

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 15/04 + 46/07**

promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

S.P.A.

contro

G.E. : Dott. ANTONIO ANSALONE

Udienza del 20/04/2011.

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;

relazione

quanto segue:

La documentazione in atti è la relazione notarile.

Le visure catastali storiche degli immobili sono prodotte dalla scrivente e di seguito esibite (allegato A).

La relazione notarile è correttamente riferita a quanto oggetto di pignoramento (NCEU DI SALA CONSILINA, foglio 42 particelle 603 subalterni 4, 5 e 7).

Si fa rilevare al G.E. che gli originari diritti di $\frac{1}{2}$, del suolo sul quale sono ubicati gl'immobili pignorati, pervennero a

[REDACTED] per donazione da [REDACTED] giusta atto per notaio Giovanni Spinelli del 28/02/1961 trascritto il 22/03/1961 ai n.ri 6136/5502. I restanti diritti di $\frac{1}{2}$ pervennero a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] contestuale alla donazione innanzi citata.

[REDACTED] è deceduto e non risulta pubblicata né la denuncia di successione, né testamento, né qualsiasi atto mortis causa, ovvero, non risulta pubblicata accettazione di eredità.

A tal fine si allega la ispezione ipotecaria da cui si evince che a carico di [REDACTED] dal 02/01/1979 al 02/03/2011 risulta pubblicata SOLO l'iscrizione in data 04/01/2001 (allegato B).

Si rileva altresì che nel pignoramento di cui la trascrizione 144/102 del 02/01/2008 [REDACTED] è individuato come nato a [REDACTED]; in realtà esso è nato a [REDACTED]

Ciò lo si desume dal certificato di cui all'allegato C

(situazione di famiglia originaria).

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 inidonea, 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 inidonea (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; la documentazione catastale non è aggiornata evidentemente a causa della mancata voltura conseguente alla mancata successione di
catastalmente gl'immobili risultano ancora

intestati ai coniugi [REDACTED]

Quanto già in atti e quanto integrato dalla scrivente consente la valutazione degli immobili. 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 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:

gl'immobili pignorati in danno di [REDACTED] per 12/18, [REDACTED] per 2/18, [REDACTED] per

2/18 e [REDACTED] per 2/18 sono ubicati nel comune di Sala Consilina e sono porzioni di un fabbricato ubicato alla via Fonti catastalmente insistente su foglio 42 particella 603. Esso risulta composto da piano terra avente gl'ingressi prospicienti la Strada Statale n. 19, la destinazione d'uso della parte immediatamente accessibile dalla strada è il panificio (mq 103,26); i retrostanti locali accessori (granaio, deposito, porticato e porcile per mq 177,21) sono accessibili dalla corte laterale al fabbricato (sub 4).

Adiacente il panificio è posto un locale magazzino (sub 5) con annessi servizi igienici che occupano complessivamente una superficie pari a mq 89 (in c.t.) anch'esso avente accesso dalla Strada Statale.

Al primo piano si accede tramite scala interna ed anche attraverso una rampa di scala ubicata lateralmente al fabbricato lungo il lato verso Padula; sullo stesso livello sono presenti 2 appartamenti. Quello pignorato (il sub 7) è posto nella parte a valle del fabbricato ed occupa una superficie coperta di mq 150 (in c.t.) con relativi mq 46,80 di superficie non residenziale (terrazze e scale)..

La struttura portante del fabbricato è realizzata con fondazione costituita da grigliato di travi rovesce, pilastri in c.a., solai in c.a., copertura a più falde avente piccola e grossa orditura in legno con sovrastante manto di tegole.

Le compagnature esterne e i divisori interni sono realizzati

con elementi di laterizio, le pareti e i soffitti sono intonacati, le soglie degli infissi sono in marmo bianco del tipo comune, la terrazza è pavimentata con mattonelle di monocottura ed è protetta da parapetto in blocchetti di cemento.

Le pavimentazioni degli ambienti interni dell'appartamento sono realizzate in mattonelle tipo gres ceramico, il pavimento ed il rivestimento del locale wc e parte della cucina sono in mattonelle di ceramica, sono posti in opera e funzionanti i pezzi igienico - sanitari. Gli infissi esterni del pianificio sono composti da due vetrine in alluminio protetta da saracinesca in alluminio del tipo a ventaglio; il portone di ingresso dell'abitazione è anch'esso in alluminio a disegno semplice come del resto anche i balconi e le finestre, che sono protetti esternamente da doppi battenti del tipo alla romana. Le porte interne sono di materiale di legno tipo pino rosso, di linea semplice e con accessori comuni. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da gpl depositato in serbatoio fuori terra. Le reti di distribuzione principali degli altri servizi (luce, acqua etc.) sono presenti nella zona, tutti gli impianti interni al fabbricato (idrico, elettrico, scarichi fognanti) sono completi e funzionanti.

Le unità immobiliari in esame, ciascuna per la propria destinazione, non presentano rifiniture o pregi di nessuna

particolare rilevanza né accorgimenti strutturali particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture e dell'impiantistica riconducono alla categoria della abitazione di tipo economico di classe bassa (l'appartamento). Quello che di fatto è il panificio (sub 4), complessivamente in modestissime condizioni, catastalmente è censito "D/7" (...fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale...); ciò, da quanto visto in loco dalla scrivente, non ha nessun riscontro oggettivo. Complessivamente l'intero fabbricato, a giudizio della scrivente, è bisognoso di più accorta manutenzione.

I confini degl'immobili sopra descritti, in blocco, sono: lato Nord [REDACTED] lato Sud [REDACTED] lato Est strada statale n. 19 delle Calabrie, lato Ovest con altra proprietà dell'esecutata.

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 del sopralluogo le unità immobiliari a piano terra (panificio con accessori e magazzino ovvero particelle 603 subb 4 e 5) risultavano possedute ed utilizzate dalla società

_____". L'appartamento a primo piano (particella 603 sub 7) risultava posseduto-occupato dall'esecutato sig. _____ (esecutato) e dai componenti il suo nucleo familiare ovvero la moglie _____

_____ e i figli _____. I coniugi _____ entrambi presenti al sopralluogo, hanno dichiarato alla scrivente che le occupazioni delle succitate porzioni immobiliari sono a titolo gratuito e che non è mai esistito nessuna forma di contratto registrato.

In ordine al quesito 6, ovvero

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; relaziona

quanto segue:

la sig.ra _____ è di stato civile vedova di _____

il sig. _____ è deceduto il _____ (vedi certificato di morte allegato D);

la sig.ra _____ è coniugata in regime di comunione di beni;

il sig. _____ è coniugato in regime di comunione di beni.

Si precisa però che gl'immobili oggetto di pignoramento

sono di natura personale, data la provenienza sopra citata.

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 comunale di Sala Consilina, 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. L'unica limitazione è individuabile nell'utilizzo del corpo scala, per l'accesso al primo piano, che è di uso comune anche dell'occupante dell'altro appartamento posto al 1° piano (non pignorato).

In ordine al quesito 8. ovvero

riferisca 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, sull'immobili oggetto della presente, si evincono i seguenti gravami:

- iscrizione 333/25 del 04/01/2001

ipoteca volontaria di £ 500.000.000 a garanzia di £ 250.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro [REDACTED] nonché contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore;

- trascrizione 27059/20484 del 25/06/2004

pignoramento per la somma di € 136.853,96 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED] (da cui la E.I. n. 15/2004).

- trascrizione 144/102 del 02/01/2008

pignoramento per la somma di € 142.061,03 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] errata (da cui la E.I. n. 46/2007).

In ordine al quesito 9, ovvero

riferisca 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 ricorrerne 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:

l'edificazione dell' originario fabbricato, solo in piano terra e per uno sviluppo di circa 120 mq, è da ricondurre alla fine del 1961; per tale autorizzazione al comune di Sala Consilina è conservata una richiesta a suo tempo inoltrata da [REDACTED] rispetto alla quale l'allora sindaco chiedeva un parere tecnico a tale [REDACTED]

[REDACTED] Non è dato sapere se ci fu parere e in che termini poiché il comune di Sala Consilina non dispone di documentazione. La richiesta di autorizzazione era riferita alla costruzione di "fabbricato da adibire a molino" (vedi allegata copia). Successivamente il comune di Sala Consilina ha rilasciato il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 16 del 14/03/1973 avente ad oggetto

“l’ampliamento del fabbricato rurale” (vedi copia allegata)
e, a seguire, il nulla osta per l’esecuzione dei lavori edili n.
223 del 27/12/1976 avente ad oggetto “la sopraelevazione di
un fabbricato a scopo produttivo” (vedi copia allegata).

Da ultima è stata presentata la domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui la Legge 28/02/1985 n. 47, con la quale
veniva anche individuata una oblazione pari a £ 2.016.000
(vedi copia allegata). Di fatto al comune di Sala Consilina
non risulta emessa nessuna concessione in sanatoria. Da
quanto riferito e documentato dall’Ufficio tecnico del
Comune si ha motivo di ritenere che la documentazione
tecnica amministrativa valida ai fini della istruttoria della
pratica di sanatoria non è mai stata depositata.

Infine, nonostante le carenze autorizzative dal punto di vista
urbanistico, le unità immobiliari pignorate risultano
regolamente accatastate presso l’Agenzia del Territorio a
seguito di variazione per frazionamento e fusione del
07/10/1998. Non è riscontrata certificazione di agibilità -
abitabilità e/o altra documentazione inerente il fabbricato.

La scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far
avvalere l’eventuale acquirente delle disposizioni di cui
all’art. 46, co. 5, del T. U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380 e
di quanto previsto dalla Legge 47/85, peraltro già in itinere
presso il Comune di Sala Consilina.

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 dei valori unitari minimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pertanto si ha:

- foglio 42 particella 603 sub 4 (Piano Terra - panificio e locali accessori)

$\text{mq } 103,26 + (177,21 \cdot 0,60) = \text{mq } 209,59 \times \text{€ } 410,00 = \text{€ } 85.931,90$

- foglio 42 particella 603 sub 5 (Piano Terra - magazzino e servizi adiacenti il panificio)

$\text{mq } 89,00 \times \text{€ } 410,00 = \text{€ } 36.490,00$

- foglio 42 particella 603 sub 7 (Primo Piano - appartamento)

$\text{mq } 150,00 + (46,80 \cdot 0,40) = \text{mq } 168,56 \times \text{€ } 660,00 = \text{€ } 111.249,60$, per complessivi € 233.671,50.

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 ricorre nel caso specifico poiché gl'immobili sopra descritti e stimati sono stati complessivamente pignorati per la quota di 1/1 salvo la correzione dei dati anagrafici del debitore [REDACTED]

Ad ogni buon conto, per quanto sopra descritto, la qualità e le caratteristiche degli immobili non sono omogenee e tali da consentire una comoda divisione.

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) estragga 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.

Si dichiara che quanto richiesto è il contenuto dell'allegato CD.

Infine, ad estrema sintesi, relativamente alle individuazioni delle unità immobiliari da porre in vendita e per gli adempimenti successivi (preparazione manifesti / pubblicità, registrazione, trascrizione, voltura catastale), per quanto già avanti illustrato la scrivente ritiene opportuna la seguente descrizione:

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)

alla Via Fonti

Lotto n. 1

Quota di 1/1 piena proprietà foglio 42 particella 603 sub 4 (panificio e locali accessori), categoria D/7, piano terra, rendita catastale € 537,12. Valore a base d'asta € 85.931,90

Lotto n. 2

Quota di 1/1 piena proprietà foglio 42 particella 603 sub 5 (magazzino e servizi adiacenti il panificio), categoria C/1, classe 2, consistenza mq 70, piano terra, rendita catastale € 704,96. Valore a base d'asta € 36.490,00

Lotto n. 3

Quota di 1/1 piena proprietà foglio 42 particella 603 sub 7

(appartamento) categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,
primo piano, rendita € 578,43. Valore a base d'asta €
111.249,60

* * * * *

Alla perizia per il Giudice dell'Esecuzione seguono:

- prova dell'avvenuta notifica alle parti;
- allegato A - visure storiche per immobile
- allegato B - ispezione presso Agenzia del Territorio a
carico di [REDACTED]
- allegato C - situazione di famiglia originaria;
- allegato D - certificato di morte di [REDACTED]
- richiesta di liquidazione;
- verbale di deposito.

E' allegato altresì CD contenente quanto richiesto dal G.E.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Atena Lucana Scalo 7 marzo 2011

In fede

geom. Filomena Gentile