

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUONABITACOLO SCRL

Codice fiscale: 92000250651

Partita IVA: 01707230650

Via San Francesco n.snc

84032 – Buonabitacolo (SA)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] (SA)

Nato a [REDACTED]) il [REDACTED]

CONSULENZA *ESTIMATIVA* IN AMBITO **GIUDIZIARIO**

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	4
controlli preliminari.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
QUESITO n. 1.....	4
identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	4
QUESITO n. 2.....	6
procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	6
QUESITO n. 3.....	7
elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 4.....	17
procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	17
QUESITO n. 5.....	23
procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	23
QUESITO n. 6.....	23
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	23
QUESITO n. 7.....	25
indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	25
QUESITO n. 8.....	25
specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	25
QUESITO n. 9.....	25
verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	25
QUESITO n. 10.....	25
verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	25
QUESITO n. 11.....	25
fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	25
QUESITO n. 12 e 13	25
procedere alla valutazione dei beni - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	25
QUESITO n. 14.....	29
acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	29

INCARICO

Con provvedimento del G.E. Dot. Aniello Maria De Piano del 04/04/2023, il sottoscritto Geom. De Luca Fausto, con studio in Via Roma, 8 - 85033 - Episcopia (PZ), email fdl.75@libero.it, PEC fausto.de.luca@geopec.it, Tel./Fax 0973 655309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. ed in particolare:

CONTROLLI PRELIMINARI: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il G. E. concedeva il termine di 90gg per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

PREMESSA

Il primo accesso agli immobili pignorati è avvenuto in data 20/05/2023 in concomitanza con il Custode nominato, previa convocazione allo stesso, ai creditori e al debitore esecutato, documentato dal verbale di primo accesso.

CONTROLLI PRELIMINARI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
 - la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo che va:
 - dal 11/07/1996 data di trascrizione della successione, apertasi il 16/06/1982, con la quale l'esecutato ha acquisito la proprietà per 2/15 dei beni,
 - dal 20/04/1999 data di trascrizione dell'atto di acquisto, da parte dell'esecutato, della quota restante di 13/15 dei beni con atto notarile per Notaio Tortorella;
 - fino 04/02/2019 data di trascrizione del Pignoramento,
- pertanto, si può affermare, che la stessa risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente a più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento, per tutti gli immobili pignorati.
- Nella certificazione notarile sostitutiva vi sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Si precisa che gli immobili pignorati anno subito una soppressione con variazione catastale per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, soppressione che ha generato il seguente nuovo immobile così distinto:
 - Foglio **21** Particella **1002** Subalterno **5**- Foglio **21** Particella **154** Subalterno **4**
 - Classamento:
 - Rendita **772,00 €**.
 - Cat. **A/3**, classe **2**, Consistenza **11,5** vani,
 - Indirizzo: Via Dante Alighieri n. snc, Piano T-1-2.
- non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile degli esecutati; per tanto si è proceduto a farne richiesta al Comune di Montesano Sulla Marcellana e di Sassano (Sa) con Pec. del 17/04/2023, alle quali, ad oggi, solo il Comune di Montesano ha ottemperato inviandomi, con Pec. del 18/04/2023 la seguente documentazione:
 - Certificato anagrafico di stato civile;
 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale l'esecutato risulta coniugato dal 27/06/2007 in Sassano con il **regime della separazione dei beni**;

QUESITO N. 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione **era** individuato catastalmente, nell'atto di pignoramento, con gli identificativi di seguito descritti:

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4
 - F. 21 p.lla 1002 Sub. 2 – area urbana, Consistenza 90 mq;
 - F. 21 p.lla 154 Sub. 1 - Categoria A/6, Cl. 3, 1,5 vani, Rendita Euro 71,27. Piano 1;
 - F. 21 p.lla 154 Sub. 2 - Categoria A/6, Cl. 2, 1,5 vani, Rendita Euro 61,20. Piano T;

- F. 21 p.lla 154 Sub. 3 - Categoria A/6, Cl. 3, 4,5 vani, Rendita Euro 213,81. Piano 1;

a seguito dell'ultima variazione catastale del 07/11/2019 Pratica n. SA0204308 è oggi individuato catastalmente con i seguenti nuovi identificativi:

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.
(Coord. Geografiche: 40°17'4.36"N - 15°39'24.99"E)

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- o Vassallo Settimio (Proprietà 1/1)

(Sovrapposizione ortofoto/catastale - Bene n. 1)



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, come sopra descritto, in forza dell'atto d'acquisto del 20/03/1999 rep. n. 54315 trascritto in suo favore.

QUESITO N. 2

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Provenienze ventennali:

- Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 16/06/1982	- [REDACTED] Fu Francesco	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/06/1982 al 20/03/1999	- [REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 5/15 - [REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 3/15 - [REDACTED] nato a [REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 3/15 - [REDACTED] nata a [REDACTED] ) il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 3/15 - [REDACTED] nato a [REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 3/15 - [REDACTED] nato a [REDACTED] ) il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 3/15	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	11/07/1996	16539	13269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sala Consilina	04/10/1995	16	306
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Tortorella	20/03/1999	54315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	20/04/1999	11118	8557
Dal 20/03/1999 ad oggi	- [REDACTED] nato a [REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta` per 1/1	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/03/1999	167	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione delle proprietà risulta attualmente invariata.

Formazione del lotto:

➤ **Lotto unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

Il bene è confinante sul lato Nord-Est con corte comune F. 21 p.lla 1002 Sub. 1, sul lato sud-Est con proprietà [REDACTED], sul lato Sud-Ovest con Via Dante e sul lato Nord-Ovest con proprietà [REDACTED].

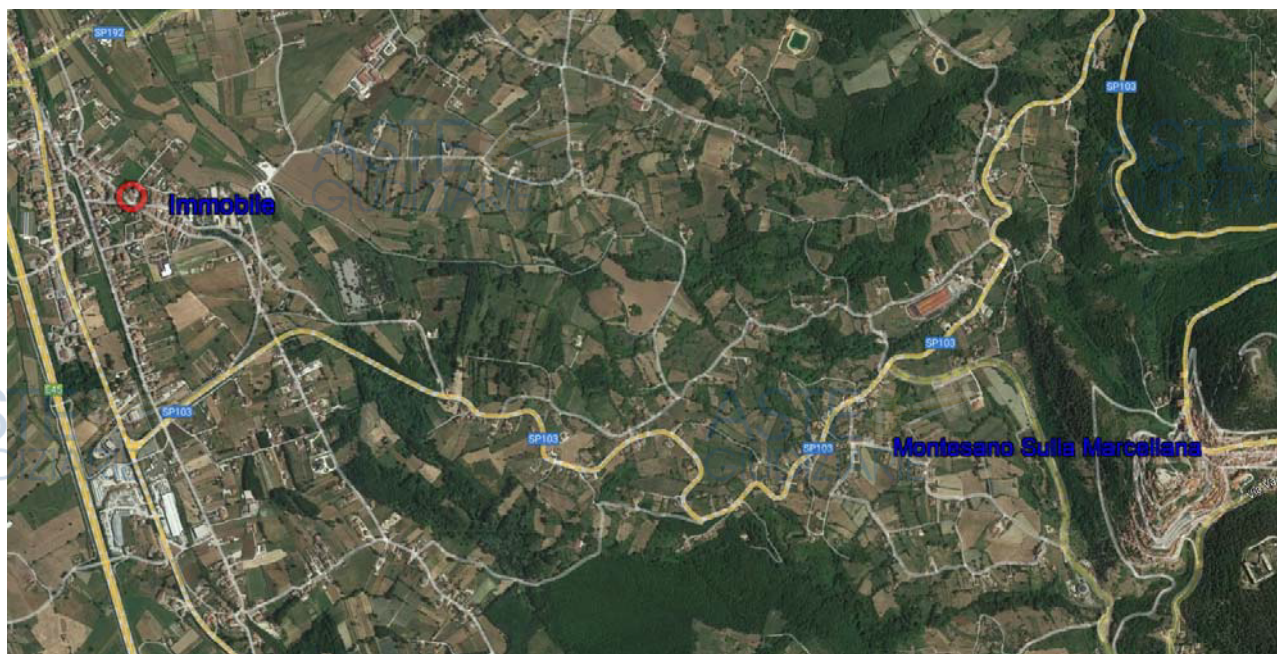
QUESITO N. 3

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

➤ **Lotto unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.

Ubicazione e descrizione generale del fabbricato – Il fabbricato oggetto di esecuzione, è collocato in area urbana, della località Montesano Scalo, quindi in posizione periferica rispetto al centro di di Montesano Sulla Marcellana, distante circa 8 km dal Municipio, e in posizione prossima alla A2 “Autostrada del Mediterraneo” (E45).



E' collocato in adiacenza ad altri fabbricati schierati lungo la strada Comunale Via Dante da cui si ha l'accesso principale, con accesso secondario e carrabile sulla parte posteriore da Via Cesare Battisti mediante una rampetta di proprietà comune ad altro soggetto.

Il fabbricato è stato ristrutturato di recente a seguito di Permesso di Costruire n. 05/2003 del 26/09/2003 e P. di C. in variante n. 05/A/2006 del 17/03/2006 con lavori ultimati in data 28/09/2006. Esso si compone di tre livelli di piano: terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra sono collocati un vano studio, una sala d'attesa/filtro, un wc e un locale di sgombero/garage, oltre all'ingresso e alla scala di accesso al piano superiore. Il piano primo, destinato a zona giorno, ospita un ampio soggiorno, una cucina/pranzo, un piccolo ripostiglio, un bagno ed il disimpegno con scala per il piano secondo. Sul quale, destinato a zona notte, vi si trovano una camera padronale, altre due camere da letto e un bagno. Al piano scondo grazie all'elevata altezza di piano nella zona di colmo, è stato ricavato un soppalco considerevole vuoto tecnico, risultante utilizzato come deposito. Sia il piano primo che il secondo sono dotati su entrambe le facciate libere di balconi/terrazzi. Al piano terra, sia sulla parte anteriore che posteriore, si trovano corti esclusive. Infine, come precedentemente accennato, l'accesso carrabile posteriore avviene attraverso una rampetta comune censita al catasto urbano al foglio 21 particella 1002 subalteron 1 - BCNC - Partita speciale A, comune al subalterno 3 della particella 1002 del foglio 21 di altra proprietà.

Consistenza						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani con funzione principale	169,00 mq	198,00 mq	1,00	198,00 mq	2,70/2.70m	T-1-2
Locale di sgombero	38,00 mq	45,00 mq	0.50	22,50 mq		T
Balconi/Terrazzi	27,00 mq	27,00 mq	0.30	8,10 mq		1-2
Portico	1,00 mq	1,00 mq	0,30	0,30 mq		T
Corte esclusiva	36,00 mq	25,00 mq	0,10	3,60 mq		T
		11,00 mq	0,02	0,22 mq		
Totale superficie lorda:		307,00 mq				
Totale superficie convenzionale:				232,00 mq		

STATO CONSERVATIVO - Il bene, oggetto di recente ristrutturazione e consolidamento strutturale, risulta oggi in buone condizioni statiche, ricostruito mediante la realizzazione di una struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura probabilmente in laterocemento.

Finiture interne: i pavimenti sono in gres porcellanato, la scala tra terra e primo piano è rivestita in marmo e parapetto in ferro, mentre quella che collega al secondo piano è rivestita completamente in legno; le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti con piastrelle di gres. Le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in legno con oscuramento costituito da persiane esterne in alluminio, il portoncino d'ingresso è in legno.

Finiture esterne all'immobile: Le finiture risultano complete e di varia tipologia, in intonaco a civile e zoccolatura in gres, gli infissi sono in alluminio e il manto di copertura in tegole di laterizio.

Impianti: è provvisto di impianti sufficienti e funzionanti quali: idrico sanitario, fognario, elettrico, citofonico, l'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali in alluminio.

Di seguito le piante e le foto dello stato rilevato.

H m. 2,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corte comune
F.21 P.1002 S.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corte esclusiva
Sup. netta mq. 28,78

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

H m. 3,45

Locale di sgombero
Sup. netta mq. 38,12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra Proprietà

Sala Attesa
Sup. netta mq. 10,16

WC
Sup. netta mq. 4,13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio
Sup. netta mq. 11,66

Ing./Scala
Sup. netta mq. 11,86

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sup. netta mq. 0,88

Corte esclusiva
Sup. netta mq. 7,30

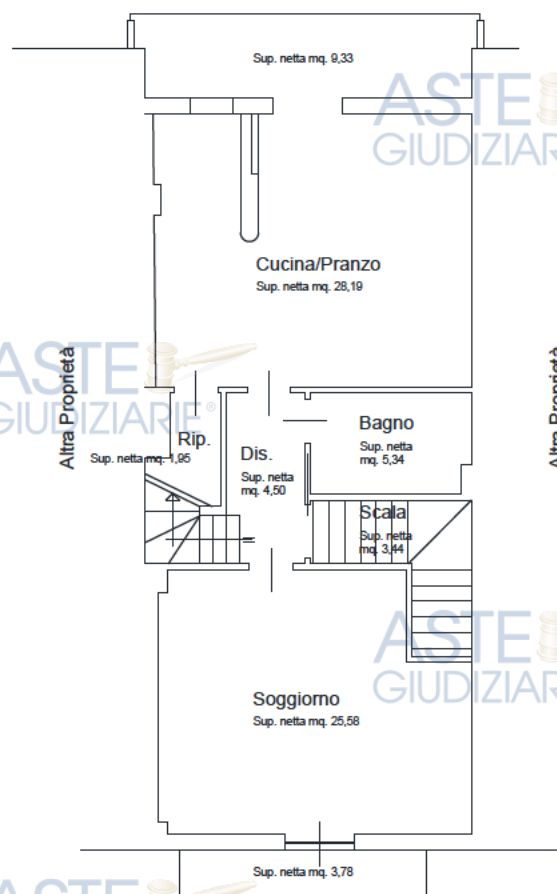
Via Dante Alighieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

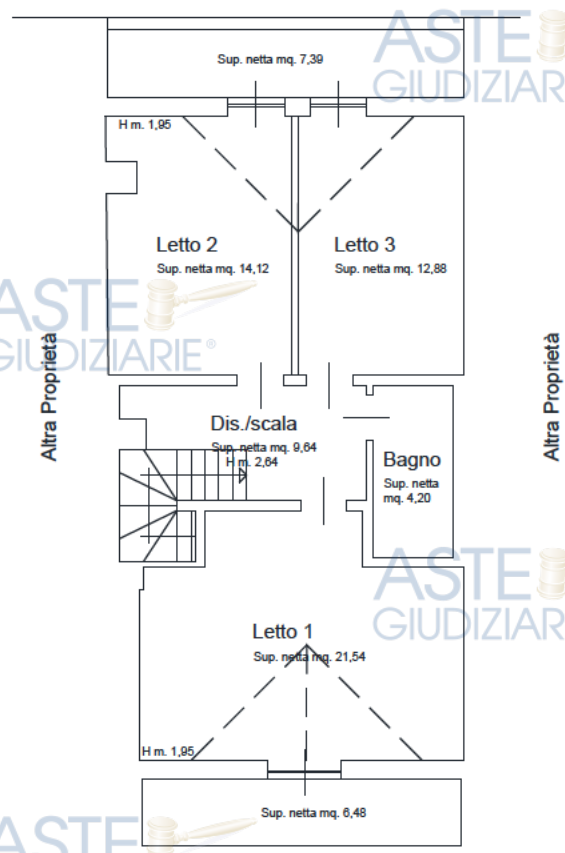
Hm. 2,70



Via Dante Alighieri



PIANO SECONDO



Via Dante Alighieri



(Viste interne - Ingresso - Piano Terra)



(Viste interne - studio Piano Terra)





(Viste interne - Locale di sgombero - Piano Terra)



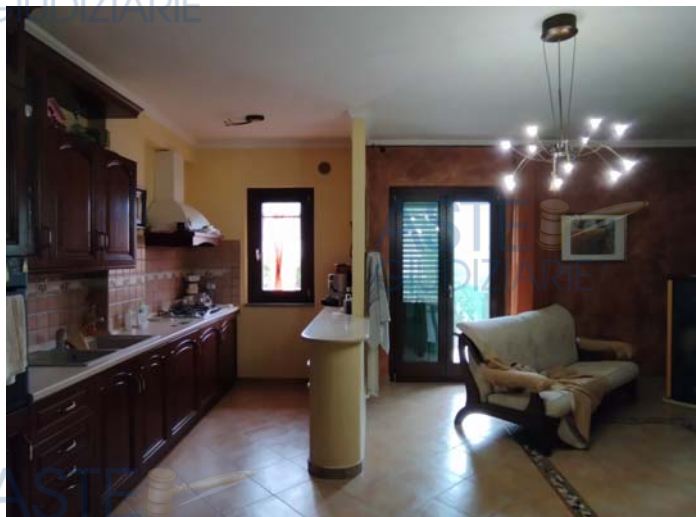
(Viste interne - scala e disimpegno - Piano Primo)



(Viste interne – Soggiorno - Piano Primo)



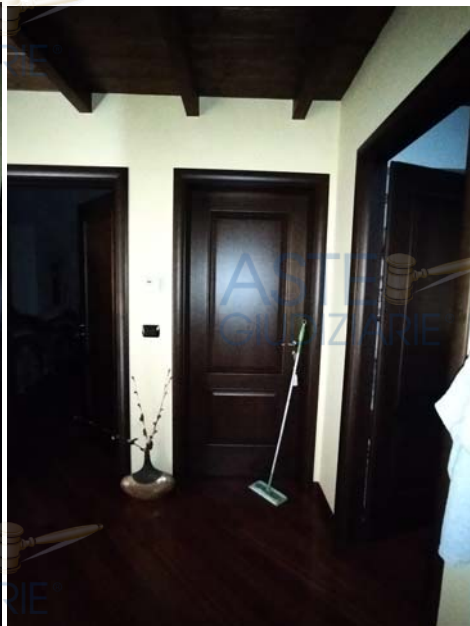
(Viste interne – Cucina/Pranzo - Piano Primo)



(Viste interne – Ripostiglio e Bagno - Piano Primo)



(Viste interne - Scala, disimpegno - Piano Secondo)



(Viste interne - Letto 1, 2 e 3)



(Viste interne – Bagno - Piano Secondo)



(Viste esterne del fabbricato da Via Dante Alighieri)



(Viste esterne del fabbricato da Via privata)



Esposizione: Zona pianeggiante.

Nel complesso il bene risulta in ottimo stato, di recente ristrutturazione importante.

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

➤ Lotto Unico

DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.1											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1002	5		A/3	2	11,5 vani	232 mq	772,00 €	T-1-2	sì
	21	154	4								

CRONISTORIA DATI CATASTALI (per la particella 154)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dall'impianto del 30/06/1987 al 01/01/1992	- [REDACTED]; Vito Fu Francesco	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.1, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita Lire 81, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1 Fg. 21, Part. 154 Sub. 2, Cat. A/6, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Rendita Lire 69, Via Dante Alighieri n. 6 P. T Fg. 21, Part. 154 Sub. 3, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Rendita Lire 243, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 07/11/2019	- [REDACTED]; Vito Fu Francesco	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.1, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 71.27 Lire 138, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1 Fg. 21, Part. 154 Sub. 2, Cat. A/6, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 61.20 Lire 118.500, Via Dante Alighieri n. 6 P. T Fg. 21, Part. 154 Sub. 3, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Rendita €. 213.81 Lire 414, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 16/06/1982 al 20/03/1999	- [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 335/1000 - [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 133/1000 - [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 133/1000 - [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 133/1000 - [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 133/1000 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 133/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.1, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 71.27 Lire 138, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1 Fg. 21, Part. 154 Sub. 2, Cat. A/6, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 61.20 Lire 118.500, Via Dante Alighieri n. 6 P. T Fg. 21, Part. 154 Sub. 3, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Rendita €. 213.81 Lire 414, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/1982 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione Volume 306 n. 16 registrato in data 04/10/1995 - Voltura n. 3346.1/1996 - Pratica n. 69063 in atti dal 21/02/2001
dal 20/03/1999 al 07/11/2019	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.1, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 71.27 Lire 138, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1 Fg. 21, Part. 154 Sub. 2, Cat. A/6, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Rendita €. 61.20 Lire 118.500, Via Dante Alighieri n. 6 P. T Fg. 21, Part. 154 Sub. 3, Cat. A/6, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Rendita €. 213.81 Lire 414, Via Dante Alighieri n. 4 P. 1	Atto del 20/03/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 54315 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 167 registrato in data 30/03/1999 - VENDITA (INTEST. DA VERIFICARE) Voltura n. 5831.2/1999 - Pratica n. 271984 in atti dal 30/10/2000
dal 07/11/2019	- VASSALLO Settimio nato a POLLA (SA)	Catasto Fabbricati	VARIAZIONE del 07/11/2019 Pratica

al 02/11/2020	il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 1/1	Fg. 21, Part. 154 Sub.4, Fg. 21, Part. 1002 Sub. 5, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 11,5 vani, Rendita €. 653,32, Via Dante Alighieri n. snc P. T- 1-2	n. SA0204308 in atti dal 07/11/2019 FUSIONE- MPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52719.1/2019) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 02/11/2020 ad oggi	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.4, Fg. 21, Part. 1002 Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 11,5 vani, Rendita €. 772,10, Via Dante Alighieri n. snc P. T- 1-2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2020 Pratica n. SA0157332 in atti dal 02/11/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66395.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. SA0069838 del 29/05/2021 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (per la particella 1002)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 16/03/1999 al 20/03/1999	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1002 Sub.2, Cat. F/1, Cons. 90 mq, Via Dante Alighieri n. snc P. T	COSTITUZIONE del 16/03/1999 in atti dal 16/03/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1999.1/1999)
dal 20/03/1999 al 07/11/2019	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1002 Sub.2, Cat. F/1, Cons. 90 mq, Via Dante Alighieri n. snc P. T	Atto del 20/03/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 54315 – UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 167 registrato in data 30/03/1999 - VENDITA (INTEST. DA VERIFICARE) Voltura n. 5831.2/1999 - Pratica n. 271984 in atti dal 30/10/2000
dal 07/11/2019 al 07/11/2019	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1002 Sub.4, Cat. F/1, Cons. 90 mq, Via Dante Alighieri n. snc P. T	Variazione del 07/11/2019 Pratica n. SA0204307 in atti dal 07/11/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 52717.1/2019)
dal 07/11/2019 ad oggi	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 154 Sub.4, Fg. 21, Part. 1002 Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 11,5 vani, Rendita €. 772,10, Via Dante Alighieri n. snc P. T- 1-2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2020 Pratica n. SA0157332 in atti dal 02/11/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66395.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. SA0069838 del 29/05/2021 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Non vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra, poiché l'immobile ha subito una soppressione con variazione catastale per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, soppressione che ha costituito il seguente nuovo immobile così distinto:

Foglio **21** Particella **1002** Subalterno **5**- Foglio **21** Particella **154** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita **772,00 €**.

Cat. **A/3**, classe **2**, Consistenza **11,5** vani,

Indirizzo: Via Dante Alighieri n. snc, Piano T-1-2.

Non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale.

Di seguito si riportano le planimetrie in atti al CEU.

Data: 17/05/2023 - n. T186817 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Lasalvia Giuseppe
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Salerno	N. 01905

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Montesano Sulla Marcellan

Sezione: Foglio: 21

Particella: 1002

Protocollo n. SA0204308 del 07/11/2019

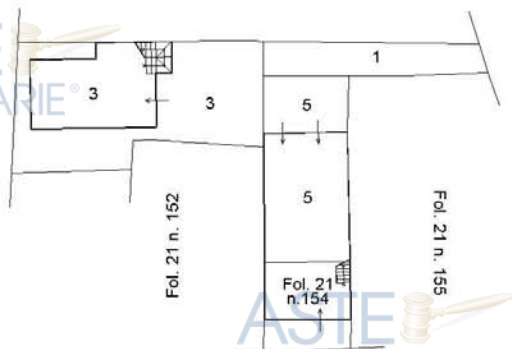
Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

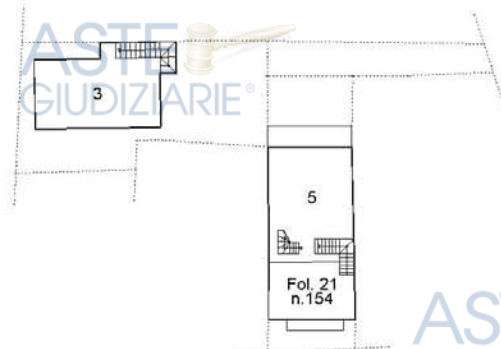
Scala 1 : 500

Fol. 21 n. 369



Via Dante Alighieri

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2023 - n. T186817 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2023 - Comune di MONTESANO S MARCELLANA(F625) - < Foglio 21 Particella 1002 >

Data: 14/04/2023 - n. T50673 - Richiedente: DLCFST75R21E409V

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno**

Dichiarazione protocollo n. SA0204308 del 07/11/2019

Comune di Montesano Sulla Marcellan

Via Dante Alighieri

civ. SNC

Identificativi Catastali:

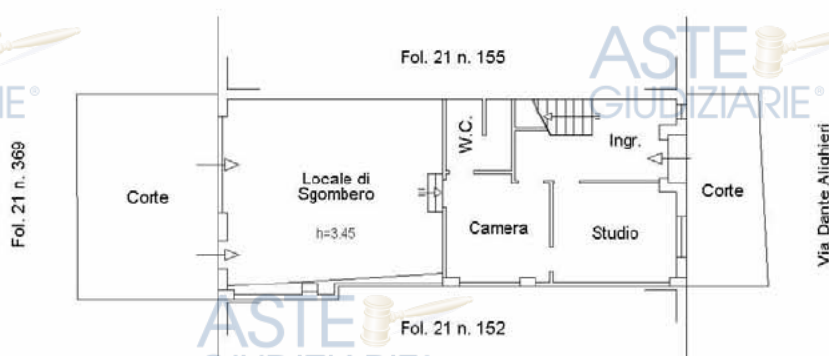
Sezione:
Foglio: 21
Particella: 1002
Subalterno: 5

Compilata da:
Lasalvia Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno

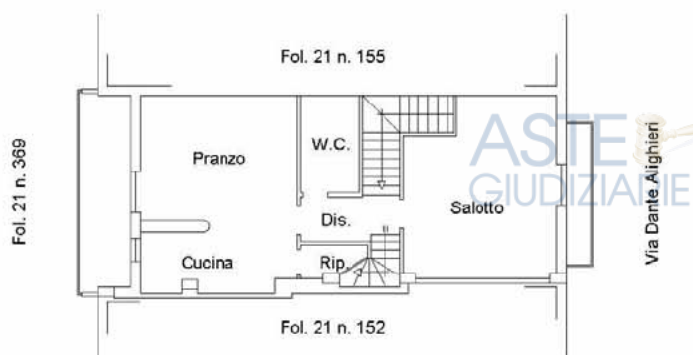
N. 01905

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

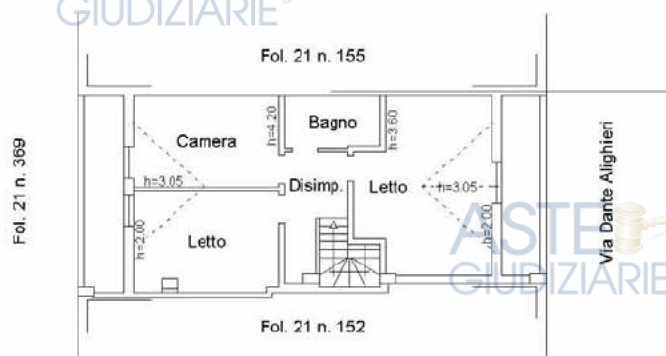
**PIANO TERRA
H = 2,70**



**PIANO PRIMO
H = 2,70**



**PIANO SECONDO
(Mansarda)**



Ultima planimetria in atti

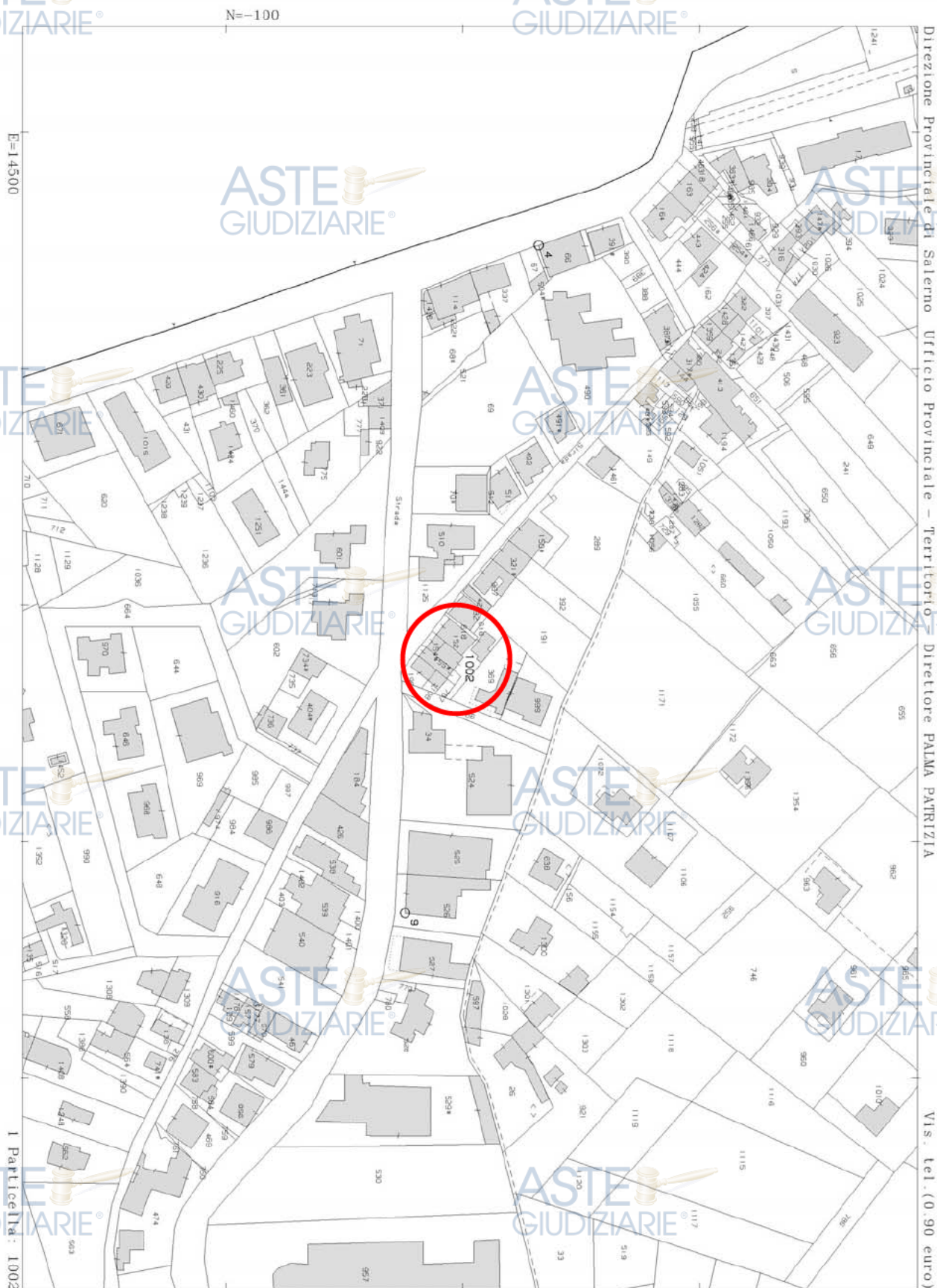
Data: 14/04/2023 - n. T50673 - Richiedente: DLCFST75R21E409V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2023 - Comune di MONTESANO SULLA MARCELLANA(F625) - < Foglio 21 - Particella 1002 - Subalterno 5 > - Uti grafata
VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune: (SA) MONTESANO S MARCELLANA Scala originale: 1:2000 14-Apr-2023 10:54:22
Poglio: 21 Dimensione cornice: 534.000 x 378.001 metri Protocollo pratica T66794/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

➤ Lotto Unico

- abitazione di tipo economica;
- piena ed intera proprietà del fabbricato ubicato in Montesano Sulla Marcellana (SA) alla Via Dante Alighieri n. snc, Piani T-1-2;
- è composto dai vani di abitazione, su tre livelli, costituiti da: al piano terra, un vano studio, una sala d'attesa/filtro, un wc e un locale di sgombero/garage, ingresso e scala di accesso al piano superiore, al piano primo, un ampio soggiorno, una cucina/pranzo, un piccolo ripostiglio, un bagno ed il disimpegno con scala per il piano secondo. Al piano secondo, tre camere da letto, un bagno.
- confinante sul lato Nord-Est con corte comune F. 21 p.lla 1002 Sub. 1, sul lato sud-Est con proprietà Cassino Giuseppe, sul lato Sud-Ovest con Via Dante e sul lato Nord-Ovest con proprietà [REDACTED];
- risulta occupato dal debitore;
- è riportato al C.F. del Comune di Montesano Sulla Marcellana al foglio 21 p.lle 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4, Categoria A3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, piani T-1-2;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- edificato in data antecedente al 1968 e ristrutturato a seguito di Permesso di Costruire n. 05/2003 del 26/09/2003 e P. di C. in variante n. 05/A/2006 del 17/03/2006 con lavori ultimati in data 28/09/2006 rilasciate dal Comune Montesano Sulla Marcellana, a cui lo stato attuale risulta non conforme ma sanabile;
- In base alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente ricade in Zona B (Edificazione Consolidata e Integrazione);

PREZZO BASE € **91.380,00**

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

➤ Lotto unico

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesano Sulla Marcellana con nota del 17/04/2023 inviata tramite pec in pari data, tra le altre cose, degli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi (licenza edilizia; concessione edilizia; eventuali varianti, permessi di costruire; condoni; DIA;

ecc.), riferiti alla costruzione originaria e a tutte le successive variazioni intervenute, oltre al rilascio di un certificato di destinazione urbanistica.

L'ufficio tecnico con nota del 30/05/2023 Prot.5790 comunicava che:

- *l'immobile distinto in catasto al Foglio 21 particelle 154 sub 04 e 1002 sub 5 non è soggetto a vincoli di alcuna natura (storico – artistici, paesaggistici, ecc.);*
- *l'immobile distinto in catasto al Foglio 21 particelle 154 sub 04 e 1002 sub 5 non è soggetto a livelli;*
- *non si rilevano agli atti concessioni edilizie e/o titoli edilizi comunque detti (DIA, SCIA, ecc.) relativi all'immobile distinto in catasto al Foglio 21 particelle 154 sub 04 poiché, per quanto possibile dedurre dalla cartografia in atti, l'immobile appare come edificato all'anno 1968, e particella 1002 sub 5 (relativamente ai nominativi portati all'attenzione di questo Ufficio);*
- *l'immobile ricade in zona B – Edificazione consolidata e di integrazione;*

ed allegava Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.4) che riporta:

... nella Variante al Piano Regolatore Generale, i terreni, siti in agro di Montesano Sulla Marcellana, in catasto al foglio 21 particella n. 154 e 1002 ricadono in zona B – Edificazione Consolidata e Integrazione; Inoltre...

... I terreni, siti in agro di Montesano Sulla Marcellana, in catasto foglio 21 particella n. 154 e 1002:

- *non ricadono nel perimetro del Parco Nazionale Cilento – Vallo di Diano;*
- *non sono stati percorsi dal fuoco ai sensi della legge n° 353 del 21/11/2000;*
- *ricadono in area sismica di Prima Categoria ai sensi della L.R. 9/83;*
- *non ricadono in vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio 1979, n. 27;*

In seguito ad ulteriori indagini da parte del sottoscritto ed al reperimento degli estremi di provvedimenti autorizzativi sull'immobile ho rinnovato/integrato la richiesta con pec del 31/05/2023, alla quale l'u.t.c. ha ottemperato inviando la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 05/2003 del 26/09/2003;
- Permesso di Costruire n. 05/A/2003 del 17/03/2006.

Pertanto si può affermare che l'epoca di costruzione dell'immobile può considerarsi antecedente al 1967 ed ha subito una ristrutturazione importante in seguito al rilascio dei **Permessi di Costruire** sopra citati (Allegato n.4).

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune non risulta presenza di **Certificazione di Abitabilità**.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, spese condominiali, e non risultano in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato in base all'ultimo P. di C. n. 05/A/2003 del 17/03/2006 risulta legittimato ai fini volumetrici. Da un confronto dello stato rilevato in data 20/05/2023 con gli elaborati grafici allegati al P. di C. risultano conformi il piano terra ed il piano primo, mentre il piano secondo risulta legittimato come sottotetto, che all'atto del sopralluogo è risultato destinato a zona notte. Secondo il d.P.R. 380/2001 all'art. 31 comma 1 *"Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso"*.

La difformità risulta comunque sanabile ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 e della L.R. Campania n. 15/2000 (recupero sottotetti).

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali spese accessorie da sostenere ammontano ad € 5.000,00 che sarà applicato come riduzione al valore stimato.

QUESITO N. 7**INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo del 20/05/2023 l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato.

A tal proposito è stato acquisito un Certificato storico di residenza dal quale risulta che l'esecutato vi è residente dal 07/04/1999 (*Allegato 2*).

QUESITO N. 8**SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- Non risultano pendenti altre procedure esecutive;
- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili;
- Non risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;
- Non vi sono vincoli storico-artistici;
- Non sussistono atti impositivi di servitù.

QUESITO N. 9**VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10**VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o usi civici.

QUESITO N. 11**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non ci sono spese di gestione sull'immobile e spese su procedimenti in corso.

QUESITO N. 12**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****➤ Lotto unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4

La valutazione dei cespiti dovrebbe essere approssiata con il metodo comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Invero da ricerche effettuate non sono risultate disponibili un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni, da utilizzare come comparabili, secondo la norma UNI 11612:2015.

Per la determinazione del valore di mercato, considerata la scarsità di compravendite, si prendono in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, 2° semestre - anno 2022.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) (calcolato secondo l'Allegato C del DPR 138/1998).

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi rilevati come sopra, è necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni di un ipotetico immobile in condizioni normali e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando. In generale vanno considerate anche le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti considerano: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale A3 posto in posizione periferica, Zona E1/Suburbana/MONTESANO SCALO-VIE:VI SETTEMBRE-XX SETTEMBRE-C. BATTISTI-DANTE ALIGHIERI-G.GARIBALDI-SP327-SS103,

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MONTESANO S MARCELLANA

Fascia/zona: Suburbana/MONTESANO SCALO-VIE:VI SETTEMBRE-XX SETTEMBRE-C. BATTISTI-DANTE ALIGHIERI-G.GARIBALDI-SP327-SS103

Codice zona: E1

Microzona: 0

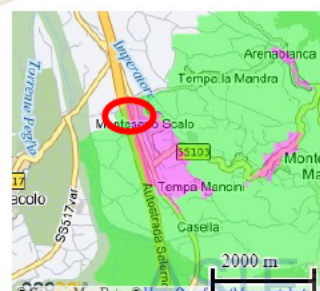
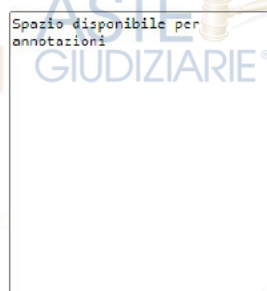
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	610	740	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	700	L	2	2,5	L
Box	Normale	385	570	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	640	810	L	2,5	3	L

Stampa

Legenda



per uno stato di conservazione normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2022 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	700	L	2,0	2,5	L

Tale valore verrà aggiornato in base ai coefficienti di differenziazione tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima ("STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI").

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno, primo e secondo sottotetto	0,95
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma	0,95
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
Coefficiente globale	0,80

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto, considerata la tipologia edilizia prevalente : Abitazioni di tipo economico, rispetto alla banca dati fornite dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, quindi come destinazione: residenziale; pertanto, consultando la banca dati OMI alla tipologia Edilizia corrisponde con la categoria catastale degli immobili da valutare, risultano i valori unitari della tipologia Abitazioni civili : valore OMI Min. 520 €/mq e il valore OMI Max di 700 €/mq, il tutto con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L) di tutto il Lotto.

Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie (L)	Piano
A/3	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520,00 €	700,00 €	232,00	T-1-2
$K = (0,00 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,3$						
Valore normale unitario = $520,00 + (700,00 - 520,00) \times 0,3 = 574,00 \text{ €/mq}$						

Il valore unitario che si è ritenuto estrapolare utilizzando i dati dal sito dell'Osservatorio, a cui applicare i coefficienti differenziali è pari **€/mq 574,00**.

Ciò precisato, si procede al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie coperta lorda dell'intero Lotto che risulta pari a **mq.232,00**, come da paragrafo "QUESITO N. 3".

Tenuto conto di quanto sopra e della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie lorda convenzionale	Valore unitario	Coef.te globale	Valore unitario corretto	Quota in vendita	Totale Valore di stima
- Bene N° 1 – Immobile ad uso abitativo ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) – Via Dante, 4 F. 21 p.lla 1002 Sub. 5 e p.lla 154 Sub. 4 - Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 772,00. Piani T-1-2.	232,00 mq	574,00 €/mq	0.80	€ 459,20	100,00%	€ 106.534,40

Valore di stima: € 106.534,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 106.534,40 - 5.000,00 = 101.534,40

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10%.

Prezzo base d'asta: € 101.534,40 - 10% = € 91.380,96 ----- Arrotondato: € 91.380,00

QUESITO N. 13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO N.14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Sono stati richiesti all'ufficio Anagrafe del Comune di Montesano Sulla Marcellana, con Pec. del 17/04/2023

- Certificato di stato civile
- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime matrimoniale;
- Certificato storico di residenza;

Il suddetto comune ha rilasciato, con Pec. del 18/04/2023 (Allegato 2):

- Certificato Anagrafico di Stato Civile, dal quale l'esecutato risulta coniugato con [REDACTED] il 24/06/2007
- Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, l'esecutato risulta coniugato dal 24/06/2007, con la seguente annotazione a margine: *con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*
- Certificato di residenza storico dell'esecutato dal quale risulta:
 - iscritto in APR il 07/04/1999 per immigrazione da Padula (SA), residente in Via Dante n. 4 dal 27/04/1999 a oggi

ALLEGATI:

(secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente")

All.1 Convocazione e verbali di accesso
All.2 Documentazione dall'ufficio anagrafe
All.3 Visure ed estratti di mappa catastale
All.4 Documentazione dall'UTC
All.5 Ispezioni ipotecarie e atti di provenienza
Perizia di stima versione privacy
Fotografie
Planimetrie
Schema sintetico/descrittivo del lotto

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latronico, lì 04/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. De Luca Fausto