

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO N. 66/2023 R.G. Esec.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato n. 4:

**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)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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;

Bene ubicato nel Comune di Polla in Vico Giardini, Vico A, n. 72 piano primo catastalmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, come di seguito:

1. Foglio 17, Particella 834.

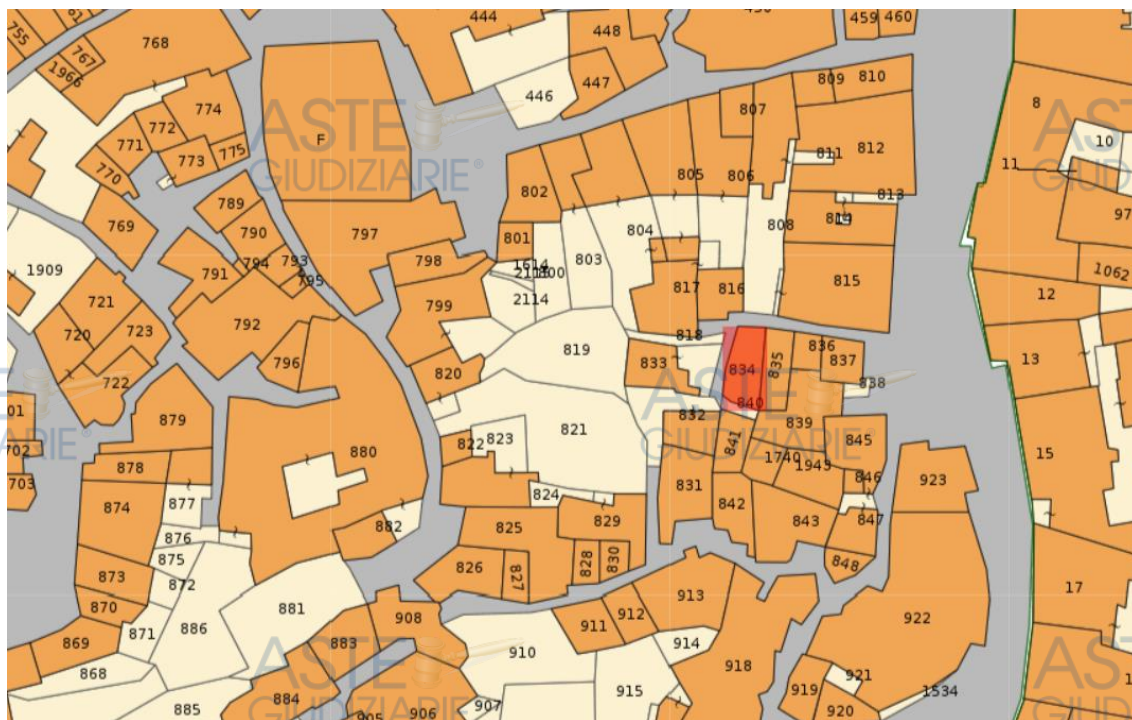


Figura 1 – Stralcio del Foglio di mappa n. 17 con indicazione della particella

Nella figura n. 1 si riporta graficamente lo stralcio del foglio di mappa n. 17 contenente l'indicazione della p.lla 834.

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 dal bene, prima citato.

Confini

Il bene oggetto del presente procedimento (p.lla 834) confina a Nord ed a Ovest con Vico A di Via Giardini, ad Est con la particella 835, mentre a Sud con la particella 840 (corte).

QUESITO n. 2:

Sommatoria 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

I beni oggetto del presente procedimento sono ubicati nel centro del Comune di Polla. Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione. Figura n. 2.

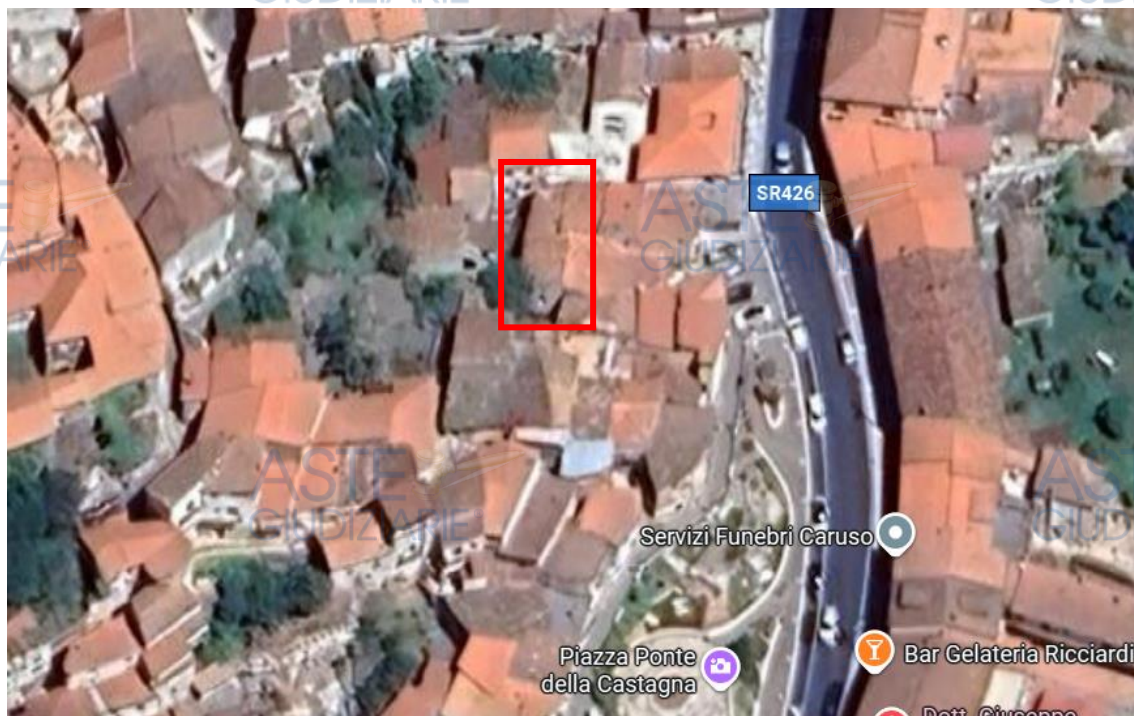


Figura 2 – Indicazione dei beni_fonte google maps

Il bene si dispone su quattro livelli: il primo livello, presenta accesso diretto da Vico A di Vico Giardini, si compone da un primo ambiente utilizzato come cucina/pranzo, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio (cfr. Figura n. 5-12 Allegato

fotografico); il livello superiore presenta accesso indipendente da Vico A di Via Giardini e si compone da un ampio soggiorno, areato ed illuminato (cfr. Figura 13-15 Allegato fotografico); mentre l'ultimo livello è costituito da due camere da letto con annessi balconcini. (cfr. 16-21 Allegato fotografico); Completa l'immobile la presenza di un sottotetto. Tutti i livelli sono collegati mediante una scala interna, (cfr. 22 Allegato fotografico) mentre è possibile accedere alla soffitta (sottotetto) attraverso una botola presente sul soffitto del secondo piano. (cfr. 23 Allegato fotografico).

L'immobile si presenta abitato ed utilizzato dai debitori eseguiti come residenza personale. Lo stesso risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico. L'acqua calda viene garantita grazie all'ausilio di uno scaldabagno, mentre relativamente all'impianto al riscaldamento degli ambienti si rileva la presenza di una stufa a gas e di un camino con legna. In occasione del primo accesso le parti presenti hanno dichiarato che l'immobile è dotato anche di riscaldamento a gasolio non più funzionante. L'intero immobile risulta pavimentato.

Il bene oggetto del presente procedimento, ricade nella Zona "A" Centro Storico del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024. Come si dirà più nello specifico in risposta al quesito n. 3 l'immobile è di remota costruzione ed ha subito, intorno al 2017, interventi di manutenzione significativi i quali sono consistiti nella modifica della distribuzione interna degli spazi e nella modifica della destinazione d'uso del piano terra.

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

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.

La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel centro storico del vigente Piano Urbanistico Comunale di Polla. Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Polla non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia inerente tale immobile. La scrivente, pertanto, ha reperito il foglio catastale di impianto dal quale si rinviene la presenza di tale fabbricato, la cui forma e dimensione è peraltro perfettamente comparabile con quanto rappresentato nell'attuale foglio di mappa. Fig. n.3. Inoltre, da ricerche catastali è emerso che la prima planimetria relativa a detto

immobile risale al 01.01.1940, avente scheda n. 8007708. Pertanto, per tutto quanto sino a qui evidenziato, se ne deduce che tale immobile è stato realizzato in epoca remota in cui non vi era l'obbligo del titolo edilizio.

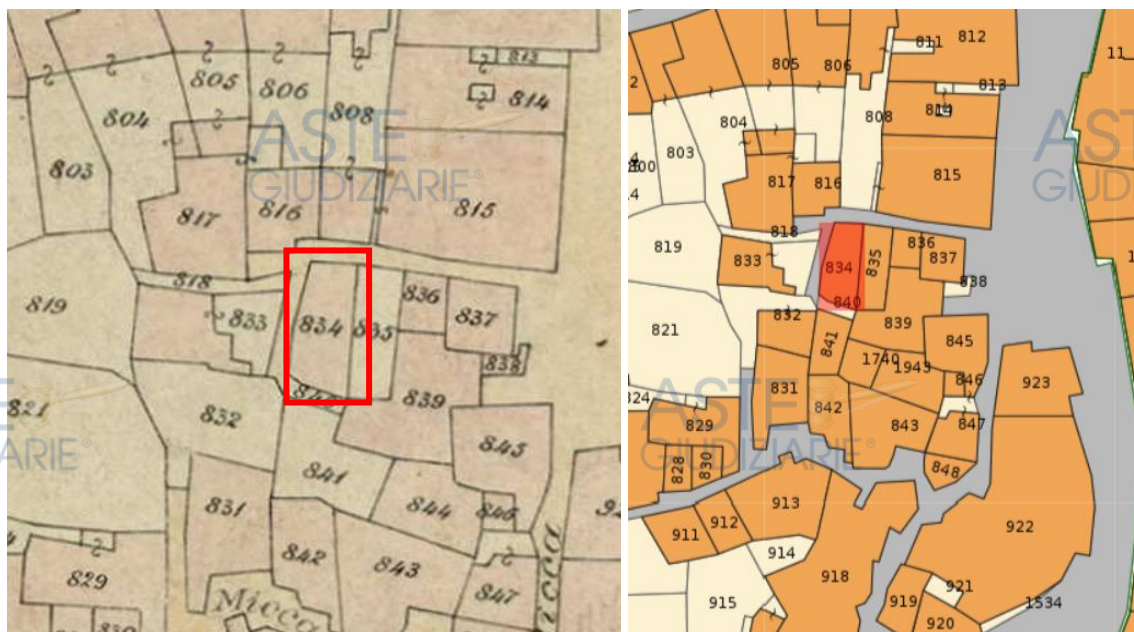


Figura 3 Confronto stralcio foglio di mappa n. 17 (impianto) e attuale

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

Per tale immobile è stata operata un ristrutturazione, rilevabile con la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, avente data di presentazione 23.05.2017 e numero di protocollo SA 0107028. Per quanto prima esposto non è possibile procedere al raffronto tra l'attuale stato dei luoghi ed il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Polla, tuttavia dal raffronto delle planimetrie catastali si evince che la ristrutturazione operata ha comportato una modifica della distribuzione interna degli spazi, oltreché una modifica della destinazione d'uso del piano terra che da stalla/legnaia è diventato cucina/bagno. Questo viene confermato anche dalla lettura dell'atto notarile del 8.03.1975, all'interno del quale viene riportato la descrizione del bene così composto: due vani seminterrati adibiti a legnaia, due vani al primo piano di cui uno adibito a cucina, due vani al secondo piano sottotetto.

Il cambio di destinazione d'uso è avvenuto in assenza di una alterazione delle caratteristiche complessive dell'organismo edilizio, tuttavia, per l'intero piano terra (locali principali e locali accessori), si rileva una altezza interna pari a 2,40 metri. Inoltre, il rapporto aero illuminante (rapporto tra la superficie delle finestre e la

superficie del pavimento del locale) non viene rispettato, poiché risulta essere inferiore a 1/8. (Cfr. Decreto Ministeriale del 05/07/1975).

È importante altresì specificare che la Legge n. 105/2024, del 24 luglio 2024, permette una deroga all'altezza minima interna, riducendola da 2,70 a 2,40 metri per i locali abitabili, ma solo in determinate circostanze. La definizione dei requisiti ai fini della certificazione delle condizioni e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente prevede l'asseverazione della conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie da parte di un tecnico abilitato. L'asseverazione può essere resa quando è *“soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari”*.

Pertanto, al fine di sanare lo stato dei luoghi, garantire comfort e abitabilità e consentire anche di ottenere la segnalazione certificata di agibilità è necessario procedere con la redazione della pratica in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla con contestuale aumento dell'area vetrata del piano terra, tale da soddisfare il rapporto aero illuminate imposto dalla normativa, ovvero attraverso interventi di miglioramento igienico-sanitario, come, ad esempio, l'ottimizzazione della ventilazione e la circolazione dell'aria.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

Tra i beni oggetto del presente procedimento non vi sono terreni. Per una maggiore completezza si allega ugualmente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Polla, dal quale si rileva che il bene ricade nella Zona "A" ovvero Centro Storico del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024. Non si rileva la presenza di vincoli.

Tale documento viene riportato nell'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

Bene presente al Catasto Fabbricati del Comune di Polla al Foglio 17, p.lla 834, ubicato in Via Vico Giardini – Vico A n.72 e composta da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con categoria catastale A/2, consistenza catastale 5,5 vani e rendita 207,36 euro.

Detti dati catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento, anche se in quest'ultimo viene riportato il solo piano primo.

Gli intestati catastali, ad oggi, risultano essere:

xxxx xxxxx, xxxxx per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Si evidenzia che sulla visura catastale viene riportato xxxxx xxxx in luogo dell'esatto xxxxx e non è riportato il relativo codice fiscale.

Storia catastale dei beni

La dichiarazione per nuova costruzione relativa alla particella 834 del foglio 17 è presente in atti dal 01 gennaio 1940. Tale fabbricato era costituito da un piano terra, composto da una legnaia ed una stalla, al piano primo da una cucina ed una camera, piano secondo da due camere e soffitta al piano terzo. Il piano primo ed il piano secondo erano collegati mediante una scala interna.

Con variazione del 23 maggio 2017, protocollo SA 0107028 è stata presentata nuova planimetria catastale aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di tale variazione tale fabbricato risulta costituito al piano terra da cucina/pranzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, soggiorno al piano primo, due camere al piano secondo, tra loro collegati da una scala interna e una soffitta al piano terzo a cui si accede mediante una botola.

Difficoltà riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale

La planimetria catastale del bene oggetto del presente procedimento è rappresentativa dello stato reale dei luoghi. Non si rilevano variazioni tra l'attuale stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo del 3 aprile 2025 e l'ultima planimetria catastale presente in atti (23.05.2017). Completa l'immobile un sottotetto accessibile tramite botola.



Figura 4 Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano terra



PIANO PRIMO
H=2,80 m.

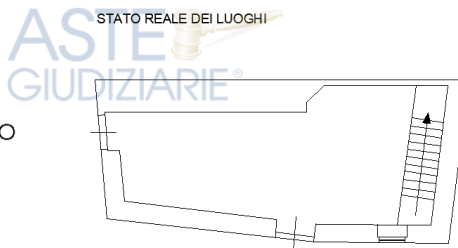
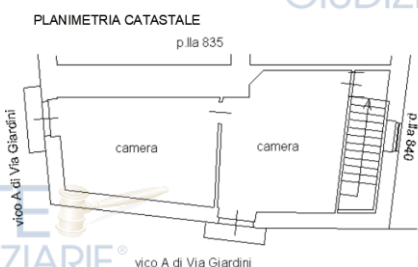


Figura 5 Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano primo



PIANO SECONDO
H=2,80 m.

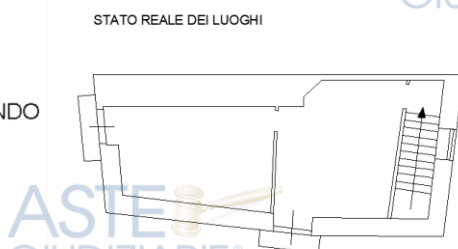


Figura 6 Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano secondo

QUESITO N. 7:

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che la notifica del pignoramento immobiliare è il 01 dicembre 2023, con numero di repertorio 2619, trascritto a Salerno in data 4 gennaio 2024, ai numeri R.G. 647 e R.P. 546, a favore di ISIDE SPE SRL, con sede a Milano e C.F. 10759040966 e contro xxxxxx, per i diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Alla data del pignoramento tale bene risulta essere di proprietà dei debitori i quali lo acquistano in parti uguali tra loro due, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. xxxx, Notaio in Polla, del 08/03/1975, trascritto a Salerno il xxxx. Mediante tale atto i signori xxxxx acquistano l'intera proprietà del bene oggetto del presente procedimento dai signori xxxxx.

Non si rilevano comproprietari indivisi e pertanto non si ritiene di dover procedere con la divisione del bene in porzioni.

QUESITO n. 8:

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

Provenienza dei beni immobili nel ventennio antecedente il pignoramento

Si rimanda al quesito precedente.

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 21/02/2000 - Registro Particolare 749 Registro Generale 4592, Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 47/2000 del 26/01/2000, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati:- Iscrizione n. 672 del 19/02/2020;

TRASCRIZIONE del 09/05/2000 - Registro Particolare 10829 Registro Generale 13489. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 216/2000 del 17/04/2000. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 672 Registro Generale 6323. Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI SALA Repertorio 47/2000 del 26/01/2000. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 749 del 2000

TRASCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 546 Registro Generale 647. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2619 del 01/12/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Risulta pertanto gravare sui beni oggetto del presente pignoramento anche la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 9.05.2000 Registro Particolare 10829 Registro Generale 13489 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Non risultano trascritte servitù.

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.

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

genzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: POLLA

Fascia/zona: Centrale/VIA%20MANZONI%20-%20P.ZZA%20VARESE%20-%20P.ZZA%20XX%20SE
TTEMBRE%20-%20VIA%20GROTTE%20-%20VIA%20PLEBISCITO%20-%20VIA%20

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

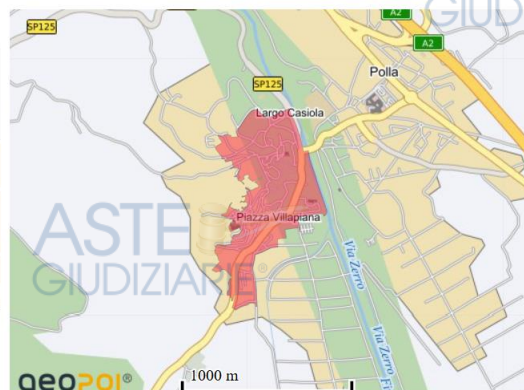
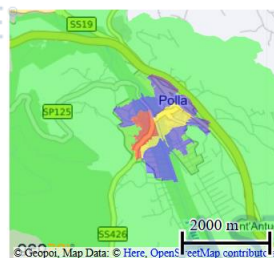
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	910	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	790	L	1,7	2,4	L
Box	Normale	440	640	L	2	3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



LOTTO UNICO - Foglio 17, p.lla 834

Si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 785 €/m².

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

Tabella II – Coefficienti di merito

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terra primo secondo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	interna	-5%
Edificio	buono stato	0%
Riscaldamento	assente	-5%

Da cui il coefficiente di demerito è pari a -20 %.

- Superficie commerciale pari a 126 m².

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

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente: **79.128,00 €** (Euro settantanovemilacentotrentotto/00).

A tale importo va detratto la documentazione da depositare al Comune di Polla per sanare le modifiche effettuate senza titolo a fronte dell'ultima ristrutturazione effettuata.

Pertanto il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente:
74.200,00 € (Euro settantaquattromiladuecento/00).

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 Polla alla Via Vico Giardini Vico A, n. 72 costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17, Particella 834.

Il bene si compone da un piano terra costituito da cucina/pranzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, dal piano primo costituito da un ampio soggiorno, dal piano secondo costituito da due camere; completa l'immobile la presenza di una soffitta al piano terzo. I vari livelli sono tra loro collegati da una scala interna, mentre alla soffitta si accede mediante una botola.

VALORE DI MERCATO: 74.200,00 € (Euro settantaquattromiladuecento/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 allegghi 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. Specifici 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,;

Il bene pignorato risulta occupato dai debitori eseguiti, nonché proprietari dell'immobile signori xxxxxx. In sede di primo accesso la signora xxxx dichiara di non

avere altri immobili abitabili e di voler continuare ad abitare l'immobile pignorato insieme al marito (xxxxxx xxxx).

Per tale bene non è costituito un condominio. Inoltre tale immobile non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o da altro uso civico.

QUESITO n. 12:

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

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

QUESITO n. 13:

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

All'interno dell'Allegato n. 2 viene effettuato un raffronto tra la planimetria rappresentante lo stato reale dell'immobile con l'ultima planimetria dell'immobile presente in catasto.

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.

LOTTO UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel centro storico del Comune di Polla e precisamente al Vico A di Via Vico Giardini, costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17, Particella 834.

Il bene si compone da un piano terra costituito da cucina/pranzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, dal piano primo costituito da un ampio soggiorno, dal piano secondo costituito da due camere; completa l'immobile la presenza di una soffitta al piano terzo. I vari livelli sono tra loro collegati da una scala interna, mentre alla soffitta si accede mediante una botola.

Il bene pignorato risulta attualmente occupato dai debitori esecutati, nonché proprietari dell'immobile

VALORE DI MERCATO: 74.200,00 € (Euro settantaquattromiladuecento/00).

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. 4.

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. 5.

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

Lagonegro, 6 ottobre 2025

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella