

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 13/05,**

promossa da

contro

G.E. : **Dott.ssa ILARIA BIANCHI udienza del
16/04/2008.**

La sottoscritta geom. Filomena GENTILE nata in Atena Lucana (SA) il 02/10/1963 ed ivi residente alla via Nazionale c/da Macerrina, regolarmente iscritta all'albo dei geometri della provincia di Salerno al n° 2786 a far data dal 04/10/1982, con riferimento all'incarico, con la presente

in ordine al quesito 1. ovvero

se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o inidonea, riferisca l'aspetto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz' altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

relaziona

quanto segue:

la situazione innanzi ipotizzata non ricorre.

La documentazione è correttamente riferita a quanto

oggetto di pignoramento (NCEU DI SAN PIETRO AL TANAGRO, foglio 4 particella 7).

In ordine al quesito 2. ovvero

se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

relaziona quanto segue:

si procede dal successivo punto 4.

In ordine al quesito 3. ovvero

se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

relaziona quanto segue:

non ricorrono i casi sopra previsti. Si procede, pertanto, dal successivo punto 4.

In ordine al quesito 3bis. ovvero

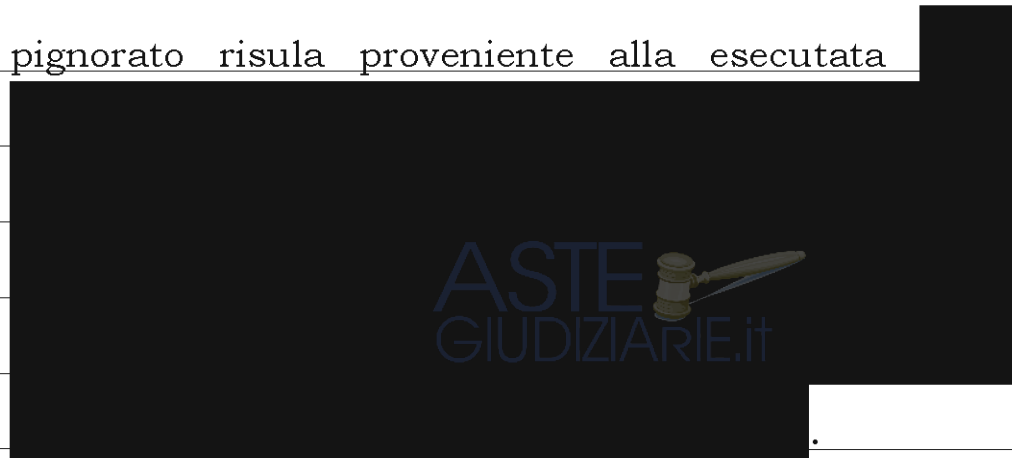
Nelle attività di cui sopra, ricostruisca lo stimatore la storia

degli immobili pignorati nell'ultimo ventennio (da calcolarsi a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento) **a partire dall'ultimo passaggio di proprietà anteriore a tale ventennio;**

relaziona

quanto segue:

La ricostruzione storica dei passaggi che hanno interessato l'immobile in esame, così come richiesto, è indicata nell'allegata relazione notarile a cui si rimanda la consultazione; in sintesi l'immobile pignorato risula proveniente alla esecutata



In ordine al quesito 4. ovvero

identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

relaziona

quanto segue:

L'immobile attualmente al N.C.E.U. al foglio 4 particella 7 (giusta variazione n. 9225.1/1998 del 29/07/1998),

[REDACTED] - oggetto

del pignoramento di cui la trascrizione ai n.ri

[REDACTED], catastalmente è

un'unica unità immobiliare su più livelli, a destinazione abitativa con accessori. Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86.

Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°".

Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13.

Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra

rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile. L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria).

La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le tompagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno,

intonato civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e controinfissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra-primo piano in perlato siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro barruto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia economica e popolare. Quanto fin qui descritto, in blocco,

In ordine al quesito 5. ovvero

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e dalla

consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

relaziona

quanto segue:

alla data dell'ultimo sopralluogo (7 novembre 2007)

l'immobile in oggetto risultava occupato

era allettata a seguito d'ischemia e da badante di quest'ultima.

In ordine al quesito 6. ovvero

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

relaziona

quanto segue:

l'immobile pignorato risulta essere bene personale di quest'ultima.

In ordine al quesito 7. ovvero

riferisca 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, ovvero di natura paesaggistica e simili;

relaziona

quanto segue:

Per quanto a conoscenza della scrivente, dalla documentazione in atti e dalle notizie fornite dall'ufficio tecnico del Comune di San Pietro al Tanagro, non esiste nessun particolare vincolo urbanistico che possa incidere negativamente sul patrimonio edificato esistente e/o limitarne il godimento, né vincoli di carattere storico - artistico - paesaggistico.

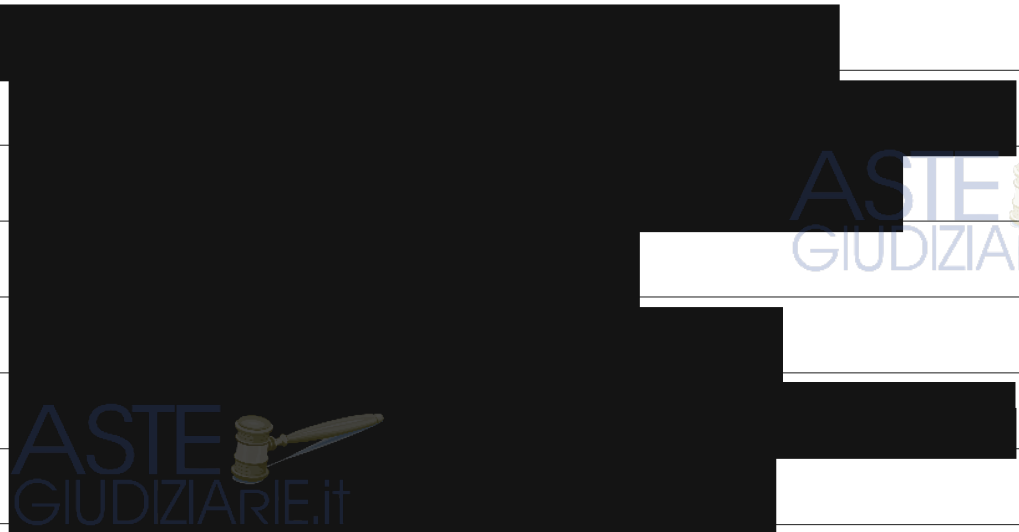
In ordine al quesito 8. ovvero

referisca dell'esistenza di formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

relaziona

quanto segue:

dalla relazione notarile si evince la trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione immobiliare ovvero



In ordine al quesito 9. ovvero

referisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T. U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, che avrà provveduto ad acquisire, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28. 2. 85 n. 47, e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

relaziona

quanto segue:

il fabbricato in esame è di recente costruzione, infatti esso è il risultato della ricostruzione (in sito) dell'originario demolito a seguito dei danni causati dall'evento sismico del 23/11/1980. L'originario fabbricato (danneggiato) fu oggetto di autorizzazione

per la riparazione con provvedimento prot. 1327, n. reg. 72 del 12/04/1988. Successivamente tale atto fu oggetto di revoca e contestuale altro provvedimento (di ricostruzione) prot. 1083, n. reg. 72/1 del 22/03/1990 (entrambi allegati). Per la ricostruzione del fabbricato ai sensi della Legge 219/81 il comune di San Pietro al Tanagro riconobbe un contributo pari a £ 154.008.000. Lo stato finale dei lavori (allegato) evidenzia un importo di spesa complessiva di £ 204.163.240 di cui £ 33.043.204 in accollo spesa. I grafici a suo tempo costituenti il progetto di ricostruzione (allegati) e quanto riscontrato in loco nonché quanto rappresentato nella scheda di accatastamento sono rispondenti, ovvero, quanto realizzato è conforme a quanto autorizzato. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di collaudo statico in data 24/06/1994 regolarmente depositato presso il Genio Civile di Salerno in data 04/07/1994 ai n.ri 13022 di prot. e 25689 di registro. Il fabbricato de quo catastalmente è rappresentato a seguito di denuncia di variazione U.T.E. del 29/07/1998. A seguito di sopralluogo la scrivente ha rilevato, e fa rilevare a chi legge, che esiste discordanza fra quanto visto e periziato in loco e quanto rappresentato nella mappa censuaria, probabilmente imputabile ad errore

dell'U.T.E., in relazione all'identificativo numerico della mappa. Da tutti i documenti in atti il fabbricato è individuato al foglio di mappa 4 particella 7; di fatto il fabbricato in esame "graficamente" nella mappa censuaria è indicato con la particella 8, graffato (S) con la particella 7. La scrivente ritiene opportuno acquisire ordine per l'U.T.E. che consenta il corretto allineamento di atti - mappe.

In ordine al quesito 10. ovvero

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di proseguire una piu' vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

relaziona

quanto segue:

Il criterio di stima adottato verte sull'applicazione dell'85% del valore unitario minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ovvero (€ 670 x 85%) € 569,50/mq. La riduzione del valore unitario è determinata dalla commerciabilità dell'immobile infatti, fabbricati simili

a quello in trattazione non sono particolarmente apprezzati e richiesti dal mercato immobiliare di San Pietro al Tanagro e dal circondario.

Circa la formazione di lotti la scrivente non la ritiene opportuna perché ciò influirebbe negativamente sulla funzionalità dell'intero immobile. Tuttavia è possibile la suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari. Allo stato la scrivente non la reputa opportuna poiché, la formazione di più lotti (unità immobiliari), comporterebbe imprescindibilmente la realizzazione di opere murarie interne e l'intervento radicale sul funzionamento di tutti i servizi e, soprattutto, il rischio di ridimensionare la richiesta del mercato, in quanto *"la suddivisione a tavolino"* potrebbe non rispondere positivamente alle richieste dello stesso.

Ai fini della valutazione si ha:

foglio 4 particella 7

piano terra (snr) mq 126,86 x 60%=	mq 76,12
primo piano (sua)	mq 126,86
primo piano (snr) 20,13 x 0,40=	mq 8,05
secondo piano (sua)	mq 126,86
secondo piano (snr) 9,28 x 0,60=	mq 3,71

totale (sc)= mq 341,60

x € 569,50/mq = € 194.541,20 in c.t. **€ 194.541,00.**

Per quanto sopra illustrato il fabbricato de quo è da

considerare attualmente una unità immobiliare per destinazione e per utilizzazione. Ciò trova riscontro anche con l'attuale rappresentazione catastale, pertanto, ai fini della messa in vendita sarà considerato unico lotto, che rispecchia la stima che precede.

In ordine al quesito 10bis. ovvero

Laddove i beni non siano pignorati per intero, ma per quote dica se la quota sia divisibile o meno in natura;

relaziona

quanto segue:

l'ipotesi non riguarda l'unità immobiliare in esame, pignorata alla debitrice per l'intero.

In ordine al punto 11. e al punto 12. ovvero

(11) corredi la relazione-da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Window Microsoft, nonché “. pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente –di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno), e,

(12) estraiga reperto fotografico -anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni

consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi,

comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

La scrivente dichiara che quanto richiesto è il contenuto, fra altro, dell'allegato CD.

Infine, ad estrema sintesi, relativamente alla individuazione dell'unità immobiliare da porre in vendita e per gli adempimenti successivi (pubblicità immobiliare, registrazione, trascrizione, voltura catastale), per quanto già avanti illustrato la scrivente ritiene opportuna la seguente descrizione:

COMUNE DI SAN PIETRO AL TANAGRO (SA)

Lotto n. 1 (lotto unico)

Fabbricato su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, costituito da piano terra di due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano, per una superficie coperta di mq 126,86. Primo piano di disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato, per una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13. Secondo piano di 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni di complessivi mq 9,28; soprastante la zona notte è il

sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile.

Al N.C.E.U. al foglio 4 particella 7 (giusta variazione n. 9225.1/1998 del 29/07/1998), Corso Umberto I°, - S.S. 19 n. 130, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 11, rendita € 795,34. **Valore a base d'asta € 194.541,00**

Alla perizia per il Giudice dell'Esecuzione seguono:

- verbali di sopralluogo;
- **copia delle ricevute di trasmissione della perizia al creditore e alla debitrice;**
- stralcio banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia del Territorio);
- estratto di mappa censuaria;
- copia scheda catastale NCEU San Pietro al Tanagro foglio 4 particella 7.

Documenti rilasciati dal Comune di San Pietro al Tanagro, ovvero:

- autorizzazione del 12/04/1988 prot. 1327;
- autorizzazione del 22/03/1990 prot. 1083;
- grafici di progetto approvati il 14/03/1990;
- stato finale approvato il 08/04/1998;
- certificato di collaudo.

Richiesta di liquidazione onorari e spese documentate.
E' allegato CD contenente quanto richiesto da G.E.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Atena Lucana Scalo 29 dicembre 2007

In fede

geom. Filomena Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it