

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 75/2019

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottoressa Federica Feola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ivan Maiese

Ingegnere Ivan Maiese

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ivan Maiese
Ingegnere

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Sezione Fallimentare
Provincia di Salerno

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 75/2019
Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio
Custode del compendio pignorato: dottoressa Federica Feola



RELAZIONE

1. Premessa

Il sottoscritto ingegner Ivan Maiese, nato a Vallo della Lucania (SA), il 27 dicembre 1979 e residente in Novi Velia, alla Via Monte Gelbison numero 3 - Codice Fiscale MSA VNI 79T27 L628K, 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 prega di rassegnare la presente relazione in qualità di Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 75/2019, 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. 75/2019, 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,

1

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



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 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 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;

2

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

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 o 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 contrattostesso;*

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

*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** resistenza di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione oriscatto;*

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

3

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

le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** 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 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;

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 formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

4

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

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 fascicoliseparati.*

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Si premette che la dottoressa Federica Feola, custode nominato nella procedura *de qua*, presentava all'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, propria relazione datata 22 luglio 2020, del contenuto di seguito riportato per estratto: "...PREMESSO

- *che i beni pignorati, così come descritti nell'atto di pignoramento notificato in data 25.09.2019, sono identificati come segue:*

1) *Appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio 49, particella 160, sub 4, cat. A/3, vani 14;*

2) *Appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio 49, particella 160, sub 7, cat. A/3, vani 9;*

3) *Appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio 43, particella 410, sub 5, cat. A/2, vani 5;*

- *che la trascrizione del pignoramento a favore di Nemo SPV srl e contro [REDACTED] [REDACTED] (entrambi terzi proprietari degli immobili offerti in garanzia), ciascuno per la quota di 1/2 (come da nota di trascrizione Reg. Gen n. 40837 -*

5

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

Reg. Part. 31275, Presentazione n. 20 del 18.10.2019) è stata effettuata solo sugli immobili di cui ai precedenti punti nn. 1 e 2;

- che, corrispondentemente, anche l'istanza di vendita depositata in data 04.10.2019 e la certificazione notarile sono afferenti i soli immobili di cui ai precedenti punti nn. 1 e 2;

RIFERISCE quanto emerso dallo studio della documentazione in atti.

In via del tutto preliminare la sottoscritta evidenzia che, dalla verifica della documentazione depositata nel fascicolo telematico, ha riscontrato che, in data 24.03.2020, risulta depositata memoria di intervento nell'interesse del dott. Giuseppe Crescitelli, liquidatore del concordato fallimentare proposto dalla farmacia [REDACTED] e dal suo socio illimitatamente responsabile dott. [REDACTED] (come da Provvedimento del Tribunale di Napoli r.g. n. 5188/2019 del 17.10.2019).

Nel predetto atto di intervento il liquidatore, nel constatare che, in data 04.10.2019, la procedura esecutiva de qua, veniva iscritta a ruolo al n. 75/2019 RGE, riferisce che, con successivo provvedimento del 17.10.2019 il Tribunale di Napoli omologava la proposta di concordato presentata dalla [REDACTED] s.r.l. e dal suo socio illimitatamente responsabile [REDACTED].

Il concordato omologato prevede la destinazione ai creditori del patrimonio mobiliare ed immobiliare dei proponenti.

Pertanto, il liquidatore del concordato fallimentare, nonché la [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proponenti del concordato fallimentare, intervengono nella presente procedura esecutiva ai fini della conseguente dichiarazione di improcedibilità.

La scrivente ritiene opportuno relazionare sul punto al fine di consentire alla S.V. ill.ma l'adozione dei più opportuni provvedimenti...".

Nel corso dell'udienza, tenutasi in data 18 settembre 2020, il Giudice delle Esecuzioni ha, tra l'altro, ordinato al sottoscritto consulente "la prosecuzione delle operazioni di stima sugli immobili staggiti".

Successivamente, con provvedimento del 14 ottobre 2020 "Il Giudice delle Esecuzioni sciogliendo la riserva di decisione assunta all'udienza del 18.9.2020, in cui vennero concessi alle parti giorni quindici per il deposito di note; r i l e v a t o che si contesta il diritto del

6

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

creditore (oggi Frontis NPL s.p.a.) di procedere ad esecuzione forzata nei confronti di [REDACTED] in ragione della intervenuta (17.10.2019) omologazione, da parte del Tribunale di Napoli, del concordato fallimentare della [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED].
[REDACTED] r i t e n u t o in primo luogo che la presente esecuzione riguarda anche la moglie del [REDACTED] che non risulta essere coinvolta a nessun titolo nel fallimento, per cui non esiste alcun motivo di sospensione della esecuzione nei suoi confronti; che in ogni caso la contemporanea pendenza del fallimento e della procedura esecutiva non trova regolamentazione in una norma che sancisca espressamente la improcedibilità di una delle due azioni; che l'odierna azione esecutiva nei confronti del comproprietario [REDACTED] [REDACTED] è stata intrapresa in virtù di titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario (art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993, c.d. "TUB"), espressamente riconosciuto come tale dal Curatore del [REDACTED] e dal socio illimitatamente responsabile [REDACTED] nei due pareri del 4-5.2.2019 e del 12- 16.4.2019; che rispetto ad esso vige la regola di cui all'art. 41, comma 2, per cui : "L'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore"; che questa regola appare speciale e derogatoria rispetto al divieto di azioni esecutive e cautelari individuali previsto dall'art. 51 della Legge Fallimentare, come è reso palese dall'incipit della norma che pone sì il divieto delle azioni esecutive individuali, ma "salvo diversa disposizione della legge", con il che resta confermata l'applicabilità del detto art. 41 T.U.B. ; che permane l'obbligo del creditore fondiario di insinuarsi allo stato passivo secondo quanto prevede il terzo comma dell'art. 52 L.F. ; "Le disposizioni del secondo comma si applicano anche ai crediti esentati dal divieto di cui all'art. 51"; P.Q.M. rigetta l'istanza di sospensione della esecuzione formulata nell'interesse del concordato fallimentare della [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED] e manda all'esperto per la prosecuzione delle sue operazioni".

Pertanto, al fine di accedere e prendere visione del compendio immobiliare pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento notificato in data 25 settembre 2019 (1. appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4 - appartamento censito al foglio 49, particella 160, subalterno 7), il giorno 10 novembre 2020

7
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

alle ore 12:10 lo scrivente ha espletato un accesso presso gli immobili pignorati alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA), congiuntamente al Custode giudiziario, dottoressa Federica Feola, previo avviso dato da questa ultima:

- al dottor [REDACTED] a mezzo raccomandata 1 numero 05255873039-7, inviata in data 23 ottobre 2020. La comunicazione, come da informazioni desunte dal sito di Poste Italiane, alla data del 30 ottobre 2020, risultava ancora in lavorazione presso l'Ufficio Postale di Torre del Greco (NA), Via Vittorio Veneto. Successivamente il custode è stato contattato per le vie brevi dal dottor [REDACTED] il quale, pur non avendo ritirato la raccomandata speditagli, era a conoscenza dell'accesso;

- alla signora [REDACTED] a mezzo raccomandata 1 numero 05255873040-9, inviata in data 23 ottobre 2020 e ricevuta in data 24 ottobre 2020;

- al dottor Giuseppe Criscitelli, liquidatore del concordato fallimentare [REDACTED] [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata in data 22 ottobre 2020 presso i procuratori avvocato Alessandro Lanzi, avvocato Giuseppe Massaro, avvocato Alfredo Saracino;

- alla creditrice precedente, a mezzo posta elettronica certificata, presso il suo procuratore, avvocato Lucio Ghia in data 22 ottobre 2020.

Si precisa che tale accesso segue uno precedente, già fissato per il giorno 23 ottobre 2020 alle ore 15,30 e non più effettuato in considerazione di sopravvenuti ed imprevisti motivi personali del custode.

Espletato, preliminarmente, l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola, al fine di acquisire, a seguito della istanza trasmessa mediante posta elettronica certificata, la documentazione afferente i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente provvedeva alla individuazione dei luoghi, ove giungeva il nominato custode, di contro, non risultavano presenti i terzi datori di ipoteca, né il liquidatore del concordato. Il manufatto, raggiungibile solo mediante un cancello di accesso posto sulla rampa d'ingresso, risultava chiuso da catena con lucchetto. Il custode, pertanto, provvedeva a contattare telefonicamente il dottor [REDACTED] il quale evidenziava l'insorgenza di un imprevisto che rendeva necessario fissare, a breve, altra data per l'accesso. Quanto innanzi è riportato nel verbale all'uopo redatto.

Il giorno 11 dicembre 2020 lo scrivente ha espletato un ulteriore accesso presso gli immobili pignorati alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA), previo

8

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

avviso dato dal Custode giudiziario, dottoressa Federica Feola:

- al dottor [REDACTED] a mezzo posta certificata in data 02 dicembre 2020;
- alla signora [REDACTED] a mezzo raccomandata 1 numero 05255873043-3, inviata in data 02 dicembre 2020 e ricevuta in data 03 dicembre 2020;
- al dottor Giuseppe Criscitelli, liquidatore del concordato fallimentare [REDACTED] [REDACTED], a mezzo posta elettronica certificata in data 02 dicembre 2020 presso i procuratori avvocato Alessandro Lanzi, avvocato Giuseppe Massaro, avvocato Alfredo Saracino;
- alla creditrice procedente, a mezzo posta elettronica certificata, presso il suo procuratore, avvocato Lucio Ghia in data 02 dicembre 2020.

Il manufatto, raggiungibile solo mediante un cancello di accesso posto sulla rampa d'ingresso, risultava ancora chiuso da catena con lucchetto. Il custode, intervenuto sui luoghi, comunicava che il dottor [REDACTED] aveva provveduto, prima dell'accesso, a contattarla telefonicamente per riferirle che, unitamente al liquidatore, dottor Criscitelli Giuseppe, stava raggiungendo Palinuro, ma non aveva difficoltà nel reperire le chiavi possedute da persona di fiducia al momento non rintracciabile e si riservava di concordare nuovo accesso. Quanto innanzi è riportato nel verbale all'uopo redatto.

Successivamente in data 21 gennaio 2021 alle ore 12:00 lo scrivente ha espletato un ulteriore accesso presso gli immobili pignorati alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA), congiuntamente al Custode giudiziario, dottoressa Federica Feola, previo avviso dato da questa ultima:

- al dottor [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata inviata in data 08 gennaio 2021;
- alla signora [REDACTED] a mezzo raccomandata numero 05355630866-5, inviata in data 09 gennaio 2021 e ricevuta in data 12 gennaio 2021;
- al dottor Giuseppe Criscitelli, liquidatore del concordato fallimentare [REDACTED] [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata in data 08 gennaio 2021 presso i procuratori avvocato Alessandro Lanzi, avvocato Giuseppe Massaro, avvocato Alfredo Saracino;
- alla creditrice procedente, a mezzo posta elettronica certificata, presso il suo procuratore, avvocato Lucio Ghia in data in data 08 gennaio 2021.

Al momento dell'accesso risultavano presenti: il dottor [REDACTED] il dottor Giuseppe Criscitelli e il dottor Giovanni Cosentini, quale comproprietario della corte comune.

9

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

Si procedeva ad ispezionare il manufatto, ma non tutti gli ambienti risultavano accessibili, pertanto, il dottor [REDACTED] provvedeva alla consegna delle chiavi al custode nominato, che si riservava di occuparsi del cambio delle serrature in tempi celeri, in modo da consentire allo scrivente l'accesso a tutti i vani, necessario al fine della stima immobiliare e, quindi, al compiuto espletamento del mandato *de quo*.

Lo scrivente effettuava rilievo fotografico del manufatto esterno ed interno, limitatamente ad agli ambienti risultati accessibili.



Il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali in data 05 febbraio 2021 provvedendo alle rilevazioni fotografiche e metriche del compendio oggetto di pignoramento, nonché al confronto dello stesso con i grafici allegati ai titoli edilizi, al fine di verificare la conformità urbanistica del manufatto.



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 pignoramento è una fattispecie complessa il cui perfezionamento richiede, secondo più recente giurisprudenza, anche la trascrizione, considerato che la stessa consente di ascrivere a

10

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



tale atto un effetto prenotativo all'acquisto operato, attraverso la procedura esecutiva, dall'aggiudicatario o dall'assegnatario.

Si è reso, pertanto, necessario procedere ad una attenta analisi non solo dei pignoramenti effettuati, ma anche della loro relativa trascrizione.

In particolare si precisa che con **atto di pignoramento** notificato in data 25 settembre 2019, la *Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.* ha sottoposto ad esecuzione forzata il cespite di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, siti nel Comune di Centola (SA), alla via Località Carminella e precisamente:

1) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Categoria A/3, vani 14;**

2) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Categoria A/3, vani 9.**

In riferimento allo stesso atto di pignoramento, notificato in data 25 settembre 2019, è richiamata dalla dottoressa Federica Feola, custode nominato nella procedura *de qua*, nella propria relazione datata 22 luglio 2020, presentata all'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, l'unità immobiliare "*Appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio 43, particella 410, sub 5, cat. A/2, vani 5*" che è, in effetti, citata nelle premesse dell'atto, tenuto conto dell'iscrizione, di per sé non ostantiva, in linea teorica, al pignoramento, sul predetto immobile dell'ipoteca presso l'Agenzia del Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare — Ufficio Provinciale di Salerno in data 18 marzo 2008, ai nn. reg. gen. 11525, reg. part. 1845, in favore della Deutsche Bank Mutui S.p.a., e contro il signor

[REDACTED]

[REDACTED] in forza del contratto di mutuo per Notar Dott. ROBERTO GALLAVRESI di Garbagnate Milanese (MI) del 05 marzo 2008, Rep n. 11824, Race. n. 6804, munito di formula esecutiva in data 12 marzo 2008, con il quale la DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.a., con sede in Milano, Via Santa Sofia n. 10, Codice Fiscale 08226630153, in persona del legale rappresentante pro tempore, concedeva un finanziamento di Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila/00) alla società in nome collettivo Farmacia [REDACTED]

[REDACTED]



Difatti, in ragione del summenzionato contratto di mutuo veniva iscritta ipoteca, sui seguenti immobili: 1) appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Cat A/3, vani 14; 2) appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Cat A/3, vani 9; 3) appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio 43, particella 410, subalterno 5, Cat A/2, vani 5.

Si precisa, ancora, che gli immobili suindicati ed offerti in garanzia con i summenzionati contratti di mutuo venivano venduti dai [REDACTED]

[REDACTED] con il seguente atto di compravendita e precisamente: a) atto di compravendita per Notar dott. Diego Ciro Vanacore di Torre Annunziata (NA) del 15.07.2010 rep. n. 37572, racc. n. 16295, trascritto presso l'Agenzia del Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare — Ufficio Provinciale di Salerno in data 28.07.2010, ai nn. reg. 32984, reg. part. 22910, rettificata con atto per Notar dott. Diego Ciro Vanacore di Tone Annunziata (NA) del 16.10.2012, rep. n. 39721, racc. n. 17966, trascritto presso l'Agenzia del Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare — Ufficio Provinciale di Salerno in data 23.10.2012, ai nn. reg. gen. 40512, reg. part. 31911, con il quale isignori

[REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno, la proprietà degli immobili innanzi descritti ed offerti in garanzia, siti nel Comune di Centola (SA), località Carminella, e precisamente:

- 1) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Categoria A/3, vani 14;**
- 2) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Categoria A/3, vani 9.**

12

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

Dall'ispezione ipotecaria risulta, inoltre, che sui cespiti pignorati insiste altro credito a vario titolo e precisamente:

- 1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Cambiali, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Salerno ai numeri 14371/1578 del 29 aprile 2015, in favore di Alliance Healthcare Italia Distribuzione Spa, con sede in ROMA (RM) Codice Fiscale 00432760585;
- 2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Salerno ai numeri 15407/1729 del 07 maggio 2015, in favore di Mediocredito Italiano Spa con sede in Milano, Codice Fiscale 13300400150;
- 3) decreto di sequestro per equivalente, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Salerno ai numeri 5308/4286 del 11 febbraio 2016, in favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, Partita IVA 80193210582, pec: mef@pec.mef.gov.it;
- 4) ipoteca legale, iscritta ai nn. 20567/2622 del 31/05/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Salerno, in favore di Soget Spa oggi all'Agenzia delle Entrate – Riscossione, Codice Fiscale 13756881002.

In ottemperanza a quanto il G.E. richiede si precisa, inoltre, che la *NEMO SPV* S.r.l., codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano numero 08603960967, con sede in Milano – via San Prospero numero 4 – in persona dell'amministratore unico, signor Antonio Caricato, società italiana per la cartolarizzazione, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999 n. 130, iscritta con il numero 35140.3 all'elenco dei veicoli per la cartolarizzazione tenuto da Banca d'Italia ai sensi del provvedimento emesso dal medesimo istituto il 29 aprile 2011, e per essa la sua mandataria, in forza di procura conferita in data 13 ottobre 2016 a rogito Notar Giovannella Condò rep. 19627, racc. 8147 - *FRONTIS NPL* S.p.a., in persona del dottor Massimiliano Bertolino, nato a Roma il 07 febbraio 1968, questa ultima rappresentata e difesa dall'avvocato professore Lucio Ghia, (Codice Fiscale GHILCU42H04F839G), giusta procura in calce all'atto di precetto, il quale, ai fini della presente procedura ha eletto domicilio in Eboli, Via Madonna Del Soccorso, 12, presso e nello Studio dell'avvocato Alfonso Tagliamonte, ha depositato certificazione notarile ex art. 567 cpc, a firma dell'avvocato Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) con studio alla Via

13

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

Moccone, numero 79, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dalla quale si evince quanto di seguito riportato per estratto:

"...che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori [redacted] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Gallavresi Roberto il 05 marzo 2008, Repertorio 11824/6804, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2008 ai NN.11525/1845 di formalità in favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I.08226630153 (domicilio ipotecario eletto MILANO - VIA SANTA SOFIA N.10) e contro i signori [redacted] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.000.000,00 (capitale di Euro 2.200.000,00). Segnaliamo che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società [redacted]*
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Gallavresi Roberto il 05 marzo 2008, Repertorio 11825/6805, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2008 ai NN.11526/1846 di formalità in favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I.08226630153 (domicilio ipotecario eletto MILANO - VIA _ SANTA SOFLA N.10) e contro i signori [redacted] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 2.200.000,00). Segnaliamo che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società [redacted]*

14

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali, rogata dal Notaio Santangelo Stefano il 31 marzo 2015, Repertorio 13609/8439, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 aprile 2015 ai NN.14371/1578 di formalità in favore di ALLANCE HEALTHCARE ITALIA DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma (RN) - P.I.00432760585 (domicilio ipotecario eletto ROMA - VIA TIBURTINA N.1310) e contro 11 signor [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), per capitale e complessiva somma di Euro 50.000,00;*
 - *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torre Annunziata Sez. Distaccata di Torre del Greco il 07 luglio 2014, Repertorio 55/2011, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 maggio 2015 ai NN.15407/1729 di formalità in favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I.13300400150 e contro il signor [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (capitale di Euro 274.831,15);*
 - *Ipoteca legate emessa dalla Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi il 20 aprile 2017, Repertorio 107675/1, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 maggio 2017 ai NN.20567/2622 di formalità in favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (PE) - P.I.01807790686 (domicilio ipotecario eletto VIA SOLITO 49 74121 TARANTO) e contro il signor [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 49 particella 160 subalterno 4), per la complessiva somma di Euro 59.967,72 (capitale di Euro 29.983,86);*
 - *Ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria, rogata dal Notaio Di Liegro Domenico il 17 aprile 2018, Repertorio 5843/3966, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 2018 ai NN.17923/2064 di formalità in favore [REDACTED] con*

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

15

- ██████████ e contra la signora ██████████
██████████ (per i diritti pari ad
1/2 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 2.950.000,00;
- Decreto di sequestro per equivalente emesso dal Tribunale Torre Annunziata il 02 febbraio 2016, Repertorio 5415/15, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 febbraio 2016 ai NN.5308/4286 di formalità in favore di ██████████
██████████ e contro il signor ██████████
██████████ (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà);
 - Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torre Annunziata il 25 settembre 2019, Repertorio 12260, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2019 ai NN.40837/31275 di formalità in favore di NEMO SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.I.08603960967 e contra i signori ██████████
██████████
██████████ (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno)...

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità signori ██████████
██████████ per i diritti pari ad 1/2 di
proprietà in regime di separazione dei Beni e ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/2 di proprietà, cui
sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro il 15
luglio 2010, Repertorio 37572/16295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO -
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 28 luglio 2010 ai NN.32984/22910 di
formalità, cui ha fatto - seguito atto di rettifica al titolo rogato dal Notaio Vanacore
Diego Ciro il 16 ottobre 2012, Repertorio 39721/17966, trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 ottobre 2012
ai NN.40512/31911 di formalità dal signori ██████████
██████████
██████████ Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato era pervenuto con atto di
compra-vendita rogato dal Notaio Ferrofino Renato il 18 luglio 1984, Repertorio 22034,

16

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

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 agosto 1984 ai NN.22476/19169 di formalità".

Nella **nota di trascrizione**, registro generale numero 40837 registro particolare numero 31275 – presentazione numero 20 del 18 ottobre 2019, risulta trascritto il pignoramento dei seguenti immobili:

- 1) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Categoria A/3, vani 14;**
- 2) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Categoria A13, vani 9.**

Nella nota di trascrizione, registro generale numero 2067, registro particolare numero 1672 – presentazione numero 47 del 20 gennaio 2020, sono indicati anche i subalterni 4-5-6-7-8 afferenti la particella 160 del foglio 49 del Comune di Centola (SA), quale oggetto di decreto di omologa di concordato fallimentare, rispetto ai quali la liquidazione avviene in virtù dell'articolo 182, comma 5 l.fall., fermo restando che la scelta delle forme competitive è rimessa al piano concordatario.

Per quanto innanzi si può affermare che gli immobili oggetto di atto di pignoramento notificato in data 25 settembre 2019, dalla *Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.* sono 1) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Categoria A/3, vani 14** - 2) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Categoria A13, vani 9**, e che latrascrizione registro generale numero 40837 registro particolare numero 31275 – presentazione numero 20 del 18 ottobre 2019 è stata opportunamente eseguita.

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

Come innanzi precisato e sulla scorta di quanto attestato dal notaio Sergio Cappelli nella certificazione notarile ex art. 567 cpc, i beni oggetto di pignoramento, di esclusiva, piena ed

17

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

assoluta proprietà dei signori [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni) e [REDACTED] sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Gallavresi Roberto il 05 marzo 2008, Repertorio 11824/6804, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2008 ai numeri 11525/1845;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Gallavresi Roberto il 05 marzo 2008, Repertorio 11825/6805, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2008 ai numeri 11526/1846;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali, rogata dal Notaio Santangelo Stefano il 31 marzo 2015, Repertorio 13609/8439, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 29 aprile 2015 ai numeri 14371/1578;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torre Annunziata Sez. Distaccata di Torre del Greco il 07 luglio 2014, Repertorio 55/2011, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 maggio 2015 ai numeri 15407/1729;
- Ipoteca legate emessa dalla Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi il 20 aprile 2017, Repertorio 107675/1, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 maggio 2017 ai numeri 20567/2622;
- Ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria, rogata dal Notaio Di Liegro Domenico il 17 aprile 2018, Repertorio 5843/3966, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 2018 ai numeri 17923/2064;
- Decreto di sequestro per equivalente emesso dal Tribunale Torre Annunziata il 02 febbraio 2016, Repertorio 5415/15, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 febbraio 2016 ai numeri 5308/4286;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torre Annunziata il 25 settembre 2019, Repertorio 12260, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

18

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

Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2019 ai numeri40837/31275.

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;

Non si è ritenuto necessario richiedere il rilascio di certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in quanto i beni pignorati non consistono in terreni, ma esclusivamente in fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Come innanzi precisato, è presente, agli atti del procedimento, la certificazione notarile ex art. 567 cpc, redatta dal notaio Sergio Cappelli, dalla quale si rileva, in particolare, che gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, il 15 luglio 2010, Repertorio 37572/16295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 28 luglio 2010 ai NN.32984/22910 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica al titolo, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro il 16 ottobre 2012, Repertorio 39721/17966, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 ottobre 2012 ai NN.40512/31911 di formalità, dai signori [REDACTED] [REDACTED]. Ai signori sopra meglio generalizzati, quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita, rogato dal Notaio Ferrofino Renato il 18 luglio 1984, Repertorio 22034, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 agosto 1984 ai NN.22476/19169 di formalità.

19

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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.);*

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, costituito da due unità immobiliari catastali, distinte rispettivamente dal subalterno 4 e dal subalterno 7 della medesima particella 160 del foglio 49, è ubicato alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA).

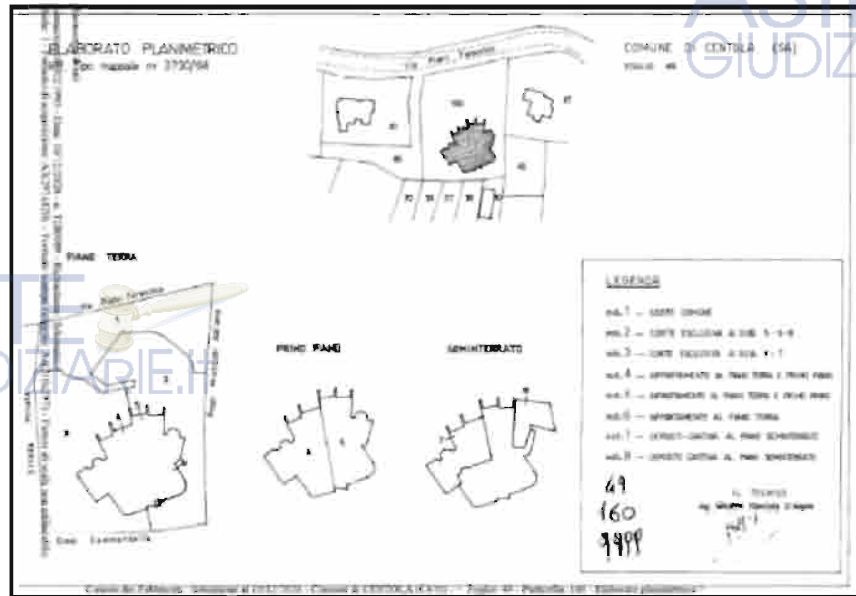


I beni *de quibus*, come desumibile dall'ortofoto innanzi riportata, sono ubicati a poca distanza dal mare e dal porto turistico di Palinuro (circa 4 Km), nonché a meno di 1 Km dal centro abitato della medesima frazione turistica del Comune di Centola.

20

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

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, costituiscono una delle due porzioni di una villa binata, come rilevabile dall'elaborato planimetrico estratto dallo scrivente mediante l'utilizzo del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.



Dall'elaborato planimetrico emerge, in particolare, che il subalterno 4 della particella 160 del foglio 49 corrisponde a parte del piano terra e a parte del piano primo, il subalterno 7 corrisponde a depositi-cantina per parte del piano seminterrato. Si sottolinea, inoltre, che il subalterno 3 della particella 160 del foglio 49 costituisce la corte esclusiva dei subalterni 4 e 7, area pertinenziale la porzione di manufatto interessata dal pignoramento. È, altresì, presente la corte comune, censita quale subalterno 1 della particella 160 del foglio 49, corrispondente all'accesso dalla strada, all'area di collegamento tra la strada ed il manufatto, comprensiva del viale di accesso. Per quanto attiene la corte esclusiva del compendio pignorato (corrispondente al subalterno 4) si precisa che la stessa risulta pavimentata e delimitata per quanto attiene i confini con proprietà terze, da recinzione. Presso tale area esterna, insiste altresì una piscina.

21

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile, a firma dell'architetto Lucio Morrica, professore associato di Progettazione architettonica presso la Facoltà di Architettura di Napoli, è costituito da due unità immobiliari che si articolano in piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati da una coppia di scale inscritte in due distinti corpi cilindrici posti in posizione laterale.

La porzione di immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde, come anzidetto, ai due subalterni 4 e 7 della particella 160 del foglio di mappa catastale 49.

In pianta l'immobile si imposta rispettando una matrice geometrica a raggiera con centro sul fronte d'ingresso principale. La struttura portante è mista in cemento e presenta setti murari interni con funzioni portanti. I solai sono gettati in opera, travetti precompressi e pignatte in laterizio. Le due unità immobiliari sono divise da un setto centrale che è anche l'asse mediano della composizione volumetrica. Il prospetto principale, prospiciente l'area a verde, è coronato da solai curvi in cemento armato con i terrazzi del primo piano incastrati nel sistema di setti mediani costituenti le unità immobiliari. Sono presenti scale di collegamento esterne, terrazzi ed aggetti che articolano e caratterizzano le facciate laterali.

22

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allo stato attuale l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare è stata riscontrata in sede di accesso la presenza di umidità alle pareti e al solaio, dovuta presumibilmente alla infiltrazione d'acqua.

1) unità immobiliare distinta in Catasto del Comune di Centola (SA) al foglio 49, particella 160, subalterno 4.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce porzione, posta al piano terra ed al piano primo di un immobile di maggiore consistenza, ubicato alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA). Il piano terra, di superficie netta complessiva pari a 162,65 mq, altezza variabile tra 3,20 e 2,80 m e volume 475,70 mc, è costituito da due camere da letto, da una cucina, un soggiorno, due servizi igienici, disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi.



23

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

Si accede all'unità immobiliare mediante scala esterna, come desumibile dalla immagine fotografica innanzi riportata, e porta d'ingresso ad un ampio ambiente soggiorno di superficie pari a mq 68,98 con finiture di pregio, quali pareti rivestite in pietra e pavimentazione in ceramica.



Gli ambienti sono, tuttavia, caratterizzati dalla presenza di umidità da condensa superficiale che ha determinato un fenomeno di distacco dell'intonaco, in particolare dall'intradosso del solaio interpiano con il secondo livello e della parete ove è presente la scala di collegamento con il piano superiore, come si evince dalla immagine fotografica innanzi riportata.

Appare evidente, altresì, che l'unità immobiliare è in disuso da lungo tempo, fattore che ha determinato l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria presso la stessa, comportando, allo stato attuale, la necessità di opere di manutenzione straordinaria, indispensabile per rendere fruibile in sicurezza ed igiene gli ambienti.

24

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Negli ambienti, di singolare composizione architettonica, sono presenti elementi d'arredo in legno creati a misura nell'ambito delle pareti, nonché un camino – forno dalla architettura peculiare.

Gli impianti elettrico, di approvvigionamento delle acque, di riscaldamento sono presenti, necessitando, comunque, di interventi di ammodernamento e di adeguamento alle vigenti normative in materia.

Come si evince dalle immagini fotografiche di seguito riportate, l'ambiente giorno è caratterizzato dalla presenza di un ampio infisso che offre un panorama esclusivo del tratto di costa cilentana che da Palinuro conduce a Marina di Camerota, oltre ad essere d'accesso all'ampio terrazzo, pavimentato in pietra, posto sul fronte principale del manufatto e d'affaccio sull'area pertinenziale lo stesso.

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

25

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

26

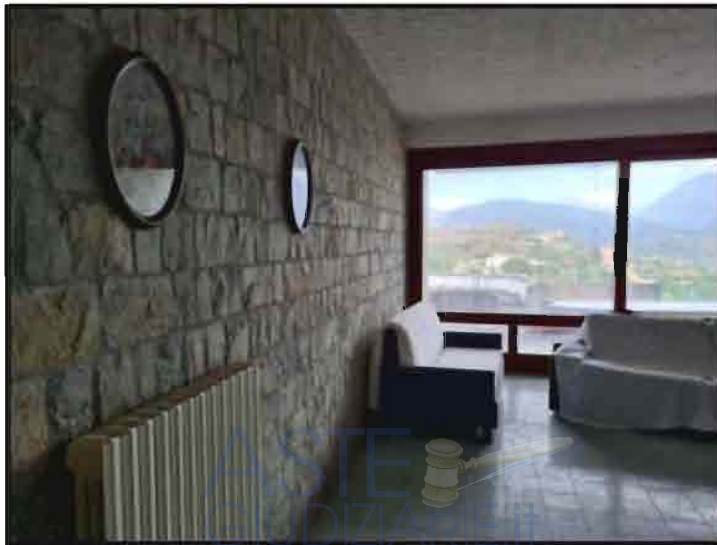
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da tale ampio ambiente giorno si accede al vano cucina di superficie pari a mq 11,13, ugualmente con affaccio sul terrazzo del fronte principale ed esteso infisso panoramico.



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

29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'ambiente cucina è impostato su un'isola centrale, le pareti sono ugualmente rifinite con rivestimento in pietra e pavimentazione a composizione originale.



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





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

31

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

32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dall'ampia sala, mediante alcuni scalini, si accede ad un disimpegno (mq 2,87) leggermente sottoposto, che funge da ingresso ai servizi igienici di superficie pari a mq 6,44, provvisti di predisposizione per tutti gli elementi, compreso il piatto e box doccia.



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

33



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da tale disimpegno si accede anche al ripostiglio di superficie pari a mq 1,60 raffigurato nella foto in alto, posto di fronte ai servizi igienici e alle spalle della struttura camino-forno.

Si accede, mediante scalini che riconducono al medesimo livello dell'ambiente giorno, ad un ulteriore ampio ambiente destinato ugualmente a camera da letto di superficie pari a mq 48,58 mq e da questo ultimo ad un ambiente destinato a camera da letto di superficie pari a mq 16,52 con annesso servizio igienico di superficie pari a mq1,16, ove è allocata una scala a chiocciola che conduce al livello superiore, nonché l'accesso ad un terrazzo di superficie pari a mq 8,25 e la porta d'affaccio sul fronte laterale del manufatto. In sede di sopralluogo è stato constatato che la recinzione installata nella parte posteriore del fabbricato non rispetta il confine catastale come si evince dalla seguente immagine fotografica.

34

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



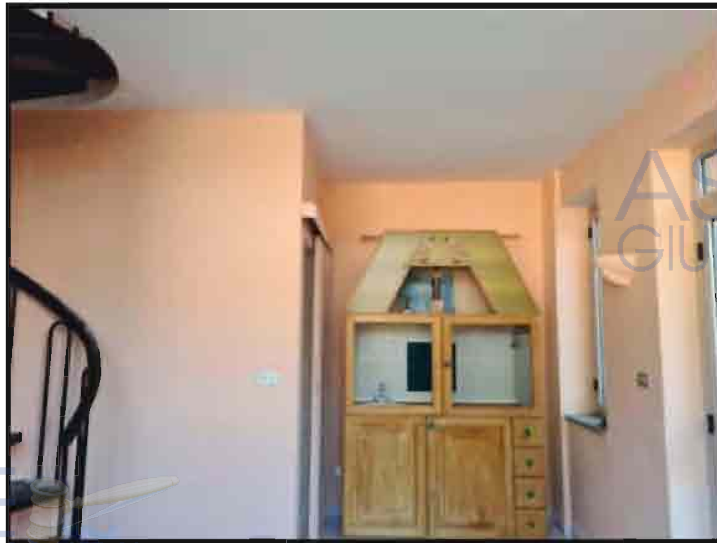
via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



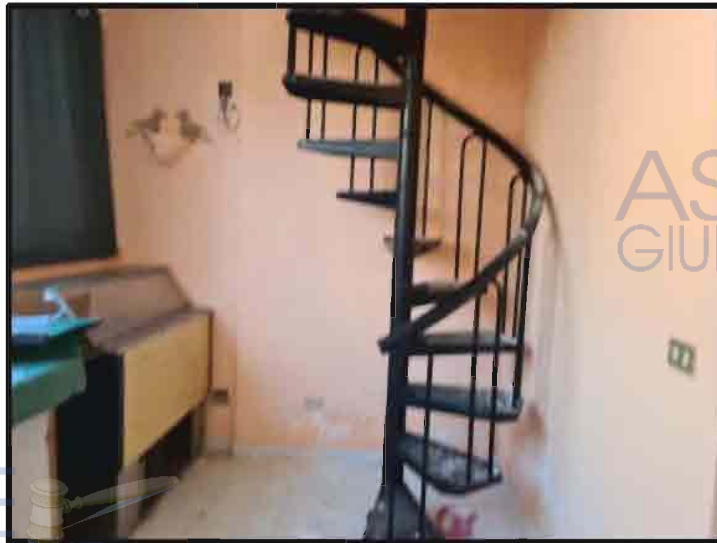
via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

36

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

37

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

38

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

39

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

40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



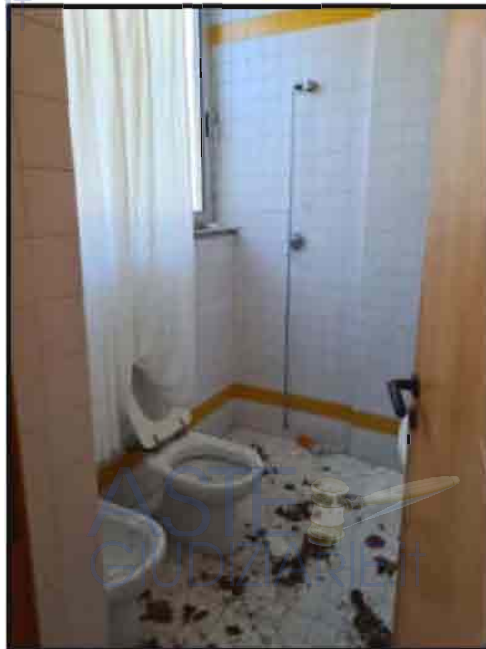
via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

41

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

42





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mediante scala in muratura con pedate ed alzate rivestite in cotto, posta all'ingresso dell'unità immobiliare, si accede al livello superiore, destinato agli ambienti notte.



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

43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il piano primo di 84,11 mq, altezza 3,30 m e volume 277,56 mc è costituito da quattro ambienti, uno destinato a soggiorno di superficie pari a 24,18 mq, tre a camere da letto di rispettivamente di superficie pari a 14,58 mq, 21,80 mq, 10,93 mq, due servizi igienici, rispettivamente di superficie pari a 8,29 mq e 3,10 mq, ripostiglio di mq 3,00 e tre terrazzi, rispettivamente di superficie pari a 46,87 mq, 10,02 mq e 8,25 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

44

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In tutti gli ambienti, finanche nell'ampio corridoio di smistamento alle camere, sono stati creati dei vani armadio su misura, con ante e cassetti in legno, le pareti, intonacate, sono caratterizzate da inserti di rivestimento in pietra. La scala in pietra è d'affaccio sul piano inferiore e contestualmente funge da pozzo di luce per il medesimo livello giorno dell'unità immobiliare, con parapetto in muratura e corrimano in legno.

Le stanze da letto sono tutte caratterizzate da ampi infissi da affaccio sull'esterno, che offrono, contestualmente, la vista panoramica, illuminazione degli ambienti, nonché accesso agli ampi terrazzi. I servizi igienici sono ampi, provvisti di tutti gli elementi, compresi box doccia realizzati in muratura. Gli infissi, interni ed esterni, ed i sopraluce sono tutti in legno e singolari nella forma (la geometria richiama il motivo architettonico dell'intero manufatto, in un gioco perfetto di linee rette e curve), oltre che per le dimensioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

45

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

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

46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



47

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

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

48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it



50

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

51

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

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

52

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

53

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

54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



55

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

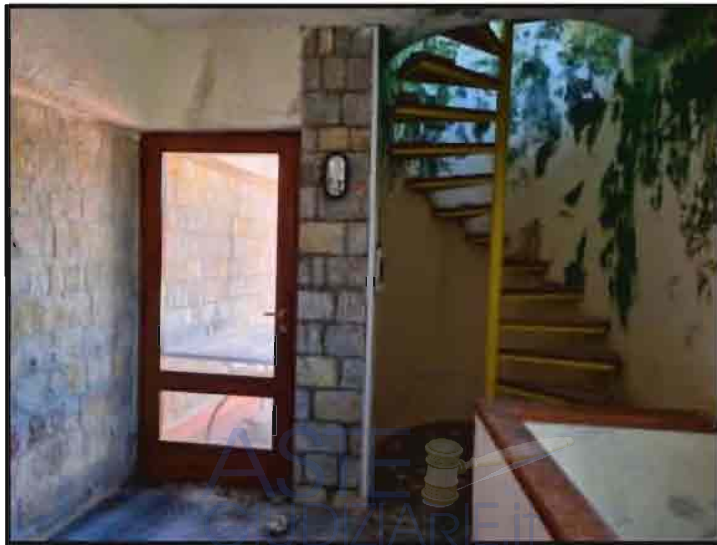
ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ivan Maiese
Ingegnere

Mediante scala a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno si accede ad un terrazzo che rende visitabile la copertura del manufatto, caratteristico per il panorama e comodo per eventuali interventi manutentivi al tetto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

58

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

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

59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2) unità immobiliare distinta in Catasto del Comune di Centola (SA) al foglio 49, particella 160, subalterno 7.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce porzione, posta al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza, ubicato in località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA).

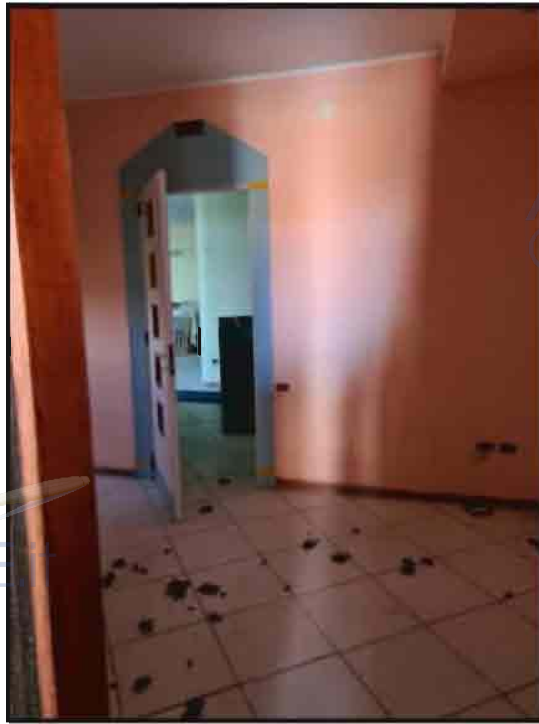
Il piano seminterrato di superficie pari a 162,57 mq, altezza 2,80 m e volume 455,20 mc è costituito da quattro ambienti, quattro servizi igienici e deposito. Sono presenti diversi accessi al piano, dal fronte principale del manufatto e dal laterale (dalla corte esclusiva all'unità immobiliare – lato piscina).



60

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

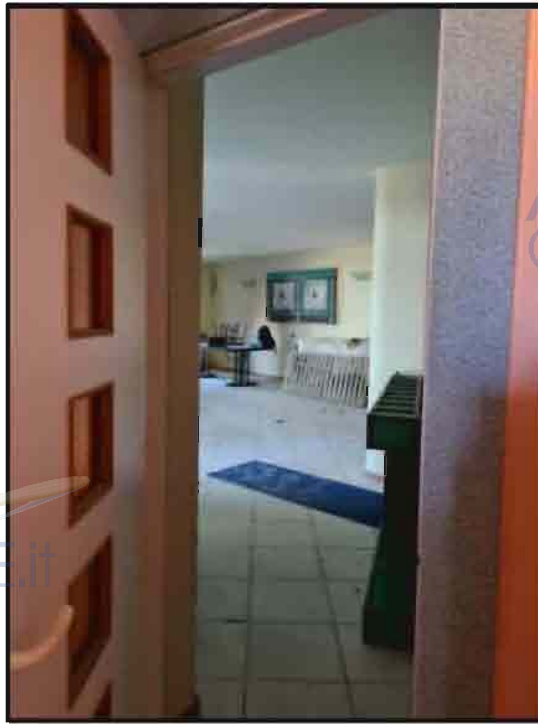
61

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il piano è caratterizzato dalla presenza di un'ampia taverna di superficie pari a 82,18 mq, dalla forma in pianta particolarissima, che segue la linea geometrica del manufatto.

Gli elementi di finitura degli ambienti sono particolari, rivestimenti faccia vista in laterizio e scaffalature create nello stesso, armadi a muro in legno creati su misura ed ampia porta scorrevole del medesimo motivo e materiale, che funge da separazione tra l'ambiente principale ed un ulteriore ambiente di superficie pari a 12,78 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

62

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

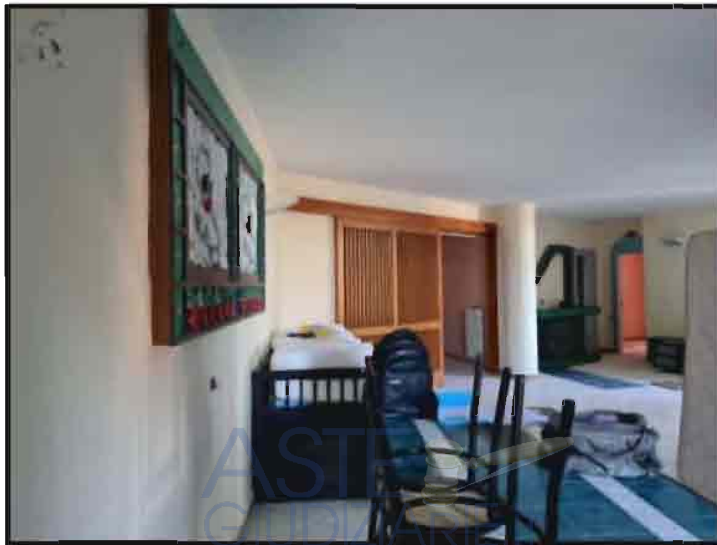
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

63

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

64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



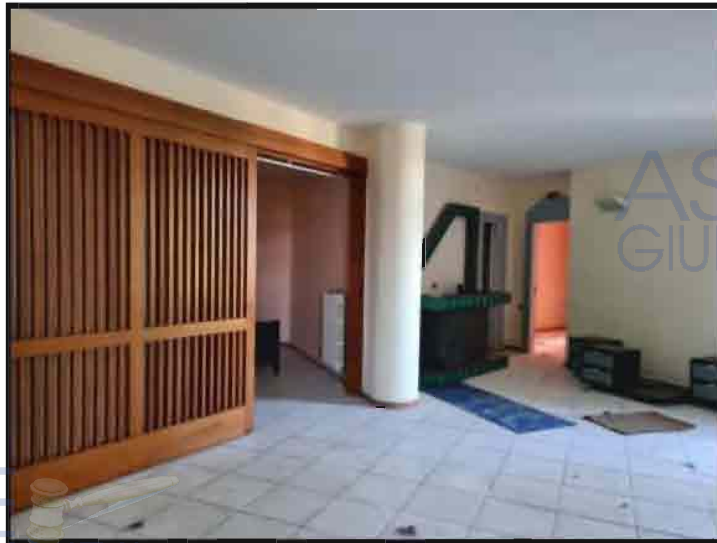
via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA)
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

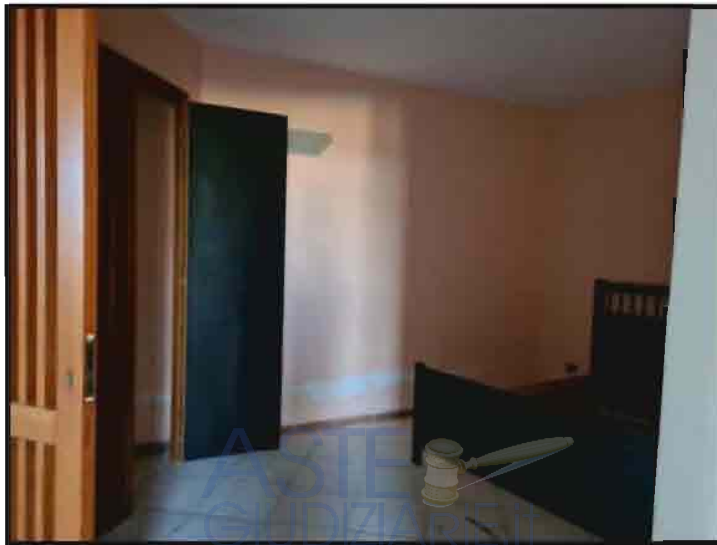
ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'ambiente destinato a cucina di superficie pari a 9,01 mq è incentrato su un'isola realizzata in muratura, i materiali, le dimensioni, la cura dei dettagli fanno presumere che sia stata realizzata su misura.



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

67



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come anzidetto sono presenti quattro servizi igienici, rispettivamente di superficie pari a 3,77 mq, 3,00 mq, 5,45 mq, 4,72 mq ed un locale deposito di superficie pari a mq 7,98. Uno dei servizi igienici ed il locale deposito sono di immediato accesso dalla piscina, rendendo gli stessi particolarmente utili proprio poiché in stretta comunicazione con la fruibile area esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

68

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

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

69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



70

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Come innanzi illustrato dalla documentazione catastale ed in particolare dall'elaborato planimetrico risulta censito il subalterno 3 della particella 160 del foglio 49, costituente la corte esclusiva dei subalterni 4 e 7, area pertinenziale la porzione di manufatto interessata dal pignoramento. L'area risulta pavimentata in porfido con inserti in laterizio, delimitata nei camminamenti pedonali da muretti in pietra e per quanto attiene i confini con proprietà terze, da recinzione in pietra e paletti di ferro. Sono presenti aiuole verdi realizzate in pietra che circondano l'intero manufatto, l'illuminazione esterna e l'impianto di irrigazione (gli impianti necessitano di interventi manutentivi e di adeguamento).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

71

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

La corte esclusiva presenta numero 6 accessi al manufatto, posti sui vari fronti dello stesso.



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

72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sempre nell'area esterna esclusiva insiste altresì una piscina, circondata da area pavimentata in porfido e strettamente connessa ad un accesso al piano seminterrato del manufatto ed in particolare ai locali tecnologici, nonché ai servizi igienici.



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

73



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le scale esterne di collegamento tra i vari livelli dell'area, che ripercorrono la naturale conformazione in pendenza della stessa, sono ugualmente rivestiti in pietra con ricorrenze in laterizio.

È, altresì, presente la corte comune, censita quale subalterno 1 della particella 160 del foglio 49, corrispondente, come già illustrato innanzi, all'accesso dalla strada, all'area di collegamento tra la strada ed il manufatto, comprensiva del viale di accesso.

Di seguito si riportano ulteriori immagini fotografiche raffiguranti i vari fronti del manufatto, al fine di rendere maggiormente chiaro visivamente quanto innanzi descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

74

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIARIE.it

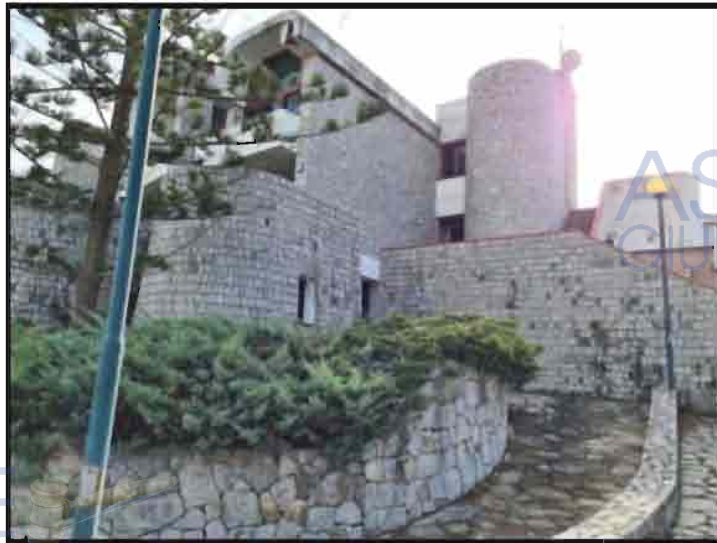
75

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

76

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





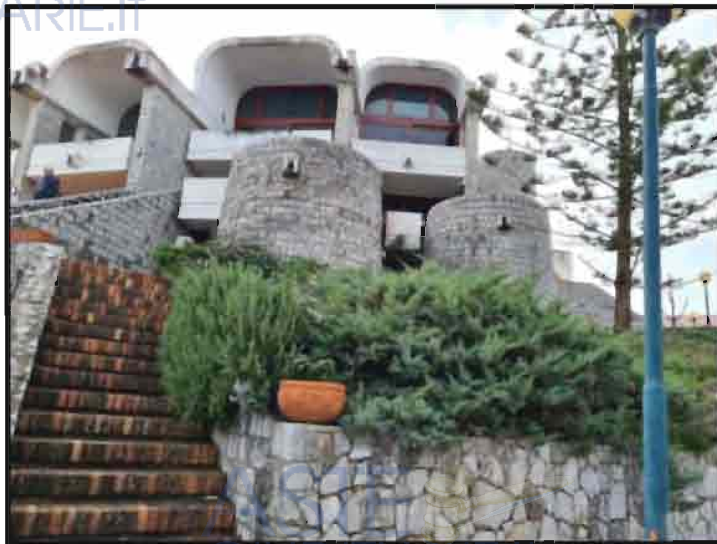
ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIARIE.it

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 peo ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

78

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

79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

80

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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;*

Secondo quanto previsto dall'articolo 2910 del codice civile è necessario che il bene pignorato sia nella titolarità del debitore, sebbene sia opportuno precisare che l'oggetto del

82

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pignoramento riguardi, più specificatamente, il diritto vantato dal debitore sul bene in questione.

Considerato che l'articolo 555 c.p.c. opera una *relatio* all'articolo 2826 lo scrivente ha proceduto alla verifica di conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, accertando che i dati indicati in pignoramento non sono erronei, hanno identificato gli immobili e ne consentono la univoca identificazione, tenuto conto dell'identificazione catastale (che in caso di divergenza con il dato descrittivo si deve ritenere prevalente).

- 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;*

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate.

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

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ricadono in zona omogenea B4 del Piano Regolatore Generale del Comune di Centola, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 8 del 17 febbraio 2003.

- 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;*

In data 10 novembre 2020, lo scrivente espletava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola, al fine di acquisire, a seguito della istanza trasmessa mediante posta

83

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

elettronica certifica, la documentazione afferente i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di pignoramento. L'Ufficio Tecnico comunale consegnava allo scrivente la documentazione presente agli atti inerente il fabbricato, di cui le unità immobiliari costituiscono porzione.

Risulta rilasciato il Permesso di Costruire numero 51/2006 in data 22/06/2006, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., per la sanatoria delle opere oggetto di condono edilizio, presentato ai sensi della citata normativa ed assunto al protocollo generale del Comune di Centola al numero 1948 in data 29 marzo 1986, contraddistinto dal numero progressivo 0120624602, trattasi di titolo concesso "...ai Signori [REDACTED]

[REDACTED]...per abusi edilizi commessi inerenti gli ampliamenti di superficie e volume di un fabbricato destinato a civile abitazione il tutto in difformità dalla L.E. n. 103/68, immobile sito in Centola (SA) alla frazione Palinuro in località denominata Piano Faracchio, in mappa al Foglio 48 p.lla ex n° 208 ora 160 sub 4-5-6-7-8...", il tutto previa acquisizione del parere favorevole-condizionato, espresso dalla allora Commissione Edilizia Tutela Beni Ambientali, nella seduta del 05 ottobre 2002, verbale numero 10, dell'Autorizzazione Paesaggistica numero 144/02 del 13 novembre 2002, rilasciata ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'allora vigente articolo 151 del Decreto Legislativo 22 ottobre 1999, n. 490, della comunicazione di mancato annullamento dell'autorizzazione paesaggista espressa dalla allora Soprintendenza B.A.P.P.S.A.D. di Salerno con nota contraddistinta dal protocollo numero 3406 del 31 gennaio 2003, nonché della comunicazione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, contraddistinta dal numero di protocollo 0132 del 14 gennaio 2003.

Si rappresenta che dalla verifica degli elaborati, allegati al summenzionato titolo edilizio in sanatoria, emerge che in esso, erroneamente, l'immobile viene individuato al foglio 48, in quanto dalla documentazione inerente il titolo stesso emerge, senza dubbio, che il foglio presso il quale è censito il manufatto è il 49, come dagli atti del pignoramento de quo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di diritto del manufatto, è stato possibile desumere che lo stesso risulta conforme a quanto descritti negli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire numero 51/2006 in data 22/06/2006, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i..

Per quanto attiene la piscina 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*

84

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

disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nonché del procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli articoli 167, comma 4 e comma 5, e 181, comma 1-ter e comma 1-quater, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

In particolare lo scrivente fa rilevare che con gli istituti de quibus è possibile, su istanza di parte, regolarizzare gli interventi indicati. È da precisare che il carattere vincolato della valutazione dell'Amministrazione sull'istanza di accertamento di conformità urbanistica, 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.

Per le opere oggetto di sanatoria (piscina) 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).

Al fine della completa definizione del procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, si dovrà procedere alla determinazione della sanzione pecuniaria, ai sensi del comma 5 dell'articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.. Tale determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria trova fondamento in una perizia di stima e più specificamente in un procedimento amministrativo di accertamento in cui l'Amministrazione competente deve: a) calcolare il danno; b) calcolare il profitto tratto; c) applicare la sanzione pari alla maggior somma tra i due. La valutazione dell'obbligazione non

85

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

può che essere equitativa e collegata ad una stima tecnica di carattere generale, insuscettibile di dimostrazione articolata ed analitica (Cons. St., sez. V, 1 ottobre 1999 n.1225).

Il sottoscritto ritiene potrebbe calcolarsi la succitata indennità 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) ed in particolare che il profitto conseguito mediante le trasgressioni per le quali è possibile concludere positivamente il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, possa determinarsi facendo riferimento a quanto stabilito dall'articolo 3 del Decreto 26 settembre 1997 (Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo) del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, assimilando, quindi, dette opere a quelle di cui alla Tipologia di abuso 2, come definita nell'allegato alla legge 47/85 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa) per le quali il profitto minimo è quantificabile in € 1.000.000, pari a € 516,46.

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;

È possibile procedere alla vendita dei beni pignorati in un unico lotto, senza necessità di dover identificare nuovi confini né redigere frazionamento, in quanto le due unità catastali costituiscono due livelli di una unità abitativa unica. In effetti il subalterno 7 della particella 160 del foglio 49 corrisponde ad un piano adibito a taverna e cantina, quindi strettamente correlato al subalterno 4 (unità immobiliare costituita dal un livello adibito a zona giorno ed un livello adibito a zona notte) e non detiene autonomia di carattere edilizio ed urbanistico.

86

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

- 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;*

Gli immobili non sono pignorati solo pro quota, ma per intero, quindi non risulta necessario procedere alla valutazione in merito alla eventuale divisione e alla conseguente formazione dei singoli lotti con i connessi adempimenti.

In particolare si precisa che con **atto di pignoramento** notificato in data 25 settembre 2019, la *Banca Nazionale del Lavoro* S.p.a. ha sottoposto ad esecuzione forzata il cespite di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, siti nel Comune di Centola (SA), alla via Località Carminella e precisamente:

- 1) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Categoria A/3, vani 14;**
- 2) **appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Categoria A/3, vani 9.**

- 9) *accertare se l'immobile è libero o 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;*

Dagli accertamenti effettuati l'immobile risulta libero e non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione.

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

Dagli accertamenti effettuati l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- 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 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.

- 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*

88

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

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.

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 similari 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

89

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'articolo 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 art. 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 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.

90

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

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.

Si precisa che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CENTOLA

Fascia/zona: Suburbana/PALINURO - BELVEDERE - PALINURO MARE - FARACCHIO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 0

91

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

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	1350	2000	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	3,9	5,2	L
Box	NORMALE	610	780	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2050	L	5,8	8,4	L

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

Lo scrivente ha ritenuto, inoltre, opportuno confrontare la congruenza dei dati desunti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, pertanto, le risultanze della stima con il suesposto metodo, dettato dalle agenzie immobiliari, nonché sulla scorta degli annunci online:

<https://www.immobiliare.it/>

Appartamento in villa Arco Naturale Centola

superficie 120 mq

€ 270.000

€/mq 2.250

Villa bifamiliare corso Carlo Pisacane Centola

92

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

superficie 310 mq
€ 770.000
€/mq 2.484

Villa unifamiliare parco baia dell' arco Centola
superficie 140 mq
€ 350.000
€/mq 2.500

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<https://centola1.tecnocasa.it/>
Appartamento via Capozzoli Centola
Superficie 45 mq
€ 119.000
€/mq 2.644

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto, nel considerare il valore del manufatto *de quo* ha ritenuto di dover dare giusta rilevanza al valore architettonico dello stesso (a firma dell'architetto Lucio Morrica), alla sua strategica posizione (vicinanza dal mare, dal centro abitato e dal porto turistico di Palinuro), e parimenti all'area esterna di mq 713 (corte esclusiva) e 553 mq (corte comune alla proprietà Cosentini che si sostanzia nella strada di accesso all'immobile), alla presenza di servizi aggiuntivi (piscina) e di arredi fissi e su misura compresi nell'ambito del manufatto stesso (armadi a muro), alle finiture interne (rivestimento in pietra), agli infissi panoramici che offrono ampia luminosità, ai grandi terrazzi, oltre che ad elementi singolari ed utili (camino-forno). Quindi, seppur il manufatto necessiti di interventi manutentivi, vista il notevole pregio del fabbricato, la posizione si è ritenuto assumere un valore di 3750,00 €/mq

LOTTO UNICO: unità immobiliare distinta in Catasto del Comune di Centola (SA) al foglio 49, particella 160, subalterno 4 e subalterno 7 (con annessa corte esclusiva subalterno 3 e diritti sulla corte comune sub 1).

Il sottoscritto CTU, ha attribuito un valore unitario del corpo di fabbrica di €/mq di 3.750,00. Dai rilievi metrici effettuati, si è riscontrata la seguente superficie.

93

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
W.C. 1	3,77		
Letto	11,65		
W.C. 2	3,00		
Deposito	7,98		
Taverna	82,18		
Soggiorno	21,30		
Cucina	9,01		
Soggiorno	12,78		
Ripostiglio	0,73		
W.C. 3	5,45		
W.C. 4	4,72		
Totale parziale	162,57		
PIANO TERRA			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Cucina	11,13		
Soggiorno	68,98		
Letto 1	16,52		
W.C. 1	1,16		
W.C. 2	6,44		
Disimpegno	2,87		
Ripostiglio	1,60		
Letto 2	48,58		
Terrazzo 1			46,87
Terrazzo 2			10,02
Terrazzo 3			8,25
Totale parziale	157,28		65,14
PIANO PRIMO			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Soggiorno	24,18		
W.C. 1	8,29		
W.C. 2	3,10		
Letto 1	14,58		
Letto 2	20,03		
Letto 3	10,93		
Ripostiglio	3,00		
Terrazzo 1			5,53

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

94

Terrazzo 2			9,43
Terrazzo 3			70,76
Totale parziale	84,11		85,72
TOTALE	403,96		150,86

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è ottenuta da

S.C. – S.UR. + S.N.R. (25%)

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

V.A. – S.C. X V.M./mq

e cioè:

S.C. – 403,96+ (25,00% x 150,86) – 403,96 mq + 37,72 mq – 441,68 mq

Valore fabbricato = 441,68 mq X 3.750,00 €/mq = € 1.656.300,00

In relazione al costo a mq il sottoscritto ha preso quale riferimento per le motivazioni e i dati oggettivi riscontrati sul territorio comunale relativamente al mercato immobiliare di 3.750,00 €/mq. In aggiunta al costo del solo immobile c'è da considerare la corte esclusiva di superficie pari a 713,00 mq completamente urbanizzata con pavimentazione in porfido dove insiste la piscina (come descritto precedentemente realizzata senza titolo) la cui valutazione per letteratura è pari al 10,00 % del valore a mq attribuito all'immobile principale, nel caso di specie è pari a 375,00 €/mq.

Valore corte esclusiva = 713 mq X 375,00 €/mq = € 267.375,00

Oltre alla corte esclusiva c'è da considerare la corte comune individuata nell'elaborato planimetrico come sub 1 (strada di accesso all'immobile completamente pavimentata delimitata da cancello, da muri in pietra e aiuole). Il valore attribuito alla corte comune è pari alla metà del valore attribuito alla corte esclusiva, nello specifico 187,50 €/mq.

Valore corte comune = 553 mq X 187,50 €/mq = € 103.687,50

Alla luce di quanto sopra rappresentato il valore complessivo del lotto è pari alla seguente sommatoria:

Valore Lotto = Valore fabbricato + Valore corte esclusiva + Valore corte comune =

€ 1.656.300,00 + € 267.375,00 + € 103.687,50 = € 2.027.363,00

(duemilionesettecentosessantatré,00 Euro)

95

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

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 successivo 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.



14) *referire 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.

15) *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

96

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



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;

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.

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;

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.

18) 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.

97

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

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;*



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;



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

Come innanzi rappresentato, il giorno 10 novembre 2020 alle ore 12:10 lo scrivente ha espletato un accesso presso gli immobili pignorati, congiuntamente al Custode giudiziario, dottoressa Federica Feola, previo avviso dato alle parti interessate. Tuttavia, sui luoghi non risultavano presenti i terzi datori di ipoteca, né il liquidatore del concordato. Il manufatto, raggiungibile solo mediante un cancello di accesso posto sulla rampa d'ingresso, risultava chiuso da catena con lucchetto. Il custode, pertanto, provvedeva a contattare telefonicamente il dottor [REDACTED] il quale evidenziava l'insorgenza di un imprevisto che rendeva necessario fissare, a breve, altra data per l'accesso. Quanto innanzi è riportato nel verbale all'uopo redatto.



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*

98

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

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 elaborati in formato compatibile con Microsoft Word, 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. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
5. PLANIMETRIA DEI BENI;
6. VISURE CATASTALI ATTUALI;
7. COPIA DEI TITOLI EDILIZI;
8. TRIPLICE COPIA DELLA DESCRIZIONE dei beni

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, 15/04/2021

L'esperto
Ing. Ivan Maiese



99

via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo d
email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.ma
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79127 L628K - P.I.V.A. 04689620638

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it