primo <b>SOMMANDO mq</b>	10.3	0.100			1.04	14.15	35.94
			5						
			10.7	0.100			1.08		
3	E.08.02 0.010.b	Tramezzatura di mattoni forati di laterizio eseguita con malta cementizia entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porte, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 10 cm <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada  Piano Terra  Piano Primo Piano Secondo <b>SOMMANDO mq</b>	10.3			2.750	28.46	26.82	2 347.82
			5						
			10.7			2.900	31.18		
			4.18			2.950	12.33		
			9.35			1.665	15.57		
							87.54		



4	E.16.02 0.030.c	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte quide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta di cemento. <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada	10.5 5	2.950	31.12			
		Piano Terra	10.9 5	3.100	33.95			
		Piano Primo	4.38	3.150	13.80			
		<b>SOMMANDO mq</b>			78.87	23.95	1 888.94	
5	E.21.02 0.020.a	Tinteggiatura a tempera di pareti e soffitti, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, data a pennello (liscio o a rullo) con due mani a perfetta copertura, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tipo liscio <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada	10.5 5	2.950	31.12			
		Piano Terra	10.9 5	3.100	33.95			
		Piano Primo	4.38	3.150	13.80			
		<b>SOMMANDO mq</b>			78.87	4.01	316.27	
6	E.15.08 0.020.a	Zoccolino battiscopa di pietra naturale o marmo, dello spessore 10 mm, con le superfici a vista lucidate e le coste smussate, posto in opera con malta cementizia dosata a 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, compresi le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suqqellatura dei giunti con malta di cemento, i taqli a misura, gli sfridi, il tiro in alto e il calo dei materiali, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Trani chiaro, altezza 8 cm <b>MISURAZIONI:</b> Piano Primo Sottostrada	10.3 5		10.35			
		Piano Terra	10.7 5		10.75			
		Piano Primo	4.18		4.18			
		<b>SOMMANDO m</b>			25.28	14.94	377.68	
7	R.02.0 25.050. a	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Superficie fino a 3 m <sup>2</sup> <b>MISURAZIONI:</b> Rimozione finestra PS1		1.300	1.200	1.56		
		<b>SOMMANDO mq</b>			1.56	8.45	13.18	
8	R.02.0 60.032. a	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker e materiali simili Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker, e materiali simili <b>MISURAZIONI:</b> Rimozione soqlia finestra PS1		1.300	0.300	0.39		
		<b>SOMMANDO mq</b>			0.39	6.26	2.44	
9	E.08.02 0.020.b	Muratura di mattoni eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondit� o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", la formazione dei giunti, il cab e il tiro in alto dei materiali, la formazione di riseghe, mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porta e finestre, la configurazione a scarpa, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati <b>MISURAZIONI:</b> Tamponatura vano finestra	1.30	0.300	1.200	0.47		
		<b>SOMMANDO mc</b>			0.47	262.77	123.50	



10	E.16.02 0.030.c	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte quide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta di cemento. <b>MISURAZIONI:</b> Tamponatura vano finestra	2.20	1.30	1.200	3.43	3.43	23.95	82.15
		<b>SOMMANDO mq</b>							
11	E.21.02 0.020.a	Tinteggiatura a tempera di pareti e soffitti, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, data a pennello (liscio o a rullo) con due mani a perfetta copertura, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tipo liscio <b>MISURAZIONI:</b> Tamponatura vano finestra	2.20	1.30	1.200	3.43	3.43	4.01	13.75
		<b>SOMMANDO mq</b>							
12	E.19.01 0.070.c	Inferriate, ringhiere, parapetti e cancellate eseguite con profilati normali in acciaio (tondi, piatti, quadri, angolari, scatolari, ecc.), eventuali pannellature in lamiera e intelaiature fisse o mobili, assemblati in disegni lineari semplici, completi della ferramenta di fissaggio, di apertura e chiusura; compresi i tagli, i fori, gli sfridi, gli incastri e gli alloggiamenti in murature, le opere murarie, la spalmatura con una mano di minio o di vernice anti-ruggine e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Ringhiere e inferriate semplici <b>MISURAZIONI:</b> Ringhiera terrazzo PS  Ringhiera terrazzo Piano Primo		1.00	1.000	20,00	20,00		
				3.00	1.000	20,00	60,00		
		<b>SOMMANDO kg</b>					80,00	5,80	464,00
13	E.21.05 0.030.a	Verniciatura con smalto oleosintetico bianco o colorato, su tubi in ferro da conteggiare a metro lineare, a due mani a coprire: Fino a 3 cm di diametro o di equivalente sviluppo perimetrale <b>MISURAZIONI:</b> Ringhiera terrazzo PS  Ringhiera terrazzo Piano Primo		10,0		10,00			
				0					
				31,0		31,00			
				0					
		<b>SOMMANDO m</b>				41,00	2,11		86,51
14	NP.01	Sezionamento degli impianti di: - Elettrico; - Idraulico e scarico; - Riscaldamento. L'opera finita dovrà dare come gli impianti esistenti perfettamente autonomi e funzionanti, con appositi quadri di comando, contatori e collettori, opere murarie e di ripristino finiture comprese. Si intendono compensate anche smontaggio e rimontaggio e integrazione di corpi scaldanti o illuminanti. <b>MISURAZIONI:</b>	1.00			1.00	1.00	3	3
		<b>SOMMANDO a corpo</b>						200,00	200,00
15	E.01.05 0.015.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra, demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta <b>MISURAZIONI:</b>				5,000	5,00		
		<b>SOMMANDO mc</b>						30,90	154,50
16	NP.02	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale, inclusi gli oneri di campionamento e di analisi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. <b>MISURAZIONI:</b>				100,0	100,00		
						00			



della Finanziaria 2005, ha inserito, nel D.P.R. N. 600 del 29 settembre 1973, l'articolo 41-ter che tratta dell'accertamento dei redditi di fabbricati.

La Legge Finanziaria per il 2005 (art.1, c. 341-343, L. 30/12/2004 N. 311, al comma 341 inserisce nel D.P.R. 131/1986 un nuovo articolo - 52-bis; il c. 342 inserisce il nuovo art. 41-ter nel D.P.R. 600/73; il c. 343 limita la portata dei due nuovi articoli escludendone l'applicazione alle locazioni di cui agli artt. 2, c. 3 - c.d. contratti convenzionati, e 4, c. 2 e 3 - rinnovo e definizione "convenzione nazionale") stabilisce che l'amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie.

Si delinea perciò, per converso, un ambito entro il quale tale azione accertatrice può essere esercitata, con presunzione di maggiori valori imponibili rispetto ai dichiarati.

Ai fini dell'imposta di registro, in base al nuovo articolo 52-bis: non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile, come risulta calcolato ai sensi del quarto comma dell'articolo 52, comma 4, del DPR 131/1986 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Per "valore dell'immobile" si intende il prodotto risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale - la rendita catastale è il reddito



teorico ricavabile da un immobile nel corso di un anno e costituisce il parametro per l'imposizione immobiliare in relazione, fra l'altro, alla categoria ed al classamento dell'immobile stesso - per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge (la rivalutazione della rendita è disciplinata dall'art. 3, commi 48 e 51 della Legge 23/12/1996 N. 662).

Pertanto, a titolo esemplificativo, se il valore dell'immobile dato in locazione è pari a 120.000,00 Euro (10% del valore dell'immobile = 12.000,00 Euro), il canone non è soggetto ad accertamento se il suo importo è stabilito in misura pari ad almeno 1.000 Euro mensili, ovvero 12.000 Euro annui.

Con riferimento all'imposte sui redditi: non si procede all'accertamento qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) - la riduzione forfettaria del 15% è disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, per effetto di tale disposizione, inoltre, alcune aree del paese godono di riduzioni maggiori - e il 10% del valore dell'immobile.

L'accertamento sopra descritto per le imposte di registro e sui redditi non si applica ai contratti di locazione cosiddetti "3+2" e a quelli con canone concordato (art. 2, comma 3, Legge 431/1998).

La determinazione del valore dell'immobile, ai fini del calcolo del canone fiscale, è così determinato:

Valore	Rivalutazione (art. 3, c. 48 e	Coefficiente moltiplicativo
--------	--------------------------------	-----------------------------



Catastale	51, L. 662/96)	(art. 52 DPR 131/86):
(rendita)	- 5% per i fabbricati;	75 per terreni,
	- 25% per i redditi domenicali dei terreni	34 per C1 ed E, 50 per A10 e D, 100 per A, B e C

Per quanto attiene l'imposta di registro, l'importo ottenuto in base al precedente conteggio deve essere ulteriormente rivalutato del 10% (art. 2, comma 63 della Legge 350/2003 della finanziaria per l'anno 2004), ovvero, del 20% in relazione agli immobili diversi da quelli qualificabili quali "prima casa" (Legge 30/07/2004, N. 191, di conversione del D.L. 12/07/2004 N. 168 (art. 1 bis, c. 7)).

Il metodo di conteggio dei limiti sotto i quali il canone di locazione annuo è immediatamente accertabile in base alle disposizioni citate può, pertanto, essere di seguito riassunto con un esempio numerico:

	Imposta di registro		Imposta sui redditi	
Rendita catastale				
Coefficiente di rivalutazione art. 52, c. 4, D.P.R. 131/86	X 100		X 100	
Coefficiente rivalutazione art. 3, c. 48 o 51, L. 662/96	+ 5%		+ 5%	
Moltiplicatori art. 2, c. 63, L. 350/2003 o D.L. 168/2004	+ 20%			
<b>Valore dell'immobile</b>				
10% del valore dell'immobile				
<b>Canone di locazione annuo minimo*</b>				



(\*) Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86.

Nel caso in esame, quindi, il "canone fiscale" del Lotto Unico scaturirà dalla somma delle singole porzioni, ossia quello scaturito dalla parte ad abitazione e quello riferito ai magazzini occupanti i piani sotto strada.

Il calcolo, per l'appunto, sarà eseguito secondo le indicazioni prima esplicitate, ossia: Rendita Catastale rivalutata del 5%; determinazione del valore catastale, ossia, rendita catastale rivalutata x 50 (oltre il 20%), e quindi valore di raffronto, ovvero, risultato dell'operazione per il 10%.

Di seguito il calcolo per il complesso immobiliare in esame:

✓ **LOTTO UNICO – Albanella Foglio 35, particella 1362,**

**sub. 2 - Abitazione**

Rendita catastale → € 748,86 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 748,86 x 1,05 = € 786,30;

Determinazione del valore catastale → € 786,30 x 100 x 1,20 = € 94.356,00;

Valore di Raffronto → € 94.356,00 x 10% = € 9.435,60;

Canone mensile → € 9.435,60/12 = € 786,30.

✓ **LOTTO UNICO – Albanella Foglio 35, particella 1362,**

**sub. 3 – Magazzini e locali di deposito**

Rendita catastale → € 95,75 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 95,75 × 1,05 = € 100,54;

Determinazione del valore catastale → € 100,54 × 100 × 1,20 = € 12.064,80;

Valore di Raffronto → € 12.064,80 × 10% = € 1.206,48;

Canone mensile → € 1.206,48/12 = **€ 100,54.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

In totale, quindi, il canone fiscale ammonta a euro 886,84.

Il canone fiscale, sopra determinato andrebbe integrato con quello prodotto dal terreno, ma osservando l'estratto di mappa è evidente che il suolo è "graffato" alla particella dei fabbricati, questo significa che la rendita è stata influenzata da tale accessorio.

Secondo il "Sole 24 Ore", l'Agenzia delle Entrate, finora, non ha attuato massicce azioni finalizzate all'accertamento del reddito dei fabbricati locati utilizzando le indicazioni di calcolo fornite dall'articolo 41-ter del DPR N. 600 del 1973.

La scelta dell'Agenzia delle Entrate, secondo il quotidiano, è da ricercarsi nel fatto che, in generale, il 10% del valore catastale, considerato come importo minimo su cui versare le imposte dirette e indirette, appare eccessivo rispetto agli affitti reali, per cui il contribuente corretto, che dichiara il canone reale, potrebbe vedersi costretto ad aprire il contenzioso.

Nel caso in cui dovesse modificarsi l'orientamento dell'Agenzia, i contribuenti che si trovassero con canoni effettivamente minori, per contestare l'accertamento potrebbero riferirsi alle stime elaborate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il cui uso, tra l'altro, è obbligatorio ai fini dei controlli.



Quindi, in sostanza, per determinare il più probabile canone di affitto del bene in questione, bisogna fare affidamento ai “valori di locazione” forniti dall’agenzia del territorio, che per il Comune di Albanella (SA), nella zona B/1: “Centrale/Centro Urbano”, Microzona catastale N. 0, offre i seguenti valori di locazione unitari:

- Abitazioni civili → valore min. € 1,90 → val. max € 2,60;
- Abitazioni di tipo economico → val. min. € 1,60 → val. max € 1,80;
- Box → valore min. € 1,50 → val. max € 1,90 **(vedi allegato K)**.

Non esiste alcun valore riferito alla classificazione C/2 “magazzini e locali di deposito”, pertanto, si farà riferimento ai “box” che risulta essere la tipologia più prossima a quella in esame.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile canone di locazione, ha tenuto conto che l’immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), del livello manutentivo e destinazione d’uso, dello stato di occupazione, della superficie, della qualità delle finiture, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, ritiene che il valore unitario che pare più probabile per la determinazione del canone di locazione è pari ad 1,90 €/mq x mese (superficie lorda), per la tipologia ad abitazione e 1,50 €/mq x mese (superficie lorda), per i magazzini sottostrada **(vedi allegato K)**.

→ LOTTO UNICO – Albanella Foglio 35, particella 1362, sub. 2 -  
Abitazione: mq 321,17 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N. 14):

$$- \text{mq } 321,17 \times 1,90 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 610,22 \text{ mensili.}$$



→ LOTTO UNICO – Albanella Foglio 35, particella 1362, sub. 3 –  
Magazzini e locali di deposito: mq 86,57 (la misura della consistenza è  
stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al  
quesito N. 14):

$$- \text{mq } 86,57 \times 1,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 129,85 \text{ mensili.}$$

Complessivamente, quindi, il valore complessivo del canone di  
locazione per i cespiti pignorati, calcolato secondo la “banca dati delle  
quotazioni immobiliari” offerte dall’agenzia delle entrate è pari a: €  
740,08.

Il valore probabile del canone di locazione tra quelli determinati,  
a parere dello scrivente, è da considerarsi quello determinato con i  
valori unitari forniti dall’agenzia delle entrate, ovvero: **€ 700,00 mensili  
anticipati** (valore arrotondato)

**QUESTIONE**

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo  
l’estratto dell’atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni  
patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione*

La massa immobiliare in esame, come più volte ribadito,  
appartiene ai signori: [REDACTED], nata a [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di usufrutto per la  
quota di 1/1 e [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in  
seguito all’atto di donazione a rogito del notaio Luigi Capobianco di  
Antonio, del 22/02/2017, rep. N. 25488 registrato ad Eboli il 21/03/2017 al  
N. 1427, serie 1T, trascritto a Salerno il 21/03/2017 al N. 10821 R.G e N.  
8411 R.P. (vedi allegato F).

Immediatamente dopo il giuramento e le conseguenti operazioni preliminari di rito, il sottoscritto provvedeva ad inviare all'ufficio anagrafe del Comune di Albanella, in data 23/11/2017, la richiesta del rilascio della copia dell'estratto dell'atto di matrimonio ed il certificato di stato libero riferito ai due attori eseguiti **(vedi allegato H)**.

Con solerzia, l'ufficio di stato civile del Comune campano provvedeva a rilasciare il documento richiesto, dal quale si evinceva che: il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] "è di stato libero", mentre la signora [REDACTED] usufruttuaria, nata a [REDACTED] alle ore 10:50 ad Albanella, si è unita in matrimonio con il signor [REDACTED], nato ad [REDACTED] **(vedi allegato H)**.

L'atto in questione fu appuntato nei registri degli atti di matrimonio del Comune di Albanella dell'anno 1984, numero 1, parte I, serie Ufficio **(vedi allegato H)**.

Dalle annotazioni a margine risulta che:

- 1) Con atto in data 19/10/2004, rep. N. 73507 a rogito del notaio Cammarano Pasquale del distretto notarile di Salerno gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni – annotato il 19/02/2005 **(vedi allegato H)**.
- 2) Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 14/01/2014 è stata omologata la sentenza di separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto – annotata il 12/02/2014 **(vedi allegato H)**.





### **QUESTO Q. 10**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

La massa immobiliare interessata dalla procedura espropriativa distinta al N. 394/2017 R.G.E. – Tribunale di Salerno, si colloca in Albanella; nel particolare, l'ubicazione del compendio in oggetto, è da considerarsi baricentrica, in quanto posta nel centro urbano a due passi dalla sede municipale, dalla farmacia e dagli altri servizi essenziali offerti dalla cittadina.

In dettaglio, si tratta di un'unità immobiliare, realizzata a cavallo degli anni '50 quale ampliamento dell'originario corpo di fabbrica in seguito ai danni lamentati dall'edificio dopo il sisma del 23 novembre 1980 "terremoto dell'Irpinia".

In vero, dal sopralluogo effettuato è emerso che i livelli del fabbricato (ad eccezione del piano secondo sottostrada) sono uniti senza soluzione di continuità con l'immobile adiacente, lato Est, censito al catasto urbano di Albanella al foglio di mappa N. 35, particella 801, subalterni 1-2 e foglio di mappa N. 35, particella 816 catastalmente tutti di proprietà dei signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] per differenti



quote di proprietà, congiunti del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] (già marito dell'usufruttuaria signora [REDACTED] il [REDACTED]) **(vedi allegati, B, C, D).**

Con riferimento al terreno posto a corredo dell'edificio, allo scopo di determinarne l'attitudine urbanistica, in data 16/11/2017, con prot. N. 63/2017, il Comune di Albanella rilasciava il certificato di destinazione urbanistica per come richiesto dal sottoscritto.

In particolare, dal documento rilasciato dal responsabile del settore si aveva modo di accertare che la zona in cui trovano collocazione i cespiti eseguiti, secondo il vigente PRG, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC) N. 13, del 13/03/2006, si classifica come "Zona E2 – Aree a seminativo e/o frutteto" **(vedi allegato I).**

Bisogna precisare, però, che la Giunta Comunale di Albanella con delibera N. 36 del 31/03/2015, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e che secondo quest'ultimo strumento urbanistico una volta approvato, la particella N. 1362 del foglio 35 ricade per circa 580 mq in zona "Parco agricolo - fascia agricola periurbana" art. 101 e la restante parte in "Tessuto semiconsolidato urbano" (art. 81) **(vedi allegato II).**

Nello specifico, il certificato di destinazione urbanistica, recita: "IL RESPONSABILE DEL SETTORE (Decreto Sindacale prot. 1404 del 17.02.2016) - Vista la Legge N. 47 del 28/02/1985; Visto il D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.; Vista la

Legge N. 241 del 07/08/1990, Vista la Legge N. 428 del 29/10/1993 e s.m.i. CERTIFICA che il Comune di Albanella è dotato di Piano Regolatore Generale pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania N. 13 del 13.03.2006; che, nel suddetto P.R.G. la particella n° 1362 del foglio 35 RICADE per circa 730 mq in zona E2 (aree a seminativo e/o frutteto) e la restante parte in zona B1 (tessuto urbano consolidato), che la Giunta Comunale di questo Comune, con delibera N. 36 del 31/03/2015, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale, che nel suddetto Piano Urbanistico Comunale, ad approvazione avvenuta, la particella N. 1362 del foglio 35 ricadrà per circa 580 mq in zona "Parco agricolo - fascia agricola perurbana" art. 101 e la restante parte in "Tessuto semiconsolidato urbano" (art. 81); che per detta particella non è stata emessa ordinanze ai sensi dell'art. 30 comma 7 del D.P.R. 380/2001; che la particella ricade in Zona classificata sismica S=9 (D.M. 03/06/1981 e del. di G.R. 07/11/2002 N. 5447); che la stessa è sottoposta al vincolo dell'autorità di bacino interregionale del Fiume Sele - entrato in vigore con la pubblicazione nella GURI N. 247 del 22.10.2012: ricade in area a rischio frane R\_Utr2/R\_utr5 e in area a pericolosità frane P\_Utr1/P\_Utr5; che la stessa non è sottoposta al vincolo idrogeologico; che la stessa non è sottoposta a vincolo di protezione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; che la stessa non è stata asservita a scopo edificatorio. L'ufficio si riserva, ove ne ricorrono le condizioni, di effettuare ulteriori verifiche, che la stessa non è iscritta nel Catasto delle aree boscate e pascolive percorse da incendi (art. 10, comma 2, legge 21.11.2000, n. 353). Divieto decennale di edificazione; CERTIFICA Si rilascia, a richiesta dell'ing. Ottaviano Ferrieri, per uso consentito dalla Legge" **(vedi allegato II).**

Come sopra riportato, quindi, il certificato di destinazione urbanistica informa che l'area ricade in zona classificata sismica S=9 (D.M. 03.06.1981 e Del. di G.R. 07/11/2002 N. 5447, che la stessa è sottoposta al vincolo dell'autorità di bacino interregionale del Fiume



Sele, ricade in area a rischio frane R\_Utr2 / R\_Utr5 e in area a pericolosità frane P\_Utr1 / P\_Utr5, che è sottoposta a vincolo di protezione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" **(vedi allegato I)**).

Bisogna precisare, infine, che non esistono spese condominiali, seppure come detto, i cespiti pignorati sono uniti senza soluzione di continuità, con quelli adiacenti afferenti ai congiunti dei soggetti pignorati.

Il giardino ma soprattutto la piscina necessita di interventi di manutenzione straordinaria che riguarda sia la struttura, in senso lato, sia gli sfioratori e sia gli impianti.



### ***esecuto Φ8- II***

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni*

Allo scopo di rispondere in maniera esauritiva al quesito avanzato, lo scrivente dapprima studiava i fascicoli di causa ed analizzava dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, a firma della dott.ssa Alessia Iannone, notaio in Lagonegro (PZ), e successivamente faceva appello all'Agenda delle Entrate di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 02/01/2018, al fine di coprire il ventennio e ricomporre la cronistoria "ipotecaria" della massa immobiliare esecutata

**(vedi allegato E)**.

L'indagine, nel particolare, condotta presso l'Agenda delle



Entrate è stata indirizzata, sia nei confronti dei soggetti eseguiti, sulla base dei dati anagrafici degli stessi e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata e componente il **Lotto Unico**, sulla scorta degli estremi catastali dei medesimi **(vedi allegato E)**.

Inoltre, in occasione del sopralluogo, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti sono stati i seguenti:

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione n° 129 del **25/10/2005**, R.G. N. 50499, R.P. N. 33238, derivante da Atto Notarile Pubblico del 04/10/2005, Rep. N. 15944/4461, a rogito del Notaio Capobianco Luigi, con sede ad Altavilla Silentina (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

#### **Unità Negoziale N° 1**

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.lla 1362, Sub. 2, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, cons. 9 vani, Via della Libertà, Piano T1-2;
- 2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.lla 1362, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq, Via della Libertà;

#### **A FAVORE di:**

- 1) [REDACTED], nato ad [REDACTED]  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

#### **E CONTRO:**

- 1) [REDACTED], nato ad [REDACTED]  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;



## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione n° 144 del 18/02/2010,

R.G. N. 6553, R.P. N. 5020, derivante da Atto Notarile Pubblico del 02/02/2010, Rep. N. 20836/7146, a rogito del Notaio Capobianco Luigi, con sede ad Altavilla Silentina (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.Illa 1362, Sub. 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, cons. 10 vani, Via della Libertà SNC, Piano T-1;
- 2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.Illa 1362, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq, Via della Libertà, Piano S1-S;

**A FAVORE di:**

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

**E CONTRO:**

- 1) [REDACTED], nato ad [REDACTED]  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'immobile di cui al quadro b della presente, sito in albanella (sa), e' costituito da un Fabbricato al viale della liberta' ,n.21, sviluppatosi su cinque livelli con annesso bene Comune non censibile, censito in catasto al foglio 35 mappale 1362 sub 1, composto al Piano primo sotto strada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sotto strada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, Ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da Scala interna. Nell'insieme confinante con mappale 53, proprietaria lamberti, strada Comunale, mappale 93 salvo altri, censito nel catasto dei fabbricati del comune di Albanella, foglio 35, mappale 1362, subaltemo 2, via della liberta', snc, piano t-1-2, cat. A3, classe 2, vani 10, con rendita di euro 748,86 giusta variazione nel



classamento del 19.07.2006 n.19047.1/2006 prof. N. Sa0244845 e foglio 35, mappale 1362, subalterno 3, via della Libertà', snc, piano s1-s2, cat. C2, classe 7, mq 103, con rendita di euro 95,75 giusta Variazione nel classamento del 20.07.2006 n.19201.1/2006 prof. N. Sa0246673.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 320.000,000, interesse annuo 4,5 %, Interessi € 130.000,00, Totale € 450.000.000, Durata 15 anni, Presentazione n° 71 del **21/10/2010**, R.G. N. 42415, R.P. N. 8871, derivante da Atto Notarile Pubblico del 14/10/2010, Rep. N. 21492/7557, a rogito del Notaio Capobianco Luigi, relativamente alle seguenti unità negoziali:

### **Unità Negoziale N° 1**

1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, cons. 10 vani, Via della Libertà SNC, Piano T-1;

2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq, Via della Libertà, Piano S1-S;

### **A FAVORE** di: (CREDITORE IPOTECARIO)

1) Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto Società Cooperativa, con sede ad Altavilla Silentina (SA), C.F. 01797910658;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

### **E CONTRO:** (DEBITORE IPOTECARIO)

1) [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED]



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati e/o del domicilio ipotecario eletto (ovvero altri aspetti che si ritiene utile pubblicare).

La banca, ha concesso a titolo di mutuo ipotecario, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D. Lgs. 1.09.93, n. 385, alla parte mutuataria che ha accettato, l'importo di euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero) mediante versamento del relativo ammontare, al Netto di ogni onere tributario e di quanto spettante alla banca stessa per rimborso di Imposte e tasse, per commissioni e spese istruttoria, nonché per quant'altro di seguito indicato e da corrispondere all'atto dell'erogazione sul conto corrente n.000/101621 intestato alla parte mutuataria, che con la sottoscrizione dell'atto, ne ha dato Contestuale quietanza. La parte mutuataria si è obbligata a restituire alla banca Mutuante la somma ricevuta nel termine di anni 15 (quindici) mediante il pagamento di 180 (centottanta) rate consecutive posticipate con cadenza mensile a partire dal 14 Novembre 2010 con ultima rata al 14 ottobre 2025 dell'importo di euro 2.447,98 (duemilaquattrocentoquarantasette virgola novantotto) cadauna, tutte comprensive di quota capitale e quota interessi, calcolati questi ultimi al tasso Fissato a norma dell'art.1, del 4,500% (quattro virgola cinquecento per cento) in Ragione d'anno, il tutto come si evince dal piano di ammortamento allegato all'atto Sotto la lettera "b", in una con i totali riepilogativi. Il pagamento delle rate deve Avvenire con addebito dell'importo delle rate di rimborso e degli eventuali accessori Sul conto corrente n.000/101621 intestato alla parte mutuataria, che si è impegnata a Preconstituire i fondi necessari. In caso di soppressione o trasferimento dello sportello Della banca ubicato in altavilla silentina, via del dopolavoro 94, presso il quale è Localizzato il presente rapporto, il luogo di adempimento delle obbligazioni coinciderà Con la dipendenza della banca posta a minore distanza dagli uffici indicati, ove il Credito di cui al contratto fomi oggetto di cessione, il luogo di adempimento Coinciderà con la residenza o la sede del cessionario.sull'importo complessivamente Dovuto alla scadenza di ciascuna rata, comprese quelle eventuali di Preammortamento, non pagato o che non potesse essere in qualsiasi modo addebitato in Capo alla parte mutuataria, ed anche in caso di risoluzione del contratto o di Decadenza dal beneficio del termine, la parte mutuataria, senza necessita' di alcuna Preventiva costituzione in mora, cui espressamente rinuncia, e' tenuta a corrispondere, In luogo dell'interesse corrispettivo, l'interesse di mora nella ragione annua di 1,000 (uno virgola zero) punti in piu' del predetto tasso corrispettivo in vigore al momento Dell'insorgenza dell'inadempimento, a decorrere da tale ultima data e fino al giorno Dell'effettivo pagamento. In conseguenza delle condizioni economiche convenute (rimborso capitale e pagamento interessi, spese istruttoria, oneri per avviso e/o incasso Rata, spese per comunicazioni annuali, ecc.) Nonche' degli oneri fiscali a carico della Parte mutuataria, l'indicatore sintetico di costo (isc), che rappresenta il costo del Finanziamento per la parte mutuataria espresso in percentuale annua del credito Concesso, e' pari al 4,791% (quattro virgola settecentonovantuno



per cento). L'ipoteca è stata iscritta per la complessiva somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero) di cui: - 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero) per capitale; - 130.000,00 (centotrentamila virgola zero) per interessi Anche successivi al pignoramento, che ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria si determinano al saggio del 4,500% (quattro virgola cinquecento per cento) fatti salvi i Criteri di variazioni e di determinazione di cui ai precedenti artt.1-5, per l'ammontare di tutte le rate del mutuo che rimanessero insolte, per interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art.3, per spese giudiziarie e di collocazione incluse quelle di cui al 1 comma dell'art. 2855 c.c., per premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma contrattualmente stabilita per ogni caso di risoluzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata che sia, ai sensi di legge, del presente contratto o dell'allegato capitolato. A tutti gli effetti del contratto, ed anche per le notifiche di qualsiasi titolo o atto nonché di ogni diffida o avviso, anche non giudiziale, le parti hanno eletto domicilio, quanto alla banca, presso la sua sede, quale in epigrafe indicata in atto, la parte mutuataria e datrice di ipoteca, all'indirizzo sopra indicato ovvero a quello fatto conoscere successivamente con apposita comunicazione. I rapporti derivanti dal presente contratto sono regolati dalla legge italiana, per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del presente contratto unico foro competente è quello nella cui giurisdizione si trova la sede della banca. Laddove la parte mutuataria rivesta la qualità di consumatore ai sensi dell'art. 3, Lettera a), del d.lgs. 6.9.2005, n.206 il foro competente è quello previsto dalle disposizioni di legge.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA, Capitale € 38.791,67, Totale € 77.583,34, Presentazione n° 108 del **27/10/2010**, R.G. N. 43154, R.P. N. 9025, derivante da Atto Amministrativo del 19/10/2010, Rep. N. 114574/100, emesso da Equitalia Polis SPA, con sede a Napoli (NA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

#### **Unità Negoziale N° 1**

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 35, P.Illa 58, Sub. 1, Natura R – Fabbricato Rurale, Cons. 78 mq, Via Capolaselice;
- 2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 35, P.Illa 140, Natura T- Terreno, Via Capolaselice;
- 3) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.Illa 213, Sub. 3, Natura P – Porzione di Immobile, Via Capolaselice, Piano T;



- 4) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 213, Sub. 1,  
Natura A – Appartamento, Cons. 4 vari, Via Capolaselice, Piano 1;
- 5) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 28, P.IIa 297, Natura  
T-Terreno, cons. 4373 mq, Via Capolaselice;
- 6) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 28, P.IIa 193, Natura  
T-Terreno, cons. 3647 mq, Via Capolaselice;
- 7) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 28, P.IIa 197, Natura  
T-Terreno, cons. 2337 mq, Via Capolaselice;
- 8) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 28, P.IIa 269, Natura  
T-Terreno, cons. 3100 mq, Via Capolaselice;

**Unità Negoziale N° 2**

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto T, Foglio 35, P.IIa 52, Natura T -  
Terreno, Cons. 1234 mq, Via Capolaselice;

**Unità Negoziale N° 3**

- 1) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 28, Natura T -  
Terreno, Cons. 2499 mq;
- 2) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 29, Natura T -  
Terreno, Cons. 692 mq;
- 3) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 30, Natura T -  
Terreno, Cons. 866 mq;
- 4) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 31, Natura T -  
Terreno, Cons. 652 mq;
- 5) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 32, Natura T -  
Terreno, Cons. 626 mq;



6) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 33, Natura T -  
Terreno, Cons. 1869 mq;

7) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 34, Natura T -  
Terreno, Cons. 312 mq;

8) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 35, Natura T -  
Terreno, Cons. 981 mq;

9) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 36, Natura T -  
Terreno, Cons. 1129 mq;

10) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 37, Natura T -  
Terreno, Cons. 953 mq;

11) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 38, Natura T -  
Terreno, Cons. 841 mq;

12) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 39, Natura T -  
Terreno, Cons. 1207 mq;

13) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 40, Natura T -  
Terreno, Cons. 768 mq;

14) Comune C470 – Centola (SA), Catasto T, Foglio 47, P.IIa 7, Natura T -  
Terreno, Cons. 2362 mq;

**A FAVORE** di:

1) Equitalia Polis Spa, con sede a Napoli (NA), C.F. 07843060638;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA'* per la  
quota di 1/1;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA'* per la  
quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6;

**E CONTRO:**

1) [REDACTED], nato il [REDACTED].  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6;

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati e/o del domicilio ipotecario eletto (ovvero altri aspetti che si ritiene utile pubblicare).

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, Capitale € 12.378,85, Tasso interesse annuo 5,756 %, Spese € 2.113,27, Totale € 24.757,70, Presentazione n° 242 del **08/04/2011**, R.G. N. 14020, R.P. N. 2150, derivante da Altro Atto del 05/04/2011, Rep. N. 518/10011, Equitalia Polis Spa, relativamente alle seguenti unità negoziali:

#### **Unità Negoziale N° 1**

1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, cons. 10 vani;

2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq;

**A FAVORE** di:



1) Equitalia Polis Spa, con sede a Napoli (NA), C.F. 07843060638;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### E CONTRO:

1) [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati e/o del domicilio ipotecario eletto (ovvero altri aspetti che si ritiene utile pubblicare)

Numero di ruolo: 2318, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 26112008 numero di ruolo: 119, anno del ruolo: 2009, codice Ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 07012009 numero di ruolo: 528, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data Esecutorietà: 06022009 numero di ruolo: 977, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 08042009 numero di ruolo: 1433, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 10062009 numero di ruolo: 1551, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24062009 numero di ruolo: 1796, anno del ruolo: 2009, Codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 22072009 numero di Ruolo: 1902, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data Esecutorietà: 03082009 numero di ruolo: 1983, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 25082009 numero di ruolo: 2378, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 08102009 numero di ruolo: 2451, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, Tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 19102009 numero di ruolo: 94, anno del ruolo: 2009, Codice ente: 3, codice ufficio: 33540, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 25102009 numero di Ruolo: 2548, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data Esecutorietà: 06112009 numero di ruolo: 2881, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 15122009 numero di ruolo: 653, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 720200, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24032010 numero di ruolo: 1731, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice Ufficio: 720200, Tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 19072010 numero di ruolo: 6271, anno del ruolo: 2010, Codice ente: 19000, codice ufficio: csan10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 30082010.



❖ Trascrizione, **DONAZIONE ACCETTATA**, Presentazione n° 189 del **21/03/2017**, R.G. N. 10812, R.P. N. 8411, derivante da Atto Notarile Pubblico del **22/02/2017**, Rep. N. 25488/10500, a rogito del Notaio Capobianco Luigi, relativamente alle seguenti unità negoziali:

#### Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.lla 1362, Sub. 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, cons. 10 vani, Via Libertà, Snc, Piano T - 1;
- 2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.lla 1362, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq, Via Libertà, Snc, Piano S1 - S;

#### A FAVORE di:

- 1) [REDACTED], nato il [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### E CONTRO:

- 1) [REDACTED], nata il [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Presentazione N. 19 del **16/10/2017**, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, derivante da Atto Giudiziaro del **04/10/2017**, Rep. N. 10108, emesso dall'Uff. Giud. Corte d'Appello Salerno, relativamente alle seguenti unità negoziali:

#### Unità Negoziale N° 1



1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 2,  
Natura A3 – Abitazione di tipo economico, cons. 10 vani, Via Libertà,  
Snc, Piano T- 12;

2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 3,  
Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, cons. 103 mq, Via Libertà,  
Snc, Piano S1 – S2;

3) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto F, Foglio 35, P.IIa 1362, Sub. 1,  
Natura EU – Ente Urbano, Via Libertà;

**A FAVORE** di:

1) Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani S.C.A.R.L., con  
sede a Moio della Civitella (SA), C.F. 03685090650;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA'* per la  
quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED] nata il [REDACTED]  
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di USUFRUTTO* per la  
quota di 1/1.

2) [REDACTED] nato il [REDACTED]  
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di NUDA PROPRIETA'*  
per la quota di 1/1.

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Il presente verbale di pignoramento immobili viene presentato per la somma di euro 283.803,37 oltre spese ed interessi.

### SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Allo scopo di provvedere alla cancellazione delle formalità gravanti sul cespite in esame, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Salerno, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del **21/10/2010**, R.G. N. 42415,

R.P. N. 8871, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALTAVILLA SILENTINA E CALABRITTO SOCIETÀ COOPERATIVA**, (Totale 450.000.000 €): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;

• Cancellazione **IPOTECA LEGALE**, del **27/10/2010**, R.G. N. 43154, R.P. N. 9025 (contro ██████████ che al momento della suddetta iscrizione non vantava alcun diritto sui cespiti pignorati – la cancellazione spetterebbe, pertanto, al beneficiario), a favore della **EQUITALIA POLIS SPA**, (Totale € 77.583,34): (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 481,92**;

• Cancellazione **IPOTECA LEGALE**, del **08/04/2011**, R.G. N. 14020, R.P. N. 2150, a favore della **EQUITALIA POLIS SPA**, (Totale € 24.757,70): (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 217,79**;

• Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del **16/10/2017**, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI S.C.A.R.L.**: € 168,00

imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00.

Quindi, le spese di cancellazione relativamente al Lotto Unico ammontano complessivamente ad euro 996,71 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità, relativamente al Lotto Unico, ammonta a complessivi **euro 1.500,00** circa.



### **ESCLUSO 0, 13**

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

Durante lo svolgimento della perizia, lo scrivente più volte faceva appello ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricomporre e confrontare la documentazione presente agli atti con i mutamenti avvenuti negli anni e che a mano a mano venivano ricostruiti nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto appurato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state svolte presso molteplici uffici dell'Agenzia delle Entrate, per quanto attiene alle semplici visure catastali, e presso l'agenzia del territorio di Salerno per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili esaminati **(vedi allegati D, E).**

Le ispezioni ipotecarie, delle quali si è già relazionato nella risposta al quesito precedente, sono state condotte presso l'agenzia delle entrate di Salerno, a partire dal 02/01/2018, allo scopo di coprire il ventennio e sono state indirizzate sia verso le ditte esecutate,



avvalendosi dei dati anagrafici dei medesimi, e sia nei riguardi della massa immobiliare pignorata, utilizzando gli estremi catastali della stessa  
**(vedi allegato E).**

L'unica annotazione di rilievo, riguarda l'**IPOTECA LEGALE**, derivante dall'atto amministrativo del 19/10/2010, rep. N. 114574/100, trascritta in data 27/10/2010, R.G. N. 43154, R.P. N. 9025, con la quale i beni pignorati venivano aggrediti da Equitalia Polis SPA ed attribuiti al signor [REDACTED], nato il [REDACTED] F. [REDACTED] per la quota di proprietà pari al totale **(vedi allegato**

**EL**

Come già spiegato, però, il signor [REDACTED] con atto di compravendita del 04/10/2005 a rogito del notaio Luigi Capobianco, rep. N. 15944 aveva ceduto detti cespiti al signor [REDACTED] nato ad [REDACTED], pertanto alla data dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale non vantava alcun diritto sui beni.

A tal proposito, a parere del sottoscritto, la cancellazione spetta alla società Equitalia Polis Spa, con sede a Napoli (NA), C.F. 07843060638 che impropriamente ha attribuito al signor [REDACTED] la titolarità dei cespiti.

Il sottoscritto nel conteggio delle spese di cancellazione ha indicato anche la somma occorrente all'eliminazione dell'ipoteca legale del 27/10/2010, R.G. N. 43154, R.P. N. 9025, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.



Ulteriore precisazione, che merita di essere citata riguarda l'individuazione dei soggetti aventi titolo sui cespiti immobiliari eseguiti, così per come correttamente individuati nel verbale di pignoramento del 16/10/2017, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani S.C.A.R.L., con sede a Moio della Civitella (SA), C.F. 03685090650 **(vedi allegato E).**

Come più volte ribadito, infatti, nel caso in specie a [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] spetta il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, mentre a [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] spetta il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; di fatto la "proprietà" dei cespiti, in questo caso, è da considerarsi interessata per l'intero in quanto è aggredito anche il diritto d'usufrutto.

Relativamente alle visure catastali, è stato seguito lo stesso criterio prima citato: nel dettaglio, il sottoscritto consultava l'agenzia delle entrate di Salerno, a partire dal 14/11/2017, al fine di comprovare la titolarità del soggetto eseguito sulla massa immobiliare pignorata, ed allo stesso tempo verificare la conformità di quanto presente agli atti, con lo stato di fatto.

Come già più volte discusso l'aspetto emblematico dei cespiti immobiliari risiede nella commistione evidente con i beni adiacenti di proprietà dei signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] per differenti



quote di proprietà, congiunti del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] (già marito dell'usufruttuaria signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED].

Tale situazione, d'altra parte, è rimasta immutata fin dall'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 21/10/2010, R.G. N. 42415, R.P. N. 8871, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto Società Cooperativa, con sede ad Altavilla Silentina (SA), C.F. 01797910658, come testimoniano le planimetrie catastali agli atti **(vedi allegato D)**.

Così come esposto nella risposta al quesito 4, lo scrivente, a rilievo completato "restituiva" vettorialmente il fabbricato esecutato ed effettuava il confronto tra il misurato e quanto riportato sulla planimetria catastale agli atti **(vedi allegato B)**.

Nel particolare, dal rilievo effettuato, messo a confronto con l'elaborato catastale del 2 agosto 2005, a firma del geometra Domenico Cerruti, iscritto all'albo dei geometri di Salerno al N. 3689, è emersa una quasi perfetta corrispondenza degli interni tra gli elaborati, sia dal punto di vista della consistenza, che relativamente alla suddivisione degli spazi, a meno di alcune modestissime variazioni interne.

L'unico aspetto che merita di essere **rimarcato** riguarda la posizione della scala di forma circolare che appare decisamente traslata rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto.

In altre parole, la sovrapposizione ha mostrato nettamente che la

planimetria catastale agli atti sembra “racchiudere” una superficie maggiore; tale aspetto, probabilmente, è dettato dalla possibile dilatazione del cartaceo, oppure da un’errata misurazione del tecnico redattore.

Infatti, la differenza riscontrata non può in alcun modo essere indicata come difformità, in quanto l’edificio dalla sua realizzazione ha assunto tale forma, così come la scala semicircolare.

Si sono, poi, osservati tutta una serie di differenze nella distribuzione degli spazi interni che, proprio per la loro natura e per consolidata giurisprudenza, non possono essere considerate difformità essenziali **(vedi allegato B)**.

Differente è il caso dei manufatti edificati all’esterno, che in linea di massima sono da considerarsi abusivi ed illegittimi e dovranno essere demoliti dall’acquirente sub-asta, per come si specificherà nella risposta al quesito precedente.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull’identificazione e corrispondenza dei beni eseguiti, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali; non si è ritenuto, inoltre, di procedere con le variazioni della planimetrie in quanto le difformità sono da ritenersi ininfluenti dal punto di vista della rendita, mentre le superfetazioni esterne dovranno essere demolite in quanto illegittime.



### **QUESTO Φ8**

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47,*



e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Allo scopo di rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, lo scrivente si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Albanella, a far data dal 14/11/2017, per venire a conoscenza, visionare e successivamente ottenere copia degli incartamenti depositati nel tempo presso l'ente competente riguardanti i cespiti oggetto di pignoramento.

Dai documenti urbanistici, recuperati dallo scrivente presso gli uffici competenti, nonché, dagli altri incartamenti presenti agli atti è emerso che i cespiti in questione sono stati realizzati quali "ampliamento" del fabbricato esistente in seguito ai danni procurati dal "terremoto dell'Irpinia" del 23 novembre 1980 **(vedi allegato G)**.

Il 3 dicembre 1986, con protocollo N. 8635, infatti, il signor

██████████ nato ad ██████████ padre del signor

██████████ nato ad ██████████

██████████ (già marito della signora ██████████)

destinatario di un contributo di cui agli articoli 9/10 della Legge 18/5/1981 N. 219 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito alla via Libertà di Albanella esibiva, per l'appunto, un siffatto progetto **(vedi allegato G)**.

Il fabbricato oggetto dei danni in questione è quello affiancato ai cespiti in esame, attualmente censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 35, particella 801.



Nello specifico, nella relazione tecnica allegata al progetto, a cura dell'ingegnere A. Salvatore Pinto, si legge che: "Detto fabbricato ha subito notevoli danni strutturali a seguito del sisma del 23 novembre 1980 come si rileva dalla relazione di primo accertamento eseguita dai tecnici di fiducia del Comune dal quale risulta che l'entità del danno è notevole da sgomberare parzialmente. Il fabbricato in oggetto si compone di 3 livelli ed è stato realizzato in più riprese e con strutture portanti miste, infatti il piano terra ed il primo piano risultano in c.a., parte in muratura di pietrame e parte in blocchi semipieni di ds. Proprio quest'ultima parte realizzata in blocchi di cemento risulta assolutamente inadatta a sopportare i carichi sovrastanti, per cui il cedimento della stessa ha visto la spaccatura in due del fabbricato. Gli interventi progettati consistono nel rafforzamento delle murature in blocchi con la costruzione affiancata di un nuovo muro di mattoni pieni da mettere opportunamente in tensione con la sovrastante struttura mediante l'impiego di malta espansiva. Tale intervento va integrato dalla costruzione di una palificata in pali a difesa del fabbricato opportunamente collegata da una trave ed avente la funzione di rappresentare una resistenza allo scorrimento verso valle di tutto il fabbricato. L'indispensabilità di quest'ultima opera si evince dall'esame della zona su cui sorge lo stabile, la quale si presenta abbastanza instabile con fenomeni di scorrimento superficiali. Oltre ai suddetti lavori strutturali sono stati previsti piccoli lavori non strutturali in quanto la maggior parte dei lavori di finitura sono già stati eseguiti dal proprietario a proprie spese. Il costo totale dell'intervento risulta di £ 28.545.605" **(vedi allegato G).**

Il **9 gennaio 1990**, con **protocollo N. 226** presso il Comune di Albanella veniva esibita una prima variante al progetto di: "ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione L. 219/81", per come sopra rappresentato e spiegato; la commissione tecnica comunale con pari data esprimeva il parere favorevole **(vedi allegato G).**



La seconda variante veniva esibita il 20 dicembre 1991 al protocollo del Comune di Albanella, otteneva il parere favorevole il 10/01/1992 da parte della Commissione Tecnica Comunale **vedi allegato G).**

In particolare tale variante racchiude l'aspetto più significato al fine della determinazione dell'edificazione dei cespiti pignorati.

Infatti, dagli elaborati tecnici a corredo e soprattutto dalla relazione tecnica, a firma dell'ingegnere A. Salvatore Pinto, si evince che: "Il sig. ██████████ è titolare del buono contributo relativo alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione alla via Libertà di questo Comune. Con il presente progetto di variante s'intendono apportare alcune modifiche a quante già approvato con la variante N. 1. In particolare le modifiche essenziali si concretizzano nell'abolizione di un'appendice allo stabile lungo la facciata principale dev'era ubicata il vano scala per il collegamento tra piano interrato e piena terra e su cui poggiava la terrazza antistante le camere al primo piano e nella realizzazione di un vano cantinola interrato. La prima modifica si è resa opportuna a causa della breve distanza dei confini che avrebbe reso meno agevole l'accesso ai terreni di proprietà dello stesso ██████████ ubicati nella parte retrostante il fabbricato. La seconda modifica è scaturita dalla necessità di approfondire il piano di posa delle fondazioni avendo riscontrato in fase di scavo dei terreni superficiali di scarsa consistenza. Nella parte dove si è dovuto maggiormente approfondire le fondazioni, si è ritenuto opportuno non interrare per evitare inutili sovraccarichi sulle fondazioni stesse, per cui è stata ricavata una piccola cantinola interrata di circa 43 mq collegata al piano seminterrato mediante una scala interna a chiocciola. Oltre alle suddette modifiche sono state apportate variazioni alla disposizione degli ambienti interni per un più razionale utilizzo dell'alloggio. Il tutto non comporta alcun aumento della volumetria né delle superfici già precedentemente autorizzate con

il progetto di variante n° 1" (vedi allegato G).

Analizzando attentamente gli allegati grafici a corredo della suddetta pratica è evidente che l'ampliamento riguarda specificatamente i cespiti all'attualità pignorati che, sostanzialmente, sono rappresentati pressoché identici all'attualità con le variazioni che appresso verranno descritte.

Il 6 ottobre 1986, con protocollo N. 7232 presso il Comune di Albanella (SA), il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] presentava istanza per concessione/autorizzazione edilizia per i lavori di: "sistemazione di un terreno a terrazzamento" (vedi allegato G).

Dalla lettura della relazione tecnica, a firma dell'ingegnere Antonio Salvatore Pinto, si evince che: "Il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] è proprietario di un piccolo fondo rustico, sito in questo Comune, denominato [REDACTED] alla via [REDACTED]. Questo terreno gli è pervenuto come donazione. Il terreno in oggetto è confinante con la suddetta via della Libertà, con il fabbricato e corte dei coniugi [REDACTED] con proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] con beni di [REDACTED] dei coniugi [REDACTED] separati da questi ultimi da un ruscello. IL terreno è riportato in catasto al foglio 35, particella 52, di are 12,34, partita 4630. IL signor [REDACTED] intende trasformare tale immobile a forma pianeggiante e, quindi, effettuare una sistemazione a terrazzamento. Lo scopo è quello di dare al terreno una livellazione a ripiani per facilitare la coltivazione e per abbellire con giardino l'abitazione attigua di proprietà del signor [REDACTED]. Per una sistemazione funzionale del terreno in oggetto si ritiene opportuno dividerlo in quattro ripiani, accessibili l'uno all'altro per mezzo di scale. Il primo ripiano, a monte, avrà una lunghezza di circa 13 m e larghezza di

circa 10 m con un muro di contenimento di m 2,50 di altezza fuori terra. Il secondo ripiano, anch'esso di circa 11 metri di larghezza con un muro di cemento alto m 1,40. Il terzo ripiano, con un muro alto m 1,20 avrà una lunghezza di circa 11 metri con una lunghezza di tutto il terreno a questo ripiano sarà a livello del piano terra dell'abitazione esistente. Una parte di questo ripiano verrà pavimentata per rendere più funzionale i servizi del suddetto piano terra. Il ripiano sarà adibito alla costruzione di una piscina avente le dimensioni di m 12x20. Essa sarà divisa: vasca adulti di ml 13, profondità m 1,80 - 2,00, vasca bambini di m 7, profondità 0,75-1,00 metro. La costruzione sarà in calcestruzzo armato. Per quanto riguarda il calcolo del ferro e l'impianto di trattamento acqua, sarà a completo carico della ditta che fornirà tutto l'impianto di apparecchiature automatiche di registrazione dei seguenti parametri: Temperature dell'acqua-cloro-indice di tossicità dell'acqua-elettropompe, filtri ecc. Per la recinzione sia perimetrale che interna, si useranno ringhiere semplici di protezione. I muri interni e di cinta saranno costruiti in conglomerato di cemento e dove occorre anche con dei ferri per far fronte alla spinta del terreno e del riempimento. La sistemazione dei vari ripiani e spazio libero intorno alla piscina verranno all'incirca come da disegno: aiuole-alberi ornamentali - siepi - prato all'inglese, pavimentazione in pietre o lastroni di cemento prefabbricato o cotto rustico per l'esterno. Nell'insieme tale sistemazione renderà l'ambiente riposante ed accogliente e nello stesso tempo darà un tono di abbellimento, ancora di più, al viale della Libertà del comune di Albanella" **(vedi allegato G).**

La commissione edilizia comunale con seduta del 08/10/1986 con verbale N. 6/5-86, esaminava l'istanza prodotta dal signor [REDACTED] ed esprimeva parere favorevole; la decisione veniva comunicato all'istante con missiva del 10 novembre 1986, protocollo N. 7993 **(vedi allegato G).**

Seppure a margine della suddetta autorizzazione è riportato testualmente: "per il ritiro è necessario corredare la pratica dei

documenti previsti dalle vigenti norme", l'ufficio preposto non ha offerto alcuna documentazione a riprova del reale rilascio dell'autorizzazione.

Bisogna anche precisare, però, che dalla documentazione urbanistica successiva il permesso risulta assentito dall'ente comunale.

Infine, il **21 marzo 2013** con **protocollo N. 3124** presso il Comune di Albanella, veniva esibita la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. **(vedi allegato G).**

La pratica edilizia aveva ad oggetto la: "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via della Libertà N. 21 del Comune di Albanella (SA)", era a firma del progettista e direttore dei lavori, geometra Vincenzo D'Angelo ed esibita dalla signora [REDACTED] [REDACTED] data a [REDACTED]

**(vedi allegato G).**

Dalla lettura della relazione tecnica a corredo della pratica edilizia si evince che: "*OGGETTO: Segnalazione Certificata di inizio Attività (ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 s.m.i., come modificato dall'art. 19 della legge 07/08/1990 n° 241, sostituito dall'art. 40 comma 4 bis della legge 30/07/2010 n° 122, ed ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 2 e dell'art. 6 della L.R. 20/11/2007 n°19) per l'esecuzione di opere edilizie riguardante la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via della Liberta n° 21 del Comune di Albanella (Salerno). Relazione Tecnica Descrittiva → Il sottoscritto D'Angelo Vincenzo, di professione geometra, residente nel Comune di Albanella (SA) alla Via San Berardino n° 5; regolarmente iscritto all'Albo del Geometri della Provincia di Salerno al n° 3833, e stato incaricato dalla signora [REDACTED]*

*[REDACTED] a produrre tale incartamento relativo alla richiesta di "Segnalazione Certificata di inizio Attività", (ai sensi degli art.22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 s.m.i., come*

modificato dall'art.19 della legge 07/08/1990, n° 241, sostituito dall'art. 40 comma 4 bis della legge 30.07.2010 n° 122, ed ai sensi dei comma 1 e 2 dell'art. 2 e dell'art. 6 della L.R. 28/11/2001 n° 19) per l'esecuzione di opere edilizie riguardante la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via della Libertà n° 21 del Comune di Albanella (SA). Dati Urbanistici e Catastali del lotto oggetto di Autorizzazione – L'immobile oggetto di "autorizzazione" è individuato nel P.R.G. vigente presso il Comune di Albanella in Zona B1 – Tessuto Urbano Consolidato – ed è censito in Catasto Urbano al foglio n° 35 particella n° 1362 sub. 2-3 del medesimo foglio di mappa. I lavori di riattamento del manufatto edilizio saranno: Ristrutturazione della copertura che allo stato attuale è costituita da struttura portante di tipo lignea con sovrastante manto di tegole del tipo marsigliese con la sostituzione delle gronde e tubi di scarico verticale per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche in ferro zincato preverniciato, le quali allo stato attuale sono convogliate nel fosso di scolo posto sul confine; il rifacimento dell'intonaco esterno realizzato con malta di calce aerea per mani successive ed in seguito sarà tinteggiato il tutto con pittura lavabile del tipo comune. Ristrutturazione e consolidamento della balconata prospiciente via della Libertà, essa sarà consolidata effettuando lavori di spicconatura con la successiva ricostruzione mediante l'utilizzo di malte cementizie additivata e successivo intonaco del tipo tradizionale. Inoltre, sempre alla balconata si prevede il rifacimento della pavimentazione con una in gres antiscivolo e pitturazione della ringhiera di protezione. Si fa presente che l'intervento di ristrutturazione testé descritto non comporterà alcun aumento di volume come di superficie e tanto meno di destinazione d'uso. Per quanto altro non espressamente previsto o citato si rimanda alla documentazione grafica allegata, unitamente alla presente relazione tecnica" (vedi allegato

**G).**

L'aspetto più significativo della pratica urbanistica, ad ogni modo, è rappresentato dagli allegati grafici a corredo.

Gli stessi, infatti, sono stati utilizzati al fine di individuare le

differenze e le eventuali difformità che affliggono i cespiti pignorati **(vedi allegato B).**

La sovrapposizione tra la restituzione vettoriale del rilievo effettuato dal sottoscritto con gli elaborati di progetto allegati alla S.C.I.A. prima detta hanno mostrato una sostanziale corrispondenza a meno di alcune differenze modeste interne.

Anche il sottotetto è apparso sostanzialmente corrispondente con quanto rappresentato dal geometra Vincenzo D'Angelo, anche se questi ha rappresentato solo la pianta copertura e non già la pianta della soffitta **(vedi allegato C).**

L'esterno, invece, per come più volte ribadito è viziato da una serie di abusi e di superfetazioni illegittime che dovranno essere eliminate dall'acquirente sub-asta, se riscontrate sui luoghi di causa.

In particolare, per come già trattato, solo la piscina, i muri di sottoscarpa, la pavimentazione esterna, la scala di collegamento tra il piano campagna e la piscina ed il muro di confine sono stati autorizzati dall'ente comunale, mentre tutti gli altri manufatti citati sono illegittimi ed abusivi.

La piscina ed agli altri accessori sopra citati sono stati autorizzati dal Comune di Albanella in seguito all'esibizione, da parte del signor XXXXXXXXXX, del progetto di: *“sistemazione di un terreno a terrazzamento e progettazione di una piscina da realizzarsi sul medesimo, sito nel Comune di Albanella alla Via della Libertà”* **(vedi allegato G).**

La pratica edilizia in questione veniva esibita al Comune di



Albanella in data 5 ottobre 1986, prot. N. 7232 ed in data 8 novembre 1986 la commissione edilizia di Albanella esprimeva parere favorevole; la pratica veniva inoltrata all'istante il 10 novembre 1986 con protocollo N. 7993 **(vedi allegato G)**.

E' pur vero che al sottoscritto non è stata esibita l'autorizzazione vera e propria, ma la suddetta piscina e gli accessori citati sono poi richiamati nella già citata S.C.I.A. del 21 marzo 2013 con protocollo N. 3124, nella quale sono chiaramente riportati o indicati sulla cartografia allegata **(vedi allegato G)**.

Ancora più complicato è il caso del pozzo, per come ampiamente trattato nella risposta al quesito N. 4.

In sostanza, quindi, l'edificio è praticamente conforme alle autorizzazioni urbanistiche acquisite, mentre i manufatti abusivi ed il pozzo devono essere demoliti dall'acquirente sub-asta per non incorrere in sanzioni penali e civili.

Come noto, infatti, per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, la domanda di condono deve essere ammissibile, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N.



269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

In relazione a quanto finora discusso, con precipuo riferimento alle variazioni interne esistenti, non sono state rilevate difformità essenziali, in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della



costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le altre difformità riscontrate nell'abitazione ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: **"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"**.

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;



- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità"*, cita testualmente:

*"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove*

*l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".*

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";



ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27



a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124";

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme



contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Albanella (SA).

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad



almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro da considerarsi risibili rispetto al valore del bene (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

In conclusione, quindi, allo scopo di tirare le fila del ragionamento si ribadisce che le difformità interne possono essere sanate, mentre per i manufatti realizzati all'esterno si è optato per la demolizione in quanto non è possibile ricorrere al cosiddetto "regime speciale" del condono edilizio.

Naturalmente le norme tecniche potranno mutare e, pertanto, con il ricorso al un tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo di appartenenza l'acquirente sub-asta potrebbe optare per la richiesta di sanatoria che, però, in questa fase non è in alcun modo garantita o anche semplicemente ipotizzata ed ipotizzabile.

#### QUESITO N. 14

*Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise*

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine;

Nel caso specifico si tratta di monetizzare un **LOTTO UNICO**

costituito da un fabbricato cielo-terra sito sul Viale della Libertà, N. 21, ad Albanella (SA) sviluppantesi su cinque livelli con annesso giardino esclusivo, censito in catasto al foglio 35, mappale 1362, sub 1, composto al piano, primo sottostrada da locale deposito con annessa terrazza, al piano secondo sottostrada da locale deposito, al piano terra da soggiorno, al primo piano da ingresso, ripostiglio, wc e letto ed al piano secondo da locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna.

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti



oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di



singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili" (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si



palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati



nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Randinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenda del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenda delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):



1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi



principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere



ottenuta con l'impiego della scala a punteggio. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vì è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica proxy, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche proxy può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

## **STIMA DI UN'EDIFICIO TERRA-CIELO CON GIARDINO ED ALTRI ACCESSORI**

**LOTTO 1: FABBRICATO TERRA-CIELO**, censito al Catasto Urbano del Comune di Albanella (SA), al Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 2, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 224 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup>, rendita € 748,86, via Libertà snc, piano T-1-2; Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 3, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 7, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 95,75, via Libertà snc, piano S1-S2; il bene comune non censibile a detti cespiti consta nel bene censito al catasto urbano del Comune di Albanella (SA), al Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 1 "corte" con estensione pari a 1.234 m<sup>2</sup> (al lordo dell'area di sedime del fabbricato) sulla quale insiste una piscina, delle scale sterne ed altri accessori.

Il **Lotto uno**, è composto da un fabbricato su Viale della Libertà, N. 21, centro urbano di Albanella sviluppantesi su cinque livelli con annessa corte comune sulla quale è edificata una piscina ed altri manufatti abusivi.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Albanella (SA), in zone limitrofe al bene oggetto di stima - precisamente o centro urbano o molto prossime - **(vedi allegato J)** e presentano caratteristiche simili.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune



compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Fabbricato</b> semindipendente con portico in legno, ristrutturato, composto da cucina, salone 3 camere, bagno.- Pertinenza esclusiva giardino. → zona Cerina - Albanella (SA)	160,00 mq	€ 130.000,00	236,90 €/mq
<b>Villa</b> disposta su 3 livelli con giardino, poco distante dal centro abitato ed in cotesto abitato residenziale, proponiamo in vendita. La villa è composta da un piano terra/seminterrato dove troviamo garage - cantina - tavernetta con forno a legna, al piano rialzato è presente un ampio ingresso salone con camino in pietra e stanza da bagno, con disimpegno, ambiente di cucina e salone con camino; al piano primo la zona notte è formata da tre camere e bagno. → Albanella (SA)	300,00 mq	€ 220.000,00	488,89 €/mq
<b>Fabbricato terracielo</b> disposto su 4 livelli, composto al primo piano da due vani e bagno, al secondo piano da 2 vani e bagno, al piano terzo ultimo da un vano grande e terrazzo, mentre al	230,00 mq	€ 55.000,00	191,30 €/mq



piano terra un locale deposito → Albanella centro			
---	--	--	--

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

#### • DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

##### ➤ Data (DAT):

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

##### ➤ Superficie complessiva (SUP):

misurata in metri quadrati mq;

##### ➤ Superficie Magazzini (BOX):

misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,60;

##### ➤ Livello (LIV):

misurata in n. indica il numero di piani di cui è composto il bene.

##### ➤ Impianti (IMP):

Valutata secondo una scala dicotomica, mira a rappresentare la qualità degli impianti presenti.

##### ➤ Giardino/Spazio di pertinenza esterno (GIA):

indica lo spazio di pertinenza esterno, misurato in mq e computato secondo il rapporto mercantile pari a 0,1;

##### ➤ Ubicazione (UBI):

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 =



buona/media; 0=scarsa.

➤ *Esposizione, affacci e/o luminosità (ESP):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
<b>FASE I</b>	<b>DEFINIZIONE DEI DATI</b>	PRZ (€)	<b>130.000,00</b>	<b>220.000,00</b>	<b>55.000,00</b>	<b>?</b>
	DAT (mesi)	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
	SUP (mq)	<b>160</b>	<b>300</b>	<b>230</b>	<b>154,2</b>	
	BOX (mq)	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>142,57</b>	
	LIV (n.)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	
	IMP (2 - 0)	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
	GIA (mq)	<b>600</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>149,04</b>	
	UBI	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
	ESP	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.



Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left( \frac{NI^a - NI^P}{NI^a} \right)$$

dove  $P^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $P_0$  è il prezzo di compravendita,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^P$  è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato J)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2016	99,7	99,5	99,6	99,6	99,7	99,9	100,0	100,2	100,0	100,0	100,0	100,3	99,9
2017	100,6	101,0	101,0	101,3	101,1	101,00	101,00	101,40	101,10	101,90			

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:  $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la

superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale estemo (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{EST} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile estemo.

Prezzo marginale dei magazzini (BOX)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BOX} = P_{SUP} \times 0,60$$

Con 0,60 → indice mercantile Box.

Prezzo marginale livello (LIV)

Il prezzo marginale è definito a forfait, si ipotizza che la presenza/assenza di piani abbia un valore di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:  $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

5.000,00 €/mq. In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente

pari a 10.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale Giardino (GIA)

Il prezzo medio della superficie esterna complessiva è pari a:

$$P_{GIA} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile esterno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

<b>FASE 2</b>	<b>VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI</b>	<b>DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA</b>	<b>prezzi marginali data</b>	
			p data A	13.1414,44
			p data B	221.088,03
			p data C	55.598,42
			<b>prezzi marginali superficie</b>	
			p sup A	401,54
			p sup B	558,73
			p sup C	191,30
			<b>prezzi marginali Box</b>	
			p BOX	114,78
			<b>prezzi marginali Livello</b>	
			p LIV	5.000,00



		prezzi marginali impianti		
		p IMP	5.000,00	
		prezzi marginali Giardino		
		p GIA	100,39	
<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>				
		A	B	C
Prezzo		<b>130.000,00</b>	<b>220.000,00</b>	<b>55.000,00</b>
Data DAT		1.414,44	1.088,03	598,42
Superficie SUP		-1.109,57	-27.892,17	-14.500,87
BAL		8.903,69	9.477,60	10.625,43
LIV		10.000,00	5.000,00	-5.000,00
IMP		-5.000,00	-5.000,00	5.000,00
GIA		-45.270,12	-96,37	14.961,54
TOTALE		98.938,45	202.577,09	66.684,52

- **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (2-2) \\ 1 & (2-1) & (1-2) \\ 1 & (1-1) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 98.938,45 \\ 202.577,09 \\ 66.684,52 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fomita risolvendo il

sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui  $D_d^{-1}$  rappresenta la matrice inversa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
2,00	2,00	-3,00
0,00	1,00	-1,00
1,00	0,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	98.938,45	Prz SOGG.	<b>212.359,78</b>
Prezzo marg. B	202.577,09	Prz. UBI	103.638,64
Prezzo marg. C	66.684,52	Prz. ESP	187.711,89

• VERIFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'attendibilità del risultato ottenuta con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con  $P_k$  rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si ottiene, dunque:



<b>STIMA MONOPARAMETRICA</b>				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	<b>130.000,00</b>	<b>220.000,00</b>	<b>55.000,00</b>	
P RIV.	131.414,44	221.088,03	55.598,42	
SUP (mq)	160,00	300,00	230,00	154,20
BOX (mq)	65,00	60,00	50,00	142,57
<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>				
203.067,83				
<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>				
-0,05				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame è pari a: -0,05 dunque il risultato è attendibile.

#### • **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **212.359,78 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in

esame) nella zona "B1 - zona Centrale/CENTRO URBANO", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 650,00 ed un massimo di 910,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato J)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il cespite in esame è pari a 650,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore tendente al massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire alla villa; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento delle compravendite (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 650,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri



perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

Superfici COMMERCIALI				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Secondo Sottostrada	deposito H 2,09	51,81	0,35	18,13
Piano Primo Sottostrada	DEPOSITO H 2,75 ml	90,76	0,7	63,53
	Terrazzo	19,62	0,25	4,91
Piano Terra	Soggiorno H 2,90 ml	80,39	0,7	56,27
	Terrazzo	30,68	0,25	7,67
Piano Primo	Zona notte H 2,95	70,50	1	70,50
	Balcone	41,02	0,25	10,26
Piano Secondo	Sottotetto H 2,25 e min 1,08	78,36	0,35	27,43
ESTERNO	PISCINA	142,57	0,35	49,90
	Resto esterno, ovvero pavimentazione, scale esterne, giardino, tettoia, gabbiotto piscina	991,42	0,1	99,14
<b>TOTALE</b>				<b>407,74</b>

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotta UNICO, è pari a mq **407,74 mq.**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 407,74, avremo un valore del lotto pari ad **euro 265.031,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato inferiore rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Inoltre, per come ampiamente trattato, si rendono necessari degli interventi sui cespiti pignorati, sia allo scopo di dividerli e renderli autonomi e, quindi, cancellare la commistione tra le differenti ditte sia allo scopo di ripristinare gli inconvenienti di natura strutturale, per come denunciati dalla proprietà, seppure ripristinati dalla ditta esecutiva.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 200.000,00** (euro duecentomila), valore arrotondato.

←→

**euro 0,15**

*Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato*

Lo sgombero di unità immobiliari, di qualsivoglia destinazione d'uso, è oramai diventata cosa frequente, agevole e veloce.

Nel dare risposta al quesito avanzato, il sottoscritto si



interfacciava con più società attive nel settore dei traslochi, al fine di conteggiare la spesa occorrente a sostenere tali operazioni.

Nel caso in esame, si tratta di quantificare la spesa relativa alle suddette operazioni di sgombero, ascrivibili ad un fabbricato multipiano, che sviluppa ben due livelli sotto il piano stradale, oltre sottotetto, corredato da un'ampia corte esterna a verde.

Bisogna precisare, che tranne per il piano primo (e per il secondo piano sottostrada, di fatto un vero e proprio magazzino di mobili inutilizzati) non sono presenti praticamente arredi, in quanto dal sopralluogo effettuato gli ambienti erano praticamente liberi e vuoti.

In sostanza, lo sgombero dei beni mobili e degli arredi, nel caso in esame, risulta essere un'operazione facile e veloce (a meno della difficoltà dettata dalla fruibilità del locale al secondo piano sottostrada).

Ad ogni modo, il tempo occorrente al trasloco degli arredi non eccede la classica giornata lavorativa.

In considerazione di quanto affermato, il costo necessario per sostenere tali operazioni è pari a 1.000,00 euro circa.

Per quanto concerne il carico della merce nelle macchine predisposte al trasporto delle stesse, la spesa sarà limitata, in quanto lo spazio esterno, ovvero viale della Libertà, risulta sufficientemente esteso per "ospitare" tali mezzi; sulla scorta di quanto appena esposto, la spesa da sostenere è di circa 1.500,00 € e che comprende, carico-scarico degli arredi e trasporto.

In definitiva, per procedere alla rimozione e dismissione dei beni



mobili, con successivo trasporto e scarico ad altra sede, la spesa ammonterà a **2.500,00 €** circa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



~~ESTRATTO~~

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

**LOTTO UNICO**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà (nuda proprietà + usufrutto) di un edificio cielo-terra, realizzato negli anni '80, destinato ad abitazione con accessori che si sviluppa complessivamente su cinque livelli (dei quali due sottostrada) e risulta corredato da una corte esterna a verde sulla quale è ubicata una piscina ed altri manufatti, sito su Viale della Libertà, centro urbano dell'abitato di Albanella (SA). Le unità immobiliari pignorate (ad eccezione del secondo piano sottostrada) sono unite, senza soluzione di continuità, con l'immobile adiacente, lato Est, censito al catasto urbano di Albanella al foglio di mappa N. 35, particella 801, subalterni 1-2 e foglio di mappa N. 35, particella 816 catastalmente tutti di proprietà dei signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per differenti quote di proprietà, congiunti del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] (già marito dell'usufruttuaria esecutata, signora [REDACTED]). All'atto pratico, la porzione Est del fabbricato, autonomo ed indipendente dal punto di vista strutturale, in seguito all'edificazione dell'edificio all'attualità pignorato è stato aggregato a quest'ultimo eliminando, in generale, la parete di divisione tra i due edifici. Il fabbricato nel suo complesso, ossia costituito dai subalterni 2 e 3 (foglio 35, particella N. 1362) è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri che formano un reticolo spaziale ben dimensionato e distanziato, solai in latero cemento, pareti esterne in muratura a doppio foglio posti a coltello (e per le parti controterra a pareti armate) scala in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura con intelaiatura in c.a. e orditura in legno, mantovane e balconi a

manto pieno gettati in opera; con gronde e scossaline in lamiera, così come i discendenti che convogliano l'acqua piovana fino ai pozzetti di raccolta. All'esterno, dallo spazio compreso tra il fabbricato e la strada pubblica, si dipana una rampa molto lunga che conduce alla vasta area esterna che delimita, dapprima, il lato Ovest dell'edificio e poi si estende per circa 50 metri (in verità il confine è inclinato verso Est, quindi la misura è differente a seconda della posizione) verso Nord-Est. La scala supera un notevole dislivello (due rampe intermezzate da un lungo pianerottolo) anche considerando che al disotto del piano terra si collocano altri due livelli, e raggiunge il sottostante piano campagna. Lungo tutto il confine Ovest, così come quello Est e quello Nord è posta una recinzione metallica installata sul muro in calcestruzzo. Giunta al piano campagna la scala esterna si interrompe e si innesta una pavimentazione in pietra naturale che si estende tutto intorno all'edificio per alcuni metri. Dalla pavimentazione, infine, dipartono dei sentieri pedonali, pavimentati in clinker, che raggiungono la piscina, al momento del sopralluogo vuota e in disuso da tempo, il locale tecnico posizionato al vertice Nord-Est (limite estremo di proprietà), il gazebo in legno, il pozzo, il serbatoio GPL e la tettoia in legno. I camminamenti non si sviluppano su di un piano orizzontale e i dislivelli sono superati da rampe e terrazzati con muri di sottoscarpa. La restante superficie, costituente il terreno a corredo del fabbricato, è piantumata a verde che al momento del sopralluogo era in concreto inselvatichita e richiedeva interventi urgenti di manutenzione.

**Composizione:** Il portone d'ingresso all'edificio è realizzato in legno, di buona fattura, a due battenti, provvisto di sopra luce e di serratura di sicurezza. L'uscio apre direttamente nell'unico vasto ambiente che caratterizza il piano strada unito, senza soluzione di continuità, con il locale adiacente (non pignorato e di altra ditta). Al centro, ma appartenente all'immobile pignorato, è posto un



caminetto con la canna fumaria che raggiunge l'estradosso della copertura. L'ambiente è pavimentato con del marmo di ottima fattura, intonacato a civile, provvisto di impianto elettrico e riscaldamento, ossia due termoconvettori che si presume siano collegati ai differenti caminetti distribuiti sui vari livelli. L'aspetto più singolare e caratteristico del livello è rappresentato dall'enorme vetrata che occupa la gran parte della zona Nord, realizzata anch'essa in legno di buona/ottima fattura. La vetrata è provvista di una porta-finestra che permette di praticare la grande veranda che affaccia sul retro dell'edificio, sicuramente la zona più prestigiosa ed esclusiva del lotto, ossia, sulla vasta corte che si estende nella zona Nord e che ospita la piscina, gli altri manufatti prima descritti ed il verde. Dal piano terra (strada) è possibile salire ai livelli superiori o scendere ai piani sottostrada. In particolare due rampe di scale conducono al primo piano sottostrada che ricalca quasi integralmente, sia per distribuzione che per forma e finiture il livello terraneo appena descritto, seppure questa zona della casa è classata con categoria C/2 "magazzini e locali di deposito". Questo livello è sottoposto a diffusi danneggiamenti provocati dall'umidità; le infiltrazioni provengono, presumibilmente da due zone distinte, sia dall'esterno lungo la parete Ovest che dal muro controterra. Il livello è dotato di una porta metallica a due battenti che apre sul livello intermedio della scala esterna prima citata e permette di praticare il giardino a livello ubicato nella zona Ovest. Così come il piano terra, l'aspetto più singolare e caratteristico del livello è costituito dall'enorme vetrata che occupa la gran parte della zona Nord, realizzata in alluminio di mediocre qualità. Mediante una scala a chiocciola posizionata circa al centro della parete Ovest, realizzata in acciaio ed avente un diametro di circa 160 cm, provvista di ringhiera metallica che si eleva al disopra del piano di calpestio e funge da protezione verso il vuoto, alloggiata in un manufatto in calcestruzzo armato è possibile praticare il secondo livello sottostrada. L'ambiente ha



un'estensione modesta rispetto agli altri livelli, in quanto costituito da un unico locale rettangolare che è circa un quarto di quello soprastante; allo stato rustico, con pareti perimetrali gettate in opera, solaio in latero cemento sprovvisto di intonaco. Dal piano terra, sempre mediante il corpo scala di forma semicircolare, si raggiunge il piano primo dell'abitazione. Tale livello, di fatto, è l'unico "abitato" ed in tale piano la commistione tra i due fabbricati diventa ancora più drammatica ed indistricabile. Il livello costituisce, di fatto, l'abitazione dei signori Lamberti Angelo e Buoninfante Cesarina e dei due figli maggiorenni. Pertanto, l'ambiente è stato suddiviso secondo le esigenze del nucleo familiare senza tenere in nessun conto i limiti di proprietà. Di conseguenza sulla porzione esecutata insiste una stanza da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, una vasta zona disimpegno-ingresso che si apre davanti alla scala e, per l'appunto, l'accessorio in questione. Ma non solo, nella zona pignorata ricade anche una "fetta" della stanza adiacente alla camera da letto, zona Est. Tale livello è perfettamente rifinito, con pavimentazione in marmo di buona fattura e mantenuto, impianto elettrico sottotraccia, ventilconvettori e/o termosifoni in alluminio, intonaco a civile e pitturazione con colori tenui. Le porte interne sono in legno di discreta qualità e di diversa forma e foggia. Ogni ambiente della casa è provvisto di finestra o porta-finestra; in particolare la stanza da letto matrimoniale è dotata di una porta-finestra in legno, provvista di persiane a due battenti anch'esse in legno, di buona fattura, che apre sul balcone che circonda su tutti i lati liberi. Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in maiolica e rivestito con lo stesso materiale fino a circa 2 metri è contraddistinto da un'estensione più che sufficiente ad ospitare i pezzi sanitari ed una doccia. Il bagno è dotato di una finestra ad un battente, in legno provvista di persiana anch'essa in legno. La seconda stanza, indicata come ripostiglio, è dotata di una porta finestra in legno che immette al balcone prima descritto. La divisione del corpo scale con la zona



abitata, in questo caso, è stata effettuata mediante la messa in opera di un infisso in alluminio dotato di porta ad un anta, che favorisce una maggiore tenuta termica ed acustica. Sempre con l'ausilio del corpo scale semicircolare si raggiunge l'ultimo livello dell'edificio ossia il secondo piano-sottotetto. Tale ambiente è allo stato rustico, accessibile da una porta in legno tamburato di mediocre qualità. L'interno è provvisto da una pavimentazione in battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto (nelle aree dotate di solaio in latero cemento) sono privi di qualsivoglia finitura presentando gli elementi costitutivi a vista. Tranne che per la porzione orizzontale posta davanti all'uscio, realizzata con travetti prefabbricati e laterizi, la restante e maggiore porzione del tetto è realizzata con struttura portante in legno poggiante sui telai in cemento armato (caratterizzata da altezze differenti allo scopo di seguire l'andamento delle falde) e sui bassi muri perimetrali dotati di cordoli di coronamento. Sulle travi in legno, che costituiscono la grossa orditura, sono stati adagiati i portategola in legno disposti perpendicolarmente a circa 33 cm di distanza che, per l'appunto, reggono le tegole in laterizio del tipo alla romana. Il tetto è apparso sano, ben conservato e dall'esame esclusivamente visivo non sono stati riscontrati problemi di sorta.

**Proprietà:** Il diritto di usufrutto, vita natural durante e per la quota pari al totale,

spetta alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] la nuda proprietà, per la quota pari al totale,  
spetta al signor [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

**Possesso:** I beni pignorati sono nella piena disponibilità dell'usufruttuaria che li utilizza insieme ai familiari, marito e figli maggiorenni.

**Provenienza del bene:** Con atto di compravendita del 2 febbraio 2010, a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 20836 registrato ad Eboli il 17/02/2010, al N. 1233, serie 1T e trascritto a Salerno il 18/02/2010, al N. 6553

R.G e N. 5020 R.P., la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] acquistava i cespiti pignorati. Il 22 febbraio 2017 con atto di donazione a rogito del notaio Luigi Capobianco di Antonio, rep. N. 25488 registrato ad Eboli il 21/03/2017, al N. 1427, serie 1T e trascritto a Salerno il 21/03/2017, al N. 10821 R.G e N. 8411 R.P., la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] donava al figlio, signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] celibe, la nuda proprietà dei beni esecutati riservandosi essa donante l'usufrutto vita sua natural durante.

**Ubicazione:** Viale della Libertà, 21 – 84044 centro urbano di Albanella (SA).

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Albanella (SA), al *Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 2*, categoria A/3 “abitazioni di tipo economico”, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 224 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup>, rendita € 748,86, via Libertà snc, piano T-1-2; *Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 3*, categoria C/2 “magazzini e locali di deposito”, classe 7, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 95,75, via Libertà snc, piano S1-S2; **il bene comune non censibile** a detti cespiti consta nel bene censito al catasto urbano del Comune di Albanella (SA), al *Foglio di mappa N. 35, particella N. 1362, subalterno 1* “corte” con estensione pari a 1.234 m<sup>2</sup> (al lordo dell'area di sedime del fabbricato) sulla quale insiste una piscina, delle scale sterne ed altri accessori.

**Confini: Nord:** Corte Esclusiva (sub. 1) posta al piano secondo sottostrada; **Est:**

Ditta [REDACTED] (commistione con i cespiti esecutati); **Sud:**

Viale della Libertà; **Ovest:** Corte Esclusiva (sub. 1) e ditta aliena.

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** *IPOTECA VOLONTARIA*, del 21/10/2010, R.G. N. 42415, R.P. N. 8871, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto Società Cooperativa; *IPOTECA LEGALE*, del 27/10/2010, R.G. N. 43154, R.P. N. 9025 (contro [REDACTED] che al momento della suddetta iscrizione non vantava alcun diritto sui cespiti pignorati – la cancellazione spetterebbe, pertanto, al beneficiario), a favore di Equitalia Polis SPA; *IPOTECA LEGALE*, del 08/04/2011, R.G. N. 14020, R.P. N. 2150, a favore di Equitalia Polis SPA; *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*, del 16/10/2017, R.G. N. 38867, R.P. N. 30024, a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani S.C.A.R.L..

**Costo cancellazioni Formalità:** Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 996,71, al quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 1.500,00 euro.

**Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili:** La cifra è stata stimata pari a circa 2.500,00 €.

**Regolarità edilizia:** L'edificazione del fabbricato cielo-terra ha avuto origine in seguito al "Terremoto dell'Irpinia" con l'assegnazione di un contributo per la ristrutturazione-ricostruzione per come previsto dagli articoli 9/10 della Legge 18/5/1981 N. 219 e s.m.i. in data 3 dicembre 1986, protocollo N. 8635. Il 9 gennaio 1990, con protocollo N. 226 presso il Comune di Albanella veniva esibita una prima variante al progetto di: "ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione L. 219/81". La seconda variante veniva esibita il 20 dicembre 1991 al protocollo del Comune di Albanella, ed otteneva il parere favorevole il 10/01/1992 da parte della Commissione Tecnica Comunale. Il 6 ottobre 1986,



con protocollo N. 7232 presso il Comune di Albanella (SA), il signor ██████████  
 ██████████ nato ad ██████████  
 presentava istanza per concessione/autorizzazione edilizia per i lavori di:  
 “sistemazione di un terreno a terrazzamento”. Infine, il 21 marzo 2013 con  
 protocollo N. 3124 presso il Comune di Albanella, veniva esibita la Segnalazione  
 Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. avente ad oggetto: “ristrutturazione di un  
 fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via della Libertà N. 21 del Comune di  
 Albanella (SA)”. Sono state osservate delle differenze interne sanabili, mentre le  
 superfetazioni abusive ed illegittime costruite sul giardino devono essere  
 demolite dall'acquirente sub-asta.

**Abitabilità e Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato.

**Canone probabile di mercato:** euro 700,00 mensili anticipati.

**Valore a base d'asta:** *Euro 200.000,00* (euro duecentomila/00), al netto delle  
 spese di sanatoria, di demolizione, trasporto e oneri di scarica dei rifiuti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17, IN ALLEGATO

*Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

**SALERNO 14/02/2018**

IL TECNICO

Ottaviano ing. FERRIERI

*Ottaviano Ferrieri*