

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 55/2020

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottor Francesco Manganiello

4. RELAZIONE LOTTO 1



via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
tel.333.9192593 – 0974.717300 – C.F. CRGNNT79R42L628X
email antonietta.coraggio@hotmail.it - pec antonietta.coraggio@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 55/2020

Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Roberta Giglio

Custode del compendio pignorato: dottor Francesco Manganiello

RELAZIONE

1. Premessa

La sottoscritta architetto Antonietta Coraggio, nata a Vallo della Lucania (SA), il 02 ottobre 1979 ed ivi residente alla via Canonico Nicasio D'Ambrosio numero 1A della frazione Massa - Codice Fiscale CRGNNT79R42L628X, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al numero 2381 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione in qualità di Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 55/2020, giusta nomina di data 10 giugno 2021.

2. Mandato

In data 10 giugno 2021 l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Roberta Giglio, nominava la scrivente, architetto Antonietta Coraggio, quale Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 55/2020, stabilendo quanto di seguito riportato:

"...l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli



*mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

*2) **descrivere**, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata a modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanta disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10) ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una

copia dell'elaborato in formate PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

*18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

*19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*21) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di accedere e prendere visione del compendio immobiliare pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento, notificato in data 29 luglio 2020 (*appartamento posto al piano 2° e 3° identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, particella 490, sub 9, categoria A14, consistenza 6,5 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288)...* appartamento posto al piano terra e identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, particella 490, sub 8, categoria A/4, consistenza 6 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288)...

il giorno 05 luglio 2021 alle ore 16:00 la scrivente si è recata presso gli immobili pignorati alla via Nicola De Mattia del Comune di Vallo della Lucania, congiuntamente al Custode giudiziario, dottor Francesco Manganiello, previo avviso dato da questo ultimo al signor [REDACTED] [REDACTED], inviata in data 05/07/2021, e ricevuta in data 09 agosto 2021.

Giunti sui luoghi il dottor Manganiello rappresentava alla scrivente che la succitata raccomandata, da una verifica effettuata mediante il sistema informatico di poste italiane risultava ancora in giacenza presso l'ufficio postale di Vallo della Lucania, pertanto, non essendo l'esecutato debitamente notiziato dello svolgimento dell'accesso, si stabiliva il rinvio dello stesso a data da stabilirsi.

Alle ore 17:00 congiuntamente al Custode giudiziario, dottor Francesco Manganiello, previo avviso dato da questo ultimo alla signora [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R numero [REDACTED] inviata in data 05 luglio 2021 e ricevuta in data 09 agosto 2021, si procedeva allo svolgimento dell'accesso presso l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata, distinto in catasto del Comune di Vallo della Lucania al foglio 8, particella 490, subalterno 8.

Si rappresenta che la scrivente ha provveduto, preliminarmente, a trasmettere al Comune di Vallo della Lucania, mediante posta elettronica certificata, debita istanza volta ad acquisire la documentazione afferente i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di pignoramento. L'Ufficio Tecnico Comunale, di suo, non ha proceduto ad alcun riscontro alla succitata nota, in quanto non ha rinvenuto alcuna documentazione di carattere tecnico-amministrativo (titoli edilizi o procedimenti sanzionatori) afferente il manufatto *de quo*.

Pertanto la scrivente ha provveduto alla individuazione dei luoghi e dei beni interessati dalla procedura esecutiva, costituenti due distinte unità immobiliari di un medesimo fabbricato, sulla scorta delle indicazioni desunte dalla documentazione afferente la procedura esecutiva.

La sottoscritta proseguiva, come detto, le operazioni peritali, provvedendo alle rilevazioni fotografiche e metriche del compendio oggetto di pignoramento, nonché al raffronto dello stesso con la documentazione catastale, non essendo stati rinvenuti agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale titoli edilizi, in quanto la realizzazione del manufatto, per caratteristiche costruttive, materiali e stato di conservazione è databile in epoca antecedente il 1967.

Successivamente, in data 18 agosto 2021 alle ore 16:00 congiuntamente al Custode giudiziario, dottor Francesco Manganiello, previo avviso dato da questo ultimo al signor [REDACTED]

██████████ si procedeva allo svolgimento dell'accesso presso l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, distinta in catasto del Comune di Vallo della Lucania al foglio 8, particella 490, subalterno 9, nel corso del quale la sottoscritta provvedeva alle rilevazioni fotografiche e metriche del compendio oggetto di pignoramento.

4. Osservanza dei compiti dell'esperto ex articolo 569 c.p.c.

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Il pignoramento è una fattispecie complessa il cui perfezionamento richiede, secondo più recente giurisprudenza, anche la trascrizione, considerato che la stessa consente di ascrivere a tale atto un effetto prenotativo all'acquisto operato, attraverso la procedura esecutiva, dall'aggiudicatario o dall'assegnatario.

Si è reso necessario, pertanto, procedere ad una attenta analisi non solo dei pignoramenti effettuati, ma anche della loro relativa trascrizione.

In particolare si precisa che con **atto di pignoramento** notificato in data 29 luglio 2020 "...La Deutsche Bank Mutui S.p.A., in persona del procuratore, ██████████ nata a ██████████, giusta procura del 21

giugno 2016 — autenticata per notaio Claudia Gangitano (Rep. n. 13.473 — Racc. n. 3.468) - elettivamente domiciliata per la carica presso la sede legale della società in Milano, alla Piazza del Calendario n. 1, (partita IVA N. 08226630153), nella qualità di mandataria, in virtù di procura per notaio Atlante di Roma del 21 settembre 2007 (rep. n. 26618, race. n. 10822), della società Sofia Mortgages S.r.L., cessionaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 D.lgs. 385/93, di essa Deutsche Bank Mutui S.p.A., in virtù del contratto di cessione stipulato 12 luglio 2007, di cui è stato dato avviso nella G.U. del 17 luglio foglio 82, rappresentata e difesa dal prof avv. Severino Nappi [omissis] ed elettivamente domiciliata con lo stesso in Vallo Lucania, alla via G. Murat, 20, presso lo studio dell'avv. Michele Barbato, come da procura a margine dell'atto di precetto; PREMESSO - che l'istante società in data 16 giugno 2020 ha notificato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] residente in Vallo della Lucania (SA) alla [REDACTED] al sig. [REDACTED]

[REDACTED], residente in Vallo della Lucania (SA) alla [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a Vallo della Lucania (SA) [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] [REDACTED], ed ivi residente alla [REDACTED] atto di precetto per il pagamento della complessiva somma di euro 100.417,05 oltre ulteriori interessi convenzionali di mora dalle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo nella misura prevista dall'art. 6 del citato contratto che tale credito è portato dall'atto di mutuo ipotecario atto del 29 marzo 2007, (Rep. n. 32955; Race. n. 13113), per Notaio Dott. Lucio Mazzearella, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, registrato ad Eboli il 12 aprile 2007, munito di formula esecutiva in data 3 maggio 2007, notificato in uno all'atto di precetto che, ad oggi, i debitori non hanno provveduto al pagamento di alcuna somma; che, pertanto, l'istante è rimasta creditrice della predetta somma oltre agli interessi dalla maturazione del credito e alle spese; che, a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni, la sig. [REDACTED] come sopra generalizzata, costituiva a favore della banca mutuante ipoteca convenzionale di primo grado formale sull'immobile di sua piena proprietà di seguito descritto:

* Nel Comune di Vallo della Lucania (SA) Via Loreto (ex Via Schiavi) Snc e precisamente: porzione di fabbricato così composta: tre vani e servizi al piano primo (490/3); un vano e servizi al piano terra, quattro vani al piano primo e sottotetto di due ambienti (490/1 e 288); confini altri beni [REDACTED] altre consistenze del fabbricato su più lati; l'immobile è

riportato nel Catasto Fabbricati di Vallo della Lucania, foglio 8, particella 288, Via Schiavi n. 12, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 6,5 e 490 sub. 1 graffate; particella 490 sub 3, Via Schiavi n. 18 piano 0, cat. A/4, cl. 1, vani 3.0

- che successivamente con atto del 27 settembre 2017 (rep. 3647/2990) del Notaio dr Pietro Ferrara di Sassano, la signora [REDACTED] (come sopra generalizzata) donava al sig. [REDACTED] (come sopra generalizzata) l'appartamento posto al piano 2° e 3° identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) identificato al foglio 8, particella 490, sub 9, categoria A/4, consistenza 6,5 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288); e alla sig.ra [REDACTED] (come sopra generalizzata) l'appartamento posto al piano terra e 1° identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) identificato al foglio 8, particella 490, sub 8, categoria A/4, consistenza 6 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288) .

- che, pertanto, la Deutsche Bank Mutui S.p.A. intende procedere al pignoramento immobiliare del citato bene ipotecato in virtù del credito da essa vantato di Euro 100.417,05 oltre ulteriori spese ed interessi convenzionali di mora dalle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo nella misura prevista dall'art. 6 del citato contratto;

TANTO PREMESSO Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Vallo della Lucania ho sottoposto a pignoramento le seguente unità immobiliari di proprietà del sig. [REDACTED], nato a Vallo della Lucania (SA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] residente in Vallo della Lucania (SA) alla Via [REDACTED] 22 e della sig. [REDACTED] nata a Vallo della Lucania (SA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), dei quali l'istante, a mezzo del sottoscritto procuratore, mi ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:

di proprietà di [REDACTED] (per la quota di 1/1)

l'appartamento posto al piano 2° e 3° identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) identificato al foglio 8, particella 490, sub 9, categoria A/4, consistenza 6,5 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288)

di proprietà di [REDACTED] (per la quota di 1/1)

l'appartamento posta al piano terra e identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (SA) identificato al foglio 8, particella 490, sub 8, categoria A/4, consistenza 6 vani (già ex sub 7, già sub 3 e sub 1 graffato con particella 288) ... ”.

Risulta, altresì, depositata la **certificazione notarile** ex art. 567 cpc, da cui emerge quanto di seguito riportato per estratto:

"...La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 18/09/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

** All'esecutato, [REDACTED] in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 8 Particella 490 Sub, 8 è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/09/2017 Numero di repertorio 3647/2990 Notaio FERRARA PIETRO Sede SASSANO (SA) trascritto il 27/10/2017 nn. 40744/31379 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]*

** All'esecutato, [REDACTED] in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 8 Particella 490 Sub, 9 è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/09/2017 Numero di repertorio 3647/2990 Notaio FERRARA PIETRO Sede SASSANO (SA) trascritto il 27/10/2017 nn. 40743/31378 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]*

** Alla predetta [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di donazione accettata in Notar Carlo Alberto Festa del 04/12/1978 rep.14104 trascritto 03101/1979 nu. 106/95 da potere di [REDACTED] Vallo della Lucania [REDACTED]*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: ISCRIZIONE NN. 19363/4682 del 11/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/03/2007 Numero di repertorio 32955 Notaio MAZZARELLA LUCIO Sede EBOLI (SA) A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI Sede MILANO Codice fiscale 08226630153 (Domicilio ipotecario eletto SALERNO UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI) contra [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

VALLO DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED] Ugual debitore TIM datore di ipoteca capitale € 150.000,00 Totale € 270.000,00 Durata 20 anni Grava su Vallo

Della Lucania Foglio 8 Particella 288 graffate Particella 490 Subalterno 1 e Foglio 8 Particella 490 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 28660/22342 del 17/09/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2020 Numero di repertorio 494 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA. Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) A favore di SOFIA MORTGAGES S.R.L, Sede ROMA Codice fiscale 08986081001 contra [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED] Grava sulle unità oggetto di esecuzione

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano CERTIFICA altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 18/09/2020, risulta essere così censito:

** Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale; 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1, in ditta a: [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA. (SA) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1 bene personale*

Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 9 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale: 231 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq Rendita catastale Euro 328,98 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA, n. 22 Piano 2-3, in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1 ...".

Nella **nota di trascrizione**, registro generale numero 28660 registro particolare numero 22342 presentazione numero 1 del 17 settembre 2020, risulta trascritto il pignoramento dei seguenti immobili:

1) *Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale; 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1;*

2) Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 9
Natura A4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale; 231 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq
Rendita catastale Euro 328,98 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA. n. 22 Piano 2-3.

Per quanto innanzi si può affermare che gli immobili oggetto di atto di pignoramento notificato in data 29 luglio 2020 sono due unità immobiliari ubicate alla via Nicola De Mattia numero 22 del Comune di Vallo della Lucania e catastalmente censite al foglio 8 particella 490 subalterni 8 e 9 e che la trascrizione registro generale numero 28660 registro particolare numero 22342 presentazione numero 1 del 17 settembre 2020 è stata opportunamente eseguita.

predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Come innanzi precisato e sulla scorta di quanto attestato dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, nel summenzionato certificato notarile, di cui all'articolo 567 comma 2, risulta "ISCRIZIONE NN. 19363/4682 del 11/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/03/2007 Numero di repertorio 32955 Notaio MAZZARELLA LUCIO Sede EBOLI (SA) A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI Sede MILANO Codice fiscale 08226630153 (Domicilio ipotecario eletto SALERNO UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI) contra [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]
DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED] Ugual debitore TIM datore di ipoteca capitale € 150.000,00 Totale € 270.000,00 Durata 20 anni Grava su Vallo Della Lucania Foglio 8 Particella 288 graffate Particella 490 Subalterno 1 e Foglio 8 Particella 490 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 28660/22342 del 17/09/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2020 Numero di repertorio 494 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE, DI VALLO DELLA LUCANIA. Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) A favore di SOFIA MORTGAGES S.R.L, Sede ROMA Codice fiscale

08986081001 contra [REDACTED] Nato [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA
(SA) Codice fiscale [REDACTED]
DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED] Grava sulle unità oggetto di
esecuzione”.

Non si è ritenuto necessario richiedere il rilascio di certificati di destinazione urbanistica di
cui all'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in
quanto i beni pignorati non consistono in terreni, ma esclusivamente in fabbricati.

*acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in
atti).*

Come innanzi precisato, è presente, agli atti del procedimento, la certificazione notarile ex art.
567 cpc, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, dalla quale si rileva, in particolare, che
*All'esecutato, [REDACTED] in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 8
Particella 490 Sub, 8 è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/09/2017 Numero di
repertorio 3647/2990 Notaio FERRARA PIETRO Sede SASSANO (SA) trascritto il
27/10/2017 nn. 40744/31379 da potere di NEGRI NORMA Nata il 22/02/1933 a SAPRI (SA)
Codice fiscale NGRNRM33B6214221

* All'esecutato, Botti Giovanni, in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 8
Particella 490 Sub, 9 è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/09/2017 Numero di
repertorio 3647/2990 Notaio FERRARA PIETRO Sede SASSANO (SA) trascritto il
27/10/2017 nn. 40743/31378 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

* Alla predetta [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di donazione
accettata in Notar Carlo Alberto Festa del 04/12/1978 rep.14104 trascritto 03101/1979 nu.
106/95 da potere di [REDACTED] [omissis]
altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto
della presente relazione, alla data del 18/09/2020, risulta essere così censito:

* Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8
Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale; 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq
Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1, in ditta

a: [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA. (SA) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1 bene personale

Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 9
Natura A4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale; 231 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq
Rendita catastale Euro 328,98 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA. n. 22 Piano 2-3, in ditta
a: [REDACTED] a VALLO DELLA LUCANIA (SA) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1... ”.

Le risultanze della summenzionata certificazione sostituiscono, ai sensi dell'attuale testo dell'articolo 567 c.p.c., come modificato dall'articolo 1 L. 3 agosto 1998 n. 302 e dall'articolo 23 lettera e) n. 25 D.L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito con la L. 14 maggio 2005 n. 80 e poi modificato dall'articolo 13 lett. l) L. 28 dicembre 2005 n. 263, la documentazione richiesta dalla norma ai fini della verifica di appartenenza del bene pignorato al debitore esecutato.

- 2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicato alla via Nicola de Mattia del Comune di Vallo della Lucania, in prossimità dell'incrocio con via Scavi, a circa 600 m dalla principale Piazza Vittorio Emanuele II e circa 1 km dall'Ospedale cittadino.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, rispettivamente riportate in catasto al subalterno 8 (proprietà [REDACTED] e subalterno 9 (proprietà [REDACTED] della particella 490 del foglio di mappa 8, costituiscono porzioni di un medesimo fabbricato, nello specifico il subalterno 8 corrisponde ad una cantina posta al piano terra e ad un appartamento posto al piano primo, il subalterno 9 al piano secondo e al piano sottotetto.



Nell'ortofoto riportata in alto con campitura di colore giallo, delimitata dal tratto rosso, si è provveduto all'individuazione del manufatto interessato dalla procedura esecutiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in pietra, elementi orizzontali in legno e copertura a falde inclinate con manto in coppi e contro coppi. La facciata è in pietra squadrata a vista con giunti di malta della gamma dei colori di terra, gli infissi originariamente in legno con scuretti retrostanti in legno, sono stati in parte sostituiti con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili in materiale plastico.

Di seguito sono riportate immagini fotografiche del fronte principale del manufatto, dalle quali si evince l'accesso al medesimo dalla via Nicola de Mattia del Comune di Vallo della Lucania.

Antonietta Coraggio
Architetto



Antonietta Coraggio
Architetto



Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 8 particella 490 subalterno 8

All'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 8 particella 490 subalterno 8, costituita da un locale cantina posto al piano terra e da un appartamento ad uso residenziale al piano primo, si accede direttamente dalla via Nicola de Mattia mediante un portone ed un androne comune, ove è presente la porta d'ingresso alla cantina di altezza pari a m 3,00.





Antonietta Coraggio
Architetto

Dall'androne comune si accede alla legnaia di mq 5,67 e altezza utile di m 3,00. dallo stesso androne si può accedere alla cantina di superficie pari a mq 23,52 ed un'altezza utile interna di m 3 è, comunque presente un ulteriore accesso dalla strada di larghezza pari a 1,80 m.

All'appartamento posto al piano primo si accede mediante scala comune che conduce anche al subalterno 9 della medesima particella 490 del foglio 8, ugualmente oggetto di pignoramento.





L'appartamento è composto da un disimpegno di mq 4,69, all'ingresso, ove sono presenti tre porte, una che conduce alla zona giorno di mq 55,00, con annessa cucina di mq 5,56, munita di finestra, e servizio igienico di mq 2,88, anch'esso provvisto di finestra, le altre due porte conducono rispettivamente ad una stanza da letto matrimoniale di mq 13,64 e ad una ulteriore zona notte composta da due ambienti collegati tra loro, di mq 9,86 e di mq 10,54, e servizio igienico di mq 4,56. Anche gli ambienti notte e l'annesso servizio igienico sono muniti di finestre. L'impianto elettrico realizzato sotto traccia necessita di interventi manutentivi finalizzati all'adeguamento alle norme vigenti in materia (D.M. 37/2008 e s.m.i.). Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento si è riscontrata l'esistenza del camino alimentato a legna, nonché della stufa a pellets con tubo di allontanamento dei fumi canalizzato nella canna fumaria del camino a legna. Inoltre, risultano presenti elementi radianti collegati ad una caldaia elettrica ubicata nell'ambiente cucina.

















Antonietta Coraggio
Architetto



Antonietta Coraggio
Architetto



- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in case di rilevata difformità: a) se dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Secondo quanto previsto dall'articolo 2910 del codice civile è necessario che il bene pignorato sia nella titolarità del debitore, sebbene sia opportuno precisare che l'oggetto del pignoramento riguarda, più specificatamente, il diritto vantato dal debitore sul bene in questione.

Considerato che l'articolo 555 c.p.c. opera una *relatio* all'articolo 2826 la scrivente ha proceduto alla verifica di conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, accertando che i dati indicati in pignoramento non sono erronei, hanno identificato gli immobili e ne consentono la univoca identificazione, tenuto conto dell'identificazione catastale (che in caso di divergenza con il dato descrittivo si deve ritenere prevalente).

- 4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate.

- 5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ricadono in zona omogenea “A3 tessuto di valore storico – documentale e a scarsa valenza architettonica” del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Vallo della Lucania, approvato con deliberazione consiliare numero 04 del 21 marzo 2016.

- 6) *indicare la conformità a meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

La scrivente inoltra al Comune di Vallo della Lucania un'istanza il cui contenuto è di seguito riportato in stralcio “...**CHIEDE** al fine di adempiere, iussu iudicis, all'incarico di Esperto ex articolo 569 c.p.c. nella succitata procedura esecutiva N.R.G.E.I. 55/2020:

1. *copia dei titoli edilizi (comprensivi di tutti gli elaborati tecnici allegati e di tutti gli atti amministrativi connessi, collegati e conseguenti) afferenti i seguenti immobili:*

- Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1, in ditta a: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1 bene personale

- Catasto fabbricati di VALLO DELLA LUCANIA (SA) Foglio 8 Particella 490 Subalterno 9 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale: 231 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq Rendita catastale Euro 328,98 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano 2-3, in ditta a: [REDACTED]

(SA) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1

rilasciati presumibilmente a:

[REDACTED]

- [REDACTED]
residente in Vallo della Lucania (SA) alla [REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED]

2. copia di Certificato di agibilità (o Segnalazione Certificata di Agibilità) rilasciato presumibilmente ai signori [REDACTED], innanzi generalizzati, afferente le succitate unità immobiliari;
3. eventuali provvedimenti sanzionatori in materia di abusi edilizi afferenti le succitate unità immobiliari”.

Si rappresenta che la scrivente ha provveduto, preliminarmente, a trasmettere al Comune di Vallo della Lucania mediante posta elettronica certificata debita istanza volta della documentazione afferente i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di pignoramento. L’Ufficio Tecnico Comunale non ha proceduto ad alcun riscontro alla succitata nota, in quanto non ha rinvenuto alcuna documentazione di carattere tecnico-amministrativo (titoli edilizi o procedimenti sanzionatori) afferente il manufatto *de quo*.

Si presume, quindi, alla luce dei materiali e delle tecniche costruttive, che il manufatto *de quo* sia stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, fuori dal centro abitato, sicchè trova applicazione l’articolo 31 della legge del 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica), che, all’epoca, consentiva la costruzione, fuori dal centro abitato, senza la necessità di ottenere alcun titolo abilitativo, ragion per cui negli atti di vendita immobiliari, aventi ad oggetto immobili di vecchia costruzione, si utilizza, solitamente, la clausola in base alla quale viene dichiarato che l’immobile è stato costruito anteriormente all’1 settembre 1967, ossia prima dell’entrata in vigore dell’articolo 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765, norma che ha modificato la disposizione di cui sopra, prevedendo che “*Chiunque intenda nell’ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle*

esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco" [...].

Pertanto, prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765 era possibile costruire senza la necessità di ottenere un preventivo titolo abilitativo a condizione che si trattasse di immobili realizzati fuori dal centro abitato.

È d'uopo precisare che l'area di sedime del manufatto de quo era posta al di fuori del centro urbano.

Il T.A.R. Milano al riguardo precisa come *"L'art. 31 L. 1150/1942, prima dell'entrata in vigore della l. 765/1967, consentiva al ricorrente di costruire senza alcun titolo abilitativo, in quanto l'area interessata era posta fuori del centro abitato. Sul punto la giurisprudenza amministrativa consolidata ha evidenziato che solo dopo l'entrata in vigore dell'art 10 legge 6 agosto 1967 n 765, che ha soppresso la limitazione contenuta nell'art 31 legge 17 agosto 1942 n 1150, la licenza edilizia è necessaria anche quando si tratta di costruzione da erigere fuori del centro abitato (cfr., Cons. Stato sez. 05, n. 865 del 24/10/1980). Ne deriva, pertanto, che è dirimente, nel caso di specie, verificare la data del presunto abuso edilizio, in quanto il ricorrente ha ottenuto la licenza edilizia in data 24.2.1967 per la costruzione di un fabbricato rurale al di fuori del centro abitato e, quindi, prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967. Ai sensi dell'art. 31 L. 1150/1942, come detto, non era necessario alcun titolo abilitativo per le costruzioni al di fuori dei centri abitati e, pertanto, l'eventuale costruzione realizzata dal ricorrente in difformità della licenza edilizia non avrebbe alcun rilievo."* (T.A.R. Lombardia – Milano, sez. IV, sentenza 7.02.2013 n. 373). **L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n 1150 consentiva la costruzione, senza alcun titolo abilitativo, nelle aree poste fuori del centro abitato, con ciò determinando la legittimità urbanistico-edilizia** di queste

costruzioni, prive di licenza, in ragione della legge vigente al momento della loro realizzazione.

Del resto non può non convenirsi con le osservazioni del G.A. quando così si esprime
“L’obbligo di richiedere il permesso di costruire (prima chiamato licenza edilizia) per realizzare nuove edificazioni è stato introdotto dall’art. 31, legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 esclusivamente per gli immobili situati nei centri urbani; solo a seguito dell’approvazione della c.d. legge ponte 6 agosto 1967 n. 765, tale obbligo di munirsi del titolo abilitativo ad edificare è stato esteso all’intero territorio comunale, con la conseguenza che è legittimo un immobile privo di titolo abilitativo realizzato al di fuori del centro urbano in epoca anteriore al 1967, in quanto l’obbligo di richiedere la licenza edilizia per interventi da effettuare sull’intero territorio comunale è stato introdotto per la prima volta con la l. n. 765 del 1967. Pertanto, considerato che solo a decorrere dal 1 settembre 1967, in seguito all’entrata in vigore della l. 6 agosto 1967 n. 765 (c.d. “legge ponte”), sussiste l’obbligo generalizzato di preventivo titolo edilizio autorizzatorio per la realizzazione di opere in qualsiasi parte del territorio comunale, mentre, prima di quella data, ai sensi dell’art. 31, legge urbanistica, sussisteva l’obbligo di previa licenza edilizia solo per edificare nei centri urbani o nelle zone di espansione previste dal P.R.G., ne consegue che, ove siano stati realizzati senza titolo interventi edilizi in area posta al di fuori del centro abitato, in un momento storico in cui nessuna norma comunale prevedeva la necessità del titolo abilitativo fuori dal centro abitato, non è configurabile un abuso edilizio e, quindi, tali opere devono ritenersi legittime e non può essere irrogata la sanzione della demolizione” (T. A. R. Campania – Napoli, Sez. III, 6/07/2016, n. 3367).

7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

È possibile procedere alla vendita dei beni pignorati in due lotti, corrispondenti alle due unità immobiliari, senza necessità di dover identificare nuovi confini né redigere frazionamento, in quanto gli stessi già risultano accatastati con due distinti subalterni della medesima particella.

In particolare i lotti sono così definiti:

LOTTO 1: Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale; 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1.

LOTTO 2: Foglio 8 Particella 490 Subalterno 9 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale: 231 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq Rendita catastale Euro 328,98 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA. n. 22 Piano 2-3.

8) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Gli immobili non sono pignorati solo pro quota, ma per intero, quindi non risulta necessario procedere alla valutazione in merito alla eventuale divisione e alla conseguente formazione dei singoli lotti con i connessi adempimenti.

- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

Attualmente, come anche ricavabile dai rilievi fotografici e dalla documentazione fornita in sede di sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati/detenuti come di seguito:

LOTTO 1: Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8

Durante il sopralluogo espletato in data 05 luglio 2021 la sig.ra [REDACTED] ha consegnato, come si evince dal verbale all'uopo redatto, al Custode nominato, copia, del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 19 giugno 2021, registrato in data 23 giugno 2021 al [REDACTED], in favore di [REDACTED].

- 10) *ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Dagli accertamenti effettuati l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare resistenza di*

diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non è stata rilevata l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né di diritti demaniali (di superficie o servita pubbliche) o usi civici.

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: *Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

Precisato che nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, l'articolo 568 c.p.c. rimette al giudice dell'esecuzione il potere di individuare il prezzo di vendita del bene, non essendo lo stesso vincolato al prezzo di stima indicato dall'esperto stimatore, potendo di contro determinarlo valorizzando altri ed ulteriori circostanze di fatto, occorre evidenziare che nello

scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno analizzare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni, suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione. Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono, in caso di richiesta, attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si può inoltre fare riferimento a valutazioni on line e alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.

In ogni caso va considerato che il valore di mercato (detto anche Open Market Value o O.M.V.) trova una definizione nell'articolo 4 comma 1 lettera 76) del regolamento UE numero 575/2013, ove si legge che per tale s'intende *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"*.

Tali caratteristiche non si ritrovano nel valore di vendita forzata, che non segue la curva della "domanda e dell'offerta" alla base del libero mercato, valore anche definito come "la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Dal canto suo l'articolo 568, 1° co. c.p.c., anteriormente alla modifica introdotta dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 13, le cui norme si applicano anche ai procedimenti esecutivi già pendenti alla data di sua entrata in vigore, nell'indicare i criteri di determinazione di valore dei beni immobili pignorati, poneva al primo posto il criterio del reddito dominicale e della rendita catastale, attraverso il richiamo all'articolo 15 c.p.c., norma in tema di competenza per valore. Tuttavia, a seguito della riforma tributaria, con decorrenza dal 1.1.1974 sono state abolite le imposte sul reddito

dominicale dei terreni, sul reddito agrario e sul reddito dei fabbricati (vedi artt. 1 L. 9.10.1971 n. 825 e art. 82 D.P.R. 29.9.1973 n. 597), con implicita caducazione della norma in commento. Si è ritenuto in seguito che il valore dei diritti immobiliari pignorati potesse essere determinato soltanto a norma del 3° comma dell'art. 568 c.p.c. Invero, l'articolo 7 della legge 30 luglio 1984 n. 399 ha ripristinato la possibilità di determinare il valore degli immobili sulla base delle stime catastali, incidendo sull'articolo 15 c.p.c., norma cui fa esplicito riferimento l'articolo 568 c.p.c., cosicché, ad oggi, per la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, il giudice potrebbe assumere a parametro base il reddito dominicale del terreno o la rendita catastale del fabbricato.

Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adottano per questo terzo tipo di valutazione diversi criteri di stima; il primo basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Fatta questa debita premessa, finalizzata a chiarire il quadro di riferimento degli strumenti a disposizione dell'Esperto, il criterio di valutazione prescelto in via prioritaria dalla scrivente è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto lo stesso conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Difatti l'O.M.I. costituisce una significativa fonte di reperimento di dati, notizie ed elementi al fine di poter applicare il metodo sintetico-comparativo, detto altresì "criterio comparativo di mercato", che consente, nella ricerca di beni immobili analoghi o limitrofi, di declinare il prezzo, tra l'altro, al valore di mercato immediato quale principale riferimento comparativo.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di

conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E', quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali.

Si precisa che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE RUBINO, CAFASSO, CROCE, LETTIERO, PIEDICASALE, STERRE, M.D.ROSARIO, S.NICOLA, VALENZANI, RIONI VALANZANO, SCHIAVI, ORTO, S.ROCCO-

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L
Autorimesse	NORMALE	480	650	L
Box	NORMALE	570	840	L
Ville e Villini	NORMALE	940	1200	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nel calcolo della superficie commerciale degli edifici, in base ai criteri ufficiali forniti dalla Agenzia delle Entrate e da Tecnoborsa, le pareti perimetrali sono state considerate per intero, in quanto lo spessore è inferiore a 50 cm; trattandosi di edificio singolo non ci sono muri in comunione con altre proprietà.

LOTTO 1: Foglio 8 Particella 490 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale; 131 mq Totale, escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 303,68 Indirizzo VIA NICOLA DE MATTIA n. 22 Piano T-1.

PIANO TERRA (SUB 8)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Cantina		23,52	
Legnaia		5,67	
Totale parziale		29,19 mq	
PIANO PRIMO (SUB 8)			
DESTINAZIONE	S.U.R.	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
WC	2,88		
Ripostiglio	5,66		
Cucina	21,00		
Letto	13,64		
Disimpegno	4,96		
WC	4,16		
Letto	9,86		
Letto	10,54		
Totale parziale	72,70		
TOTALE	72,70 mq	29,19 mq	

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare distinta al sub 8 è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

$$V.A. = S.C. \times V.M./mq$$

$$S.C. = 72,70 + (25,00 \% \times 29,19) = 72,70 \text{ mq} + 7,30 \text{ mq} = 80,00 \text{ mq}$$

Considerato la vetustà dell'immobile, nonché la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, indispensabili al fine di adeguare in particolare gli impianti alle vigenti normative in materia, si è ritenuto dover assumere quale valore €/mq quello desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rientrante nella categoria "Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale – valore minimo".

Il valore di mercato più probabile della suddetta unità immobiliare è pari a 720,00 €/mq

$$\text{Valore unità immobiliare sub 8} = 80,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.598,20$$

Valore Mercato (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Valore immobile
720,00 €/mq	80,00 mq	€ 57.598,20

- 13)** *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successive alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Non sussiste assegnazione della casa coniugale con riferimento agli immobili oggetto della presente.

- 14)** *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

Con la presente si è inteso riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

- 15)** *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

La presente viene inviata a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

45

via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA)
tel.333.9192593 – 0974.717300 – C.F. CRGNNT79R42L628X
email antonietta.coraggio@hotmail.it - pec antonietta.coraggio@architettisalernopec.it

informatici e telematici. In particolare copia del proprio elaborato è inviato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

16) *intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

La sottoscritta comunica che interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

17) *depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*

La presente viene depositata, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

18) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

Si allega alla presente documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Si allega alla presente:

- planimetria dei beni;
- visure catastali attuali;
- copia dei titoli edilizi;
- copia dei verbali d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Non sono stati rilevati ostacoli all'accesso.

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Si allega su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Si redige copia della relazione distinta per lotti, su fascicoli separati.

ELENCO ELABORATI:

1. CD ROM contenente una copia della relazione di stima in formato PDF ed in formato compatibile con Microsoft Word elaborati, nonché di tutti gli allegati;
2. RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (la presente);
3. COPIA DEI VERBALI d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
4. RELAZIONE LOTTO 1;
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interna ed esterna LOTTO 1;
6. PLANIMETRIA DEI BENI LOTTO 1;
7. VISURE CATASTALI ATTUALI LOTTO 1;
8. TRIPLICE COPIA DELLA DESCRIZIONE dei beni LOTTO 1;
9. RELAZIONE LOTTO 2;
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interna ed esterna LOTTO 2;
11. PLANIMETRIA DEI BENI LOTTO 2;
12. VISURE CATASTALI ATTUALI LOTTO 2;
13. TRIPLICE COPIA DELLA DESCRIZIONE dei beni LOTTO 2.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza

Vallo della Lucania, 05/11/2021

L'esperto

Architetto Antonietta Coraggio

