

ARCHITETTO TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ARCHITETTO

POTENZA
ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 81/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Custode giudiziario:
Avv. Andrea Salomone

Giudice:

dott. G.S. TROTTA

UDIENZA: 04/07/2023

Maurizio Cocilova
ASTE
GIUDIZIARIE.it
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma

ARCHITETTO
COCILOVA
MAURIZIO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

Indice generale

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati	7
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;.....	7
oppure:.....	7
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.....	7
se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto.....	7
in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.....	7
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.....	8
(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle.....	8
trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente.....	8
di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).....	8
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;.....	8
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	8
RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati.....	8
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....	8
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.....	10
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;.....	10
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....	10
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;.....	11
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;.....	11

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;.....12
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 13
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;13
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore,16
la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;.....16
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....18
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;.....19
- Allegati alla presente:.....20

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 81/2016

promossa dalla -----

contro

il sig. -----

G.E. : dott.ssa G.S. TROTTA

CUSTODE: Avv. Andrea Salomone

Premessa

In data 09 novembre 2022, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 81/2016 R.G.E. promossa dalla ----- contro il sig. -----, il seguente incarico:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

arch. Maurizio Cocilova 5

MAURIZIO COCILOVA

architetto

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rft o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

MAURIZIO COCILOVA

architetto

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Agli atti risulta depositata la certificazione notarile attestante la provenienza dei beni eseguiti in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.



se la certificazione risalta sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dall'esame della documentazione è emerso che i beni sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

Bene n. 1: Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 3

Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione del 28/09/1989 (re. N. 32905) presso il notaio Carlo Tortorella di Lagonegro, dal padre -----, nato a Montesano S/M (Sa) il 05/10/1930, registrato a Lagonegro il 10/10/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 09/12/1989 ai nn. 33290/26472. In virtù di tale donazione il ----- risulta proprietario della quota di 1/1;



Bene n. 2: Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 2

Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione del 28/09/1989 (re. N. 32905) presso il notaio Carlo Tortorella di Lagonegro, dal padre -----, nato a Montesano S/M (Sa) il 05/10/1930, registrato a Lagonegro il 10/10/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 09/12/1989 ai nn. 33290/26472. In virtù di tale donazione il ----- risulta proprietario della quota di 1/1;



Risulta garantita la continuità delle trascrizioni.



MAURIZIO COCILOVA

architetto

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Agli atti non è presente l'estratto catastale attuale e neanche quello storico.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

I dati catastali storici e attuali corrispondono a quelli indicati nella relazione notarile.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. ----- è coniugato con ----- in regime di comunione di beni.

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'accesso ai beni è avvenuto in data 17/01/2023, congiuntamente con il custode giudiziario avv. Andrea Salomone.

Bene n. 1:

Abitazione posta al piano primo e secondo del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 3, di vani 12. Al piano terra dello stesso immobile è presente un locale commerciale, descritto al bene successivo.

L'abitazione è accessibile con portone autonomo direttamente dalla Via Cesare Battisti ed è sviluppata su due piani fuoriterra (piano primo e secondo con sottotetto non abitabile). Al piano primo si accede tramite una scala interna, collegata al piano terra con una porta interna con il locale commerciale, anch'esso oggetto di pignoramento.

arch. Maurizio Cocilova 8

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

MAURIZIO COCILOVA

architetto

Il piano primo si presenta con una zona giorno formata da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un vano adibito a studio e un terrazzino ubicato a Sud. Mentre, il piano secondo, collegato con il primo tramite scala interna, è adibito a zona notte con quattro camere da letto, un bagno, disimpegno e un terrazzino laterale, ubicato nella zona Nord/Est.

E' importante far rilevare che dalla mappa catastale ricavata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il bene è identificato con il n. 1409, part.Illa soppressa nel 2017 (pratica n. SA0220844 in atti dal 27/09/207). Inoltre, sempre sulla stessa mappa la part.Illa n.922, graffata ad un corpo di fabbrica non di proprietà dell'esecutato, identifica un piazzale laterale all'immobile identificato alla part.Illa n. 1409.

Pertanto, la mappa necessita di una correzione dei numeri identificativi e di aggiornamento all'attualità.

Sempre ai fini catastali, la part.Illa n. 922 sub 3, deriva dalla part.Illa n. 146 sub 3 (ex fabbricato rurale) variazione avvenuta nel 2010 (pratica SA01001992).

Infine, il bene confina a Nord con la strada comunale Via Cesare Battisti, a Sud con la part.Illa n. 777 (altra proprietà) ad Est con la part.Illa n. 922 (altra proprietà) e ad Ovest con la part.Illa n. 371 (altra proprietà).

Tale bene può essere oggetto, insieme al bene successivo, della formazione del LOTTO UNICO

Bene n. 2:

Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.Ille n. 922 sub 2, di 70 mq. Ai piani primo e secondo dello stesso immobile è presente l'abitazione, descritto al bene precedente.

Il locale è accessibile direttamente dalla Via Cesare Battisti con vetrina espositiva laterale ed è sviluppata su un unico piano fuoriterza. Allo stesso è possibile accedere dal vano ingresso retrostante, collegato con l'accesso al piano primo e secondo dell'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento.

Il piano commerciale si presenta con vano punto vendita, un vano laboratorio retrostante e un locale wc.

E' importante far rilevare che dalla mappa catastale ricavata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il bene è identificato con il n. 1409, part.Illa soppressa nel 2017 (pratica n. SA0220844

arch. Maurizio Cocilova 9

MAURIZIO COCILOVA

architetto

in atti dal 27/09/207). Inoltre, sempre sulla stessa mappa la part.Illa n.922, graffata ad un corpo di fabbrica non di proprietà dell'esecutato, identifica un piazzale laterale all'immobile identificato alla part.Illa n. 1409.

Pertanto, la mappa necessita di una correzione dei numeri identificativi e di aggiornamento all'attualità.

Sempre ai fini catastali, la part.Illa n. 922 sub 2, deriva dalla part.Illa n. 146 sub 2 (ex fabbricato rurale) variazione avvenuta nel 2010 (pratica SA01001992).

Infine, il bene confina a Nord con la strada comunale Via Cesare Battisti, a Sud con la part.Illa n. 777 (altra proprietà) ad Est con la part.Illa n. 922 (altra proprietà) e ad Ovest con la part.Illa n. 371 (altra proprietà).

Tale bene può essere oggetto, insieme al bene precedente, della formazione del LOTTO UNICO

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

Il **bene n. 1**, formato da una unità immobiliare abitazione, che rientra tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della L. n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, può definirsi fabbricato "Tupini", non accatastato con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diverso dai quelli strumentali, secondo l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, è soggetto al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

Il **bene n. 2**, formato dal locale commerciale, pur essendo un bene strumentale non è di proprietà di una società ma di un soggetto privato. Pertanto, anch'esso, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/72, è soggetto al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

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

Trattasi di fabbricato realizzato successivamente alla data del 02/09/1967 e, precisamente, nell'anno 1990 con Concessione Edilizia n. 33/1990.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione

MAURIZIO COCILOVA

architetto

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

Il fabbricato, composto dai due beni pignorati, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione con C.E. n. 33/1990 del 22/05/1990, rilasciata al -----, padre dell'esecutato. Successivamente, in data 06/11/2019, il ----- presentava al Comune di Montesano S/M la CILA per lavori di diversa distribuzione interna, realizzati al solo piano primo abitativo mentre, al piano terra, i lavori di modifica denunciati non sono stati realizzati. Pertanto, alla luce di tali provvedimenti edilizi e dal rilievo effettuato dal sottoscritto il fabbricato risulta conforme ai titoli edilizi suddetti ed anche dal punto di vista catastale.

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

I beni pignorati non sono dei terreni.

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

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene n. 1:

Abitazione posta al piano primo e secondo del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 3, di vani 12. Ai fini catastali, la part.IIa n. 922 sub 3, deriva dalla part.IIa n. 146 sub 3 (ex fabbricato rurale) variazione avvenuta nel 2010 (pratica SA01001992).

arch. Maurizio Cocilova 11

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica conforme a quanto rilevato dal sottoscritto. Non si rilevano difformità.



Bene n. 2:

Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 2, di 70 mq. Ai piani primo e secondo dello stesso immobile è presente l'abitazione, descritto al bene precedente. Ai fini catastali, la part.IIa n. 922 sub 2, deriva dalla part.IIa n. 146 sub 2 (ex fabbricato rurale) variazione avvenuta nel 2010 (pratica SA01001992).

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica conforme a quanto rilevato dal sottoscritto. Non si rilevano difformità.

E' importante far rilevare che dalla mappa catastale ricavata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il bene è identificato con il n. 1409, part.IIa soppressa nel 2017 (pratica n. SA0220844 in atti dal 27/09/207). Inoltre, sempre sulla stessa mappa la part.IIa n.922, graffata ad un corpo di fabbrica non di proprietà dell'esecutato, identifica un piazzale laterale all'immobile identificato alla part.IIa n. 1409.

Pertanto, la mappa necessita di una correzione dei numeri identificativi e di aggiornamento all'attualità.

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

Alla data della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dei beni pignorati in forza di atto di donazione del 28/09/1989 (re. N. 32905) presso il notaio Carlo Tortorella di Lagonegro, dal -----, nato a Montesano S/M (Sa) il 05/10/1930, registrato a Lagonegro il 10/10/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 09/12/1989 ai nn. 33290/26472. In virtù di tale donazione il ----- risulta proprietario della quota di 1/1.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di donazione del 28/09/1989 (re. N. 32905) presso il notaio Carlo Tortorella di Lagonegro, dal -----, nato a Montesano S/M (Sa) il 05/10/1930, registrato a Lagonegro il 10/10/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 09/12/1989 ai nn. 33290/26472.

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievole:

- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 27/12/2003 ai nn. 45098/33086 a favore BNL Spa, contro -----;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Salerno in data 07/07/2014 ai nn. 22976/2110 a favore della BCC di Buonabitacolo srl ed a carico di -----
-----;
- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 30/07/2016 ai nn. 37957/29570 a favore BNL Spa, contro -----.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Montesano S/M.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori:

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Certificazione di agibilità:**

- **Oneri tecnici per correzione mappa catastale.**

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima



BENE N. 1

Abitazione sviluppata su due piani fuoriterza (piano primo e secondo) - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 922 sub 3

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 800,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Comune di Montesano S/M), e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in MQ 202,00 – calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 970,00/mq circa.

Quindi, la stima per tale BENE è di Euro 200.000,00 (euro DUECENTOMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.



BENE N. 2

Locale commerciale ubicato al piano terra - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 922 sub 2

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 650,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Comune di Montesano S/M) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in MQ 100,00 – calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 850,00/mq circa.

Quindi, la stima per tale BENE è di Euro 92.000,00 (euro NOVANTADUEMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

arch. Maurizio Cocilova 15

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;



LOTTO UNICO

BENI N. 1 e 2 	Fabbricato formato da una abitazione sviluppata su due piani fuoriterra (piano primo e secondo) e un locale commerciale al piano terra, sito alla Via Cesare Battisti.
DATI CATASTALI	Foglio n. 21 part.IIa n. 922 sub 2 - 3
UBICAZIONE	Via Cesare Battisti – Montesano S/M (Sa)
DESCRIZIONE Bene n. 1 Abitazione posta al piano primo e secondo del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.IIe n. 922 sub 3, di vani 12. Al piano terra dello stesso immobile è presente un locale commerciale, descritto al bene successivo. L'abitazione è accessibile con portone autonomo direttamente dalla Via Cesare Battisti ed è sviluppata su due piani fuoriterra (piano primo e secondo con sottotetto non abitabile). Al piano primo si accede tramite una scala interna, collegata al piano terra con una porta interna con il locale commerciale, anch'esso oggetto di pignoramento. Il piano primo si presenta con una zona giorno formata da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un vano adibito a studio e un terrazzino ubicato a Sud. Mentre, il piano secondo, collegato con il primo tramite scala interna, è adibito a zona notte con quattro camere da letto, un bagno, disimpegno e un terrazzino laterale, ubicato nella zona Nord/Est. Il bene è fornito di impianto di termico con radiatori e caldaia a gas e stufa a pellet. Gli infissi sono di buona fattura e rispondono discretamente ai criteri di contenimento energetico. Tutti i materiali sono di buona fattura e l'abitazione non necessita di interventi urgenti di ristrutturazione. Ai fini catastali, la part.IIa n. 922 sub 3, deriva dalla part.IIa n. 146 sub 3 (ex fabbricato rurale) variazione avvenuta nel 2010 (pratica SA01001992).	

Infine, il bene confina a Nord con la strada comunale Via Cesare Battisti, a Sud con la part.Illa n. 777 (altra proprietà) ad Est con la part.Illa n. 922 (altra proprietà) e ad Ovest con la part.Illa n. 371 (altra proprietà).

Bene n. 2

Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Montesano S/M (Sa) alla Via Cesare Battisti n. 26, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.Ille n. 922 sub 2, di 70 mq. Ai piani primo e secondo dello stesso immobile è presente l'abitazione, descritta al lotto precedente.

Il locale è accessibile direttamente dalla Via Cesare Battisti con vetrina espositiva laterale ed è sviluppata su un unico piano fuoriterrra. Allo stesso è possibile accedere dal vano ingresso retrostante, collegato con l'accesso al piano primo e secondo dell'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento.

Il piano commerciale si presenta con vano punto vendita, un vano laboratorio retrostante e un locale wc. Il tutto in ottime condizioni di conservazione per la presenza dell'attività di pasticceria.

TIPOLOGIA	Fabbricato formato da una abitazione con locale commerciale, sviluppato su tre piani fuoriterrra.
CONTESTO	Zona residenziale e commerciale del Comune di Montesano S/M.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato, composto dai due beni pignorati, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione con C.E. n. 33/1990 del 22/05/1990, rilasciata al ----- -- , padre dell'esecutato. Successivamente, in data 06/11/2019, il ----- presentava al Comune di Montesano S/M la CILA per lavori di diversa distribuzione interna, realizzati al solo piano primo abitativo mentre, al piano terra, i lavori di modifica denunciati

	non sono stati realizzati. Pertanto, alla luce di tali provvedimenti edilizi e dal rilievo effettuato dal sottoscritto il fabbricato risulta conforme ai titoli edilizi suddetti ed anche dal punto di vista catastale.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CRITICITA'	E' importante far rilevare che dalla mappa catastale ricavata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il bene è identificato con il n. 1409, part.IIa soppressa nel 2017 (pratica n. SA0220844 in atti dal 27/09/207). Inoltre, sempre sulla stessa mappa la part.IIa n.922, graffata ad un corpo di fabbrica non di proprietà dell'esecutato, identifica un piazzale laterale all'immobile identificato alla part.IIa n. 1409. Pertanto, la mappa necessita di una correzione dei numeri identificativi e di aggiornamento all'attualità..
SUPERFICIE COMMERCIALE	314 MQ (di cui 206 MQ per l'abitazione e 108 MQ per il locale commerciale).
VALORE DI STIMA	€ 292.000,00

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo

MAURIZIO COCILOVA

architetto

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

L'abitazione, identificata come Bene n. 1, è occupata dall'esecutato mentre, il locale commerciale, identificato come Bene n. 2, è occupato dalla società -----, con sede in Montesano S/M alla Via Cesare Battisti n. 24 in persona dell'amministratore unico -----, con contratto di locazione ad uso commerciale registrato a Sala Consilina (Sa) il 25/11/2022 al n. 1464.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa.

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € 292.00,00, formante un unico lotto.

Lagonegro, 30/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

ARCHITETTO
COCILOVA
MAURIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Maurizio Cocilova 19

MAURIZIO COCILOVA

architetto



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – C.E. e Cila_atti comunali;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 7 – Certificato di residenza storico e di stato civile;
- Allegato n. 8 – Relazione separata di descrizione dei lotti;
- Allegato n. 9 – Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Allegato n. 10 - check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



arch. Maurizio Cocilova 20

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