

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

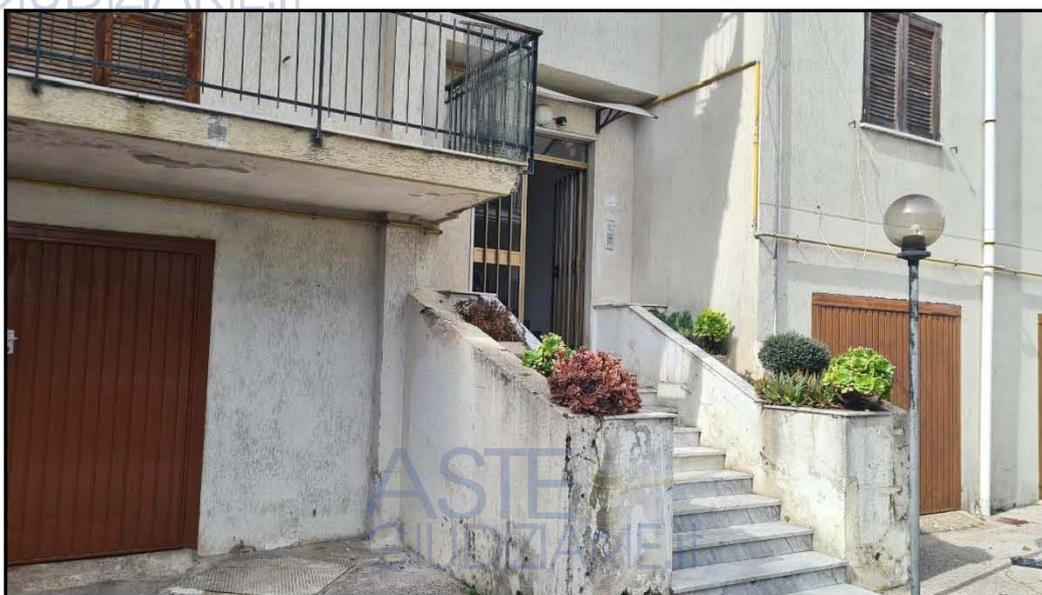
Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 56/2017

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottoressa Natalina Fedullo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA



Ingegnere Ivan Maiese



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. 56/2017

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottoressa Natalina Fedullo



RELAZIONE

1. Premessa

Il sottoscritto ingegner Ivan Maiese, nato a Vallo della Lucania (SA), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 5708 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione in qualità di Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 56/2017, giusta nomina di data 02 dicembre 2022.



2. Mandato

In data 02 dicembre 2022, l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente, ingegner Ivan Maiese, quale Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 56/2017, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o 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 formate PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

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

19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

3. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27 marzo 2023 alle ore 16:00 il sottoscritto, congiuntamente al nominato custode, dottoressa Natalina Fedullo, previo avviso da parte dello stesso al debitore a mezzo posta elettronica certificata, presso il difensore di fiducia avv. Mario Pesca in data 20/03/2023, procedeva all'espletamento delle operazioni peritali

Nel corso del sopralluogo lo scrivente procedeva all'esecuzione del necessario rilievo fotografico e metrico dei beni. Le attività peritali procedevano, quindi, presso gli Uffici del Comune di Agropoli, ove il sottoscritto, a seguito di istanza inviata mediante posta elettronica certificata in data 08/03/2023, acquisiva copia dei provvedimenti abilitanti la realizzazione del compendio oggetto di pignoramento. In particolare, l'istanza trasmessa dal sottoscritto all'ente comunale veniva formulata come di seguito:

- “- il rilascio della copia dei titoli edilizi con gli allegati grafici;
- Istanze di condono edilizio non definite con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- Provvedimenti sanzionatori emessi dall'ufficio Tecnico e/o dall'autorità giudiziaria;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale -”.

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

In pratica, oggi, si ritiene preferibile la tesi che senza trascrizione si determina una chiusura anticipata del processo esecutivo, in quanto essa è elemento perfezionativo della fattispecie pignoramento.

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

Dagli atti del fascicolo ed in particolare dal verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 04 maggio 2017, è stato possibile appurare che:

“-che, in data 30/08/2016 veniva reso dal Tribunale di Vallo della Lucania (SA), nella persona del Giudice Dott.ssa Tiziana Santoriello, Decreto Ingiuntivo N.332/2016, N.1262/2016 R.G., con il quale si ingiungeva al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] il primo quale debitore principale, la seconda quale fideiussore, il pagamento, in solido,

di Euro 9.029,71, oltre interessi come da domanda, Euro 540,00 per compenso professionale ed Euro 145,50 per esborsi, oltre il rimborso spese generali 15%, IVA e C.P.A., ed oltre alle successive occorrende;

-che, tale Decreto Ingiuntivo N.332/2016 veniva notificato in data 07/10/2016, ai sensi dell'articolo 143 c.p.c.; -che, in data 02/03/2017 al predetto Decreto Ingiuntivo N.332/2016 veniva apposta la formula esecutiva; -che, in data 16/03/2017 veniva notificato atto di precetto, ai sensi dell'articolo 143 c.p.c., con il quale si intimava al [REDACTED]

[REDACTED] di pagare, in solido tra di loro, in favore della Banca istante la complessiva somma di Euro 10.419,53 (oltre interessi moratori al tasso annuo di mora convenzionale del 9,50% dal 10/05/2016 fino all'effettivo soddisfo, e comunque nel rispetto dei limiti sanciti dalla Legge 108/96, e dalla successiva evoluzione legislativa e giurisprudenziale in materia), oltre le spese di notifica dell'atto di precetto, le spese e le competenze legali successive ed inerenti sino all'effettivo soddisfo... ”;

Mediante il suddetto atto è stato eseguito il “...pignoramento immobiliare con i relativi diritti, pertinenze ed accessori in danno del [REDACTED]

[REDACTED] sull'unità immobiliare di cui gli stessi risultano comproprietari per la quota di 1/2 cadauno dell'immobile sito nel Comune di Agropoli (SA) alla Via Madonna del Carmine, nel nuovo catasto edilizio urbano di detto comune al Foglio 29, particella 41 sub 44, piano terzo, categoria A3, classe 1, vani 3,5, rendita RC 271,14”.

Si è proceduto, quindi, alla verifica della *Nota di trascrizione* presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale numero 21733 Registro particolare numero 16908 Presentazione numero 26 del 08 giugno 2017, riscontrando che la stessa afferisce l’unità negoziale sita nel Comune di Agropoli (SA) alla Via Madonna del Carmine e distinta in catasto al foglio 29, particella 41 subalterno 44, piano terzo, categoria A3, vani 3,5.

Si è inoltre eseguita la verifica dell'unità immobiliare oggetto della istanza di vendita ex art.567 c.p.c. datata 16 giugno 2017, appurando che la stessa è come di seguito descritta:

“unità immobiliare su cui il [REDACTED] le risultano proprietari per la quota di 1/2 cadauno dell'immobile sito nel Comune di Agropoli (SA), alla Via Madonna del Carmine, riportato nel nuovo catasto edilizio urbano di detto comune al Foglio 29, particella 41 sub 44, piano terzo, categoria A3, classe 1, vani 3,5 rendita RC Euro 271,14”.

Si è provveduto, altresì, alla verifica della certificazione ipocatastale di cui alla legge 3 agosto 1988 n. 302, sottoscritta dal dottor Lucio Mazzarella, Notaio in Eboli, con studio alla Via U. Nobile n. 14, dalla quale si evince quanto di seguito riportato per estratto “... che la consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in virtù di:

- atto del Notaio P. CAMMARANO in data 16 novembre 1983 (reg.to ad Agropoli il 6.12.1983 al n. 1360 e tr. a Salerno il 12.12.1983 ai nn. 30804/263631 contenente vendita dalla Società

[REDACTED] --

- atto del Notaio ANGRISANI in data 15 marzo 2000 (tr. a Salerno il 24.3.2000 ai nn. 8265/6524) contenente vendita da [REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto i suddetto immobili risultano, alla data sopra indicata di piena proprietà e libera disponibilità di [REDACTED] A senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura. iscrizioni, trascrizioni/ annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità fatta eccezione per

- iscrizione del 7 giugno 2007 ai nn. 30981/7938 a favore della " Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni " contro [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 9 maggio 2017, per Euro 10.419,53. oltre spese ed interessi successivi, sui cespiti in oggetto... ”.

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;

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ricade in "zona B1 – Insediamento consolidato con prevalenza di case unifamiliari" del vigente PUC del Comune di Agropoli.

L'area in cui ricade il fabbricato non risulta sottoposta alle disposizioni di cui alla Parte Terza e Quarta del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, né in area perimetrata e sottoposta alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

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

Come si evince dalla succitata certificazione notarile sostitutiva sottoscritta dal notaio Lucio Mazzarella "... la consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in virtù di:

- atto del Notaio P. CAMMARANO in data 16 novembre 1983 [...] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]--

- atto del Notaio ANGRISANI in data 15 marzo 2000 [...] contenente vendita da [REDACTED]
[REDACTED]

- 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.);**



L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, posta al piano terzo del fabbricato di maggiore consistenza evidenziato con campitura gialla e delimitazione ciano nella immagine in alto riportata, risulta ubicata alla via Madonna del Carmine del Comune di Agropoli (SA).

L'unità immobiliare dista circa 1,8 Km dal Municipio di Agropoli, circa 1,7 Km dal presidio ospedaliero e 1,4 Km dalla stazione ferroviaria. Il fabbricato, nel quale l'unità immobiliare de qua è ubicata, confina con la via Madonna del Carmine e con le particelle 312, 443, 83, 444 e 192 del foglio di mappa catastale 29.

Nello specifico il compendio è costituito dai seguenti beni:

Immobile sito alla via Madonna del Carmine del Comune di Agropoli (SA), distinto in catasto al foglio 29, particella 41 subalterno 44, piano terzo, categoria A3, classe 1, vani 3,5, rendita RC 271,14 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'unità immobiliare è sita all'interno di un parco costituito da due fabbricati a destinazione residenziale a cui si accede da Via Madonna del Carmine attraverso due cancelli carrabili elettrici e uno pedonale.

La corte condominiale risulta in parte pavimentata con asfalto e parte sistemata ad aiuola e/o giardino. La corte condominiale è utilizzata anche quale area di sosta per le autovetture dei condomini. I due fabbricati destinati a residenza si sviluppano entrambi su quattro livelli compreso il sottotetto con il piano terra destinato a deposito garage e i piani superiori a residenza.





All'unità immobiliare posto al piano quarto (mansarda), si accede attraverso il vano scala costituito da due rampe parallele per piano eccettuato la prima rampa che si sviluppa all'esterno del fabbricato. Il fabbricato non è munito di ascensore.

L'unità immobiliare si compone di tre ambienti soggiorno-cucina e due camere oltre al servizio igienico. Il grado di finitura degli ambienti e lo stato manutentivo sono di buon livello. Le altezze interne essendo l'unità immobiliare posta al piano mansarda risultano essere diverse nello specifico oscillano tra 1,40 m e 2,20 m alla gronda e 3,00 m al colmo. Per consentire l'accesso ai balconi in corrispondenza degli stessi risultano presenti due abbaini di forma scatolare con copertura piana.

Dal portone di ingresso si accede nell'open-space cucina-pranzo-soggiorno di mq 31,01 con accesso al balcone di mq 8,50. Il pavimento è in piastrelle di gres con il rivestimento in piastrelle solo in corrispondenza del blocco cucina-lavandino. Gli infissi in alluminio di colore bianco con persiane esterne del tipo "alla romana" in alluminio color oro. L'impianto elettrico è della tipologia sottotraccia nel rispetto della DM 37/08 s.m.i. Sul balcone con parapetto in muratura, risulta essere stata installata una struttura amovibile in ferro che supporta una tenda nel periodo estivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



In corrispondenza della porta di accesso e in adiacenza alla cucina-soggiorno-pranzo si accede al WC munito di lavabo, bidet, vaso e piatto doccia oltre alla lavatrice. Il pavimento è in gres di colore azzurro con rivestimento della stessa forma colore e tipologia per tutta altezza. La porta di accesso è in legno tamburato. La luce e il ricambio d'aria è assicurata dalla finestra bassa di alluminio di colore bianco con grata esterna per garantire i requisiti di sicurezza.



Dall'ambiente soggiorno-cucina si accede alle due camere da letto.

La prima camera da letto è di 10,12 mq capace di ospitare un solo letto, con una finestra bassa con infisso in legno e grata esterna. La pavimentazione è la stessa dell'ambiente cucina soggiorno in gres. La porta di accesso è in legno tamburato.



La seconda camera da letto di mq 19,63 con accesso al balcone di mq 5,81. L'infisso del balcone è in alluminio di colore bianco con persiana esterna di tipologia alla "romana". La porta di

accesso è in legno tamburato. La pavimentazione è la stessa dell'ambiente cucina soggiorno in gres.



L'unità immobiliare è dotata solo di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

- 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 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 c.c. 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.

- 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 (si allega visura e planimetria catastale).

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

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ricade in "zona B1 – Insedimento consolidato con prevalenza di case unifamiliari" del vigente PUC del Comune di Agropoli.

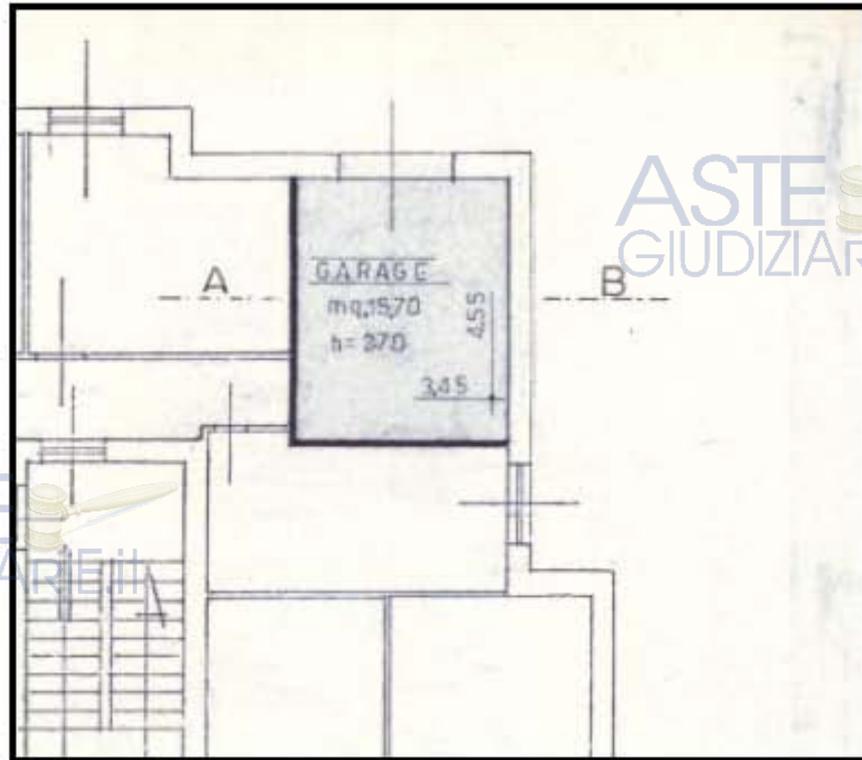
L'area in cui ricade il fabbricato non risulta sottoposta alle disposizioni di cui alla Parte Terza e Quarta del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, né in area perimetrata e sottoposta alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

- 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;

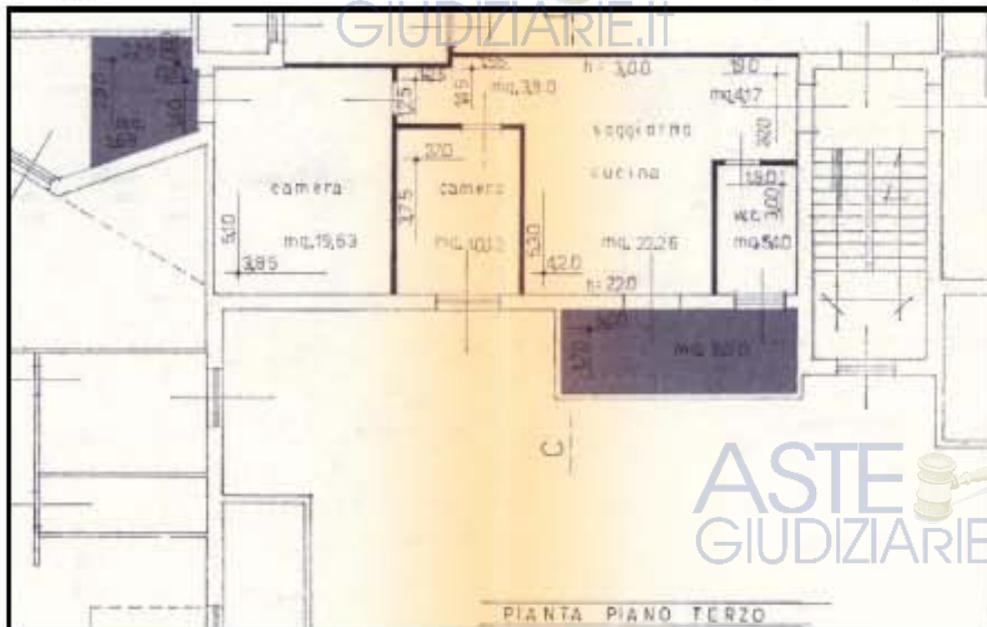
A seguito di istanza inviata mediante posta elettronica certificata in data 08 marzo 2023 ed assunta al protocollo del Comune di Agropoli al numero 8469 in data 09 marzo 2023, con cui lo scrivente richiedeva tra l'altro copia "...dei titoli edilizi con gli allegati grafici; Istanze di condono non definite con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria; Provvedimenti sanzionatori emessi dall'ufficio Tecnico e/o dall'autorità giudiziaria; Stralcio del Piano

Urbanistico Comunale... ”, l'ufficio tecnico del Comune di Agropoli consegnava al sottoscritto copia della seguente documentazione:

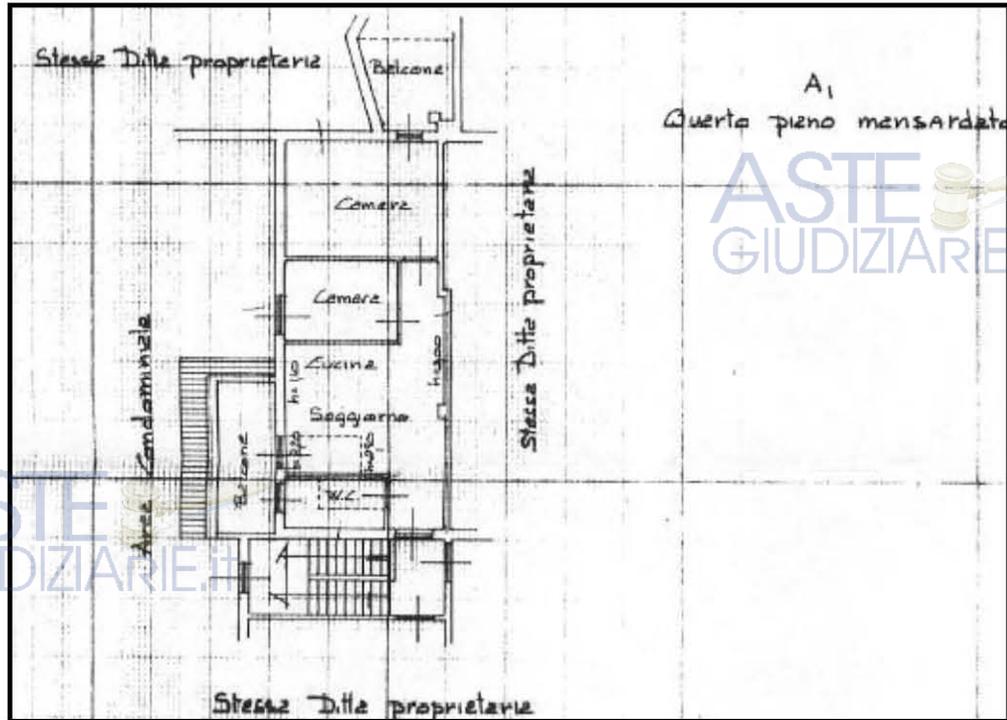
- Concessione edilizia in sanatoria contraddistinta dal numero di protocollo 15182/53 del 28 agosto 1992, rilasciata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 alla signora [REDACTED] “per le opere abusive eseguite in Via M. Del Carmine segnate in catasto al foglio n. 29 mappali 41... ”;
- relazione tecnica recante ad oggetto “Progetto in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85... di un fabbricato destinato alla civile abitazione, sito in agro del comune di Agropoli alla località/via M. del Carmine ed identificato in catasto al foglio di mappa n°29 particella n°41” e la descrizione riportata in stralcio “Il manufatto di cui in epigrafe, realizzato con strutture portanti orizzontali in ca e laterizi, è stato realizzato:
 - Ex novo sul lotto di terra di cui all'oggetto,
 - In sopraelevazione al fabbricato esistente, di n---piani fuori terra ed identificato nell'oggetto;
 - Cambiando la destinazione ai locali del fabbricato... ;
 - In difformità al progetto di cui alla licenza n° 356 del 20.10.1980; Gli abusi di cui alla presente istanza si possono così distinguere e classificare:...”
 - P. T Garage Su. + Snr. compless. 15,70 mq
 - P. 3° Civ. Abitaz. Su. + Snr. compless. 65,38 mq
 - P. 3° Terrazza Su. + Snr. compless. 11,18 mq;
- elaborati grafici datati 1990, allegati alla istanza di sanatoria presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 dalla signora [REDACTED] da cui si rileva in particolare:
 - il garage ubicato al piano terra, come da immagine riportata di seguito in stralcio, di superficie pari a mq 15,70 (4,55 m * 3,45 m) ed altezza pari a 2,70 m;



- sono evidenziate le superfici abusive (rispettivamente di mq 5,68 e di mq 8,50), oggetto di istanza di condono edilizio al piano quarto (Mansarda), come da immagine riportata di seguito in stralcio e dalla quale si evince altresì che l'unità immobiliare è costituita da una camera di mq 19,63, una camera di mq 10,12, soggiorno cucina mq 22,26+ mq 3,90 + 4,17, e servizi igienici di mq 5,40;



- Atto di compravendita Repertorio n. 21803 – Raccolta n. 10616 del 16 novembre 1993 per dr. Pasquale Cammarano, notaio in Torchiava, con il quale il signor [REDACTED] quale presidente del consiglio di Amministrazione della società "EDIL SUD-S.r.l." con sede in Agropoli, alla via Carmine Rossi partita IVA n.01033460658, vende e trasferisce alla signora [REDACTED] la unità immobiliare sita in Comune di Agropoli, "... alla via Madonna del Carmine e facente parte di un fabbricato distinto con la lettera C/1, edificato dalla società alienante su porzione del suolo pervenuto per acquisto da [REDACTED] catastalmente individuato con la particella n.41 (ci 41/a) di are 48.86 del foglio 29. Detto fabbricato è stato costruito in forza di concessione edilizia con contributo, rilasciata dal sig. Sindaco del Comune di Agropoli in data 18.10.1980 con il n.356 reg.costrz., debitamente volturata alla società; i lavori relativi ebbero inizio in data 13.3.1981 e sono stati ultimati in data 30.7.1982; con ulteriore precisazione che la costruzione della copertura del fabbricato, di cui l'unità a descriversi è parte, è stata autorizzata dal Sig. Sindaco del Comune di Agropoli in data 11.9.1981, prot.n.297. L'unità alienata si concretizza nella seguente:
 - soffitta praticabile della superficie di circa mq.80, avente ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo del quarto piano della scala A-) ed è distinta con il n.A/1; nell'insieme confina con gabbia scala e pianerottolo; con soffitta A/2 ed è prospiciente su area condominiale;è compresa nella vendita anche porzione di porticato, già delimitata contraddistinta col n.A/5, confinante con area condominiale su due lati beni [REDACTED] .. ”;
- Planimetria catastale depositata in data 29 gennaio 1983 riportata di seguito in stralcio da cui si rileva che l'unità immobiliare era alla data costituita da un ambiente soggiorno-cucina, due camere, un ambiente wc e due balconi;



Non sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati.

- 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 del bene pignorato in unico lotto, senza necessità di dover identificare nuovi confini né redigere frazionamento, in quanto consiste in una unica unità immobiliare.

- 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.

- 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;

L'immobile risulta occupato dai debitori [REDACTED] che lo utilizzano a scopi residenziali.

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

L'immobile risulta occupato dai debitori [REDACTED] che lo utilizzano a scopi residenziali.

- 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** 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 simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono, in caso di richiesta, attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si può inoltre fare riferimento a valutazioni on line e alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.

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

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

Dal canto suo l'art. 568, 1° co. c.p.c., anteriormente alla modifica introdotta dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 13, le cui norme si applicano anche ai procedimenti esecutivi già pendenti alla data di sua entrata in vigore, nell'indicare i criteri di determinazione di valore dei beni immobili pignorati, poneva al primo posto il criterio del reddito dominicale e della rendita catastale, attraverso il richiamo all'articolo 15 c.p.c., norma in tema di competenza per valore. Tuttavia, a seguito della riforma tributaria, con decorrenza dal 1.1.1974 sono state abolite le imposte sul reddito dominicale dei terreni, sul reddito agrario e sul reddito dei fabbricati (vedi artt. 1 L. 9.10.1971 n. 825 e art. 82 D.P.R. 29.9.1973 n. 597), con implicita caducazione della norma in commento. Si è ritenuto in seguito

che il valore dei diritti immobiliari pignorati potesse essere determinato soltanto a norma del 3° comma dell'art. 568 c.p.c. Invero, l'articolo 7 della legge 30 luglio 1984 n. 399 ha ripristinato la possibilità di determinare il valore degli immobili sulla base delle stime catastali, incidendo sull'articolo 15 c.p.c., norma cui fa esplicito riferimento l'articolo 568 c.p.c., cosicché, ad oggi, per la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, il giudice potrebbe assumere a parametro base il reddito dominicale del terreno o la rendita catastale del fabbricato. Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

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

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

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

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

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

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.

Si è proceduto quindi alla determinazione della superficie commerciale, come di seguito sintetizzato:

DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Cucina - Soggiorno - Pranzo	31,01		
WC	5,40		
Letto	10,12		
Letto	19,63		
Balcone			8,50
Balcone			5,81
Totale parziale	66,16		
TOTALE	66,16 mq		14,71 mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: AGROPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE SELVA,S.FRANCESCO,M.SERAO,S.PIO
X,G.BRUNO,CAMPANIA,F.TELESINO,TAVERNE,I MAGGIO,A.DE GASPERI,B.CROCE,V.LE
RISORGIMENTO,S.MARCO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1750	L
Autorimesse	NORMALE	455	520	L
Box	NORMALE	620	740	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1950	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.

1) Trilocale in vendita in via Madonna del Carmine s.n.c - Agropoli

105.000 € per 67 mq 3 locali 3° piano senza ascensore – Mansarda = €/mq 1.567,16

2) Bilocale in vendita in via Madonna del Carmine, 1 - Agropoli

110.000 € per 65 mq 2 locali 1° piano senza ascensore = €/mq 1.692,31

Tutto quanto sopra premesso, sulla base delle valutazioni innanzi esposte, si è pertanto tenuto conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso che poteva avere qualche influenza sul giudizio di stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerato, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche ubicazionali, di localizzazione specifica (facile accessibilità dalle strade di collegamento con il centro cittadino e con la stazione ferroviaria) e

di consistenza. Per la valutazione di tale immobile, quindi, attesa la tipologia, come innanzi descritta, lo stato di conservazione, nonché la posizione, i collegamenti ai maggiori centri del territorio, si ritiene opportuno applicare i seguenti valori di stima:

DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Cucina - Soggiorno - Pranzo	31,01		
WC	5,40		
Letto	10,12		
Letto	19,63		
Balcone			8,50
Balcone			5,81
Totale parziale	66,16		
TOTALE	66,16 mq		14,71 mq

superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 8 è ottenuta da

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

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

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

$$S.C. = 66,16 + (25,00 \% \times 14,71) = 66,16 \text{ mq} + 3,67 \text{ mq} = 69,83 \text{ mq}$$

Considerato la vetustà dell'immobile, nonché la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, si è ritenuto dover assumere quale valore €/mq la media tra quello desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rientrante nella categoria "Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale - valore minimo" e i valori degli immobili dettato dalle agenzie immobiliari.

In particolare, la media tra il valore di 1.350,00 €/mq (OMI) e i valori di 1.567,16 €/mq e 1.692,31 €/mq (agenzie immobiliari).

Il valore di mercato più probabile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è pari a 1.536,49 €/mq.

Tale valore, considerando che è necessario effettuare dei lavori sulle parti condominiali in particolare la facciata, la copertura, va decurtato della percentuale pari al 15,00% ottenendo così il valore di e 1.306,02 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare} = 69,83 \text{ mq} \times 1.306,02 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.199,37$$

Valore Mercato (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Valore immobile
1.306,02 €/mq	69,83 mq	€ 91.199,37

LOTTO UNICO:

Valore immobile
€ 91.199,37 (novantunomilacentonovantanove,37 euro)

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);*

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

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

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

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 precedenti 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;

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.

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;

Non sono stati rilevati ostacoli all'accesso.

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione

all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

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.

ELENCO ELABORATI:

1. CD ROM contenente una copia della relazione di stima in formato PDF ed in formato compatibile con Microsoft Word elaborati, nonché di tutti gli allegati;
2. RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (la presente);
3. COPIA DEI VERBALI d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
5. PLANIMETRIA DEI BENI;
6. VISURE CATASTALI ATTUALI;
7. COPIA DEI TITOLI EDILIZI;
8. 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, 30/05/2023

L'esperto
Ing. Ivan Maiese