

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO N. 7/2022 R.G. Esec.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Allegato n.6: 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®



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

Bene ubicato nel Comune di Padula in Contrada Noce catastalmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, come di seguito:

1. Foglio 36, Particella 353, sub. 8, piano terra, Categoria C/1, con 196 m²;

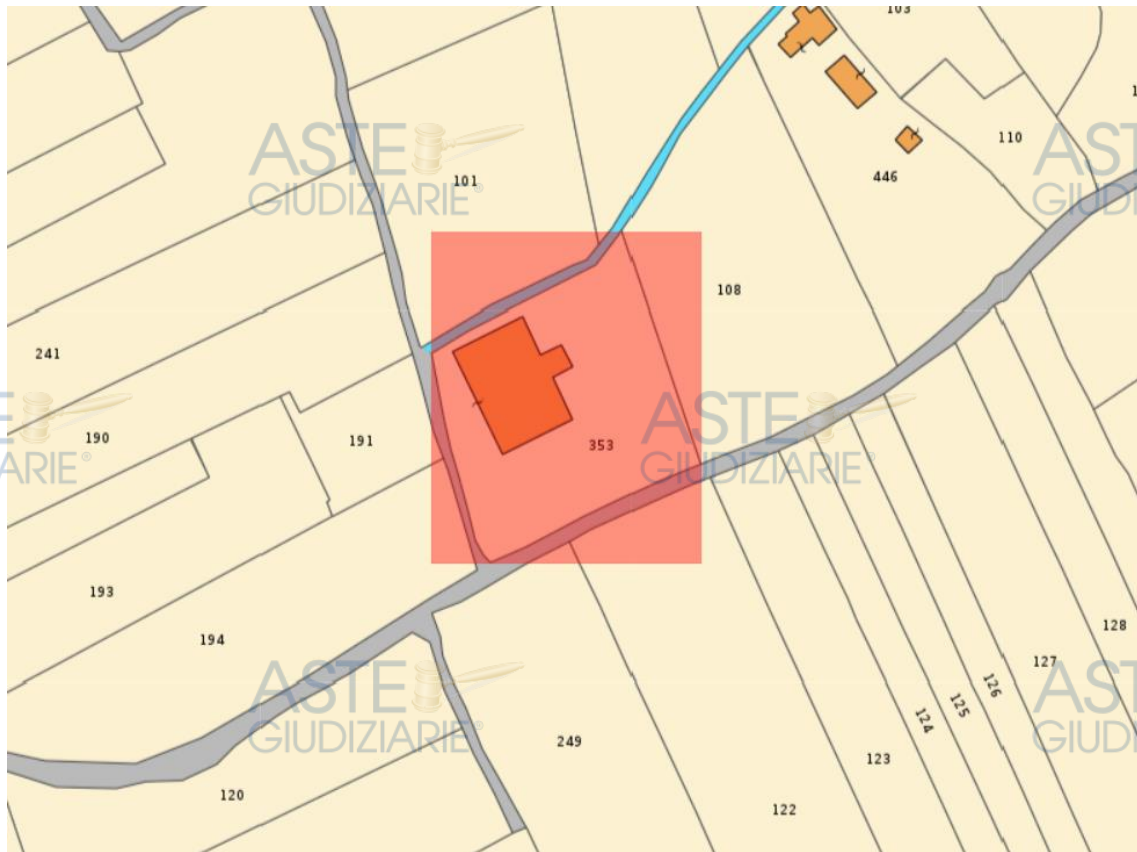


Figura 1 – Stralcio foglio di mappa n. 36 del Comune di Padula

Nella figura n. 1 si riporta lo stralcio del foglio di mappa n. 36 del Comune di Padula con l'indicazione del bene oggetto di procedimento.

Formazione dei lotti

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, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Padula al Foglio 36, Particella 353, sub. 8, piano terra.

Confini

Nella figura n. 2 si riporta graficamente l'elaborato planimetrico contenente la distribuzione dei beni e dei relativi subalterni ed inoltre vengono rappresentati graficamente i confini del bene oggetto del presente procedimento, quest'ultimo indicato in rosso. In tale Figura il sub. 9, 8 e 7 sono dei locali, il sub. 2 è il corpo scala comune ai beni posti ai piani soprastanti, mentre il sub. 1 è la corte comune a tutti i subalterni.

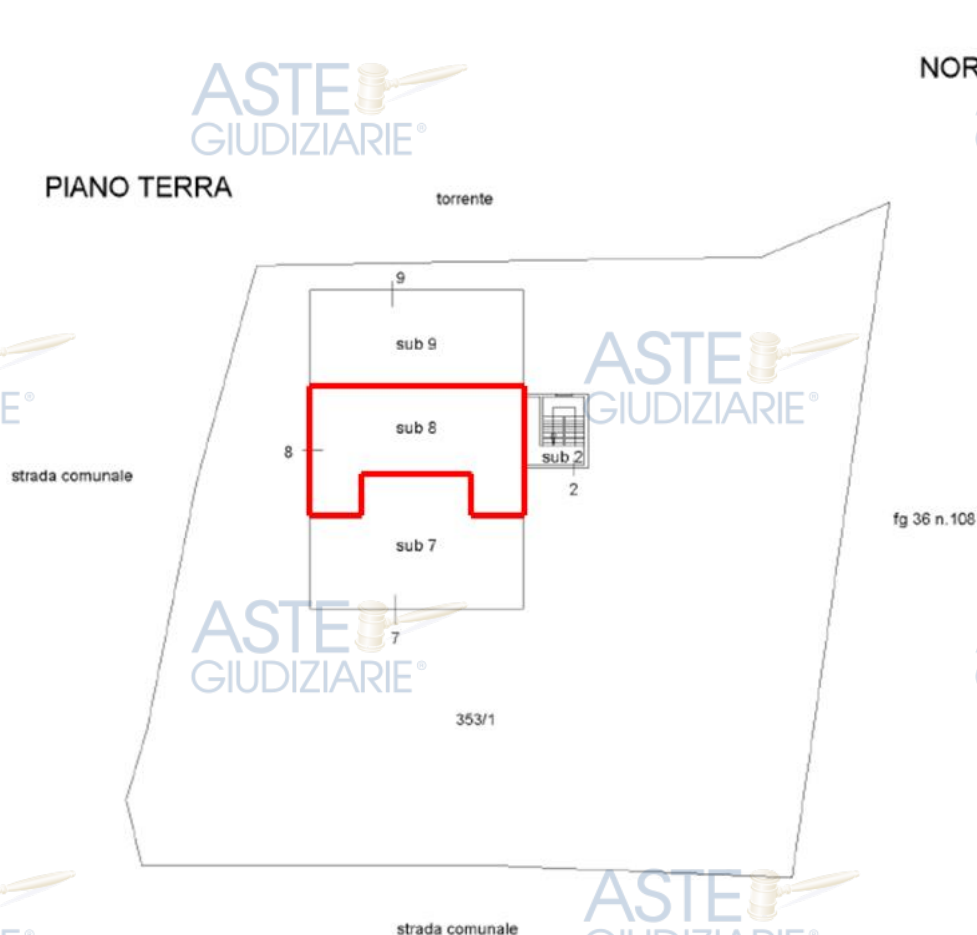


Figura 2 – Distribuzione dei subalterni ed identificazione dei confini

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

Il bene oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Padula, alla Via Noce del Conte. Figura n. 3.



Figura 3 – Indicazione dei beni _fonte google maps

L'area dove è ubicato il bene ricade nella zona periferica del Comune di Padula, a ridosso della Via Nazionale. Viene classificata come zona "E2" dal P.R.G. del Comune, costituenti le aree seminatrici ed a frutteti, ovvero aree destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati.

Tale zona risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali più vicine sono presenti sulla Via Nazionale.

È possibile accedere al fabbricato direttamente dalla strada carrabile, (Figura 11 e 12 Allegato fotografico) l'area antistante il fabbricato si presenta con giacitura in piano ed è dotata di un cancello che la delimita rispetto alla strada. (Figura 2 e 3 Allegato fotografico). Il fabbricato nel quale il locale oggetto del presente procedimento fa parte

è costituito da tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Il locale censito al sub. 8 è parte del piano terra, ma non si rilevano tamponature di delimitazione di questo rispetto alla restante porzione di piano. Viceversa, catastalmente, il piano terra viene diviso in tre subalterni: sub. 7, sub.8 (oggetto del presente procedimento) e sub. 9.

L'intero piano terra è dotato di tre ingressi ed è areato ed illuminato da finestre presenti nella parte alta della tamponatura. Internamente si rileva una maglia di pilastri di dimensioni 40 x 50 cm che copre tutto il piano.

Dalle planimetrie catastali dei diversi subalterni presentati in catasto, si evince che il locale oggetto del presente procedimento, censito con il subalterno 8, presenta una forma in pianta a C, con accesso dalla parte Ovest del fabbricato. (Figura 10 Allegato fotografico). Lo schema planimetrico dello stesso viene riportato in figura 4 dove vengono rappresentate con tratteggio di colore rosso le tamponature di delimitazione del subalterno definito catastalmente come sub. 8, di fatto non rilevane poiché non presenti fisicamente.

Attualmente il locale viene utilizzato come deposito di attrezzature di vario genere e non presenta finiture di pregio. Nel complesso si trova in uno stato di conservazione mediocre. Si rimanda all'Allegato fotografico.

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile con accesso da Via Noce del Conte del Comune di Padula (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 353, sub. 8, - piano terra dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: Il bene è presente in catasto alla categoria C/1, ovvero negozi e botteghe. Attualmente il bene si presenta utilizzato come deposito.

L'intero immobile risulta pavimentato e provvisto di impianto elettrico non funzionante al momento dell'accesso.

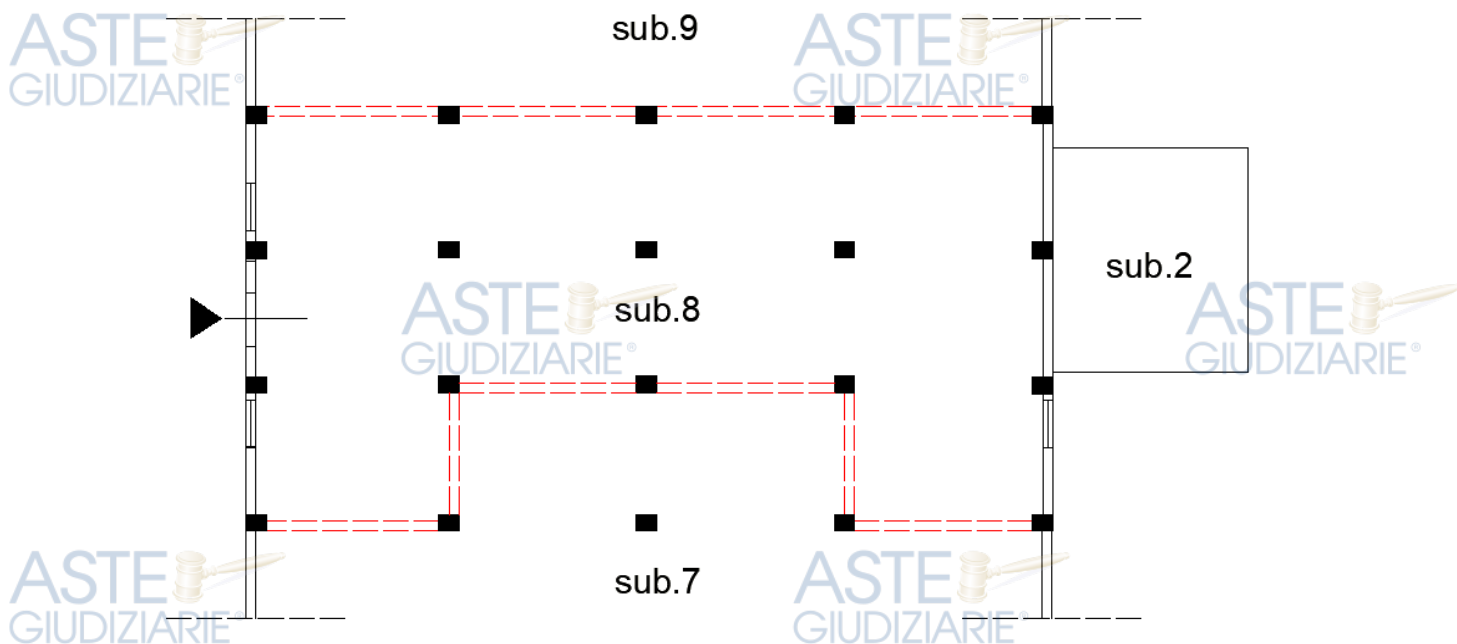


Figura 4 – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra

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.

Si rimanda al quesito successivo.

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.

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula circa la regolarità dei beni 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).

Da tale analisi è emerso che il fabbricato nel quale è ubicato il locale (sub.8) è stato edificato con Concessione Edilizia n. 2 del 28/01/1984. Tale C.E. è stata rilasciata per la realizzazione di un fabbricato per allevamento bovini. I lavori consistono nella costruzione di un fabbricato mono piano, della dimensione 30 x 20 metri per l'allevamento di 30 capi di bestiame. Questo è del tipo a pianta rettangolare allungata e con corsie parallele al lato maggiore con corsia centrale destinata all'ispezione ed al movimento delle bestie. Figura n. 5

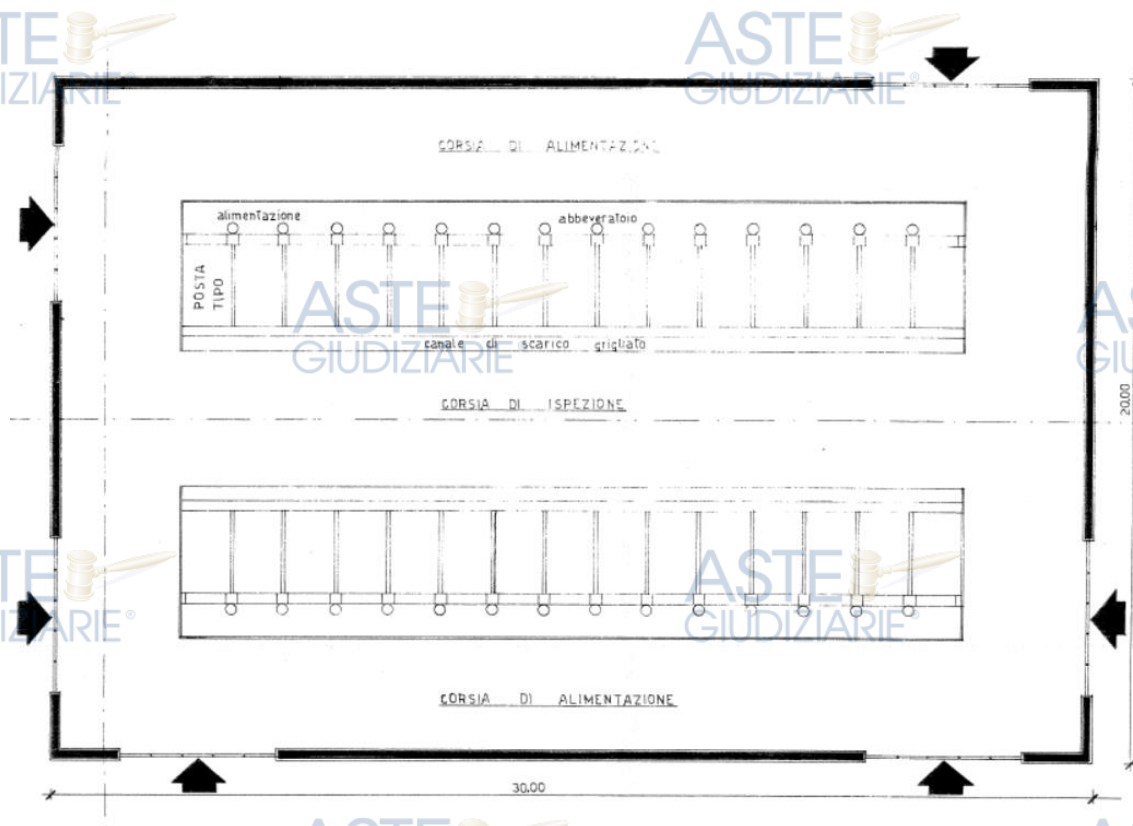


Figura 5 – Pianta piano terra C.E. n. 2 del 28.01.1984

Seguono due istanze di condono edilizio: la prima con prot. n. 3230 del 28.02.1995 (ad oggi non finalizzata) riguardante l'ampliamento del fabbricato con sopraelevazione di primo e secondo piano adibito ad attività artigianale in difformità alla C.E. n.2 del 1984. La scrivente non ha approfondito tale pratica dal momento che il primo ed il secondo piano non interessano la procedura oggetto del presente procedimento.

La seconda istanza di condono edilizio con prot. 3229 del 28.02.1995 (ad oggi non finalizzata) riguarda il cambio di destinazione d'uso da stalla a locale commerciale

dell'intero piano terra. Per tale pratica l'ultimo provvedimento notificato in via definitiva dall'UTC del Comune di Padula è quello avente Pro.t. N 2862 del 03-04-2012, che si riporta integralmente nell'Allegato n.1.

Da tale provvedimento si legge che le somme da versare a conguaglio per il condono edilizio presentato, dovute a titolo di oblazione sono pari ad euro 2.163,79 (con interessi calcolati al 31.03.2012), mentre le somme dovute a titolo di contributo di concessione sono pari ad euro 11.797,26 (con interessi calcolati al 31.03.2012). Si precisa inoltre che tale sanatoria è relativa a tutto il piano terra, e non solo al sub.8 oggetto del presente procedimento. Questo viene acclarato anche dagli elaborati progettuali posti a corredo della richiesta di sanatoria presentata dalla signora xxxxxx, che si riferisce al bene censito al foglio 36, p.lla 111 in Via Noce Del Conte, mentre la dichiarazione di nuova costruzione in catasto per la p.lla 353 è presente in atti solo dal 20/02/1997, con costituzione del sub. 8 dal 16/06/2008. Per i dettagli catastali si rimanda al quesito n.6.

A margine dell'istanza si legge:” *il rilascio della concessione edilizia in sanatoria rimane pertanto subordinato all'integrale versamento delle somme a conguaglio innanzi indicate, nonché al completamento della pratica con la documentazione mancante ed essenziale richiesta entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla notifica della presente, con avvertimento che in caso di ulteriore inadempienza, ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 la pratica in questione sarà ritenuta improcedibile, come per legge, e, ove ne ricorrano i presupposti, all'irrogazioni delle sanzioni previste per gli abusi commessi, compresa la demolizione delle opere realizzate abusivamente, non utilmente condonati o sanati, di cui al capo I della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni*”.

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

Per quanto sino a qui descritto si rileva che lo stato reale dei luoghi relativo alla porzione di piano terra oggetto di pignoramento è dissonante rispetto all'ultima C.E. rilasciata dal Comune di Padula del 1984, dal momento quest'ultima si riferisce ad un locale relativo all'allevamento di 30 capi di bestiame e con annesse corsie per la movimentazione del bestiame, mentre il locale rilevato presenta rifiniture tipiche di un locale ordinario.

Le modifiche apportate al D.P.R. n. 380/2001 (TUE) dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024, relative al cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (rurale) da stalla a locali per la lavorazione e la vendita di prodotti agricoli, ovvero a magazzini o locali di deposito, consentono tale passaggio, salvo specifiche limitazioni da parte dei Comuni introdotte all'interno dei propri strumenti urbanistici. Nel caso di specie, come riportato all'interno del C.D.U. (cfr. All. 1) tale passaggio è consentito ed inoltre, l'oggetto del mutamento riguarda la singola unità immobiliare. È necessario, pertanto, presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula relativa SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). All'interno di tale pratica sarà inserita anche la delimitazione del locale oggetto di pignoramento, così da allinearsi alla Variazione catastale del 16 giugno 2008 presentata con Pratica n. SA0272618, (Per i dettagli si rimanda al quesito n. 6). Tale divisione del piano terra è necessaria anche a definire fisicamente il locale oggetto del pignoramento (sub.8).

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'area di pertinenza al fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto del presente procedimento risulta dal P.R.G. del Comune di Padula Zona E2 aree seminate ed a frutteto.

Tale area ricade nel Piano di Stralcio e assetto idrogeologico.

Per i parametri di intervento si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Padula, 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 Padula al Foglio 36, p.lla 353, sub. 8 ubicato in Via Noce del Conte snc al piano terra, con categoria catastale C/1 e consistenza catastale 196 m², rendita 1.963,77 euro.

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

Gli intestati catastali, ad oggi, risultano essere:

xxxxx, nata a xxxxxx.

Storia catastale dei beni

La dichiarazione per nuova costruzione relativa alla particella 353 del foglio 36 è presente in atti dal 20 febbraio 1997. Tale fabbricato era costituito da un piano terra, piano primo e piano secondo.

Variazione del 16 giugno 2008 con Pratica n. SA0272618 per diversa distribuzione degli spazi interni. A tale variazione corrisponde la presentazione della planimetria catastale e la relativa pratica Docfa con la quale è stata soppressa la particella n. 353 e sono state generate numero nove subalterni tra cui il sub. 8 oggetto del presente procedimento. In tale pratica si fa menzione ad una ristrutturazione del fabbricato del 2008 di cui però non si ha traccia al Comune di Padula.

Segue una Variazione Toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 con Pratica n. SA0484681 dalla quale si passa da Contrada Noce del Conte n. snc a Via Noce del Conte n. snc.

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

La planimetria catastale del locale non è rappresentativa dello stato reale dei luoghi. Difatti NON vi è la divisione fisica della porzione di piano terra oggetto di pignoramento con il resto del piano. Lo stato reale dei luoghi mostra il piano terra come unico ambiente, viceversa, catastalmente, il piano terra è diviso in numero tre subalterni (sub. 7, sub.8 e sub.9). In Figura n. 6 viene posto a confronto la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi.

Inoltre il bene viene attualmente utilizzato come deposito, ma questo non collima con la categoria catastale presente, ovvero C/1 negozi e botteghe.

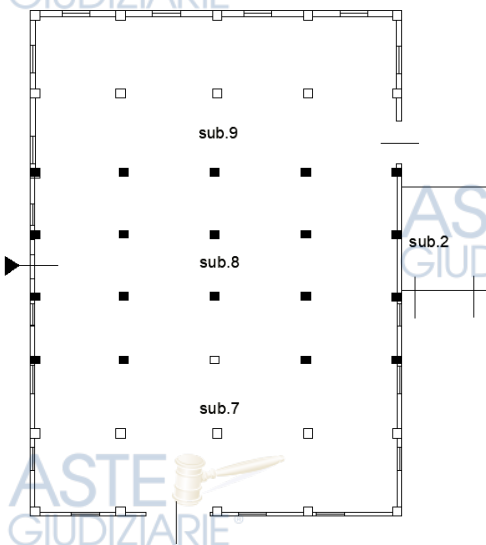
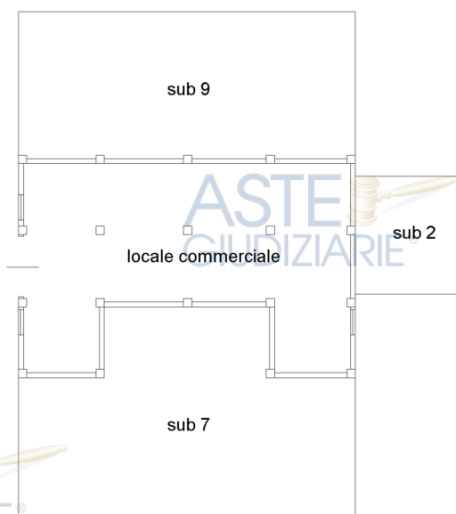


Figura 6 Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano terra

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 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 la data del pignoramento immobiliare è il 14 gennaio 2022, con numero di repertorio 38, trascritto a Salerno in data 21 febbraio 2022, ai numeri R.G. 6961 e R.P. 5590, a favore di xxxxxx con sede a xxxx e contro xxxxx, nata a xxxxx, per i diritti di proprietà di 1/1.

Alla data del pignoramento tale bene risulta essere di proprietà della debitrice per la quota di 1/1 a seguito dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. D'Alessio Maria, Notaio in Teggiano, del 22/07/2008 trascritto a Salerno il 25/07/2008 al n. 21570 di formalità. Mediante tale atto la signora xxxxxxxxxxxx acquista l'intera proprietà del bene oggetto del presente procedimento dal signor xxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxx e xxxxx, nata a xxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di ½ ciascuno di proprietà.

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

1. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Pietro Romanelli Notaio in Sassano del 22/12/1982 trascritto a Salerno il 22/01/1983 al n. 797 di formalità. Mediante tale atto il signor xxxxxx, nato a xxxxxx (nel dichiarato regime di comunione legale dei beni) acquista dal signor xxxxxx, nato a xxxxx, l'intera proprietà fondo seminativo di cui fa parte la particella 111 ricadente al foglio 36 del Comune di Padula.
2. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. D'Alessio Maria, Notaio in Teggiano, del 22/07/2008 trascritto a Salerno il 25/07/2008 al n. 21570 di formalità. Mediante tale atto la signora xxxxxxxxxxxx acquista l'intera proprietà del bene oggetto del presente procedimento dal signor xxxxx, nato a xxxxxxxx e xxxxxx, nata a xxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà.

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

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

ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2008 - Registro Particolare 5321, Registro Generale 30587, Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 31237/13968 del 22/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2022 - Registro Particolare 55900 Registro Generale 6961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 38 del 14/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Non risultano trascritte servitù.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: le difformità tra lo stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, e le planimetrie catastali attualmente presenti in catasto, ovvero rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 2 del 28/01/1984, autorizzata dal Comune di Padula, vengono esplicitate in risposta al quesito n.4 e n.6.

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 primo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia R1, ovvero zona extraurbana.

Per la tipologia di immobili le informazioni rilevate sul campo, rapportate alle informazioni prodotte dalla banca dati conducono a definire valori di compravendita compresi tra 255 e 355 euro/m².

Pertanto si stabilisce come quotazione al m² per il locale un valore pari a 305 €/m².

- Superficie commerciale pari a 196 m².

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m²

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: 59.800,00 € (Euro cinquantanovemilaottocento/00).

A tale importo va detratto la realizzazione della tamponature per delimitare fisicamente il sub. 8, ovvero per allinearsi alla variazione catastale del 2008 previa preventiva presentazione della pratica SCIA al Comune di Padula, utile anche per il cambio di destinazione d'uso. L'importo relativo per tali interventi è computabile in circa 6.500 euro.

Pertanto il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: 53.300,00 € (Euro cinquantatremilatrecento/00).

Canone di locazione

Per completezza si riporta il calcolo del canone di locazione per il bene oggetto del presente procedimento. Per la determinazione di tale valore, la sottoscritta ha ritenuto necessario selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato conservativo dei luoghi, il valore di locazione stabilito per il sub. 8 (locale) è pari a 1,60 €/m² x mese.

Pertanto si ha:

Canone locazione = superficie (m²) x valori di locazione (€/m² x mese) = 300 euro

x 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 Padula alla Via Noce del Conte, snc. Il bene si compone di un locale a destinazione agricola posto al piano terra, con ampia metratura, areato ed illuminato mediante finestre poste lungo la parte alta delle tamponature. Il locale risulta individuato e delimitato solo catastalmente rispetto al restante piano terra con il subalterno 8.

L'accessibilità al fondo è facilitata dall'adiacenza di un lato del lotto alla Via Comunale asfaltata. Completa il bene la presenza di una corte comune ai diversi subalterni che costituiscono il fabbricato.

È possibile l'utilizzo del locale nel rispetto delle previsioni del P.R.G. del Comune di Padula per la zona di interesse ("E2" zona agricola) ed inoltre sono consenti stalle, magazzini, silos, locali per lo stivaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali ed aziendali documentate; impianti per la raccolta, la lavorazione e la vendita dei prodotti lattiero caseari e più in generale di tutti i prodotti agricoli.

VALORE DI MERCATO: **53.300,00 € (Euro cinquantatremilatrecento/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. 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;.

Il bene pignorato risulta occupato dal signor xxxxxxxxxxxx (xxxxx) che lo occupa a titolo gratuito e lo utilizza come deposito.

Per tale bene non è costituito un condominio.

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. 4 viene effettuato un raffronto tra la planimetria rappresentante lo stato reale dell'immobile, rispettivamente con l'ultima planimetria dell'immobile presente in catasto e con la planimetria relativa all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesano sulla Marcellana (C.E. n. 770 del 28/09/1989).

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. 5.

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. 6.

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. 7.

Lagonegro, 07 febbraio 2024



Il Consulente

Ing. Marianna Sabella

