

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2013 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12



Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
	
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2013 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
	
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA	27
	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 22/11/2016, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.346961685, 15.54482788)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA

DESCRIZIONE

PORZIONE DI STRUTTURA di fabbricato multipiano.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Quanto osservato in loco diverge da quanto rilevabile dagli atti catastali e dalla descrizione contenuta nella stipula del mutuo ipotecario del 12/09/2005 e successivi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TRATTASI DI BENI PERSONALE

CONFINI

perimetralmete con area destinata a corte comune, sotto con altra porzione dell'esecutato e con porzione di [REDACTED] sopra con porzione di [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
porzione di fabbricato a rustico (parte all'interno della delimitazione)	151,92 mq	151,92 mq	1,00	151,92 mq	2,80 m	TERRA
porzione di fabbricato a rustico (parte oltre la delimitazione - sbalzi)	61,83 mq	61,83 mq	1,00	61,83 mq	2,80 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				213,75 mq	% 	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				213,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2003 al 14/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501 Categoria F3
Dal 14/05/2003 al 09/09/2003		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501, Sub. 2 Categoria F3
Dal 09/09/2003 al 18/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 433,82 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1501	2		A2	5	8	154 mq	433,82 €	Terra	

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali e lo stato dei luoghi NON corrispondono.

In particolare è incomprensibile l'annotazione riportata a pagina 3 della visura catastale: "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO DEL 22/10/2003 Pratica n. 417105 in atti dal 22/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N. 11358.1/2003)". Di fatto questa porzione immobiliare NON è mai stata ultimata. Per quanto sussiste all'attualità si ritiene che catastalmente la porzione immobiliare in trattazione possa essere identificata da F/3.

Relativamente alla "retrocessione" della classificazione catastale da A/2 (civile abitazione - con rendita) a F/3 (unità in corso di costruzione - senza rendita giacchè non sussistono i requisiti per la produzione di rendita) occorre specifico ordine dell'Autorità Giudiziaria (G.E.) all'U.T.E.

Per inciso la planimetria catastale allegata, dichiarazione di protocollo n. 417105 del 22/10/2003 (a firma del geom. Romano Pietro) NON rappresenta lo stato dei luoghi, né li ha mai rappresentati giacchè le suddivisioni e le rifiniture non sono mai state realizzate; non si è in presenza di pareti relazzizzate e poi demolite, impianti realizzati e poi demoliti!

STATO CONSERVATIVO

Mediocre giacchè la struttura è esposta alle intemperie e di conseguenza a infiltrazioni meteoriche.

Sono da ritenere comuni le componenti strutturali e i BCNC (beni comuni non censibili) di uso anche di altri (es. terrazza tra il fabbricato e traversa seconda di via Vincenzo Marone, scala condominiale con disimpegno).

La pur pignorata particella NCT 1501 di foglio 14, ancor prima del pignoramento, con elaborato planimetrico protocollo 240498 del 14/05/2003 (allegato) era stata già individuata quale BCNC all'epoca con il subalterno 1. Trattasi di superficie di uso comune, libera dall'ingombro del fabbricato, funzionale ai transiti veicolari e pedonali e in generale alla fruizione di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato. La suddetta non è scorporabile dalle unità immobiliari a cui è comune e non può costituire specifica vendita.

All'attualità i BCNC, a seguito di variazione per frazionamento e fusione protocollo n. SA0024428 del 03/03/2022, giusta autorizzazione del G.E. del 19/10/2022, sono individuati con i subalterni 9, 10 e 11 e rappresentati nello specifico elaborato planimetrico (allegato).

Dalla documentazione agli atti e per quanto rilasciato dal comune di Monte San Giacomo (vedi attestato) non si ha notizia di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Preliminarmente si evidenzia che la porzione in trattazione, catastalmente, è suddivisa in vani/rappresentata quindi accatastata e censita con tanto di rendita (?). Di fatto è la porzione ubicata a piano terra, con accesso dalla seconda traversa di Via Marone è ALLO STATO RUSTICO ovvero costituita da solai, pilastri e parete perimetrale, nella quale sono realizzati i vani per gl'infissi, con tavelle da 10 cm!

Non risultano intraprese le suddivisioni interne nè tracce d'impianti di nessun genere.

Essa fa parte di fabbricato costituito da due piani seminterrati rispetto la via di accesso, piano a livello della strada (qui oggetto di descrizione), sovrastante primo piano ed ancora sovrastante copertura a falde con sottotetto ispezionabile ma non abitabile. La struttura portante orizzontale, verticale e di contenimento è ordita in cemento armato in sito che, per quanto ispezionato, sembra di buona fattura. I calcoli statici della struttura in c.a., ai sensi della Legge 2/2/1974 n. 64 e L.R. n. 9 del 07/01/1973, risultano depositati presso il competente ufficio del Genio Civile, deposito n. 40957, prot. n. 2102 del 02/02/1993.

La zona è urbanizzata e abbastanza facilmente accessibile giacchè interessata da pendenza; nelle aree comuni laterali e retrostanti, oltre lo spazio di manovra c'è possibilità di sosta/parcheggio di veicoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

immobile privo di qualsiasi utilizzo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo
Dal 17/06/1978

Proprietà



Atti

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Pietro Romanelli	17/06/1978		

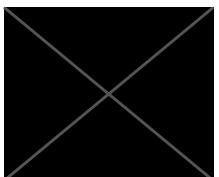
Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II. di Salerno	11/07/1978	16134	14168

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sala Consilina	06/07/1978	945	

Periodo
Dal 04/08/1998



DONAZIONE

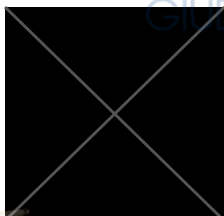
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Pietro Ferrara	04/08/1998	6960	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II. di Salerno	14/08/1998	24908	20182

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/07/2003



DIVISIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notiao Pietro Ferrara	02/07/2003	32914	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II. di Salerno	28/07/2003	27345	19714

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 16/09/2005
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 10968
Importo: € 110.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 12/09/2005
N° repertorio: 43496
- concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 23/02/2007
Reg. gen. 9860 - Reg. part. 2513
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro

Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 08/02/2007
N° repertorio: 48197

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 13/11/2009
Reg. gen. 51641 - Reg. part. 6216
Importo: € 320.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 09/11/2009
N° repertorio: 51193
- **Ipoteca legale** derivante da PROVVEDIMENTO REP. 110823/100 DEL 21/06/2010
Iscritto a SALERNO il 30/06/2010
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 5624
Importo: € 14.941,05
A favore di EQUITALIA POLIS SPA CON SEDE IN NAPOLI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 26/07/2013
Reg. gen. 27703 - Reg. part. 23024
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente per le annotazioni, allo stato non sono determinabili giacchè alcuni tributi da versare con F24 sono determinabili in base al valore di aggiudica dei cespiti.

Con riferimento all'allegata visura ipotecaria aggiornata si precisa che il pignimento trascritto il 07/10/2014, indicato al punto 14, riguarda altri immobili quindi non dovrà essere qui oggetto di ordine di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato per civile abitazione sito alla Via V. Marone seconda Traversa di Monte San Giacomo, riportato nel NCEU del Comune di Monte San Giacomo al foglio 14 p.lle 1501 (ex 1241c), 1497 (ex 504c), oggi individuato con la particella urbana n. 1501, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale, in "Zona B" (zona residenziale di completamento).

La ZONA B {zona residenziale di completamento} ha le seguenti caratteristiche:

Gli indici per questa zona sono:

a - superficie minima del lotto 300 mq

b - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq

c - indice di copertura 0,40 mq/mq

d - altezza massima 11,00 mt

e - numero massimo dei piani 3

f - distacco minimo dai confini:

1) in rapporto all'altezza $D = H/2$

2) minimo assoluto 5,00 mt

g - distacco dei fabbricati:

1) se separate da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal Piano Regolatore, da calcolare come segue: è in rapporto alla larghezza "L", per cui la distanza è:

la - per strade larghe fino a ml. 7,00 ml. 10 + L

lb - per strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00 ml. 15 + L

lc - per strade larghe più di ml. 15,00 ml. 20 + L

(l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada).

2) in rapporto all'altezza dei fabbricati $D = H$

3) minimo assoluto 10,00 ml.

h - area per parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc.

i - lunghezza massima delle fronti ml. 40,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con riferimento all'allegata certificazione del Comune di Monte San Giacomo, l'intero fabbricato di cui fa parte la U.I. in trattazione è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 62, Prot. n. 1866, del 12/10/1992.

Agli atti del succitato Comune per il medesimo fabbricato non risultano presentate domande di sanatoria edilizia né di condono edilizio, ai sensi della normativa urbanistica vigente;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I due cespiti immobiliari sono disimpegnati dalla scala condominiale pertanto sussiste autonomia di accesso e utilizzo. Si ritiene che due lotti separati possano essere più vantaggiosi per la procedura in termini di realizzo dalla vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA PORZIONE DI STRUTTURA di fabbricato multipiano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1501, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.250,00

Il metodo di stima è basato sul costo di realizzazione della porzione immobiliare.

Dal raffronto dei grafici di Concessione Edilizia e l'allegata planimetria emerge una difformità di sagoma, evidenziata e quantificata per superficie e volumetria.

Il costo per la SCIA in sanatoria può così quantificarsi:

spese tecniche per pratica presso il Comune di Monte San Giacomo € 1.250,00

diritti di segreteria e bolli € 532,00

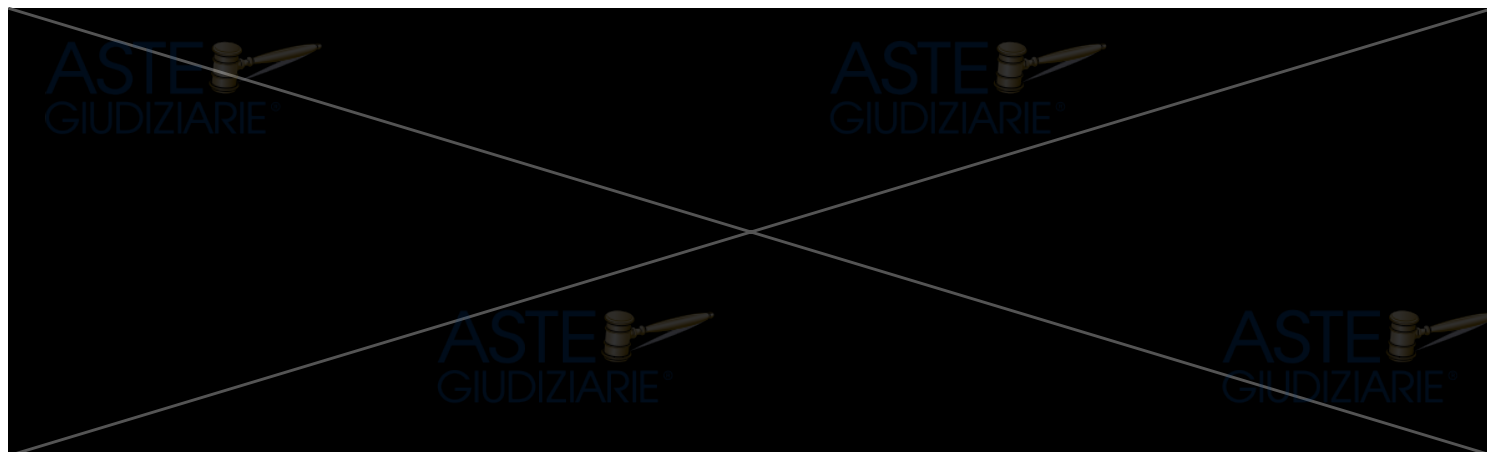
oneri concessori - costo di costruzione $2 \times 13,75 \times 18,60 =$ € 511,50

oneri concessori - oneri di urbanizzazione $2 \times 53,94 \times 1,36 =$ € 146,72

per complessivi € 2.440,22.

E' il caso di evidenziare che trattandosi di fabbricato in corso di costruzione (ovvero struttura a rustico), di cui non sono ancora realizzate le suddivisioni interne e solo parzialmente è realizzata la compagnatura esterna, c'è la possibilità di richiedere il permesso per il completamento in conformità di quanto a suo tempo autorizzato; ciò comporterebbe la demolizione di un piccolo tratto di muratura (per un costo di circa 100 €) ma eviterebbe la procedura della sanatoria con risparmio delle cifre innanzi dettagliate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano	213,75 mq	600,00 €/mq	€ 128.250,00	100,00%	€ 128.250,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'attualizzazione della categoria catastale del lotto 1 (da A/2 a F/3) bisognerà acquisire espresso ordine del G.E. al Catasto di Salerno, per richiedere la variazione per la rispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Atena Lucana, li 19/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gentile Filomena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia 62-92
- ✓ Altri allegati - deposito Genio Civile calcoli statici del 05/02/1993
- ✓ Altri allegati - Destinazione Urbanistica - Attestato fabbricato
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico fgl 14 part 1501 del 14/05/2003
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione
- ✓ Altri allegati - Grafici c.e. 62-92
- ✓ Altri allegati - Planimetria con rappresentazione delle piante interessate
- ✓ Altri allegati - scheda catastale fgl 14 part 1501 sub 2
- ✓ Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata al 18/05/2023
- ✓ Altri allegati - visure storiche catastali aggiornate al 30/05/2017
- ✓ Altri allegati - visure storiche aggiornate al 18/05/2023
- ✓ Altri allegati - Docfa per frazionamento e fusione con elaborato planimetrico del 3-3-2033
- ✓ Altri allegati - ricevuta di avvenuta variazione
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA
PORZIONE DI STRUTTURA di fabbricato multipiano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1501, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato per civile abitazione sito alla Via V. Marone seconda Traversa di Monte San Giacomo, riportato nel NCEU del Comune di Monte San Giacomo al foglio 14 p.lle 1501 (ex 1241c), 1497 (ex 504c), oggi individuato con la particella urbana n. 1501, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale, in "Zona B" (zona residenziale di completamento). La ZONA B {zona residenziale di completamento} ha le seguenti caratteristiche: Gli indici per questa zona sono: a - superficie minima del lotto 300 mq b - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq c - indice di copertura 0,40 mq/mq d - altezza massima 11,00 mt e - numero massimo dei piani 3 f - distacco minimo dai confini: 1) in rapporto all'altezza $D = H/2$ 2) minimo assoluto 5,00 mt g - distacco dei fabbricati: 1) se separate da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal Piano Regolatore, da calcolare come segue: è in rapporto alla larghezza "L", per cui la distanza è: la - per strade larghe fino a ml. 7,00 ml. 10 + L lb - per strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00 ml. 15 + L lc - per strade larghe più di ml. 15,00 ml. 20 + L (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada). 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati $D = H$ 3) minimo assoluto 10,00 ml. h - area per parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc. i - lunghezza massima delle fronti ml. 40,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1501, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	213,75 mq
Stato conservativo:	Mediocre giacchè la struttura è esposta alle intemperie e di conseguenza a infiltrazioni meteoriche.		
Descrizione:	PORZIONE DI STRUTTURA di fabbricato multipiano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

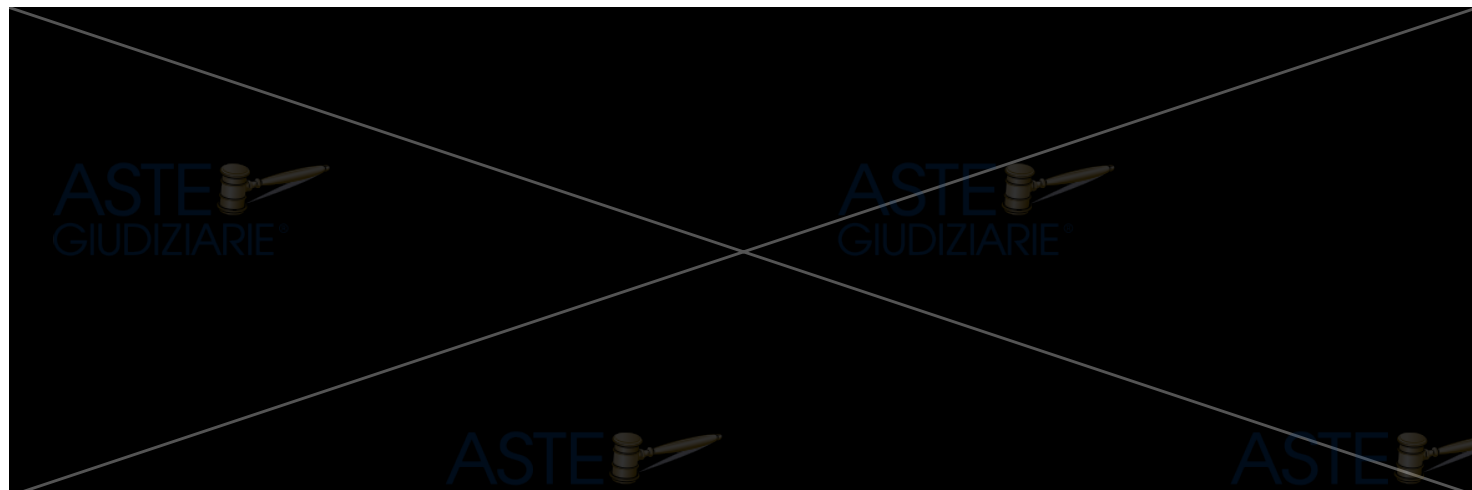


FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIACOMO (SA) - VIA VINCENZO MARONE,
PIANO TERRA

Iscrizioni

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 16/09/2005
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 10968
Importo: € 110.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 12/09/2005
N° repertorio: 43496
- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 23/02/2007
Reg. gen. 9860 - Reg. part. 2513
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 08/02/2007
N° repertorio: 48197
- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 13/11/2009
Reg. gen. 51641 - Reg. part. 6216
Importo: € 320.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 09/11/2009
N° repertorio: 51193





Direzione Provinciale
di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-SA.REGISTRO
UFFICIALE.0109486.07-04-2025.U

Data: 07/04/2025
Orat: 11.03.10

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: SA0118531*

Codice di Riscontro: 0000E8222

Operatore: SNN SFN

Presenza allegati:

Allegato.pdf (DLP)

Comune di MONTE SAN GIACOMO (Codice: Q5DG)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 1

Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: 1

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		14	1501	2								
2	C		14	1501	14	TRAVERSA II DI VIA MARONE, SNC, p. T		F/3				0.00	

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1		
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali: Variazione della destinazione (da ABITAZIONE DI TIPO CIVILE a UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE)									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/04/2003									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.			
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1		
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.			
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
											Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		S		14	1501	2											
2		C		14	1501	14					F/3						
traversa ii di via marone SNC																	
T																	

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
firma geom. gentile filomena c.t.u. incaricato, autorizzata come da specifico provvedimento del giudice aniello maria de piano, tribunale di lagonegro e.i. 62/2013. si aggiorna elaborato planimetrico part. 1501 sub 2 che da abitazione civile viene riportata f/3, fabb. in corso di costruzione part. 1501 sub 14 del fgl. 14

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
GENTILE FILOMENA
quale soggetto obbligato, residente in ATENA LUCANA (SA) - VIA NAZIONALE C/DA MACERRINA n. SNC c.a.p. 84030
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Geom. GENTILE FILOMENA
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI SALERNO n. 2786
Codice Fiscale: GNTFMN63R42A484J

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
MONTE SAN GIACOMO				14		1501					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1								SOPPRESSO			
2								SOPPRESSO			
3	traversa ii di via marone	18	1					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
4								SOPPRESSO			
5	traversa ii di via marone	18	S1					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
6	traversa ii di via marone	18	S2					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
7	traversa ii di via marone	18	S2					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
8	traversa ii di via marone	18	S2					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
9	traversa ii di via marone	18	T					BCNC (CORTE COMUNE AI SUB 6,7 E 8))			
10	traversa ii di via marone	18	T-1-S1-S2					BCNC (INGRESSO DA VIA V. MARONE E SCALA COMUNE AI SUB 7, 8, 13, 2 E 3)			
11	traversa ii di via marone	18	S1					BCNC (INGRESSO COMUNE AI SUB 5 E 12)			
12	traversa ii di via marone	18	S1					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
13	traversa ii di via marone	18	S1					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
14	traversa ii di via marone	SNC	T					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			

Protocollo		data	
IL TECNICO Geom. GENTILE FILOMENA			
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI SALERNO n. 2786			
Codice Fiscale: GNTFMN63R42A484J		firma e timbro	



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gentile Filomena

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno N. 2786

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**

Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Monte San Giacomo

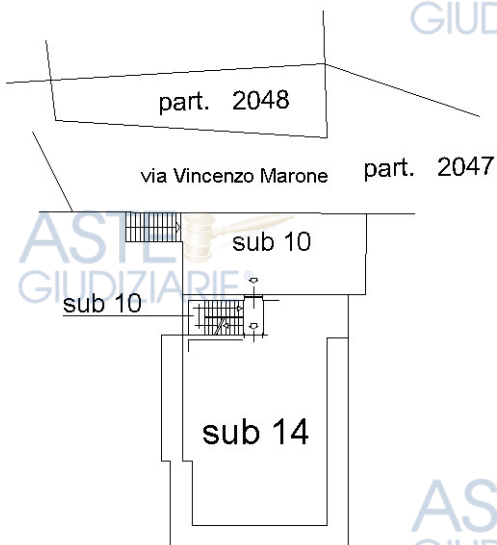
Protocollo n. del

Sezione: Foglio: 33 Particella: 1136

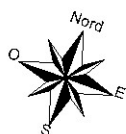
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Terra



geom. Filomena Gentile
Via Nazionale - c/da Macerrina
84030 - Atena Lucana (SA)
tel. - fax studio 0975 / 71369
Cell. 335 / 8435176
e-mail: filomenagentile@tiscali.it
pec: filomena.gentile@geopec.it

Atena Lucana 15 aprile 2025

Stimato
Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

Oggetto: Esecuzione Immobiliare 62/2013 a carico di [REDACTED]
TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

La scrivente, incaricata con provvedimento del 5 febbraio 2025 per la "regolarizzazione catastale del cespite pignorato indicato come LOTTO UNO", ad evasione dell'incarico affidato

Trasmette

- Procedura DOCFA con ELABORATO PLANIMETRICO per variazione della destinazione da abitazione di tipo civile a unità in corso di costruzione;
- Ricevuta di avvenuta variazione pratica numero SA0118531 CODICE DI RISCOntRO 0000E8222 del 07/04/2025.

L'attuale identificazione, pertanto, del lotto UNO da porre in vendita è la seguente:
Porzione di fabbricato multipiano, ubicato a Monte San Giacomo (SA) - VIA VINCENZO MARONE, piano TERRA, IN CORSO DI COSTRUZIONE.
Ora riportato al N.C.E.U. al **Foglio 14, Part. 1501, Subalterno 14 (EX PART 1501 SUB 2), Categoria F3 come da variazione pratica numero SA0118531 del 07/04/2025.** Fermo ed immutato il restante contenuto della perizia di stima già versata nel PCT.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Con ossequio

il tecnico
Geom. Filomena Gentile