

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA  
(Ex Sala Consilina)

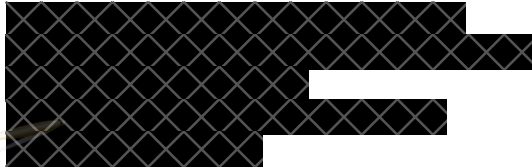
Esecuzione Immobiliare 78 - 2007

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
dott. Aniello Maria De Piano

## Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:  
MPS CAPITAL SERVICES BANCA  
PER L'IMPRESE SPA sede Firenze

- DEBITORI:



Esperto incaricato:

**Geom. Mario Noce**

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: [studio.noce@live.it](mailto:studio.noce@live.it)

Pec: [mario.noce@geopec.it](mailto:mario.noce@geopec.it)

## **Indice della Perizia**

|    |                                                 |    |
|----|-------------------------------------------------|----|
| 1  | Operazioni Peritali .....                       | 3  |
| 2  | Titolarità.....                                 | 5  |
| 3  | Dati catastali.....                             | 5  |
| 4  | Cronistoria dati catastali .....                | 7  |
| 5  | Individuazione e confini catastali .....        | 9  |
| 6  | Caratteristiche costruttive e descrizione. .... | 10 |
| 7  | Consistenza.....                                | 11 |
| 8  | Stato Conservativo .....                        | 13 |
| 9  | Corrispondenza catastale.....                   | 13 |
| 10 | Normativa Urbanistica .....                     | 13 |
| 11 | Regolarità Urbanistica .....                    | 13 |
| 12 | Provenienza del Bene .....                      | 14 |
| 13 | Formalità Pregiudizievoli .....                 | 15 |
| 14 | Stato di Occupazione .....                      | 16 |
| 15 | Vincoli od Oneri Condominiali .....             | 16 |
| 16 | Usi Civici.....                                 | 17 |
| 17 | Servitù .....                                   | 18 |
| 18 | Stima .....                                     | 18 |
| 19 | Osservazioni Parti .....                        | 23 |
| 20 | Suddivisione dei LOTTI.....                     | 24 |



**Dott. Aniello Maria De Piano**

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 25/07/2022, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal MPS Capital Service c/ [REDACTED] [REDACTED] iscritta al n. RGE 78/2007; in data 01/08/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 26 settembre 2023.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

## **1 Operazioni Peritali**

Il C.T.U., mezzo raccomandata A/R, comunicava agli amministratori dell'associazione che si sono succeduti nel tempo, l'intenzione di concordare una data comune per l'accesso al compendio pignorato, ma tali richieste si rivelavano infruttuose. In data 10/05/2023, lo scrivente, coadiuvato con l'agente di Polizia Locale del Comune di Montesano sulla Marcellana alle ore 10:00 effettuava il primo accesso alla struttura pignorata.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana (SA), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in più unità immobiliari situate nel Comune di Montesano sulla Marcellana così distinti in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

- Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.
- Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.
- Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

## 2 Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono al seguente debitore:

**Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.



Proprietà 1/1

## 3 Dati catastali

**Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

| Dati di classamento |       |     |            |           |        |             |                       |            |       |
|---------------------|-------|-----|------------|-----------|--------|-------------|-----------------------|------------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superfici e catastale | Rendita    | Piano |
| 43                  | 117   | 4   |            | C/3       | 2      | 879,00 mq   | 949,00 mq             | € 1.452,69 | T     |

**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

| Dati di classamento |       |       |            |           |        |              |                       |            |       |
|---------------------|-------|-------|------------|-----------|--------|--------------|-----------------------|------------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub . | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenz a | Superfici e catastale | Rendita    | Piano |
| 43                  | 117   | 5     |            | A/10      | U      | 40 vani      | 825,00 mq             | € 8.883,06 | 1     |

**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

| Dati di classamento |       |       |            |           |        |                               |                       |         |       |
|---------------------|-------|-------|------------|-----------|--------|-------------------------------|-----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub . | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza                   | Superfici e catastale | Rendita | Piano |
| 43                  | 117   | 6     |            | F/3       | -      | Unità in corso di costruzione | -                     | -       | 1     |

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

| Dati di classamento |       |       |            |           |        |                               |                       |         |       |
|---------------------|-------|-------|------------|-----------|--------|-------------------------------|-----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub . | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza                   | Superfici e catastale | Rendita | Piano |
| 43                  | 117   | 7     |            | F/3       | -      | Unità in corso di costruzione | -                     | -       | 2     |

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

| Dati di classamento |       |       |            |           |        |                               |                       |         |       |
|---------------------|-------|-------|------------|-----------|--------|-------------------------------|-----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub . | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza                   | Superfici e catastale | Rendita | Piano |
| 43                  | 117   | 10    |            | F/3       | -      | Unità in corso di costruzione | -                     | -       | T-1-2 |

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

| Dati di classamento |       |       |            |             |        |             |                       |         |       |
|---------------------|-------|-------|------------|-------------|--------|-------------|-----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub . | Zona Cens. | Categoria   | Classe | Consistenza | Superfici e catastale | Rendita | Piano |
| 43                  | 213   | -     |            | Ente Urbano | -      | -           | -                     | -       | T     |

#### 4 Cronistoria dati catastali

**Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

- Variazione del 02/04/2003 n. 3814.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 181904) Variazione per modifica di identificativo; località Scialandro snc piano terra;

**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

- Variazione del 02/04/2003 n. 3815.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 181912) Variazione per modifica di identificativo; località Scialandro snc piano terra;

**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

- Variazione del 02/04/2003 n. 3819.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 181941) Variazione per modifica di identificativo; località Scialandro snc piano 1;

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

- Variazione del 02/04/2003 n. 3822.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 181994) Variazione per modifica identificativo; località Scialandro snc piano 2;

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

- Variazione del 02/04/2003 n. 3823.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 182048) Variazione per modifica identificativo; località Scialandro snc piano T – 1 – 2;

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

- frazionamento del 10/04/2003 n. 2594.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (protocollo n. 802181);
- Tipo mappale del 04/04/2000 n. 1692 .1/2000 in atti dal 04/04/2000 (protocollo n. 712170).

**Foglio 43 Particella 117:**

- Tipo mappale del 08/09/1999 n. 3718 approvato in data 08/09/1999 ricevuta n. 712170.
- frazionamento del 10/04/2003 protocollo tipo 2594 (il frazionamento ha generato la part.117/a e la 213)

**Foglio 43 Particella 202 sub. 2-3:**

- Docfa per dichiarazione di fabbricato urbano e nuova costruzione del 23/05/2000 n. 2457.1/2000 protocollo n. 93418 in atti dal 23/05/2000.

**Foglio 43 Particella 202 sub. 2:**

- DOCFA per soppressione del 12/02/2003 n. 1680.1/2003 prot. 51746 con la causale “FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI” (la soppressione ha generato i sub 10 e 11 non oggetto del pignoramento).

**Foglio 43 Particella 202 sub. 3:**

- DOCFA per soppressione del 06/02/2002 n. 822 .1/2002 in atti dal 06/02/2002 (protocollo n. 45331) con la causale “DIVISIONE” (la divisione ha generato i sub 4, 5, 6 e 7).

**Foglio 43 Particella 202 sub. 4,5,6,7 e 10:**

- Variazione per “modifica di identificativo” (le particelle 202 veniva sostituita con la particella 117)

-protocollo n. 181904, foglio 43 part. 117 sub 4;

-protocollo n. 181912, foglio 43 part. 117 sub 5;

-protocollo n. 181941, foglio 43 part. 117 sub 6;

-protocollo n. 181994, foglio 43 part. 117 sub 7;

-protocollo n. 182048, foglio 43 part. 117 sub 10.

## 5 Individuazione e confini catastali

L'immobile, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed è:

**Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

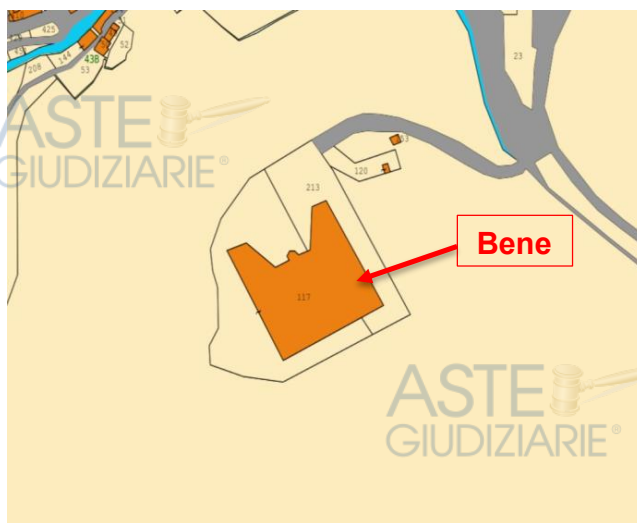
**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

I beni in elenco confinano per tutti i lati con proprietà Comunale.





## 6 Caratteristiche costruttive e descrizione.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare costituisce un complesso abbandonato da anni adibito ad attività casearia denominato "Scialandro".

Detto struttura dista circa un chilometro e mezzo dal centro cittadino di Montesano sulla Marcellana ed è facilmente



raggiungibile mediante una strada in parte asfaltata e in parte sterrata. L'intero complesso si sviluppa su di una superficie complessiva di 6.478,00 mq (di cui 5.315,00 mq corte perimetrale). L'immobile si sviluppa su tre livelli, pian terreno, piano primo e secondo, tutti in completo stato di abbandono e con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua piovana. Il pian terreno è composto da un grande ambiente rivestito con piastrelle, varie stanze adibite presumibilmente ad uffici e punto vendita, un ampio porticato e bagni e



antibagni. Il piano primo è composto da numerose stanze adibite presumibilmente ad uffici, sale riunioni e conferenze e bagni. Il piano secondo è composto da un unico ambiente allo stato grezzo.

Va precisato che alla data di sopralluogo, l'intera struttura risultava completamente abbandonata, con evidenti problemi di infiltrazioni dovuti alla mancata manutenzione in copertura, priva in più punti di porte e finestre, nonché priva di tutti gli impianti elettrici ed idraulici in normale uso di efficienza.

La parte di fabbricato in oggetto, faceva parte di un convento realizzato intorno agli inizi degli anni 60, e la parte pignorata è stata oggetto di demolizione e ricostruzione con struttura in elevazione in cemento armato, solai in latero cementizio e soletta sovrastante di copertura del tipo a terrazzo. La pavimentazione al piano terreno e in monocottura, al piano primo in gress porcellanato ed al secondo piano non presente. Il collegamento dal piano terra ai piani superiori avviene tramite una scala interna sempre in c.a. del tipo a due rampe con gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica. Complessivamente l'immobile versa in completo ed avanzato stato di abbandono e necessità di un importante intervento edilizio di ristrutturazione.

L'area esterna è delimitata da un muretto in cls, mentre l'area interna al cortile non risulta delimitata e pertanto un tutt'uno con la corte del vecchio fabbricato.

## 7 Consistenza.

**Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Piano Terra                           | 780,00 mq           | 915,00 mq           | 1,00         | 915,00 mq                   | H=4,10 m | Terra |
| Portico P.T.                          | 245,00 mq           | 245,00 mq           | 0,10         | 24,50 mq                    |          |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 939,50 mq                   |          |       |

**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza   | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------|-------|
| Piano Primo                           | 708,00 mq        | 818,00 mq        | 1,00         | 818,00 mq                | H= 4,10 m | Primo |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 818,00 mq                |           |       |

**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza   | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------|-------|
| Piano Primo                           | 328,00 mq        | 344,00 mq        | 1,00         | 344,00 mq                | H= 4,10 m | Primo |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 344,00 mq                |           |       |

**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza   | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------|---------|
| Piano Secondo                         | 474,00 mq        | 529,00 mq        | 1,00         | 529,00 mq                | H= 4.10 m | Secondo |
| Piano Secondo                         | 328,00 mq        | 344,00 mq        | 0,20         | 68,80 mq                 | H= 4.10 m | Secondo |
| Terrazzo                              | 288,00 mq        | 288,00 mq        | 0,10         | 28,80 mq                 |           | Secondo |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 626,60 mq                |           |         |

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)  
Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Piano Terra                           | 150,00 mq        | 200,00 mq        | 1,00         | 200,00 mq                | H=4,10 m | Terra   |
| Piano Primo                           | 150,00 mq        | 200,00 mq        | 1,00         | 200,00 mq                | H=4,10 m | Primo   |
| Piano Secondo                         | 150,00 mq        | 200,00 mq        | 1,00         | 200,00 mq                | H=4,10 m | Secondo |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 600,00 mq                |          |         |

Va precisato che le dimensioni del presente bene sono state dedotte dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico, in quanto alla data del sopralluogo, così come si evince dalla documentazione fotografica, i solai della struttura si presentavano impraticabili.

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

| Destinazione  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Corte esterna | 5.314,00 mq      | 5.314,00 mq      | 1,00         | 5.314,00 mq              |         | Terra |

|                                       |             |  |
|---------------------------------------|-------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 5,314,00 mq |  |
|---------------------------------------|-------------|--|

## 8 Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta in completo stato di abbandono, privo di ogni utenza, senza numerose finestre e porte perimetrali. Gli impianti, elettrico ed idraulico completamente danneggiati e comunque non funzionanti. Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua piovana dovuti alla totale assenza di manutenzione al piano di copertura. Il sub. 10 risulta pericolante in avanzato stadio di sfondellamento e ossidazione dei travetti dei solai che ne impediscono la sicurezza nel calpestarlo. La corte esterna, completamente abbandonata con erba e rovi alti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in avanzato stato di fatiscenza e abbandono.

## 9 Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano corrispondenti a quanto rinvenuto sul posto alla data del sopralluogo.

## 10 Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Montesano Sulla Marcellana in "P.O. - Progetto Obbiettivo" del vigente strumento urbanistico ai sensi del Decreto della Comunità Montana del Vallo di Diano n. 36 del 04/01/2007.

## 11 Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Montesano Sulla Marcellana, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato agli inizi degli anni 60' e le successive variazioni sono state eseguite con i seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività del 09/10/1998 prot. 8005;
- Concessione Edilizia n. 09 del 17/01/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in Variante del 09/08/2001 prot. 7558;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria Parziale del 30/09/2003 prot. 8783.

Sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate rilevanti abusi edilizi rispetto alla documentazione reperita presso l'Ente Comunale.

## 12 Provenienza del Bene

- Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.
- Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.
- Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.
- Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.
- Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.
- Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

- I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti per la quota di 1/1 dell'a [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di acquisto dal Comune di Montesano Sulla Marcellana con Atto Notarile Pubblico per Notaio Maria D'Alessio, del 28/10/2003 rep. 20914, trascritto in data 20/11/2003 a Salerno ai n.ri 40046/29371.

- Al Comune di Montesano della Marcellana il bene è pervenuto a seguito di sentenza dichiarativa del Tribunale di Sala Consilina, n.ro 26/2003 emessa in data 11/02/2003 con annotazione nella trascrizione dell'atto precedente del 23/12/1990, con cui il Comune di Montesano Sulla Marcellana, con atto di compravendita per Notaio Raffaele Golia, del 23/12/1990 rep. 43758, trascritto in

data 19/01/1991 ai n.ri 3096/2745, trasferiva all' [REDACTED]

[REDACTED] e che predetta sentenza dichiarava quest'ultimo atto privo di efficacia il trasferimento dell'intero complesso. Si precisa che manca la continuità ventennale documentata ovvero mancanza di primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento – 12/10/2007.

### 13 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità:

- Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.
- Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.
- Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.
- Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.
- Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.
- Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Salerno il 12/10/2007  
Reg. gen. 50504 - Reg. part. 31609  
Rogante: Tribunale di Sala Consilina (SA)  
Data: 01/10/2007  
n. Rep.: 683  
contro: [REDACTED]

a favore: MPS Capital Service Banca per l'Imprese spa

- **Ipoteca Volontaria**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascritto a Salerno il 03/12/2003

Reg. gen. 41729 - Reg. part. 6994

Rogante: Notaio Maria D'Alessio

Data: 18/11/2003

n. Rep.: 21093

contro:

[REDACTED]

a favore: MPS Bancaverde s.p.a.

#### **14 Stato di Occupazione**

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava completamente abbandonato.

Non risultano essere in atto contratti di locazione.

#### **15 Vincoli od Oneri Condominiali**

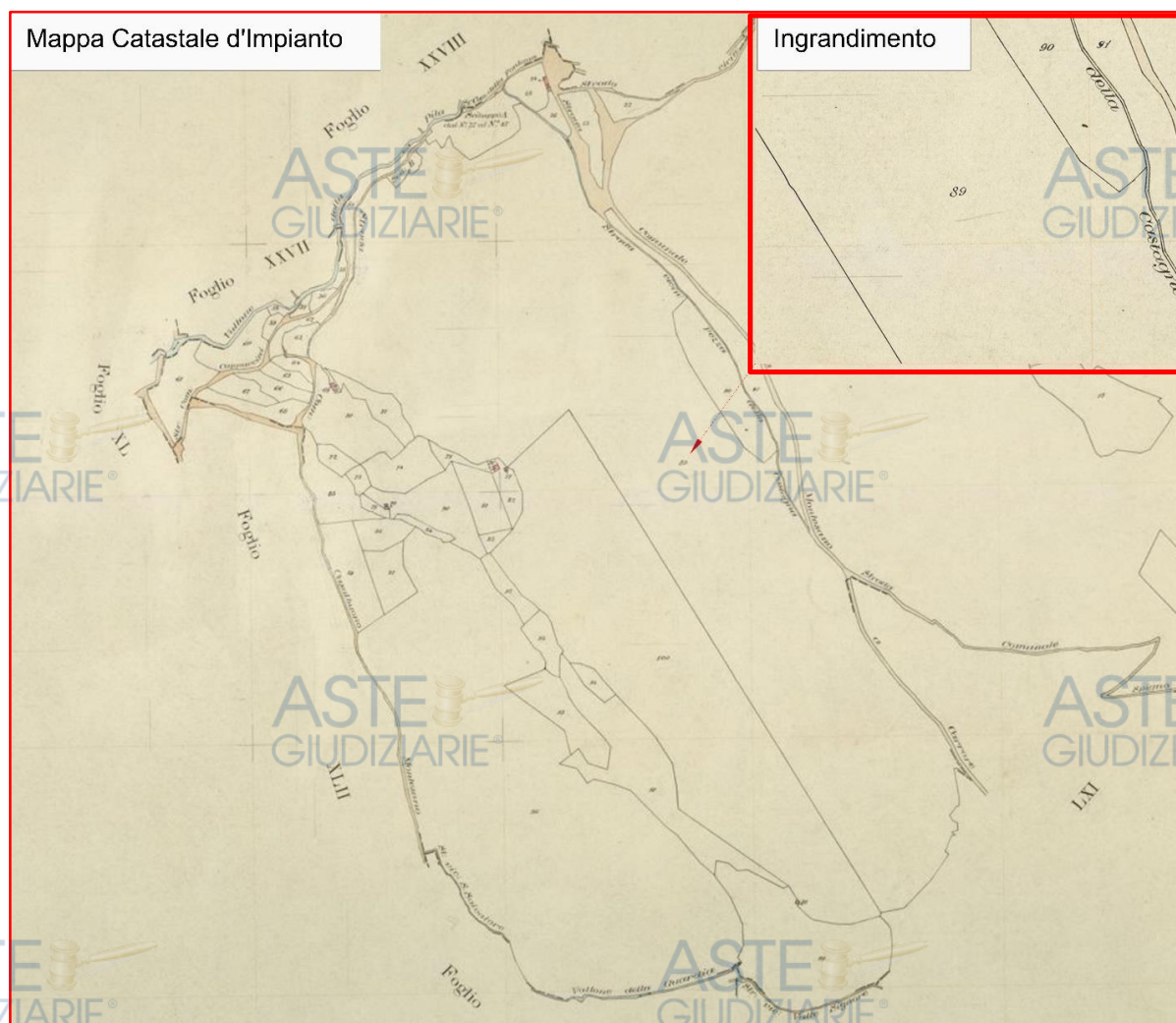
Gli immobili in oggetto non rientrano in un condominio costituito.



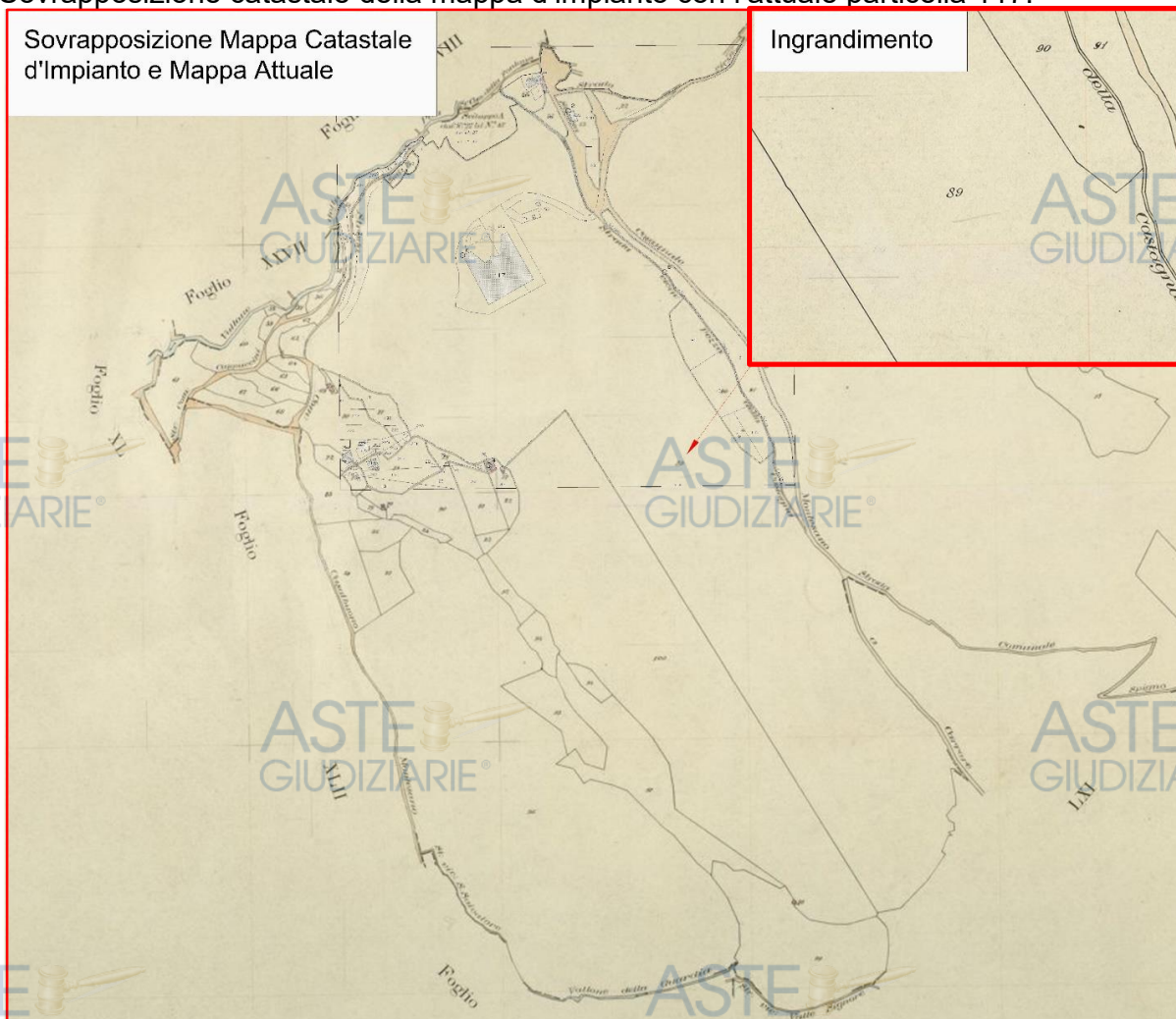
## 16 Usi Civici

La particella oggi, ricadente nel foglio di mappa 43 contraddistinta con il n.117, deriva dalla particella n.202 ed ancor prima dalla particella 89 assoggettata ad Usi Civici, così come si evince dalla certificazione della Regione Campania presente in atti. Dalla visura storica, questa ricostruzione, non si evince, in quanto il frazionamento è stato eseguito antecedentemente all'impianto meccanografico del '73.

Pertanto dalla ricostruzione grafica della mappa d'impianto, risalente ai primi anni del 900, si evince chiaramente quanto descritto:



Sovrapposizione catastale della mappa d'impianto con l'attuale particella 117:



## 17 Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

## 18 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

- Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.  
**Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.  
**Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.  
**Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 200,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 260,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 220,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **226,67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

|                              |      |
|------------------------------|------|
| coefficiente di ubicazione   | 0,99 |
| coefficiente di condizione   | 0,92 |
| coefficiente di panoramicità | 0,99 |

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| coefficiente di per regolarità urbanistica | 0,94        |
| coefficiente di rating immobiliare         | 0,95        |
| coefficiente di tipologia                  | 0,98        |
| coefficiente di superficie                 | 0,99        |
| <b>Totale coefficiente di riduzione</b>    | <b>0,78</b> |

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$V_{ur} = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| valore unitario medio     | € 226,67 |
| Coefficiente di riduzione | 0,78     |

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>valore unitario ridotto</b> | <b>€ 176,80</b> |
|--------------------------------|-----------------|

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- **176,80 €/mq il valore al metro quadro;**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo  | Quota in vendita |
|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| <b>Bene 1</b>        | 939,50 mq                | 176,80 €/mq     | 166.103,60 €        | 100,00           |
| <b>Bene 2</b>        | 818,00 mq                | 176,80 €/mq     | 144.622,40 €        | 100,00           |
| <b>Bene 3</b>        | 344,00 mq                | 176,80 €/mq     | 60.819,20 €         | 100,00           |
| <b>Bene 4</b>        | 626,60 mq                | 176,80 €/mq     | 110.782,88          | 100,00           |
|                      |                          | <b>Totale</b>   | <b>482.328,08 €</b> |                  |

**A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.**

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 482.328,08**

Deprezzamento del 50% per le condizioni in cui si trova l'immobile

**€ 241.164,04**

Deprezzamento del 15%: € 36.174,61 a detrarre

**Valore finale del Bene 1,2,3 e 4: € 205.000,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *duecentocinquemila /00*

**Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA)

Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo,  
secondo.

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

*“Borsino immobiliare”* = 200,00€/mq

*OMI Agenzia delle Entrate* = 260,00€/mq

*Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato* = 220,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **226,67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche,  
a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

*Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):*

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| <i>coefficiente di ubicazione</i>                 | 0,99        |
| <i>coefficiente di condizione</i>                 | 0,90        |
| <i>coefficiente di panoramicità</i>               | 0,99        |
| <i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i> | 0,94        |
| <i>coefficiente di rating immobiliare</i>         | 0,95        |
| <i>coefficiente di tipologia</i>                  | 0,98        |
| <i>coefficiente di superficie</i>                 | 0,99        |
| <b>Totale coefficiente di riduzione</b>           | <b>0,76</b> |

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

**Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| valore unitario medio          | € 226,67        |
| Coefficiente di riduzione      | 0,76            |
| <b>valore unitario ridotto</b> | <b>€ 172,27</b> |

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

○ **172,27 €/mq** il valore al metro quadro;

| Identificativo<br>corpo | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Bene 5</b>           | 600,00 mq                   | 172,27 €/mq     | 103.360,00 €          | 100,00              |

Essendo quest'ultima, pericolante e non accessibile per l'elevato grado di fatiscenza, lo scrivente provvederà ad applicare una riduzione dell'80% sul valore complessivo del bene.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 130.360,00**

Deprezzamento del 80% per le condizioni in cui si trova l'immobile

**€ 82.688,00**

Deprezzamento del 15%: € 12.403,20 a detrarre

**Valore finale del Bene 5: € 70.000,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *settantamila/00*

**Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

La particella in oggetto, in considerazione della natura, dello stato in cui si trova e della consistenza è stata considerata come corte e quindi valore aggiunto ai precedenti beni.

### 19 Osservazioni Parti

A seguito della trasmissione della bozza di Relazione, inviata a le parti in causa a mezzo PEC e R/A in data 26/07/2023, lo scrivente ha ricevuto le osservazioni da parte dell' [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. allegato 9 –

Osservazioni Parti).

Osservazioni:

...chiediamo che il sig CTU, Geom Mario Noce, valuti specificatamente l'esistenza - pacifica - della p.lla 89 a) del fg. 43 ed il nesso con gli immobili pignorati, la cui estraneità all'area gravata trova conferma negli atti dei pubblici ufficiali.

Risposta:



Come già descritto la particella contraddistinta con il n.117 del foglio 43, deriva dalla particella n.202 ed ancor prima dalla particella 89 assoggettata ad Usi Civici, così come si evince dalla certificazione della Regione Campania presente in atti. Dalla visura storica, questa ricostruzione, non si evince, in quanto il frazionamento è stato eseguito antecedentemente all'impianto meccanografico del '73, ma diversamente si rileva chiaramente a seguito di sovrapposizione grafica.

## 20 Suddivisione dei LOTTI

### Lotto Unico

- Bene 1** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.
- Bene 2** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.
- Bene 3** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.
- Bene 4** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.
- Bene 5** – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.
- Bene 6** – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213.

**Valore finale del lotto: € 275.000,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *duecentosettantacinquemila,00 euro*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mario Noce

**ELENCO ALLEGATI:**

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*
9. *Osservazioni Parti.*

