

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 35/2019

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottoressa Federica Feola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE



Ingegnere Ivan Maiese

ASTE
GIUDIZIARIE



Ivan Maiese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordinga.it

tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno



Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 35/2019

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottoressa Federica Feola



RELAZIONE

1. Premessa

Il sottoscritto ingegner Ivan [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 5708 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione in qualità di Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 35/2019, giusta nomina di data 09 luglio 2020.



2. Mandato

In data 09 luglio 2020 l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione dottor Gaetano De Luca nominava lo scrivente, ingegner Ivan Maiese, quale Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 35/2019, stabilendo quanto di seguito riportato:

"... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c, provveda a:

*1) **verificare**, prima di ogni altra attività., la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,*



via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it

tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

1

sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) **descrivere**, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in case di rilevata difformità: **a)** se dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** la conformità a meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata a modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; 9) **accertare** se l'immobile è libero a occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10) ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per

le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successive alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o pasta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formate PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 05 agosto 2020 alle ore 16:00 lo scrivente ha espletato un primo accesso presso il compendio oggetto di procedura esecutiva congiuntamente al Custode, dottoressa Federica Feola, nonché alla presenza del signor [REDACTED] quale parte esecutata, e del signor [REDACTED] (dichiaratosi quale nudo proprietario degli immobili oggetto di accesso), prendendo visione specificatamente delle seguenti unità immobiliari:

- 1) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3;
- 2) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2.

È da premettere, anzitutto, che su entrambe le unità immobiliari insiste il diritto di usufrutto per la quota di 500/1000 in favore del signor [REDACTED] Al momento dell'accesso

l'unità immobiliare innanzi identificata con il numero 1), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3, risultava occupata dal signor [REDACTED] nudo proprietario, unitamente alla madre [REDACTED]. Il signor [REDACTED] dichiarava, in sede di accesso, di risiedere in tale unità immobiliare unitamente alla madre [REDACTED] cousufruttuaria della stessa e consegnava certificato di residenza, in bollo, della signora [REDACTED] riservandosi di trasmettere, mediante posta elettronica, copia del proprio documento d'identità, dal quale poter evincere l'indirizzo di residenza.

In sede di primo accesso, avvenuto, come detto, in data 05 agosto 2020, il sottoscritto constatava che l'unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3, è costituita da un'unità abitativa indipendente alla quale si accede da una corte antistante il manufatto, debitamente recintata e delimitata da cancello di chiusura in ferro.

L'unità, caratterizzata da finiture di pregio, risulta costituita da un ampio salone con caminetto angolare in pietra ed annesso angolo cottura, separato da porta scorrevole, due camere da letto e due bagni. L'immobile è di recente costruzione, ben esposto, provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato da pompe di calore; gli impianti elettrici sono a norma ed i servizi igienici moderni.

L'unità immobiliare numero 2), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2, è, invece, ancora allo stato grezzo, priva delle opere di finitura e degli infissi di chiusura, al pari del piano sottotetto, in corso di costruzione.

Nel caso di specie, trattasi di immobile occupato dalla cousufruttoria per la quota di 500/1000, non eseguita e dal nudo proprietario degli immobili pignorati, figlio del debitore. Stante la sospensiva di cui all'articolo 54 del Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18, gli accessi presso gli immobili adibiti a residenza principale del debitore e del suo nucleo familiare venivano sospesi fino alla data del 30 ottobre 2020. Si precisava, altresì, come si evince dal verbale all'uopo redatto, che lo scrivente avrebbe provveduto alla comunicazione agli occupanti della data fissata per l'accesso ai fini delle rilevazioni metriche, da stabilirsi, comunque, successivamente al 30 ottobre 2020.

In seguito, il medesimo giorno, 05 agosto 2020, alle ore 16:50 lo scrivente, congiuntamente al Custode del compendio pignorato, dottoressa Federica Feola, nonché alla presenza del signor [REDACTED]

rilevazioni metriche a data successiva al 30 ottobre 2020. A tal proposito il signor [REDACTED] dichiarava che l'immobile distinto in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 costituiva la propria abitazione, [REDACTED]

[REDACTED] In sede di accesso consegnava: a) certificato di residenza, in bollo, rilasciato dal Comune di Omignano (SA) in data 04 agosto 2020; b) copia del proprio documento di identità e del codice fiscale; c) copia del provvedimento datato 02 febbraio 2010 del Giudice Tutelare del Tribunale di Vallo della Lucania con cui veniva autorizzata la donazione in favore del figlio, [REDACTED]

L'accesso proseguiva con la visione degli ulteriori immobili rientranti nel compendio oggetto di esecuzione, piena proprietà del debitore esecutato e, specificatamente:

- 1) opificio, distinto in catasto al foglio 6 particella 1394 - categoria D/1;
- 2) opificio, distinto in catasto al foglio 6 particella 1395 - categoria D/1;
- 3) terreno, distinto in catasto al foglio 6 particella 757 - are 05.12.

Lo scrivente proseguiva le attività peritali relative agli opifici innanzi citati ed al terreno indicato con il numero 3) mediante l'espletamento di ulteriori sopralluoghi tenuti in data 05 agosto 2020 ed in data 30 ottobre 2020. In data 05/01/2021 il sottoscritto procedeva al deposito della relazione di stima, corredata di tutti i documenti di rito, afferente esclusivamente i succitati opifici e l'annesso terreno.

Successivamente ed in particolare in data 12 aprile 2021 lo scrivente dava seguito alle operazioni peritali, procedendo al rilievo fotografico e metrico, nonché al confronto tra lo stato dei luoghi e la condizione di diritto dei beni come di seguito indicati:

- 1) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3;
- 2) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2;

- 3) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16;
- 4) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18;
- 5) unità immobiliare unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20.

4. Osservanza dei compiti dell'esperto ex articolo 569 c.p.c.

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Il sottoscritto ha proceduto, come richiesto dall'Autorità giudiziaria, alla verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare, emesso nelle forme dell'articolo 555 c.p.c., datato 02 aprile 2019, della società "Ferrara S.r.l." di Ferrara Pasquale, in p.l.r.p.t., Partita IVA 03143240616, con sede legale in Mondragone (CE) al Viale Michelangelo n.15, rappresentata e difesa dall'avvocato Giovanni Del Prete, emerge quanto di seguito:

a) che il titolo esecutivo sul quale è fondato il credito è rappresentato dal decreto ingiuntivo n.469/2018, pronunciato dal Tribunale di Vallo della Lucania nel procedimento n.1806/2018 R.G. tra Ferrara S.r.l. e [REDACTED] con il quale il Tribunale adito, in accoglimento del ricorso, ha ingiunto al predetto [REDACTED] di pagare: "senza dilazione, a favore della Ferrara Srl della somma di euro [REDACTED] oltre interessi per come richiesti sino al saldo effettivo, nonché le spese del procedimento monitorio, liquidate nella misura di € [REDACTED] per onorari di difesa, oltre al rimborso forfettario del 15%, CNAP ed Iva come per legge";

b) che, con atto di precetto, notificato in data 31 gennaio 2019, si intimava a [REDACTED] [REDACTED] pagare in favore dell'istante, "Ferrara S.r.l.", la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

c) nonostante il detto atto di precetto sia stato ritualmente munito dell'avvertimento ex art. 480 c.p.c., nessun pagamento risulta(va) effettuato e, pertanto, tale precetto non sortiva esito alcuno.

Con il succitato Atto di Pignoramento, a norma dell'art. 555 c.p.c., l'istante ha inteso sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti immobiliari nonché tutti i beni mobiliari costituenti arredo degli immobili medesimi oltre ai rispettivi frutti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto, spettante al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

1. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato — A2 Abitazione civile - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 16, consistenza 7 vani, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;
- Immobile n. 2: Fabbricato — C2 Magazzini e locali di deposito - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 18, mq. 139, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;

2. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato — F3 Unità in corso di costruzione - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 20, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;



3. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Terreno — T Terreno - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 757, consistenza 5 are 12 centiare, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1/1;



4. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato — D1 Opifici - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 1394, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1000/1000;
- Immobile n. 2: Fabbricato — D1 Opifici - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 1395, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1000/1000;

5. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato - A2 Abitazione civile - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 3, consistenza 10 vani, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000;
- Immobile n. 2: Fabbricato - C2 Magazzini e locali di deposito - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 2, consistenza 169 mq, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000.

Dalla Nota di trascrizione, Registro generale n. 17131 Registro particolare n. 13259 Presentazione n. 24 del 30 aprile 2019 si rileva, tra l'altro, quanto di seguito:

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo



via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 24/04/2019
pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Numero di repertorio
475/2019 Codice fiscale
84001690654



Specie ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO



Sezione B

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 G063 - OMIGNANO (SA) FABBRICATI Particella 471 Subalterno 16
Comune (SA) FABBRICATI
Catasto Foglio 6
Sezione urbana A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani
Natura

Immobile n. 2 G063 - OMIGNANO (SA) FABBRICATI Particella 471 Subalterno 18
Comune (SA) FABBRICATI
Catasto Foglio 6 Consistenza 139 metriquadri
Sezione urbana C2 - MAGAZZINE DEPOSITO
Natura

Immobile n. 3 G063 - OMIGNANO (SA) FABBRICATI Particella 471 Subalterno 20
Comune (SA) FABBRICATI
Catasto Foglio 6 Consistenza
Sezione urbana X - FABBRICATO
Natura

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 G063 - OMIGNANO (SA) FABBRICATI Particella 546 Subalterno 3
Comune (SA) FABBRICATI
Catasto Foglio 12 Consistenza 10 vani
Sezione urbana A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Natura

Immobile n. 2 G063 - OMIGNANO (SA) FABBRICATI Particella 546 Subalterno 2
Comune (SA) FABBRICATI
Catasto Foglio 12 Consistenza 169 metriquadri
Sezione urbana C2 - MAGAZZINE DEPOSITO
Natura



via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere

Unità negoziale n.	3			
Immobile n. 1				
Comune	G063 - OMIGNANO			
Catasto	(SA) TERRENO			
Foglio			Subalterno	
Natura	6 Particella 757		Consistenza	5 are 12 centiare
	T - TERRENO			
Immobile n. 2				
Comune	G063 - OMIGNANO			
Catasto	(SA) FABBRICATI	Particella	1394	Subalterno
Sezione urbana		Consistenza		
Natura	Foglio 6			
Immobile n.	DI - OPIFICI			
3	G063 - OMIGNANO	Particella	1395	Subalterno
Comune	(SA) FABBRICATI	Consistenza		
Catasto				
Sezione urbana	Foglio 6			
Natura	D1 - OPIFICI			

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Agli atti del fascicolo è, altresì, presente la *Certificazione Notarile* (ai sensi dell'articolo 567, comma 2, c.p.c.) resa dal dott. Sonia Di Marino, Notaio in Agropoli, con studio ivi, alla via Salerno n. 12, iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Salerno, nei seguenti termini "... esaminati i competenti registri immobiliari ed esperita ogni altra ricerca per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, ATTESTO quanto segue: 1) Beni e/o diritti, oggetto dell'esecuzione, descritti nell'atto di pignoramento: "...per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto, spettante al sig.

[REDACTED]

2. UNITA' NEGOZIALE: Immobile n.1: Fabbricato - F3 Unità in corso di costruzione - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 20, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000; 3. UNITA' NEGOZIALE: Immobile n.1: Terreno - T Terreno - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 757, consistenza 5 are 12 centiare, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1/1; 4. UNITA' NEGOZIALE: Immobile n.1: Fabbricato D1 Opifici - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 1394, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1000/1000; Immobile n.2: Fabbricato - D1 Opifici - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 1395, per diritto di PROPRIETA' nella quota di 1000/1000; 5. UNITA' NEGOZIALE: Immobile n.1: Fabbricato - A2 Abitazione civile - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 3, consistenza 10 vani, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000; Immobile n.2: Fabbricato - C2 Magazzini e locali di deposito - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 2, consistenza 169 mq, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000". I dati catastali relativi alla consistenza immobiliare sopra descritta ed indicata nell'atto di pignoramento sono conformi alle risultanze dei vigenti registri catastali e precisamente: A) In Comune di Omignano via Pedemontana, Catasto Fabbricati: Foglio 6, mappale 471 sub 16, via Pedemontana, piano T, categ. A/2, c1.3, vani 7, R.C. Euro 263,91, (derivante dal sub. 2, giusta denuncia di variazione per frazionamento del 24 aprile 1996 n. 19.1/96); Foglio 6, mappale 471 sub 18, via Pedemontana, piano Si, categ. C/2, c1.1, R.C. Euro 61,74, (derivante dal sub. 3, giusta denuncia di variazione per frazionamento del 24 aprile 1996 n. 19.1/96); Foglio 6, mappale 471 sub 20, via Pedemontana snc, piano 2, in corso di costruzione, (unità edificate in sopraelevazione afferenti il sub. 12, giusta variazione del 25/02/1999 n.625365) in ditta esattamente intestata: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per 500/1000.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale 471 al C.T. ente urbano di are 2.88, derivante dal mappale 389 di are 33.52, giusta tipo mappale del 21/11/2000 n. 318372, ex mappale 355/b. In Comune di Omignano, Catasto Terreni: Foglio 6, mappale 757 (ex mappale 650 giusta tipo di frazionamento in atti dal 31/03/2006 n.2433, ex mappale 355)

seminativo arborato, c1.3, are 5.12, R.D. Euro 1,32, R.A. Euro 1,32. In ditta esattamente intestata: [REDACTED]

[REDACTED] B) In Comune di Omignano, via Corticelle, Catasto Fabbricati: Foglio 6, mappale 1394, via Corticelle snc, piano T-1, categ. D/1, R.C. Euro 3.348,00, (al C.T. ente urbano di are 11.29 - comprendente il mappale 1184 di ca. 89 - ex mappale 1204 di are 10.40, giusta tipo mappale del 26.11.2012 n. 576908) Foglio 6, mappale 1395, via Corticelle snc, piano T-1, categ. D/8, R.C. Euro 2.886,00. (al C.T. ente urbano di are 9.12, ex mappale 1210, giusta tipo mappale del 29.11.2012 n. 583005, ex mappale 1145, -frazionamento del 9 aprile 2009, prot.175483) In ditta non esattamente intestata, stante quanto infra precisato, per ineseguita voltura di correzione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1. C) In Comune di Comune di Omignano, c.da Cerreta, Catasto Fabbricati Foglio 12, mappale 546 sub 3, contrada Cerreta snc, piano T, categ. A/2, c1.9, vani 10, R.C. Euro 1.032,91; Foglio 12, mappale 546 sub 2, contrada Cerreta snc, piano T, categ. C/2, 01.13, mq.169, R.C. Euro 610,97. Ai fini della continuità storica catastale si precisa che detti subb. 2 e 3 derivano dal mappale 546, catg. D/8 giusta variazione per divisione e cambio di destinazione del 10.12.2013 n. 115558 prot SA0427693. Il mappale 546 al C.T. ente urbano di are 14.70 derivante dalla fusione della p.11a 546 di are 1.82 ex 230 e della p.11a 548 di are 12.88, ex 126 giusta tipo mappale del 25.9.2003 n.7985 prot 1301791. In ditta esattamente intestata: [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto per 500/1000; [REDACTED] muda proprietà per 1000/1000.

2) Passaggi nel ventennio: A tutto il giorno 30 aprile 2019 (data di trascrizione del pignoramento), i diritti immobiliari oggetto di esecuzione risultavano nella titolarità di [REDACTED] sopra generalizzato, in forza di quanto segue: A) il mappale 471 subb.16 (ex sub 2) 18 (ex sub 3) e mappale 757, a [REDACTED] come sopra generalizzato, per la proprietà indivisa, con il germano [REDACTED] in forza di atto di donazione dell'11 novembre 2005, a rogito notaio Ippolito Giuliani di Camerota, rep.58670, registrato a Vallo

della Lucania e trascritto a Salerno il 12 dicembre 2005 ai nn.60786/39677 e, per la proprietà esclusiva, dal medesimo germano [REDACTED] sopra generalizzato, in forza del medesimo atto di donazione, trascritto a Salerno il 12 dicembre 2005 ai nn.60786/39678. Si precisa che in detto atto i genitori Falcione Mario e Oliva Antonietta si riservavano il diritto di abitazione vitalizio sull'abitazione di cui al mappale 471 sub.16, ma tale riserva viene indicata solo nel Quadro D della nota della donazione. Il mappale 471, fabbricato, nella 389 di are 33.52, a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita del 3 aprile 1982, a rogito notaio Raimondo Malinconico già di Altavilla Silentina, registrato ad Eboli il 20 aprile 1982 al n.1935 e trascritto a Salerno il 22 aprile 1982 ai nn.10239/8702 e, dopo l'edificazione, le unità immobiliari di cui al mappale 471 subb.2 e 3, in proprietà esclusiva, in comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del 21 marzo 1994, Giuliani di Camerota, rep.28573, Lucania il 7 aprile 1994 al n.518 a rogito notaio Ippolito registrato a Vallo Della e trascritto a Salerno il 18 aprile 1994 ai nn.10057/7787 e in comunione legale con Falcione Mario, in forza dell'atto di divisione del 3 ottobre 1995, a rogito notaio De Luca di Vallo Della Lucania, rep.19440, registrato ivi e trascritto a Salerno il 12 ottobre 1995 ai nn.27132/21621, innanzi citato. Il mappale 471 sub 12, su cui risulta, da visura catastale, essere stato sopraelevato il sub.20, unitamente ad altra consistenza, da [REDACTED] come innanzi generalizzati, in piena proprietà, con atto di donazione in data 17 maggio 1996, a rogito notaio Vincenzo De Luca di Vallo Della Lucania, rep.20653, registrato ivi e trascritto a Salerno il 23 maggio 1996 ai nn.12278/9805. Si precisa, quanto agli immobili di cui al mappale 471 subb.16,18 e 20, che con atto del 1° giugno 2010, a rogito notaio Mara Mililotti di Pisciotta, rep.662, registrato a Vallo Della Lucania e trascritto a Salerno il 14 giugno 2010 ai nn.24722/17791, [REDACTED]

[REDACTED]
Ingegnere

[REDACTED] la nuda proprietà dei predetti subalterni oggetto di esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio. B) I mappali 1394 e 1395, nella originaria consistenza di cui ai mappali 1184, 1204 e 1210, dal Comune di Omignano, Codice Fiscale 03515940652, in forza di atto a rogito Segretario Comunale del 22 luglio 2010, rep.63, trascritto a Salerno il 24 settembre 2010 ai nn. 38506/26982 ed in rettifica in data 22 novembre 2013 ai nn.42886/34975, in quanto per errore materiale nella nota relativa alla cessione in oggetto il soggetto a favore veniva riportato come ditta [REDACTED] [REDACTED] anziché correttamente con i dati anagrafici del titolare [REDACTED]. Si precisa però che, malgrado la rettifica della nota, non risulta eseguita, correttamente, la voltura catastale dell'atto, come sopra precisato - Al Comune di Omignano, i mappali 1204 e 1210, da [REDACTED] con atto del medesimo Segretario Comunale del 3 febbraio 2010, rep.56, trascritto a Salerno il 2 marzo 2010 ai nn.8524/6401; il mappale 1184, da [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di permuta a rogito Segretario Comunale del 9 luglio 2010 rep.62 trascritto a Salerno il 30 luglio 2010 ai nn.33581/23322; - a [REDACTED] nella originaria consistenza di cui al mappale 355, da [REDACTED] con atto a rogito notaio Antonio Pisani di Salerno del 20 giugno 1983, rep.359964, registrato ivi l'8 luglio 1983 al n.7652 e ,, - trascritto ivi il 12 luglio 1983 ai nn. 17974/15320; - [REDACTED] il mappale 1184, nella originaria consistenza di cui al mappale 792, da Falcione Stefano con atto di compravendita a rogito notaio Ippolito Giuliani di Camerota del 18 ottobre 1995 trascritto a Salerno il 7 novembre 1995 ai nn. 29376/23471. C) I mappali 546 subb. 2 e 3 - da [REDACTED] per il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 1/2, in forza di atto di donazione del 1° giugno 2010, a rogito notaio Mara Mililotti di Pisciotta, rep. 662, trascritto a Salerno il 14 giugno 2010 ai nn. 24720/17789; - a [REDACTED] il mappale 546 nella originaria consistenza, da [REDACTED] nato a Omignano il 14 dicembre 1943, in forza di atto di donazione a rogito notaio Lucio Mazzarella di Eboli del 4 aprile 2005, rep.27283, registrato ivi e trascritto a Salerno il 12 aprile 2005 ai nn. 18024/12965; - a [REDACTED] il terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato di cui al mappale 546, in forza di atto di donazione, cessione e divisione a rogito notaio G. Morra del 23.02.1970 registrato a Vallo della Lucania il 14.03.1970 al n. 189 e trascritto a Salerno il 07.03.1970 ai nn. 5851/5104 3) Formalità

Ivan Maiese
Ingegnere

pregiudizievoli nel ventennio: - ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno in data 3 dicembre 2013 ai nn.43955/3952 a favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. con sede in Napoli e domicilio ipotecario eletto in Napoli alla via Filangieri n.36 (Codice Fiscale 04504971211), per [REDACTED] di cui [REDACTED] di sorta capitale, giusta atto di mutuo a rogito notaio Lucio Mazzarella di Eboli del 29 novembre 2013, rep.47220, gravante sui mappali 1394 e 1395 del foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Omignano, per 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] in qualità di titolare della omonima ditta [REDACTED] debitore ipotecario; - ipoteca legale derivante da ruolo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno in data 22 febbraio 2016 ai nn.6903/707 a favore di EQUITALLIA SUD S.P.A. con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Salerno alla via Delle Calabrie n.19/A (Codice Fiscale 11210661002) per [REDACTED] di sorta capitale, giusta atto del 18 febbraio 2016, rep.3068, gravante sul mappale 471 sub 16, sub 18 e sub 20 del foglio 6, per 1000/1000 di usufrutto; sul terreno di cui al mappale 757 del foglio 6 e sui fabbricati di cui al foglio 6, mappali 1394 e 1395, per 1/1 di proprietà; sui fabbricati di cui al foglio 12, mappale 546 sub 3 e sub 2, per 500/1000 di usufrutto, contro [REDACTED] - ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno in data 31 maggio 2018 ai nn.21584/2560 a favore di PET360 S.R.L. con sede in Milano (Codice Fiscale 06396310960) per [REDACTED] giusta atto di riconoscimento di debito per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lucio Mazzarella di Eboli in data 25 maggio 2018, rep.55743, gravante sui fabbricati di cui al foglio 6, mappali 1394 e 1345, per 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni, quale debitore ipotecario, in quanto di titolare della omonima ditta individuale [REDACTED]

pignoramento trascritto presso l'Ufficio provinciale-territorio di Salerno in data 30 aprile 2019 ai nn.17131/13259, in forza di atto notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Vallo della Lucania in data 24 aprile 2019 rep.475/2019, a favore della FERRARA SRL, con sede in Mondragone (CE) C.F. 03143240616, gravante sui fabbricati di cui al foglio 6, mappale 471 sub 16, sub 18 e sub 20, per 1/1 di usufrutto; sui fabbricati di cui al foglio 12, mappale 546 sub 3 e sub 2, per 1/2 di usufrutto e sui fabbricati di cui al foglio 6, mappali 1394 e 1395 e sul terreno di cui al foglio 6 mappale 757, per 1/1 di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] oltre interessi, spese, diritti e competenze...”.

Non sono stati rilevati, sulla scorta degli atti disponibili, e di conseguenza segnalati immediatamente al giudice ed al creditore pignorante, atti mancanti o inidonei.

predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sulla base dei documenti in atti, si rinvenivano iscrizioni e trascrizioni come da certificazione (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Si precisa, in particolare, quanto emerso dalla verifica ipocatastale come di seguito riportato:
a carico dei predetti immobili dal 1982 a tutto il 15.09.2020 non si rilevano pesi, pregiudizievoli e/o gravami ad eccezione di

-ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Mazzarella dott. Lucio in data 29.11.2013 contenente concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA DELLA CAMPANIA s.p.a. con sede in Napoli C.F. 04504971211 e contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e gravante sopra gli immobili descritti ai punti 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.12.2013 ai nn.43955/3952;

Ivan Maiese
Ingegnere

-ipoteca legale con atto amministrativo in data 18.02.2016 contenente concessione amministrativa e/o riscossione a favore EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma c.F. 11210661002 e contro il [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sopra gli immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.12.2013 ai nn.43955/3952;

-ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Mazzarella dott. Lucio in data 25.05.2018 contenente concessione a garanzia di riconoscimento di debito a favore PET360 S.R.L. CON SEDE IN Milano C.F. 06396310960 e contro il [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia del capitale di [REDACTED] e gravante sopra gli immobili descritti ai punti 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 31.05.2018 ai nn. 21581/2560;

-atto giudiziario del 24.4.2019 contenente verbale di pignoramento immobili notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Vallo della Lucania a favore della società FERRARA srl con sede in Mondragone e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] oltre spese ed interessi e gravante sugli immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.04.2019 ai nn.17131/13259.

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Lo scrivente ha ritenuto necessario richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano, unitamente ad ulteriore documentazione edilizia afferente i manufatti oggetto di pignoramento, anche il rilascio del certificato di destinazione urbanistica afferente il terreno distinto in catasto al foglio 6 particella 757. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, in

riscontro alla summenzionata istanza, ha trasmesso, mediante posta elettronica certificata, in data 24 novembre 2020, nota recante ad oggetto "Trasmissione documenti relativi alla procedura esecutiva n. 35/2019 Tribunale di Vallo della Lucania".

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Si riporta, di seguito, in merito a quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, ciò che è emerso dalla verifica ipocatastale:

RELAZIONE SU IMMOBILI IN OMIGNANO IDENTIFICATI CON LA PARTICELLA 471 SUBALTERNI 16, 18 E 20 DEL FOGLIO 6, CON LA PARTICELLA 757 DEL FOGLIO 6 E PARTICELLE 1394 E 1395 DEL FOGLIO 6

A-in OMIGNANO Via Pedemontana

1) appartamento in piano terra, riportato in catasto

foglio 6 particella 471 subalterno 16 ctg A/2 vani 7

2) locale magazzino in piano seminterrato, riportato in catasto

foglio 6 particella 471 subalterno 18 ctg C/2 mq 139

3) fabbricato in corso di costruzione in secondo piano, riportato in catasto

foglio 6 particella 471 subalterno 20 ctg F/3

4) terreno, riportato in catasto

foglio 6 particella 757 are 05.12

5) Opificio, riportato in catasto

foglio 6 particella 1394 ctg D/1

6) Opificio, riportato in catasto

foglio 6 particella 1395 ctg D/1

**gli immobili descritti ai punti 1), 2) e 3), risultano di proprietà dei signori

così come da atto a rogito Mililotti dott.ssa Maria in data 01.06.2010

contenente donazione accettata dal padre signor

[REDACTED], dei diritti della nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio, precisando che il subalterno 16 è anche gravato dal diritto di abitazione in favore dei signori [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 14.06.2010 ai nn. 24722/17791;

**l'immobile descritto al punto 4), risulta di proprietà del signor [REDACTED] cui è pervenuto con atto a rogito notaio Giuliano dott. Ippolito in data 11.11.2005 contenente donazione accettata dai signori [REDACTED] in separazione di beni, per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, e successiva donazione accettata, con lo stesso atto dal signor [REDACTED] a Catania dei diritti a lui spettanti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in favore del signor [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12.12.2005 ai nn. 60786/39677 e 60787/39678;

**gli immobili descritti ai punti 5) e 6), risultano di proprietà del signor [REDACTED] per averli edificati sul suolo identificato con le particelle 1204 e 1210 del foglio 6, pervenuto con atto Segretario Comunale di Omignano in data 22.07.2010, contenente cessione di diritti reali a titolo oneroso dal [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24.09.2010 ai nn. 38506/26982 e successivamente rettificato in data 22.11.2013 ai nn. 42886/34975 in quanto per mero errore materiale la trascrizione della cessione era stata effettuata in favore della ditta individuale [REDACTED]

Ivan Maiese
Ingegnere

*** gli immobili descritti ai punti 1), 2) e 4), sono pervenuti al signor [REDACTED] [REDACTED] sono pervenuti al signor [REDACTED] con atto a rogito notaio Giuliano dott. Ippolito in data 11.11.2005 contenente donazione accettata dai signori [REDACTED] [REDACTED] riservandosi entrambi il solo diritto di abitazione sull'immobile descritto al punto 1), in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] in separazione di beni, per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, e con lo stesso atto contenente donazione accettata dal signor [REDACTED] dei diritti a lui spettanti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12.12.2005 ai nn. 60786/39677 e 60787/39678;*

*** l'immobile descritto al punto 3) risulta essere fabbricato in corso di costruzione così come da variazione catastale presentata il 25.05.1999 per unità afferenti edificate in sopraelevazione all'appartamento in primo piano identificato con la particella 471 subalterno 12 del foglio 6, ed è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito notaio De Luca dott. Vincenzo in data 17.05.1996 contenente donazione accettata dai signori [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23.05.1996 ai nn. 12278/9805;*

*** gli immobili descritti ai punti 5) e 6), e precisamente il suolo identificato con le particelle 1204 e 1210 del foglio 6, sono pervenuti al signor [REDACTED] [REDACTED] con atto Segretario Comunale di Omignano in data 22.07.2010, contenente cessione di diritti reali a titolo oneroso dal Comune di Omignano C.F. [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità*

Immobiliare di Salerno in data 24.09.2010 ai nn. 38506/26982 e successivamente rettificato in data 22.11.2013 ai nn. 42886/34975 in quanto per mero errore materiale la trascrizione della cessione era stata effettuata in favore della ditta individuale [REDACTED]

**il terreno su cui risultano edificati gli immobili descritti ai punti 1), 2) e 3), identificato con la particella 471 ed il terreno descritto al punto 4), identificato con la particella 757 sono pervenuti con atto a rogito notaio De Luca dott. Vincenzo in data 03.10.1995, contenente divisione tra i signori [REDACTED]

[REDACTED] degli originari immobili identificati con la particella 472 subalterni 2 e 3 e della particella 757 del foglio 6, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12.10.1995 ai nn. 27132/21621;

**il terreno su cui risultano edificati gli immobili descritti ai punte 1), 2) e 3) ed il terreno descritto al punto 4), identificato con la originaria particella 389 sono pervenuti con atto a rogito notaio Malinconico dott. Raimondo in data 03.04.1982, registrato ad Eboli in data 20.04.1982 al n. 1935, contenente compravendita in favore dei signori [REDACTED]

entrambi in regime di comunione beni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 22.04.1982 ai nn. 10239/8702;

**il terreno su cui risultano edificati gli immobili descritti ai punti 5) e 6) ed identificati con le particelle 1204 e 1210 ex particella 5 del foglio 6 sono pervenuti al Comune di Omignano C.F. 03515940652 con atto a rogito Segretario Comunale in data 03.02.2010 contenente cessione di diritti reali a titolo oneroso dal signor [REDACTED]

a Salerno, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 02.03.2010 ai nn. 8524/6401;

**il signor [redacted] viene immesso nel possesso del terreno su cui risultano edificati gli immobili descritti ai punti 5) e 6) e precisamente della particella 5 con atto a rogito notaio Pisano dott. Antonio in data 08.03.1983, registrato a Salerno il 28.03.1983 al n. 3700, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.03.1983 ai nn. 8366/7293;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

a carico dei predetti immobili dal 1982 a tutto il 15.09.2020 non si rilevano pesi, pregiudizievoli e/o gravami ad eccezione di

-ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Mazzarella dott. Lucio in data 29.11.2013 contenente concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA DELLA CAMPANIA s.p.a. con sede in Napoli C.F. 04504971211 e contro il [redacted]

[redacted] sopra gli immobili descritti ai punti 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.12.2013 ai nn.43955/3952;

-ipoteca legale con atto amministrativo in data 18.02.2016 contenente concessione amministrativa e/o riscossione a favore EQUITALLIA SUD s.p.a. con sede in Roma c.F. 11210661002 e contro il [redacted]

[redacted] e gravante sopra gli immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.12.2013 ai nn.43955/3952;

-ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Mazzarella dott. Lucio in data 25.05.2018 contenente concessione a garanzia di riconoscimento di debito a favore PET360 S.R.L. CON SEDE IN Milano C.F. 06396310960 e contro il [redacted]

[redacted] e gravante sopra gli immobili descritti ai punti 5) e 6), iscritta presso l'Agenzia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 31.05.2018 ai nn. 21581/2560;

-atto giudiziario del 24.4.2019 contenente verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Vallo della Lucania a favore della società FERRARA srl con sede in Mondragone e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] oltre spese ed interessi e gravante sugli immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.04.2019 ai nn.17131/13259.

descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Alla luce della disposizione di cui all'articolo 54 ter del Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18, gli accessi presso gli immobili adibiti a residenza principale del debitore esecutato e del suo nucleo familiare, inizialmente sospesi *ex lege* fino al 30 ottobre 2020, sono stati ulteriormente inibiti in ragione dell'intervenuta proroga alla data del 31 dicembre 2020, di cui all'articolo 4 del decreto legge del 28 ottobre 2020 n. 137, norma che ha esteso l'operatività dell'articolo 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27, rendendo così necessario posticipare i sopralluoghi finalizzati all'esecuzione delle rilevazioni metriche a data successiva al 31 dicembre 2020. Pertanto lo scrivente ha ritenuto rassegnare una prima relazione limitatamente agli immobili per i quali è stato possibile procedere agli accertamenti di rito.

Si precisa che la proroga *de qua* ha investito, in particolare, l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3, ma il sottoscritto ha ritenuto rinviare anche le attività di stima riferite alla unità immobiliare distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2 – categoria C/2, strettamente connessa alla precedente, considerato che, con la stessa, potrebbe costituire lotto unico. Medesimo discorso può valere per l'appartamento in piano terra, distinto in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 categoria A/2, il locale

Ivan Maiese
Ingegnere

magazzino in piano seminterrato, distinto in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18 categoria C/2 e l'unità immobiliare in corso di costruzione in secondo piano, distinto in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20 categoria F/3. Per tali unità immobiliari è possibile alla data odierna procedere alla presente relazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

27

Per quanto innanzi, si procede, dunque, alla valutazione dei seguenti immobili:

- 1) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3;
- 2) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2;
- 3) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16;
- 4) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18;
- 5) unità immobiliare unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20.

.....
Unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3



L'unità immobiliare distinta in catasto urbano al foglio 12 particella 546 subalterno 3, di consistenza catastale 10 vani è ubicata alla località Cerreta del Comune di Omignano, in Provincia di Salerno, in area individuata con tratto rosso e campitura gialla nella ortofoto innanzi riportata. Il bene confina con le particelle 545,547, 561, 660, 559 e 518.

Ivan Maiese
Ingegnere

L'unità immobiliare in esame, ad uso residenziale, costituisce porzione posta al piano terra di un fabbricato sviluppato su un unico livello, alla quale si accede da una corte antistante il manufatto, parte pavimentata in cemento e parte in piastrelle di ceramica per esterno, debitamente recintata con muretto in cemento e sovrastanti paletti in ferro con rete metallica e delimitata da cancello carrabile automatico a due battenti di chiusura in ferro.



L'area antistante il manufatto è in parte coperta, precisamente per mq 67,61 da un solaio sorretto pilastri. Da tale area coperta a tettoia si accede all'unità immobiliare mediante una scala costituita da tre gradini, pavimentata in gres con aiuole laterali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere



Ivan Maiese
Ingegnere



L'unità adibita a residenza e caratterizzata da finiture di pregio, pavimento in gres con piastrelle di grossa pezzatura, tinteggiatura con pittura lavabile con colori pastello, risulta costituita da un ampio salone di superficie pari a 54,38 con caminetto angolare in pietra ed annessa cucina di superficie pari a 15,08, separata da una porta scorrevole con elementi in vetro e larghezza tale da creare, mediante l'apertura, un *open space* con l'ambiente giorno, due camere da letto entrambe di superficie pari a mq 18,20 e due bagni di superficie pari a mq 7,50 e mq 7,70. L'immobile è di recente costruzione, ben esposto, provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato da pompe di calore; gli impianti elettrici sono a norma ed i servizi igienici moderni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

31

Ivan Maiese
Ingegnere



Ivan Maiese
Ingegnere

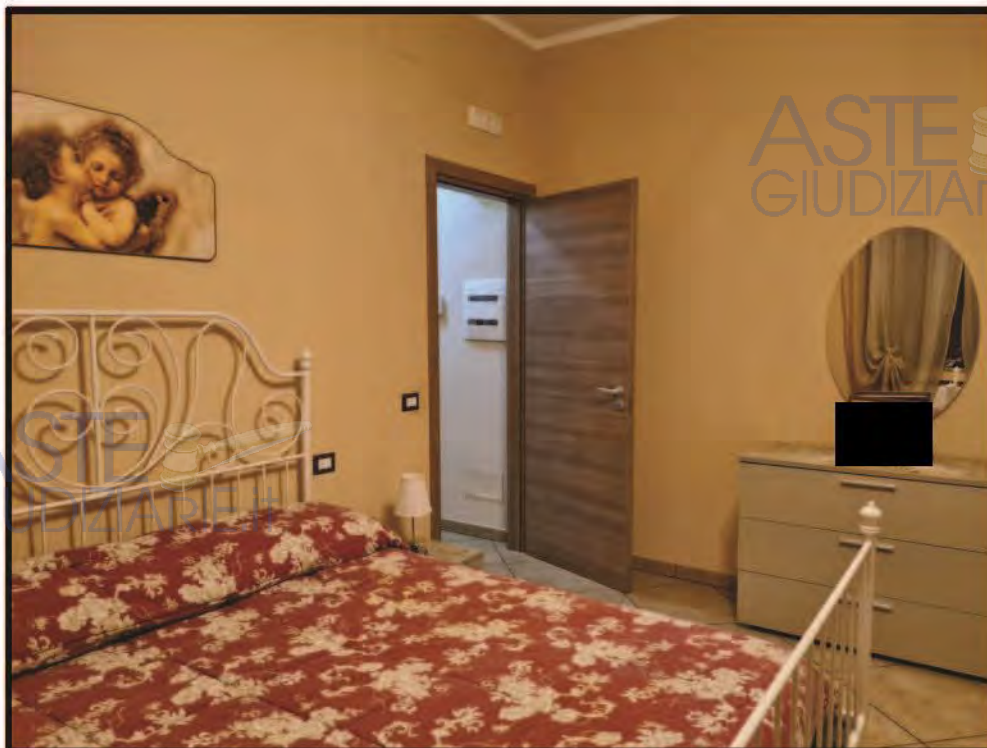


ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

33

Ivan Maiese
Ingegnere





Ivan Maiese
Ingegnere



Sul fronte laterale del manufatto risulta, altresì, presente una tettoia posta a copertura di un'area di superficie pari a 36,25 mq, con struttura principale in legno e manto di copertura in pannelli di lamiera coibentati.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

36

Ivan Maiese
Ingegnere

Unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno2, categoria C2, Magazzini e locali di deposito, consistenza catastale 169 mq, è posta nella restante porzione del piano terra costituente il medesimo manufatto comprendente il subalterno 3.

A tale unità immobiliare cui si accede, come per il subalterno 3, mediante la corte antistante il manufatto, parte pavimentata in cemento e parte in piastrelle di gres, debitamente recintata con muretto in cemento e sovrastanti paletti in ferro con rete metallica e delimitata da cancello carrabile automatico a due battenti di chiusura in ferro.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

37

Ivan Maiese
Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

38

Ivan Maiese
Ingegnere

L'unità immobiliare destinata a deposito risulta parte completata e parte allo stato grezzo, priva delle opere di finitura e degli infissi di chiusura, come anche il piano sottotetto afferente l'intero manufatto, allo stato ancora in corso di costruzione. La parte completata ha una superficie pari a mq 75,40, mentre la parte non completa ha una superficie di mq 70,08. Superando una scala in c.a. che occupa una superficie di mq 15,40 si accede al piano sottotetto di superficie pari a mq 146,82 privo di opere di finiture, impianti ed infissi.



Unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16.

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 è ubicata alla località Corticelle, a valle della strada Provinciale denominata Pedemontana, posta a collegamento dei vicini comuni costieri con lo svincolo (5 minuti - 400 m) della variante SS 18 per Omignano posto a breve distanza.

Ivan Maiese
Ingegnere



Il bene ubicato alla località Corticelle, a valle della strada Provinciale denominata Pedemontana ed identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 16, consistenza 7 vani, categoria catastale A/2 è adibito a civile abitazione. A tale unità immobiliare, posta al piano primo di un manufatto di maggiore consistenza, si accede mediante scala comune e ad esclusivo uso dell'unità immobiliare *de qua* e del piano secondo.



L'abitazione è composta da una ampia zona giorno di superficie pari a mq 27,27, cucina abitabile di superficie pari a mq 17,43 e pertinente balcone di mq 16,17 con affaccio sulla via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

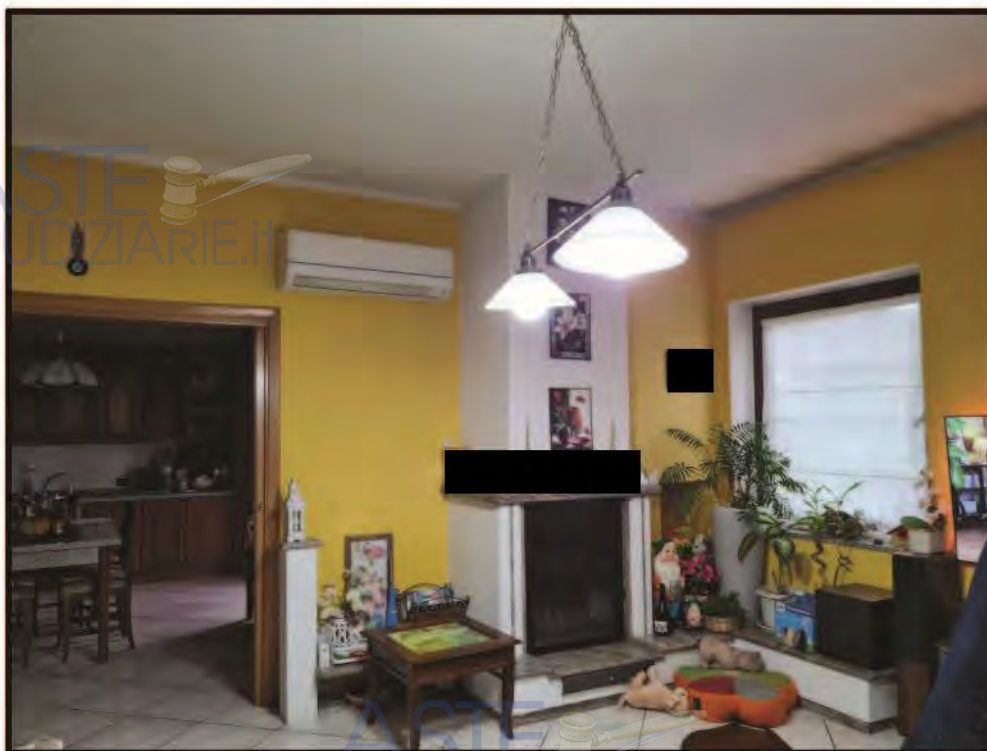
email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

40

Ivan Maiese
Ingegnere

principale. Attraverso il disimpegno di mq 9,42 si accede a quattro stanze, rispettivamente di superficie pari a 17,00 mq, 12,30 mq, 14,53 mq, 11,70 mq e due bagni, rispettivamente di superficie pari a 2,40 mq e 5,78 mq, nonché terrazzo di superficie pari a 15,23 mq.
L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

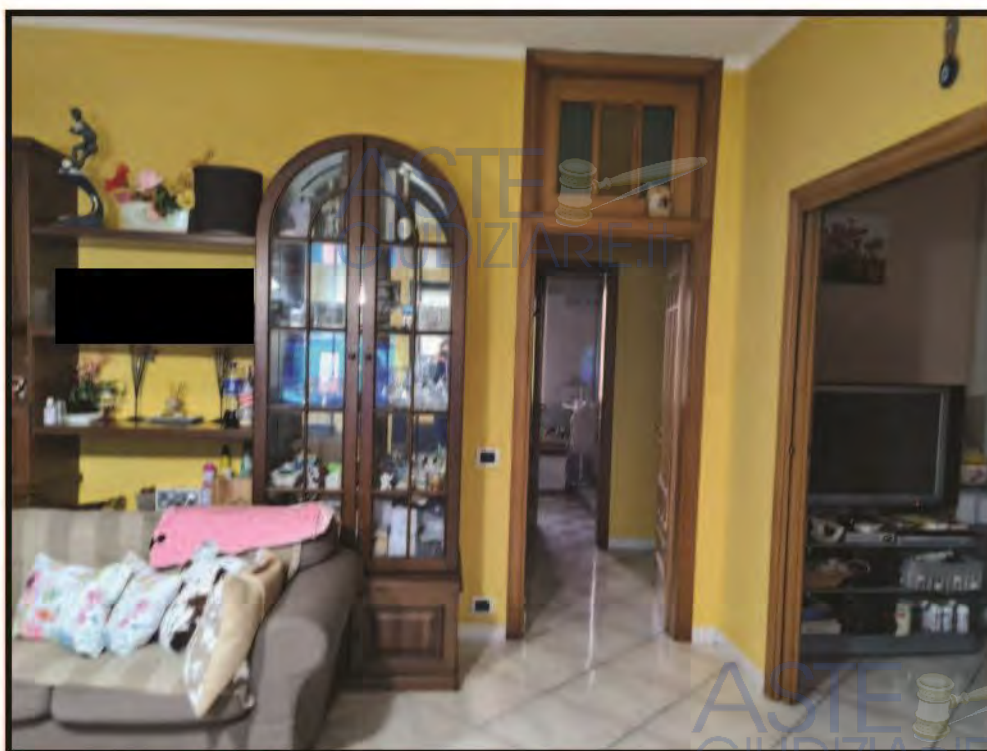
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

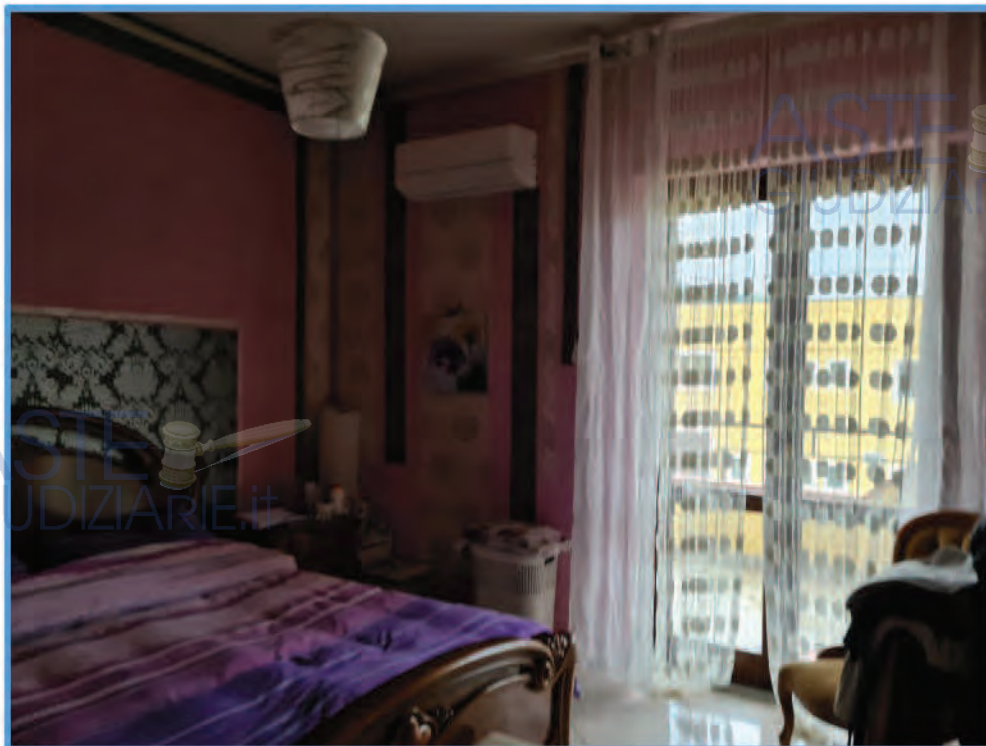
Ivan Maiese
Ingegnere



Ivan Maiese
Ingegnere



Ivan Maiese
Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

44

Ivan Maiese
Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

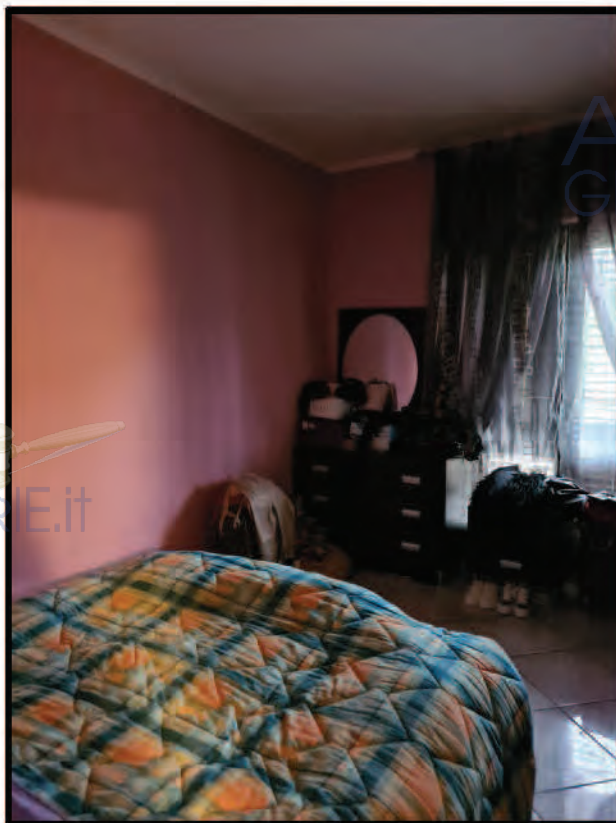
via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it

tel.333 7809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

45

Ivan Maiese
Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pcc ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

46

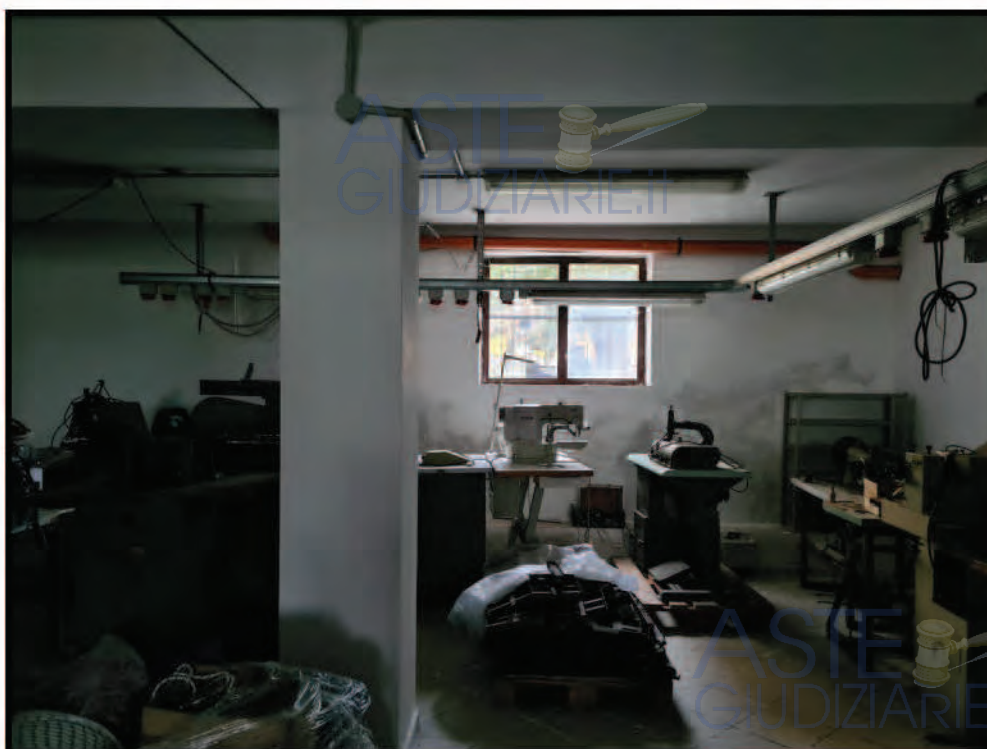
Ivan Maiese
Ingegnere

Unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18.

L'unità immobiliare ubicata alla località Corticelle, a valle della strada Provinciale denominata Pedemontana e distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 18, categoria catastale C/2 *magazzini e depositi*, è costituita da un locale seminterrato adibito a deposito, di superficie pari a circa 139 mq, accessibile mediante una scala esterna, posta sul fronte nord ed un ingresso pedonale ubicato a sud del manufatto di maggiore consistenza, di cui costituiscono porzione anche il subalterno 16 (piano primo oggetto di pignoramento) ed il subalterno 20 (sottotetto oggetto di pignoramento).



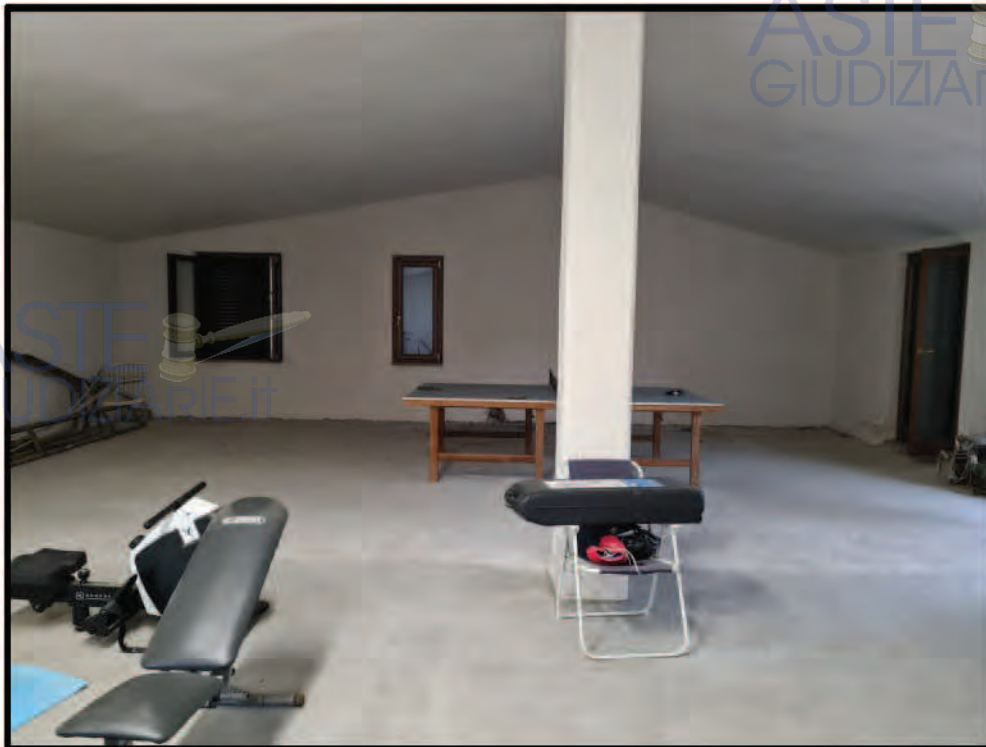
Ivan Maiese
Ingegnere



Unità immobiliare unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20.

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 20, censita quale *F3, Unità in corso di costruzione*, corrisponde all'ambiente sottotetto di un manufatto di maggiore consistenza (riportato catastalmente alla particella 471 subalterni 16 e 18 del foglio di mappa 6), di dimensioni ridotte (superficie 112,02 mq) rispetto all'unità immobiliare sottoposta (subalterno 16), ancora allo stato grezzo, privo di opere di finitura, impianti ed infissi esterni. Allo stesso si accede mediante la medesima scala d'accesso al subalterno 16 della particella 471 del foglio 6 (piano primo adibito ad abitazione). L'unità immobiliare è provvista di due terrazzi pertinenziali rispettivamente di superficie pari a mq 17,01 e mq 11,60.





Ivan Maiese
Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.333 7809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

51

- 2) accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in case di rilevata difformità: **a)** se dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si è proceduto alla verifica di conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare datato 02 aprile 2019 e nello specifico:

1. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato — A2 Abitazione civile - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 16, consistenza 7 vani, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;
- Immobile n. 2: Fabbricato — C2 Magazzini e locali di deposito - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 18, mq. 139, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;

2. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato — F3 Unita in corso di costruzione - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 20, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 1000/1000;

5. UNITÀ NEGOZIALE:

- Immobile n. 1: Fabbricato - A2 Abitazione civile - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 3, consistenza 10 vani, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000;

- Immobile n. 2: Fabbricato - C2 Magazzini e locali di deposito - sito nel Comune di Omignano (SA), identificato in Catasto al foglio 12, particella 546, subalterno 2, consistenza 169 mq, per diritto di USUFRUTTO nella quota di 500/1000;

accertando che i dati indicati in pignoramento non sono erronei, hanno individuato gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

- 3) *procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;***

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate. Si sottolinea che l'unità immobiliare identificata in catasto al foglio 6, particella 471, subalterno 20 è dichiarata quale *F3 Unita in corso di costruzione*.

- 4) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

Preliminarmente si rappresenta che è possibile richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica esclusivamente per i terreni, non piuttosto per i fabbricati, come stabilito dall'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Dalla documentazione tecnica acquisita presso gli Uffici comunali è stato, comunque, possibile rilevare quanto di seguito esposto.

Unità immobiliari distinte in catasto al foglio 12 particella 546 subalterni 3 e 2.

Dalla documentazione consegnata allo scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano, a seguito di istanza volta alla acquisizione degli atti afferenti i beni oggetto di pignoramento, è possibile desumere che le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 12 particella 546 subalterni 3 e 2 ricadono su area indicata quale *Zona E 2 – Agricola semplice* del Piano Regolatore Generale del Comune di Omignano.

Unità immobiliari distinte in catasto al foglio 6 particella 471 subalterni 16, 18 e 20.

Dalla documentazione consegnata allo scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano, a seguito di istanza volta alla acquisizione degli atti relativi ai beni oggetto di pignoramento, è possibile desumere che le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 6 particella 471 subalterni 16, 18 e 20 ricadono su area indicata quale Zona B – *Residenziale di completamento* del Piano Regolatore Generale del Comune di Omignano.

5) indicare la conformità a meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata a modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Unità immobiliari distinte in catasto al foglio 12 particella 546 subalterni 3 e 2.

Dagli atti consegnati allo scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano, a seguito di istanza volta alla acquisizione di documentazione utile afferente i beni oggetto di pignoramento, è possibile desumere, nel merito delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio 12 particella 546 subalterni 3 e 2, quanto di seguito.

In data 30 gennaio 2013 veniva rilasciato alla [REDACTED] [REDACTED] "... in qualità di usufruttuari e tutori del minore proprietario..." il Permesso di Costruire numero 04 "...per l'esecuzione dei seguenti lavori: Mutamento di destinazione d'uso parziale, con realizzazione di opere edilizie ad un fabbricato rurale alla località Cerreta – Piano Casa – L.R.C. n. 19 del 28 Dicembre 2009 e s.m.i."

Dalla relazione tecnica, allegata al succitato titolo edilizio, si rileva che "Il fabbricato fu costruito in virtù di concessione edilizia n 6 del 24 gennaio 2011 e successiva variante in corso d'opera con D.I.A prot 4450 del 07/12/01 ... occupa un'area coperta di mq 397,61 ... si

sviluppa su due livelli. Il piano terra comprensivo di portico; il piano sottotetto pertinenza del fabbricato prima descritto nel quale vi si accede da una scala interna... ”.

Dai grafici allegati al succitato titolo edilizio si rileva che il piano terra è in parte destinato a deposito (190,72 mq) ed in parte ad abitazione (136,32 mq), la superficie coperta dal portico è pari 70,75 mq.

In data 19 marzo 2014 risulta, altresì, rilasciato alla signora [REDACTED] a seguito di istanza presentata al protocollo dell'Ente in data 03 marzo 2014 con numero 695, il certificato di agibilità contraddistinto dal numero di protocollo 884, con il quale il Responsabile del Servizio Edilizia comunale *“autorizza ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità della seguente unità immobiliare, con la specifica destinazione d'uso, del fabbricato sito in Omignano Scalo alla località Cerreta ed identificato al Foglio n. 12 P.lla n. 546 del N.C.E.U. di questo Comune. – Piano Terra – F. 12 p.lla 546 sub 3 – categoria A2 – destinazione d'uso: Abitazione di tipo civile”.*

Si precisa che, unitamente a tale certificazione di agibilità, l'Ufficio ha consegnato allo scrivente la comunicazione di ultimazione dei lavori nello stesso richiamata e contraddistinta dal numero di protocollo 150 del 15 gennaio 2014, comprensiva di relazione tecnica a firma dell'architetto Nicola Bertolini da cui si evince in particolare quanto di seguito riportato per estratto *“...in qualità di direttore dei lavori... ha ritenuto opportuno redigere un progetto dell'opera così come effettivamente realizzata cioè una variante per così dire definitiva. Infatti il sottoscritto direttore dei lavori viste le modifiche non sostanziali al progetto inizialmente assentito non ha fermato il cantiere per trenta giorni ritenendo valida la disciplina dell'art 15 della legge 47/85 e dell'art. 22 del D.P.R. n 380/2001 che permettono per tali variazioni non sostanziali di presentare il progetto così come realizzato contestualmente alla chiusura dei lavori... Tali modifiche sono riferite al cambiamento da finestra a balcone dell'infisso nella zona giorno, riduzione della finestra della cucina e variazione della porta interna della stessa. Altresì si specifica che la parte di tettoia esistente di cui era previsto lo smontaggio in progetto non verrà più rimossa... ”.*

Sul fronte laterale del manufatto risulta presente una tettoia posta a copertura di un'area di superficie pari a 36,25 mq non oggetto di titoli abilitanti.



In merito a tale difformità ai titoli abilitanti ricorrono i presupposti per l'applicazione del procedimento di accertamento di conformità urbanistica, come disciplinato dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recante il *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*.

In particolare lo scrivente fa rilevare che, anche in questo caso, con l'istituto *de quo* è possibile, su istanza di parte, regolarizzare gli interventi indicati. Resta inteso che il carattere vincolato della valutazione dell'Amministrazione sull'istanza, ove presentata, deve comunque fondare il suo principale presupposto sulla duplice conformità di quanto all'epoca realizzato con gli strumenti urbanistici e con le modifiche ad oggi intervenute degli stessi.

Anche in questo caso per le opere oggetto di sanatoria (modifiche prospettiche) possono ricorrere i presupposti per la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività finalizzata all'accertamento di conformità urbanistica, di cui all'articolo 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con pagamento di sanzione come stabilita dall'articolo 37 comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n. 380 e s.m.i., in misura doppia del costo di costruzione. Invero, per la conclusione positiva del procedimento di accertamento di conformità urbanistica potrebbe essere valutata la sanzione, di cui all'articolo 37 comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., commisurata al minimo previsto di € 516,00, alla luce della modesta entità dell'intervento ed in quanto trattasi di opere di scarsa entità provvedendo, quindi, in via equitativa, tra l'altro, ricorrendo ad un criterio analogico, come anche condiviso dalla giurisprudenza amministrativa (Cons. St. sez. V 1, ottobre 1999 n. 1225 e ancora T.a.r. Lombardia, Brescia, 11 giugno 2013 n. 557).

Unità immobiliari distinte in catasto al foglio 6 particella 471 subalterni 16, 18 e 20.

Allo scrivente, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano, a seguito di istanza volta alla sua acquisizione, è stata, altresì, consegnata la documentazione afferente i beni oggetto di pignoramento da cui è possibile desumere, nel merito delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio 6 particella 471 subalterni 16, 18 e 20, quanto di seguito. In data 15 aprile 1996 veniva rilasciata alla signora Oliva Antonietta, nata a Stio (SA) il 18 gennaio 1951 la Concessione Edilizia numero 08/96 "per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione fabbricato per civile abitazione... ubicati in Omignano Scalo via Corticelle n. 5 sull'area identificata al catasto al foglio 6 mappale n. 738...".

Dalla relazione tecnica, allegata al succitato titolo edilizio, si rileva che:

- la superficie afferente il piano seminterrato (già esistente al momento della presentazione della pratica edilizia *de qua*) è dichiarata pari a 170,36 mq, l'altezza pari a 1,70 m e la volumetria pari a 289,60 mc;
- la superficie afferente il piano rialzato (già esistente al momento della presentazione della pratica edilizia *de qua*) è dichiarata pari a 170,36 mq, l'altezza pari a 3,15 m e la volumetria pari a 530,60 mc;
- la superficie afferente il piano primo (in progetto nella pratica edilizia *de qua* ed assentito con la Concessione Edilizia numero 08/96) è dichiarata pari a 143,40 mq, l'altezza pari a 3,15 m e la volumetria pari a 451,70 mc;

- la superficie afferente il piano *mansardato* (in progetto nella pratica edilizia *de qua* ed assentito con la Concessione Edilizia numero 08/96) è dichiarata pari a 132,90 mq, l'altezza pari a 3,05 m e la volumetria pari a 405,30 mc;
- la superficie afferente il *vano scala* (in progetto nella pratica edilizia *de qua* ed assentito con la Concessione Edilizia numero 08/96) è dichiarata pari a 16,75 mq, l'altezza media pari a 10,36 m e la volumetria pari a 173,53 mc.

Dagli elaborati grafici, allegati al succitato titolo edilizio, si rileva altresì che:

- il piano *seminterrato* (già esistente al momento della presentazione della pratica edilizia *de qua*) è destinato a deposito e garage;
- il piano *rialzato* (già esistente al momento della presentazione della pratica edilizia *de qua*) è destinato a civile abitazione ed è composto da un ambiente pranzo - salone, una cucina, tre camere, due bagni e due *logge*;
- il piano primo (in progetto nella pratica edilizia *de qua* ed assentito con la Concessione Edilizia numero 08/96) è destinato a civile abitazione ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere, uno studio, due bagni e ripostiglio;
- piano *mansarda* (in progetto nella pratica edilizia *de qua* ed assentito con la Concessione Edilizia numero 08/96) è destinato a civile abitazione ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio.

- 6) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2 – categoria C/2 appare strettamente connessa alla unità immobiliare distinta in catasto alla medesima particella 546 del foglio 12 con il subalterno 3 e possono, quindi, costituire lotto unico. Medesimo discorso può valere per l'appartamento in piano terra, distinto in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 categoria A/2, il locale magazzino in piano seminterrato, distinto in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18 categoria C/2 e l'unità immobiliare in corso di

costruzione in secondo piano, distinto in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20 categoria F/3, tutte unità immobiliari costituenti porzione di un unico manufatto.

È possibile, pertanto, procedere alla vendita dei beni pignorati in due lotti, senza necessità di procedere all'identificazione dei nuovi confini né alla redazione di frazionamento, costituendo gli stessi come di seguito:

LOTTO 3:

- 1) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3
- 2) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 2.

LOTTO 4:

- 1) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16
- 2) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 18
- 3) unità immobiliare sita in Omignano (SA), distinta in catasto foglio 6 particella 471 subalterno 20.

- 7) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Come innanzi illustrato, per quanto attiene i beni in esame, risulta sottoposto a pignoramento il diritto di usufrutto, come di seguito precisato:

Nel caso di specie, trattasi, quindi, di immobile occupato dalla cousufruttoria per la quota di 500/1000, non esecutata e dal nudo proprietario degli immobili pignorati, figlio del debitore.

LOTTO 4:

Durante il corso del sopralluogo espletato in data 05 agosto 2020 alle ore 16:50 presso le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 6 particella 471 subalterni 16, 18 e 20, il signor Falcione Massimo dichiarava che l'immobile distinto in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 costituiva la propria abitazione, nella quale risiedeva insieme alla compagna, signora Demanova Hristina.

9) *ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

LOTTO 3: come detto l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 12 particella 546 subalterno 3, risulta occupata dal signor [REDACTED]

[REDACTED] dichiarava, in sede di accesso, di risiedere in tale unità immobiliare unitamente alla madre [REDACTED] cousufruttuaria della stessa e consegnava certificato di residenza, in bollo, della signora Bertolini Monika, rilasciato dal Comune di Omignano (SA).

LOTTO 4: come detto il [REDACTED] che l'immobile distinto in catasto al foglio 6 particella 471 subalterno 16 costituiva la propria abitazione, nella quale risiede insieme alla compagna, signora [REDACTED]

10) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare resistenza di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non è stata rilevata l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici.

11) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

e 173 bis disp. Att. c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Stante la attuale condizione di utilizzo degli immobili oggetto di pignoramento si rende necessario procedere ad una individuazione del valore degli stessi, utilizzando un algoritmo di calcolo che tenga conto della durata dell'usufrutto e dell'esistenza di un diritto di nuda proprietà. In pratica diritto di usufrutto e nuda proprietà sono complementi del valore dell'immobile che cambiano in ragione dell'età dell'usufruttuario.

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà, in particolare, possono essere determinati con due diverse modalità:

1. si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica;
2. si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Lo scrivente ha ritenuto appropriato utilizzare il secondo metodo innanzi illustrato.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 0,01%

Anno di riferimento 2021			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00

Ivan Maiese
Ingegnere

da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

In ogni caso bisogna, preliminarmente, procedere alla stima del valore afferente la piena proprietà degli immobili in oggetto, elemento fondamentale per l'applicazione di entrambi i metodi innanzi illustrati.

Precisato che nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, l'articolo 568 c.p.c. rimette al giudice dell'esecuzione il potere di individuare il prezzo di vendita del bene, non essendo lo stesso vincolato al prezzo di stima indicato dall'esperto stimatore, potendo di contro determinarlo valorizzando altri ed ulteriori circostanze di fatto, occorre evidenziare che nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno analizzare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni, suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione. Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono, in caso di richiesta, attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si può inoltre fare riferimento a valutazioni on line e alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.

In ogni caso va considerato che il valore di mercato (detto anche Open Market Value o O.M.V.) trova una definizione nell'articolo 4 comma 1 lettera 76) del regolamento UE numero 575/2013, ove si legge che per tale s'intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione

64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)

email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it

tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Tali caratteristiche non si ritrovano nel valore di vendita forzata, che non segue la curva della "domanda e dell'offerta" alla base del libero mercato, valore anche definito come "la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Dal canto suo l'art. 568, 1° co. c.p.c., anteriormente alla modifica introdotta dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 13, le cui norme si applicano anche ai procedimenti esecutivi già pendenti alla data di sua entrata in vigore, nell'indicare i criteri di determinazione di valore dei beni immobili pignorati, poneva al primo posto il criterio del reddito dominicale e della rendita catastale, attraverso il richiamo all'articolo 15 c.p.c., norma in tema di competenza per valore. Tuttavia, a seguito della riforma tributaria, con decorrenza dal 1.1.1974 sono state abolite le imposte sul reddito dominicale dei terreni, sul reddito agrario e sul reddito dei fabbricati (vedi artt. 1 L. 9.10.1971 n. 825 e art. 82 D.P.R. 29.9.1973 n. 597), con implicita caducazione della norma in commento. Si è ritenuto in seguito che il valore dei diritti immobiliari pignorati potesse essere determinato soltanto a norma del 3° comma dell'art. 568 c.p.c. Invero, l'articolo 7 della legge 30 luglio 1984 n. 399 ha ripristinato la possibilità di determinare il valore degli immobili sulla base delle stime catastali, incidendo sull'articolo 15 c.p.c., norma cui fa esplicito riferimento l'articolo 568 c.p.c., cosicché, ad oggi, per la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, il giudice potrebbe assumere a parametro base il reddito dominicale del terreno o la rendita catastale del fabbricato.

Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adottano per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima; il primo basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Fatta questa debita premessa, finalizzata a chiarire il quadro di riferimento degli strumenti a disposizione dell'Esperto, il criterio di valutazione prescelto **in via prioritaria** dallo scrivente è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto lo stesso conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E', quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: OMIGNANO

Fascia/zona: Suburbana/OMIGNANO SCALO - CORTICELLE - PAGLIAROLE - PIROLEPRE - CERRETA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	680	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	405	470	L	1,9	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	680	870	L	1,9	2,3	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Lo scrivente ha ritenuto, inoltre, opportuno confrontare i dati desunti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, pertanto, le risultanze della stima con il mercato immobiliare, dettato dalle agenzie immobiliari, nonché sulla scorta degli annunci online

LOTTO 3: foglio 12 particella 546 sub 2 e sub 3

PIANO TERRA (SUB 3)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Letto	18,20		
Letto	18,20		
Cucina	15,08		
Soggiorno	54,38		
W.C. 1	7,20		
W.C. 2	7,50		
Tettoia			56,16
Portico			26,26
Totale parziale	120,56 mq		82,82 mq

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 3 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = 120,56 + (25,00 \% \times 203,84) = 120,56 \text{ mq} + 20,60 \text{ mq} = 141,16 \text{ mq}$$

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare è pari a 870 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 3} = 141,16 \text{ mq} \times 870 \text{ €/mq} = \text{€ } 122.809,20$$

PIANO TERRA (SUB 2)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Deposito		70,08	
Deposito		75,4	
Scala		15,77	
Ufficio		4,84	
WC		2,74	
Tettoia			163,60
Portico			40,24
Totale parziale		168,83 mq	203,84 mq

PIANO SOTTOTETTO (SUB 2)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Sottotetto		146,82	
Totale parziale		146,82 mq	

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 2 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = ((168,83+146,82) \times 60,00 \%) + (203,84 \times 25,00 \%) = 189,39 \text{ mq} + 50,96 \text{ mq} =$$

$$\text{240,35 mq}$$

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare considerando che non risulta ultimata come descritto in precedenza, è pari a 350 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 3} = 240,35 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 84.122,50$$

Unità immobiliare	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (mq)	Valore immobile	Usufrutto	Nuda proprietà	Valore usufrutto
sub	€		€	%	%	€
2	350	240,35	€ 84.122,50	75,00	25,00	€ 63.091,88
3	870	141,16	€ 122.809,20	75,00	25,00	€ 92.106,90
TOTALE						€ 155.198,78

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nel calcolo della superficie commerciale degli edifici, in base ai criteri ufficiali forniti dalla Agenzia delle Entrate e da Tecnoborsa, le pareti perimetrali sono state considerate per intero, in quanto lo spessore è inferiore a 50 cm; trattandosi di edificio singolo non ci sono muri in comunione con altre proprietà.

Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come innanzi descritta, lo stato di conservazione, nonché la posizione, i collegamenti ai maggiori centri del territorio, Vallo della Lucania e Agropoli oltre che la vicinanza con località di mare - si ritiene opportuno applicare il valore di 870,00 €/mq per la residenza e di €350,00 €/mq per il deposito e il sottotetto in quanto ancora non ultimati.

Per le opere oggetto di sanatoria (tettoia) possono ricorrere i presupposti per la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività finalizzata all'accertamento di conformità urbanistica, di cui all'articolo 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con pagamento di sanzione come stabilita dall'articolo 37 comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., in misura doppia del costo di costruzione. Invero, per la conclusione positiva del procedimento di accertamento di conformità urbanistica potrebbe essere valutata la sanzione, di cui all'articolo 37 comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., commisurata al minimo previsto di € 516,00, alla luce della modesta entità dell'intervento ed in quanto trattasi di opere di scarsa entità provvedendo, quindi, in via equitativa, tra l'altro, ricorrendo ad un criterio analogico, come anche condiviso dalla giurisprudenza amministrativa (Cons. St. sez. V 1, ottobre 1999 n. 1225 e ancora T.A.R. Lombardia, Brescia, 11 giugno 2013 n. 557).

Considerando che il diritto di usufrutto nella disponibilità del debitore è relativo alla quota di 500/1000 per cui è stato disposto il pignoramento.

Per quanto innanzi il valore del diritto di usufrutto afferente alla quota di 500/1000 dei beni de quibus è stimato come di seguito:

LOTTO 3 = € 77.599,39

LOTTO 4: foglio 6 particella 471

PIANO PRIMO (SUB 18)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Letto	17,00		
WC	5,78		
WC	2,40		
Soggiorno-pranzo	27,27		
Letto	12,30		
Disimpegno	9,42		
Letto	12,30		
Cucina	17,43		
Letto	11,70		
Terrazzo			16,17
Terrazzo			15,23
Totale parziale	115,60 mq		31,40 mq

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 18 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = 115,60 + (25,00 \% \times 31,40) = 115,60 \text{ mq} + 7,85 \text{ mq} = 123,45 \text{ mq}$$

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare è pari a 700 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 3} = 123,45 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{86.415,00}$$

PIANO SEMINTERRATO (SUB 16)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Deposito- garage		124,42	
Deposito		17,01	
Deposito		6,08	
Deposito		4,56	
Totale parziale		152,07 mq	

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 2 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = (152,07) \times 60,00 \% = 91,24 \text{ mq}$$

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare è pari a 450 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 16} = 240,35 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 84.122,50$$

PIANO MANSARDA (SUB 20)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Mansarda	112,00		
Balcone			17,01
Balcone			11,60
Totale parziale	112,00 mq		28,61 mq

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 2 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = 112,00 + (28,61 \times 60,00 \%) = 112,00 + 7,15 = 119,15 \text{ mq}$$

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare considerando che non risulta ultimata come descritto in precedenza, è pari a 400 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 20} = 119,15 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.660,00$$

Unità immobiliare	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (mq)	Valore immobile	Usufrutto	Nuda proprietà	Valore usufrutto
sub	€		€	%	%	€
16	350	240,35	84.122,50	75,00	25,00	63.091,875
18	700	123,45	86.415,00	75,00	25,00	64.811,25
20	400	119,15	47.660,00	75,00	25,00	35.745,00
TOTALE						163.648,13

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nel calcolo della superficie commerciale degli edifici, in base ai criteri ufficiali forniti dalla Agenzia delle Entrate e da Tecnoborsa, le pareti perimetrali sono state considerate per intero, in quanto lo spessore è inferiore a 50 cm; trattandosi di edificio singolo non ci sono muri in comunione con altre proprietà.

Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come innanzi descritta, lo stato di conservazione, nonché la posizione, i collegamenti ai maggiori centri del territorio, Vallo della Lucania e Agropoli oltre che la vicinanza con località di mare - si ritiene opportuno applicare il valore di 700,00 €/mq per la residenza, 400,00 €/mq per garage-deposito e di 350,00 €/mq per la mansarda in quanto ancora non ultimata.

Per quanto innanzi il valore del diritto di usufrutto afferente i beni de quibus è stimato come di seguito:

LOTTO 4 = € 163.648,13

- 12) *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successive alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Non sussiste assegnazione della casa coniugale con riferimento agli immobili oggetto della presente.

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

Con la presente si è inteso riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La presente viene inviata a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. In particolare copia del proprio elaborato è inviato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Il sottoscritto comunica che interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formate PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

La presente viene depositata, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formate PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

Si allega alla presente documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Si allega alla presente:

- planimetria dei beni;
- visure catastali attuali;
- copia dei titoli edilizi;

- copia dei verbali d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Si è proceduto a segnalare le eventuali problematiche al custode nominato, come si evince nella presente.

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Si allega su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Si redige copia della relazione distinta per lotti, su fascicoli separati.

ELENCO ELABORATI:

1. CD ROM contenente una copia della relazione di stima in formato PDF ed in formato compatibile con Microsoft Word elaborati, nonché di tutti gli allegati;
2. RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (la presente);
3. COPIA DEI VERBALI d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
4. RELAZIONE LOTTO 3;
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interna ed esterna LOTTO 3;
6. PLANIMETRIA DEI BENI LOTTO 3;

Ivan Maiese
Ingegnere

7. VISURE CATASTALI ATTUALI LOTTO 3;
8. COPIA DEI TITOLI EDILIZI LOTTO 3;
9. TRIPLICE COPIA DELLA DESCRIZIONE dei beni LOTTO 3;
10. RELAZIONE LOTTO 4;
11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interna ed esterna LOTTO 4;
12. PLANIMETRIA DEI BENI LOTTO 4;
13. VISURE CATASTALI ATTUALI LOTTO 4;
14. COPIA DEI TITOLI EDILIZI LOTTO 4;
15. TRIPLICE COPIA DELLA DESCRIZIONE dei beni LOTTO 4.
16. RISCONTRO OSSERVAZIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza

Vallo della Lucania, 03/08/2021

L'esperto

Ingegnere Ivan Maiese

