



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ASTE GIUDIZIARIE



GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA



PROCEDIMENTO N. 19/2022 R.G. Esec.



ASTE GIUDIZIARIE
Consulenza Tecnica d'Ufficio



Relazione redatta in conformità alla direttiva del
Garante per la protezione dei dati personali del
7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)



INDICE

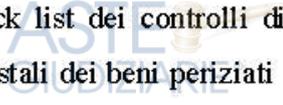


1. ELENCO DEGLI ALLEGATI	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
QUESITO n. 1:	4
QUESITO n. 2:	5
QUESITO n. 3:	8
QUESITO n. 4:	8
QUESITO n. 5:	9
QUESITO n. 6:	9
QUESITO n. 7:	10
QUESITO n. 8:	11
QUESITO n. 9:	12
QUESITO n. 10:	15
QUESITO n. 11:	15
QUESITO n. 12:	16
QUESITO n. 13:	16
QUESITO n. 14:	16
QUESITO n. 15:	16
QUESITO n. 16:	17





1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 
- 
- Allegato n.1 Documentazione acquisita dal Comune di Sapri e ufficio Provinciale di Salerno – Territorio
- Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con documentazione catastale
- 
- 
- Allegato n.3 Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 Descrizione sintetica del lotto sua occupazione e prezzo di stima attribuito
- Allegato n. 5 Relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)
- 
- 
- Allegato n. 6 Check list dei controlli di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. e identificativi catastali dei beni periziati



RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO n. 1:

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

Beni pignorati

Il bene pignorato presente nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di Sapri in Via Nicodemo Giudice, 12, ed è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo, contraddistinto dal numero cinque (int. 5) composto da tre vani e accessori.

Tale bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sapri al Foglio 13, Particella 508, sub. 10, piano secondo, Categoria A/2, vani 4,5.

Confini

Nella figura n. 1 vengono rappresentati graficamente i confini del bene oggetto del presente procedimento, quest'ultimo evidenziato in rosso.

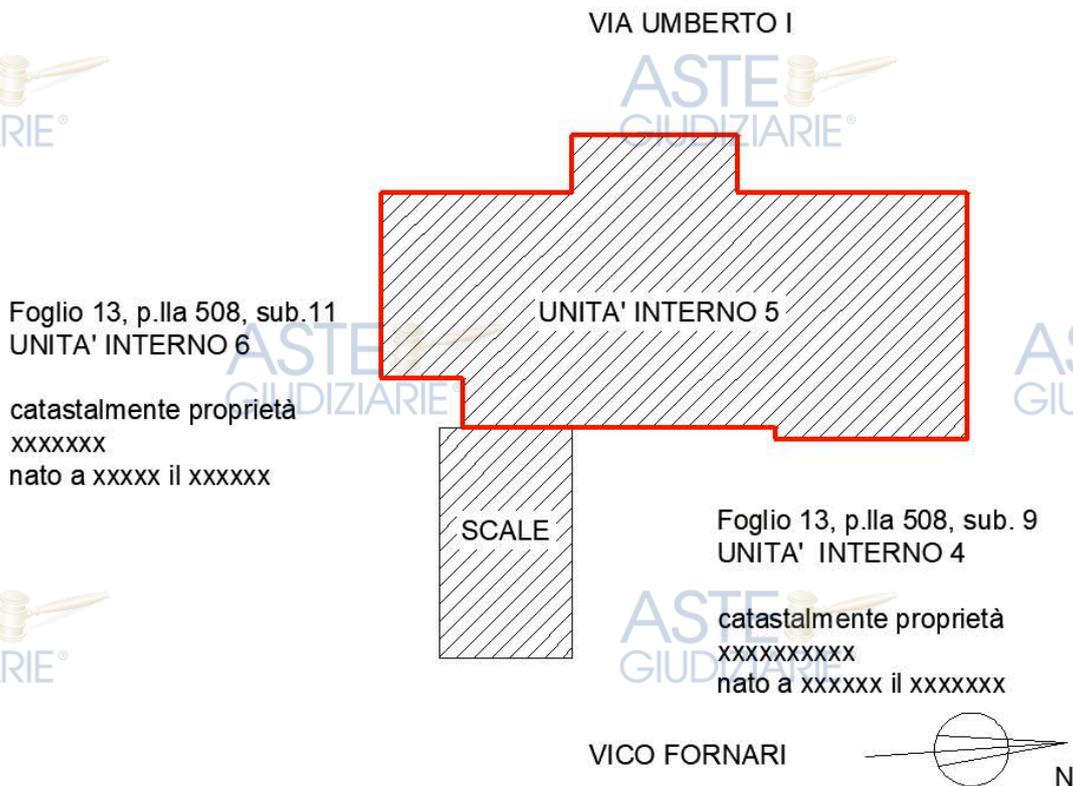


Figura 1 – Identificazione dei confini

Formazione dei lotti

Per l'immobile in esame NON si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dall'appartamento, prima citato.

QUESITO n. 2:

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

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Sapri in Via Nicodemo Giudice, 12.

Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione.

L'area in cui ricade l'edificio, di cui il bene oggetto del presente procedimento fa parte, è definita impianto storico del PUC di Sapri approvato e l'area medesima è gravata da vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004. L'edificio si sviluppa su tre livelli: piano terra, di accesso all'edificio, primo e secondo piano, dove sono ubicati gli appartamenti. I vari livelli sono collegati mediante il vano scala ed ogni piano ospita tre appartamenti. Esternamente l'immobile si presenta ben tenuto.



Figura 2 Indicazione del fabbricato _fonte google maps



LOTTO UNICO

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Via Nicodemo Giudice, 12. del Comune di Sapri (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 508, sub. 10, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta ammobiliata ed occupata da uno dei due debitori, sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, insieme al fratello sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come abitazione principale.

Superficie commerciale:

Abitazione H = 3,45 m.

Cucina = 11,27 m²

Camera 1 = 16,17 m²

Camera 2 = 15,90 m²

Camera 3 = 17,13 m²

Bagno = 6,47 m²

Disimpegno = 12,38 m²

Superficie complessiva = 79,32 m²

Superficie balconi = 1,37 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 81,00 m².

Al bene oggetto del presente procedimento, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 3, (piano secondo, int.5) si accedere attraverso il vano scala. L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel disimpegno (Figura 16 e 17 Allegato fotografico), il quale si presenta stretto e lungo e dal quale è possibile accedere ai restati vani dell'immobile: cucina/pranzo (Figura 12 e 13 Allegato fotografico) tre camere (Figura 6-9 e 14-15 Allegato fotografico) ed un bagno (Figura 10 -11 Allegato fotografico). Il bene presenta affaccio diretto su Via Umberto I. Inoltre, tutti gli ambienti presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di scarsa qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. Non è presente l'impianto di riscaldamento, pertanto per l'utilizzo della cucina vengono utilizzate le bombole del gas, mentre per l'acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldabagno.

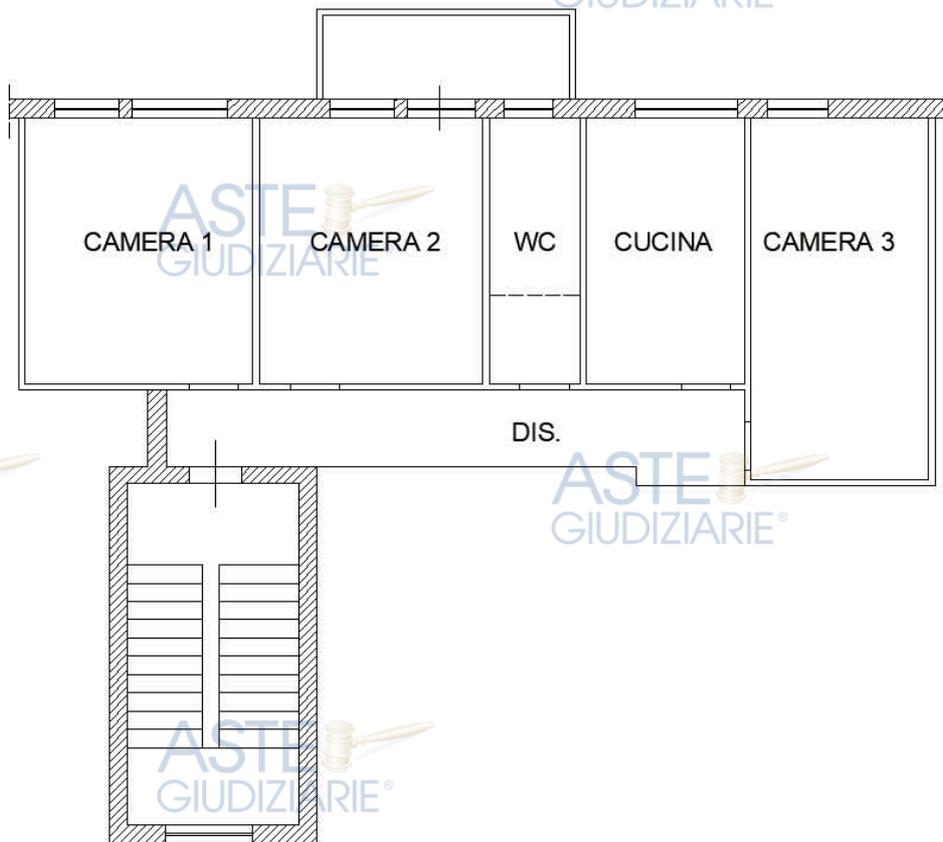


Figura 3 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano secondo

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Non si rilevano finiture di pregio.

Per l'immobile oggetto del presente procedimento NON risulta essere costituito un condominio.

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 2 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene descritto.



QUESITO n. 3:

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

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sapri in merito alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione).

A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Sapri attesta l'assenza di pratiche edilizie a nome di xxxxxx (precedente proprietario) nonché a nome di xxxxxxxx (attuali proprietari), ovvero l'impossibilità di risalire all'epoca di realizzazione del bene. (cfr. Allegato n.1)

Si evidenzia altresì che nell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. xxxxxx, Notaio in Cava dei Tirreni del 7/12/1999, trascritto a Salerno in data 9 dicembre 1999 al numero di formalità 27261, il signor [REDACTED] (parte venditrice), consapevole in merito alle responsabilità civili e penali per dichiarazioni false e reticenti, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 e per lo stesso non vi sono stati provvedimenti sanzionatori.

La scrivente, a tal riguardo ha chiesto al Catasto di Salerno la scheda di denuncia per dichiarazione di nuova costruzione, relativa all'immobile oggetto del presente procedimento. Tale scheda risulta essere la n. 3148 ed è datata 19/04/1972.

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati

Per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell'immobile all'epoca della sua realizzazione.

QUESITO n. 4:

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi

della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si rimanda al quesito precedente.

QUESITO n. 5:

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

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei terreni.

QUESITO n. 6:

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

Dati catastali attuali

Immobile situato nel Comune di Sapri (SA), in Via Nicodemo Giudice, 12, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, p.lla 508, sub. 10, piano secondo, interno 5, Categoria A/2, consistenza 4,5 vani, superficie 92 m², Rendita Euro 209,17.

Detti dati catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Si precisa altresì che gli intestati catastali, ad oggi, risultano essere la signora [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1) e i signori xxxxxxxx xxxxxxxx (nuda proprietà per la quota di ½ ciascuno), questo nonostante la signora xxxxxxx xxxxxxx sia deceduta in data 24/03/2005.

Storia catastale dei beni

La planimetria catastale relativa all'immobile (sub.10) è stata presentata in data 21 marzo 1983 con prot. n. 000000014.

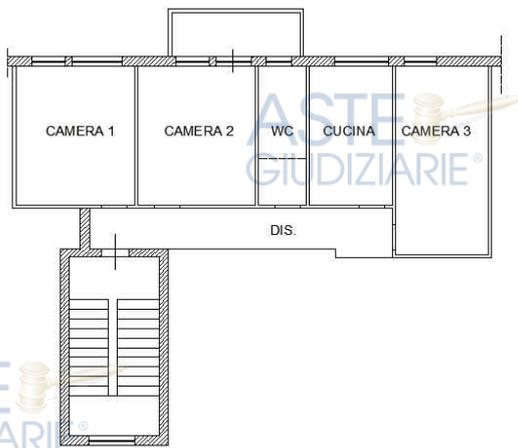
Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

La planimetria catastale è rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

Non si evidenziano difformità dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato. Figura 4.

STATO REALE DEI LUOGHI

Foglio 13, particella 508, sub. 10
PIANO 2 - INTERNO 5



PLANIMETRIA CATASTALE DEL 21 MARZO 1983

Foglio 13, particella 508, sub. 10
PIANO 2 - INTERNO 5

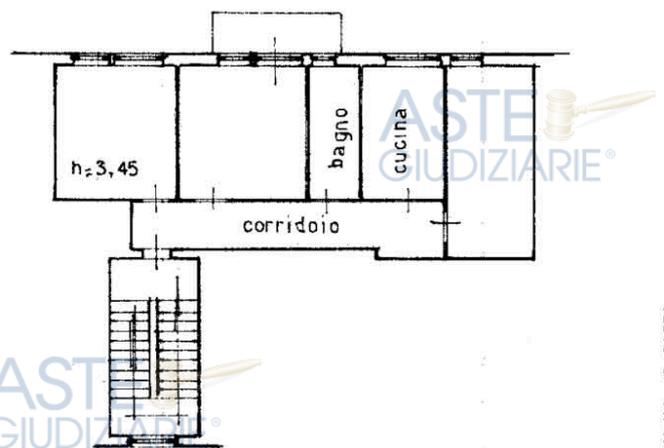


Figura 4 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – sub. 10

QUESITO N. 7:

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

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene sopra descritto, alla data del pignoramento immobiliare del 25 febbraio 2022 con numero di repertorio 333, trascritto a Salerno in data 21 aprile 2022 ai numeri R.G.

16913 e R.P. 13354, a favore di PENELOPE SPV SRL, con sede a CONEGLIANO (TV) e contro xxxxxxxx, nato a xxxx il xx xxx xxxx, e xxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, risulta in titolarità della signora xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, per i diritti di 1/1 di usufrutto e xxxxxxxxe xxxxxxxx (come sopra richiamati) per i diritti di ½ ciascuno per nuda proprietà.

Questo in seguito all'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. xxxxxxx, Notaio in Cava dei Tirreni del 7/12/1999, trascritto a Salerno in data 9 dicembre 1999 al numero di formalità 27261.

Si specifica altresì che l'usufruttuaria, nominata nello stesso atto (signora xxxxxxx xxxxxxx) è deceduta in data 24/03/2005.

I comproprietari indivisi risultano essere i due xxxxxxx xxxxxxx.

L'immobile per la sua conformazione non risulta divisibile in porzioni.

QUESITO n. 8:

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Tali immobili sono da ritenersi di natura allodiale.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sapri (SA) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è gravata da vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

Iscrizione del 9 dicembre 1999 Registro Particolare n. 6933 Registro Generale 36101 Pubblico Ufficiale Amato Fabrizio, Repertorio 46104, del 7 dicembre 1999. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno del 16 giugno 2010 al R.P. 17943 e R.G. 24947. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sala Consilina, Repertorio 1121 del 29 dicembre 2009, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, e contro xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxx.

Iscrizione del 26 novembre 2019 Registro Particolare n. 5826 Registro Generale 46567 Pubblico Ufficiale Amato Fabrizio, Repertorio 46104, del 7 dicembre 1999. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, (iscrizione di riferimento n. 6933 del 1999) a favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano e contro xxxxxx xxxxxx, xxxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxxx.

Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno del 21 aprile 2022 al R.P. 13354 e R.G. 16913. Pubblico Ufficiale Ufficiale UNEP Tribunale di Lagonegro, Repertorio 333 del 25 febbraio 2022.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, e la planimetria catastale attualmente presente in catasto, depositata in data 21 marzo 1983 con prot. n. 000000014.

Non è stato possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, data l'assenza di pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sapri.

QUESITO n. 9:

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

LOTTO UNICO

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'abitazione ubicata in Via Nicodemo Giudice, 12, censito in catasto al foglio 13, particella 508, sub. 10 del Comune di Sapri,

Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Si ricorda che per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Criteri di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agencia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell'anno 2023, la zona in esame ricade in fascia B4, ovvero zona centrale. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

Tabella I – Valore di mercato OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SAPRI

Fascia/zona: Centrale/C.SO GARIBALDI - VIE: KENNEDY, G. MAZZINI, CARDUCCI - P. ZZA SAN GIOVANNI

Codice zona: B4

Microzona: 0

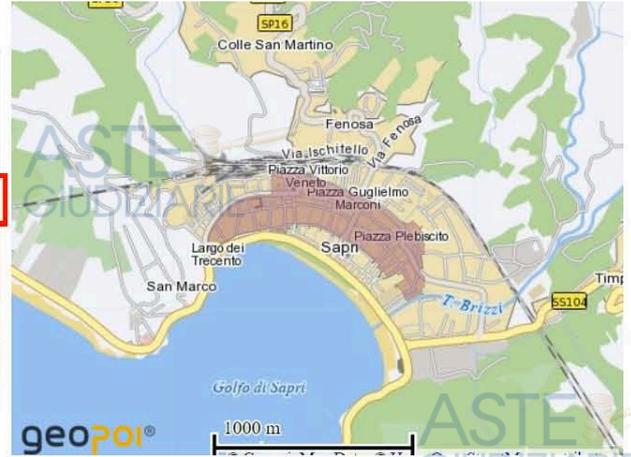
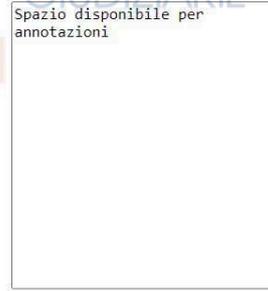
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1300	L	2,8	4	L
Box	Normale	395	580	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,6	5,3	L

Stampa

Legenda



Pertanto si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 1400 €/m².

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dell'abitazione riportato in Tabella II.

Tabella II – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	da ristrutturare	-10%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	oltre 40 anni	0%
Riscaldamento	assente	-5%

Da cui il coefficiente di demerito è pari a -13 %.

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato = 98.660,00 €.

*la superficie commerciale è stata determinata in risposta al quesito n.2.

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: **98.660,00 €** (Euro novantottomilaseicentosessanta/00).

Sulla base del valore di mercato appena determinato si riporta il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **83.860,00 €** (Euro ottantatremilaottocentosessanta/00).

Per completezza si determina anche il valore di locazione pari a 325,00 euro al mese.

QUESITO n. 10:

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

LOTTO UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sapri (SA), in Via Nicodemo Giudice, 12. L'abitazione è da ristrutturare ed è composta da cucina abitabile, tre camere e bagno per complessivi 92 m². L'immobile è ubicato al secondo piano di uno stabile situato nella zona centrale di Sapri, confina ad Ovest con Via Umberto I, a Sud e ad Est con altra proprietà ed infine a Sud/Est con il vano scala.

VALORE DI MERCATO: **98.660,00 €** (Euro novantottomilaseicentosessanta/00).

PREZZO BASE D'ASTA **83.860,00 €** (Euro ottantatremilaottocentosessanta/00)..

QUESITO n. 11:

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

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

L'immobile pignorato risulta occupato da uno dei debitori, signor xxxxxxxx xxxxxxxx, (proprietario per la quota di 1/2) congiuntamente al fratello signor xxxxxxxx (quest'ultimo non parte del presente procedimento) a titolo personale e per uso abitativo. Non sono presenti contratti di locazione. Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio. I beni sono liberi da censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 12:

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n. 13:

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

All'interno dell'Allegato n. 2 vengono riportate le planimetrie rappresentanti lo stato reale dell'immobile, nonché l'ultima planimetria dell'immobile presente in catasto. Viene altresì riportato il raffronto tra lo stato reale dell'immobile, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, con la planimetria catastale, anche se non si sono evidenziate difformità.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica del bene oggetto del presente procedimento.

QUESITO n. 14:

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda Allegato n. 4.

QUESITO n. 15:

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali

soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si veda Allegato n. 5.

QUESITO n. 16:

Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.e.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Si veda Allegato n. 6.

La presente RELAZIONE (composta da diciassette pagine, da quattro figure e due tabelle) viene corredata da sei allegati.

Lagonegro, 08 marzo 2024

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella