



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA



PROCEDIMENTO N. 17/2024 R.G. Esec.



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Allegato n.5: Relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)





RISPOSTA AI QUESITI:**QUESITO n. 1:**

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

Beni pignorati

Il bene pignorato presente nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo in Via Firenze, 50, ed è costituito da un appartamento ubicato al piano terra, composto da 3,5 vani.

Tale bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Foglio 15, Particella 629, sub. 2, piano terra, Categoria A/6, vani 3,5.

Confini

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

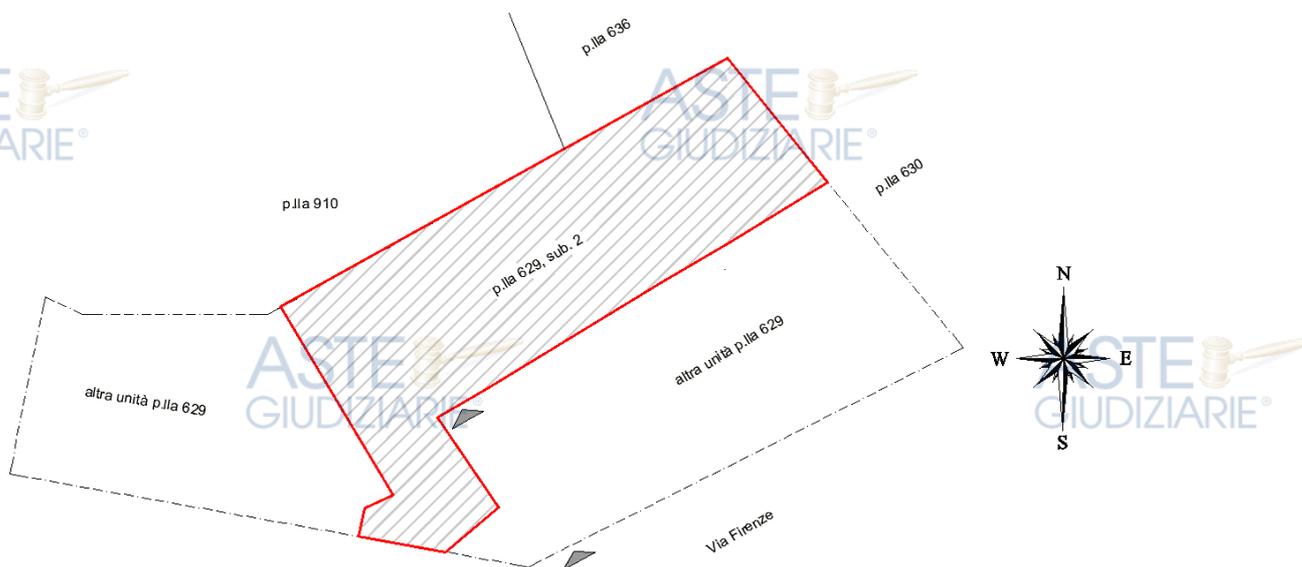


Figura 1 – Identificazione dei confini

Formazione dei lotti

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

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

QUESITO n. 2:

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

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo in Via Firenze, 50. (Figura 5 Allegato fotografico)

Tale zona risulta far parte del Centro Storico del Comune, pertanto ubicato in zona centrale.

L'area in cui ricade l'edificio, di cui il bene oggetto del presente procedimento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giacomo, è definita zona A "Zona di conservazione e ristrutturazione". In tale Zona il piano si attua a mezzo del Piano di Recupero. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero è consentito soltanto il restauro conservativo per il risanamento statico, igienico e funzionale degli edifici. L'edificio di cui il bene del presente procedimento fa parte, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via Firenze, attraverso un porticato che permette l'ingresso a due unità immobiliari. L'accesso è costituito da due lesene, facenti parte del prospetto dell'edificio, sormontate da un arco a tutto sesto con stemma in pietra. (Figura 3 Allegato fotografico). Successivamente, attraverso un secondo portone, più recente, è possibile accedere all'abitazione, la quale è costituita da una cucina (con camino), (Figura 7-8 Allegato fotografico) un vano bagno (Figura 9 Allegato fotografico) e tre camere (Figura 10-15 Allegato fotografico). Le camere sono tutte poste in prosecuzione l'una rispetto all'altra e sono areate ed illuminate, tutte, mediante finestra. Queste hanno affaccio sulla parte retrostante dell'edificio, la quale non presenta edifici in prossimità e pertanto, permette l'affaccio su di una zona verde. (Figura 4 e 6 Allegato fotografico).

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento, bensì un camino ubicato nel vano di ingresso all'appartamento, mentre per l'acqua calda sanitaria si rileva uno scaldabagno.

L'immobile si presenta quasi del tutto vuoto e le sue condizioni manutentive sono discrete.

Essendo l'edificio ubicato nel centro storico è consentito l'accesso pedonale.



Figura 2 Indicazione del fabbricato_fonte google maps

Superficie commerciale:

Abitazione H(media) = 2,40 m.

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 62,00 m².

Lo schema planimetrico del bene viene riportato in Figura 3.

Foglio 15, p.lla 629, sub. 2 - Piano Terra
Comune di Monte San Giacomo
Stato dei luoghi al 8.04.2025



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





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



Non si rilevano finiture di pregio.

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



QUESITO n. 3:

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

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

A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo, dichiara l'assenza di pratiche edilizie relative a tale costruzione, ovvero l'assenza di domande di sanatoria edilizia e di condono edilizio per tale costruzione, questo poiché l'edificio di cui l'immobile fa parte, non è di recente costruzione, e dalle mappe risulta costruito antecedentemente all'anno 1968. (cfr. Allegato n.1)

La dichiarazione di immobile realizzato antecedentemente il 1968 è stato riscontrato anche dalla scrivente, non solo attraverso la tipologia costruttiva dell'edificio, ma anche attraverso la cartografia catastale d'impianto relativa al foglio di mappa n.15, di cui si riporta una stralcio in Figura n. 4, dal quale è possibile rilevare che l'edificio è già presente.

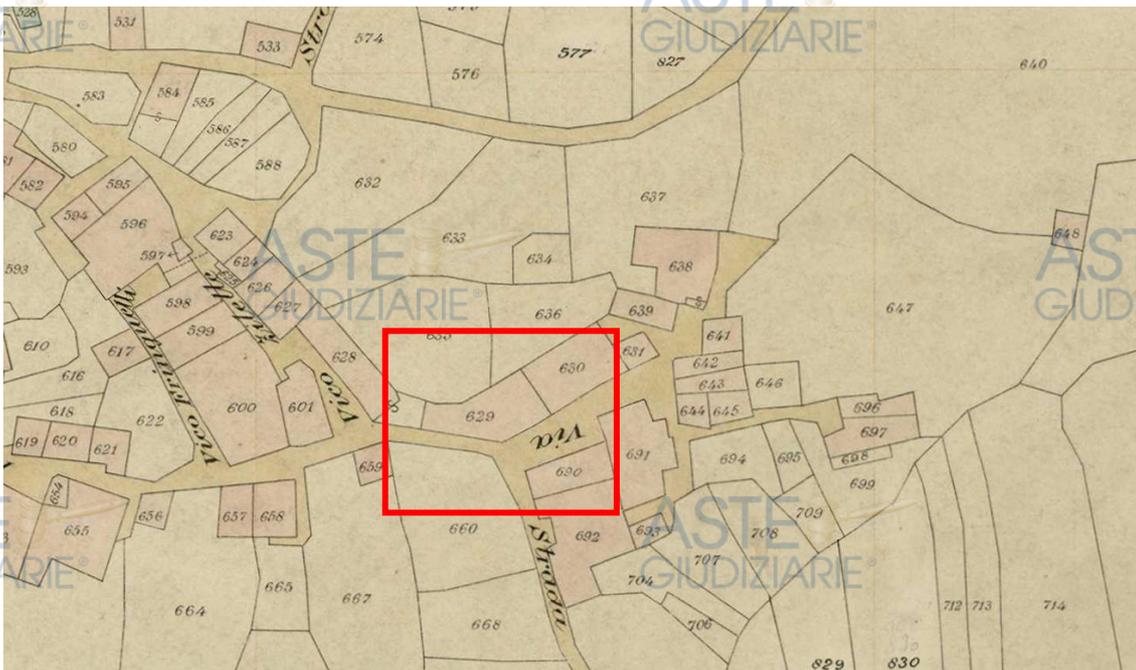


Figura 4 Stralcio foglio n.15 del Comune di Monte San Giacomo _Cartografia d'impianto

Infine, all'interno dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Coppa Francesco, Notaio in Montesano sulla Marcellana, del 30/01/2006 rep.1663/601, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 07/02/2006 al n. 4122 di formalità, all'art. 7 si legge: "... I signori xxxxxxx come rappresentati, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000 articoli 3 e 76, preventivamente edotti sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile venduto, sono stati iniziati (oltre che ultimati) anteriormente al 1 settembre 1967".

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

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

QUESITO n. 4:

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si rimanda al quesito precedente.

QUESITO n. 5:

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

L'immobile oggetto del presente procedimento non costituisce terreni. Relativamente alla Zona del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giacomo l'immobile ricade in Zona A ovvero "Zona di Conservazione e ristrutturazione". Inoltre l'immobile oggetto del presente procedimento è interessato da

vincolo di Zona ZPS (Zona Protezione Speciale) di cui alla direttiva “Habitat” 92/43/CEE, pur non soggetto a valutazione di incidenza in applicazione all’art. 3 comma 1 del Decreto Presidente Regione Campania 29/01/2010 , n. 9 in quanto l’unico intervento ammissibile sul predetto fabbricato sono quelli di cui all’art. 3 lettera a, b, c, d, del DPR 6 giugno 2001, n. 380. (Allegato n.1).

QUESITO n. 6:

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

Dati catastali attuali

Immobile situato nel Comune di Monte San Giacomo (SA), in Via Firenze, 50, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, p.lla 629, sub. 2, piano terra, Categoria A/6, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 94,00.

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

Si precisa altresì che l’intestatario catastale, ad oggi, risulta essere il signor xxxxxxxx (per la quota di 1/1).

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

Per tale bene NON risultano presentate schede planimetrica.

La scrivente pertanto ha chiesto all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale – Territorio la presenza di eventuali planimetrie storiche.

In risposta a tale richiesta l’Agenzia delle Entrate fa sapere che le schede planimetriche NON sono mai state redatte. Pertanto detta scheda planimetrica potrà essere presentata attraverso pratica Do.C.Fa. con causale codificata “presentazione planimetria mancante”, versando i relativi tributi speciali catastali.

Pertanto la scrivente, al fine di riscontrare la reale consistenza del bene, ha chiesto all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale – Territorio, visione della busta con partita n. 349, (relativa al bene oggetto di detta procedura esecutiva). Tuttavia, a seguito dell’operazione di ricerca eseguita, l’Agenzia

delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale – Territorio, comunica che tale ricerca risulta provvisoriamente indisponibile a seguito della movimentazione degli archivi.

Per quanto sino a qui detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale, attestante lo stato dell'immobile. Tuttavia, in occasione dell'accesso sui luoghi è stato possibile riscontrare, con ogni probabilità, che l'ultimo vano dell'immobile sia stato diviso mediante tompagnatura interna in due porzioni. Questo comporterebbe che la consistenza attuale dell'immobile sia maggiorata di una unità rispetto a quanto riportato nella visura catastale di detto bene. Tale assunzione potrà essere verificata in seguito alla reperibilità della documentazione catastale richiesta ed al momento indisponibile per movimentazione degli archivi.

A seguito di tale verifica sarà possibile presentare, altresì, la scheda planimetrica attraverso pratica Do.C.Fa.

QUESITO N. 7:

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

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene sopra descritto, alla data del pignoramento immobiliare del 15 febbraio 2024 con numero di repertorio 205, trascritto a Salerno in data 02 aprile 2024 ai numeri R.G. 14573 e R.P. 11936, a favore di PRISMA SPV SRL, con sede a ROMA (RM) e contro xxxxxxxx, risulta in titolarità del debitore, per il diritto di 1/1 di proprietà.

Questo in seguito all'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Coppa Francesco, Notaio in Montesano sulla Marcellana, del 30/01/2006 rep.1663/601, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 07/02/2006 al n. 4122 di formalità. Attraverso tale Atto i sig. xxxxxxxx, per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e la signora xxxxxxxx, per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, trasferivano la proprietà del bene oggetto del presente procedimento al signor xxxxxxxx, attuale debitore (coniugato in regime di separazione legale dei beni).

QUESITO n. 8:

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo (SA) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è gravata da vincolo di Zona di Protezione Speciale di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, pur non soggetto a Valutazione di incidenza in applicazione all'art. 3 comma 1 del Decreto del Presidente della Regione Campania 29/01/2010 n. 9, in quanto gli unici interventi ammissibili sul fabbricato sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia. (cfr. Allegato n.1).

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

Sull'immobile oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 2519 Registro Generale 7282
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 1664/602 del 30/01/2006
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 23706 Registro Generale 34115 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 28 del 13/01/2010 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si precisa che la procedura n. 4/2010 R.G.Esec. promossa da Unicredit e contro xxxxxx, con atto di pignoramento notificato il 13/01/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, il 3/08/2010, ai nn. 34115/23706 è stata dichiarata improseguibile, in data 9 ottobre 2019, dal G.E. A.M. De Piano, per l'impossibilità di espletare i tentativi di vendita da parte del delegato, a causa del mancato versamento del fondo spese da parte del creditore.

TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 11936 Registro Generale
14573 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 205/2024 del
15/02/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

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

Non è stato possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale data l'assenza di quest'ultima.

QUESITO n. 9:

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

LOTTO UNICO

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'abitazione ubicata in Via Firenze, censito in catasto al foglio 15, particella 629, sub. 2 del Comune di Monte San Giacomo. Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Criteri di stima utilizzati

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

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti

e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

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

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

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

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia B1, ovvero zona centrale. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

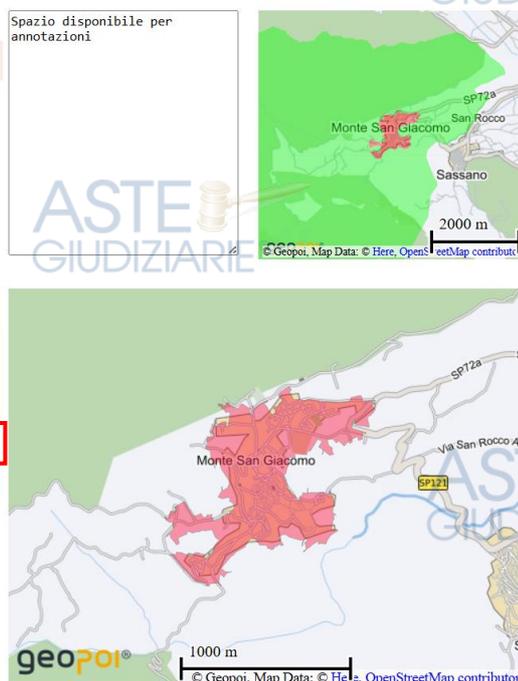
Tabella I – Valore di mercato OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: MONTE SAN GIACOMO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	660	L	1,5	1,9	L
Box	Normale	370	460	L	1,7	2,1	L

Stampa Legenda



Si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 530 €/m², anche tenendo conto dell'altezza utile dei locali.

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

Tabella II – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	discreto	-5%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	buono stato	0%
Riscaldamento	autonomo	-5%

Da cui il coefficiente di demerito è pari a -10 %.

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

Valore di mercato = **29.600,00 €**.

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

A tale importo va detratto il versamento dei tributi speciali e il costo del tecnico per la presentazione della planimetria mancante attraverso pratica Do.C.Fa.

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente: **28.600,00 €** (Euro ventottomilaseicento/00).

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

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **24.310,00 €** (Euro ventiquattromilatrecentodieci/00).

Per completezza si determina anche il valore di locazione pari a 93,00 euro al mese.

QUESITO n. 10:

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

LOTTO UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Monte San Giacomo (SA), in Via Firenze, 50. L'abitazione è da ristrutturare ed è composta da



cucina abitabile, tre camere e bagno per complessivi 60 m². L'immobile è ubicato al piano terra di uno stabile situato nella zona centrale di Monte San Giacomo.

VALORE DI MERCATO: 28.600,00 € (Euro ventottomilaseicento/00).

PREZZO BASE D'ASTA 24.310,00 € (Euro ventiquattromilatrecentodieci/00).

QUESITO n. 11:

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

L'immobile pignorato risulta disabitato e libero da persone e cose. In occasione degli accessi effettuati è stato possibile rilevare il distacco dei contatori di luce e acqua.

Ad oggi è il custode delegato ad averne acquisito il possesso, mediante la sostituzione della serratura di accesso all'immobile.

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio. I beni sono liberi da censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 12:

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

Il bene oggetto del presente procedimento non fa parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n. 13:

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

All'interno dell'Allegato n. 2 viene riportata la planimetria rappresentativa dello stato reale dell'immobile. All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica del bene oggetto del presente procedimento.

QUESITO n. 14:

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

Si veda Allegato n. 4.

QUESITO n. 15:

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si veda Allegato n. 5.

QUESITO n. 16:

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

Si veda Allegato n. 6.

Lagonegro, 14 aprile 2025

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella