

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(ex Sala Consilina)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. **47/12**
promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.**

contro: **[REDACTED]** nato a
Sant'Arsenio il [REDACTED]

G.E. :Dott.ssa **Carmela Abagnara (ex Antonio Ansalone)**

udienza del 05/02/2014

La sottoscritta geom. Filomena Gentile da Atena Lucana (SA) 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 conferito nel corso dell'udienza del 19/06/2013, nonché ai vari sopralluoghi effettuati ovvero ai quesiti posti, rispettivamente

a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al

quesiti sub e)

+

e. alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;

relaziona

quanto segue:

la documentazione risulta costituita dalla relazione notarile con allegati estratto di mappa e visura storica.

Complessivamente la documentazione è esaustiva, tale da consentire alla scrivente di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile sottoposto a pignoramento di cui la trascrizione in data 02/07/2012, registro generale 25427, registro particolare 21299,

promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena è ubicato nel Comune di Sant'Arsenio ed è distinto al NCEU al foglio 7 particella 952.

Esso è pervenuto all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] nato a Sant'Arsenio il [REDACTED] in parte per successione legittima del genitore [REDACTED] (o Carlo) [REDACTED] fu [REDACTED] (ovvero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) nato a Sant'Arsenio il [REDACTED] ed ivi deceduto il 02/02/1988 lasciando a se superstite il coniuge [REDACTED] nata a Sant'Arsenio il [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia n. 46 volume 268 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 25/07/1988 e trascritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10/10/1988 ai n.ri 26966/21406, **atto anteriore al ventennio** (allegato A). Si precisa che nella relazione notarile la data di decesso del de cuius è indicata 21/01/1988 (?).

A seguire, i restanti diritti sono pervenuti per successione legittima in morte della genitrice [REDACTED] nata a Sant'Arsenio il

██████████ ed ivi deceduta il 19/01/2004 denuncia n. 23 vol. 362 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina in data 19/01/2005 e trascritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 25/05/2005 ai n.ri 25470/18194 (allegato B).

Nella relazione notarile la data di presentazione è uguale alla data di trascrizione (?).

Risulta atto a rogito del notaio Ferrara Pietro del 20/10/2005 repertorio 44137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/2011 ai nn. 28762/21649 ed ai nn. 28763/21650 che rispettivamente costituiscono accettazione tacita di eredità di ██████████ e di ██████████ e di ██████████ (allegati C).

Si fa rilevare che in dette accettazioni, relativamente agl'immobili, è indicato un unico immobile ovvero foglio 16 particella 428 che è altro immobile, diverso da quello pignorato.

Ancor prima delle successioni innanzi citate, l'immobile pignorato era pervenuto al signor ██████████ in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Coiro del 06/02/1947, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/05/1947 ai n.ri 6803/6421, ~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~ (atto anteriore al ventennio).

* * * * *

Relativamente ai punti

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

+

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le

caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della documentazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

+

d. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo le

relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

relaziona

quanto segue:

L'immobile pignorato, innanzi citato, in capo a **[REDAZIONE]** nato a Sant'Arsenio il **[REDAZIONE]**, è individuato a tutto il 02/07/2013 al NCEU del comune di Sant'Arsenio con i seguenti dati catastali completi:

- foglio 7 particella 952, categoria A/2 classe 1, consistenza vani 8, indirizzo via Roma snc, piano T-1, dati derivanti da variazione nel classamento del 23/02/2007 n. 6439.1/2007 in atti dal 23/02/2007 (protocollo n. SA0080790) variazione di classamento.

Precedentemente oggetto di variazione per ristrutturazione segnalata il 24/03/2006 n. 7842.1/2006 in atti dal 24/03/2006 (protocollo n. SA0089608).

Dalla lettura delle visure storiche aggiornate e della planimetria catastale (che costituiscono

l'allegato D - totale riferimento grafico e metrico) si può affermare che è corrispondente a quanto oggetto del pignoramento 25427/21299 del 02/07/2012.

Esso per destinazione, accesso e funzionalità, ai fini della messa in vendita, costituirà un unico lotto.

Confina nell'intero con: con via Roma, proprietà eredi [REDACTED] - [REDACTED] proprietà eredi famiglia [REDACTED], proprietà sovrastante e laterale di eredi [REDACTED].

Si precisa che catastalmente l'ubicazione è individuata "Via Roma" mentre nelle denunce di successioni è riportata "Via Ciliberti". Per quanto a seguire sarà utilizzata la toponomastica catastale.

L'immobile ha ingresso direttamente dalla via Roma e trovasi ubicato al centro del paese, nell'immediata vicinanza della Chiesa madre.

Esso ricade in un comparto di fabbricati la cui edificazione originaria è sicuramente datata, presumibilmente risale agli inizi del '700 e a memoria storica veniva denominato "palazzo Baronale".

Lo stesso ha subito danni per gli eventi sismici

del 23/11/1980 a seguito dei quali è stato oggetto d'intervento edilizio. Tuttavia risulta ancora caratterizzato da apprezzabili elementi architettonici, di pregiata fattura; in particolare il portale di ingresso lavorato con pietra locale, alcune finestre sempre in pietra locale e un pozzo in pietra posizionato internamente, nella parte centrale del fabbricato, a piano terra.

L'intero fabbricato, complessivamente destinato ad abitazione monofamiliare, è composto da piano terra, avente ingresso da via Roma, che ospita la zona giorno composta da disimpegno/androne oltre a una camera, cantina e bagno. Sono presenti due scale interne che permettono di raggiungere il primo piano ove sono ubicate quattro camere con servizi ed accessori.

La struttura portante verticale è costituita da muratura portante di pietrame, quella orizzontale da solai orditi su travi in legno, il manto di copertura **dell'intero fabbricato** è a due falde con grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto di tegole alla portoghese completa di gronda e pluviali di scarico al suolo. Per la qualità e la messa in opera dei materiali

di rifinitura e dell'impiantistica degli interni è riconducibile alla categoria dell'abitazione civile.

I pavimenti sono in cotto per tutte i locali sia a piano terra che a primo piano, i pavimenti dei locali wc sono in ceramica/gres porcellanato, i rivestimenti in ceramica smaltata di modesta qualità. Gli infissi esterni sono in legno a doppio battenti con vetro termico di buona qualità. E' presente e funzionante impianto idrico alimentato dall'acqua della rete comunale, è altresì presente l'elettricità, lo smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi e dai servizi igienici sono collegati direttamente alla fogna comunale. Sono presenti caminetti e relative canne fumarie funzionanti.

L'immobile è privo di garage o posto macchina e non ha accesso al sottotetto.

Non si è a conoscenza, né vengono forniti dall'esecutato, per il fabbricato innanzi descritto, certificazioni in ordine alla conformità degli impiati alle vigenti disposizioni di Legge.

Esso occupa per ciascun piano una superficie coperta pari a mq 144,48, al primo piano è presente un piccolo affaccio di mq 0,75.

Il tutto è ubicato in zona urbanizzata all'interno del perimetro urbano, in posizione pianeggiante, facilmente accessibile dalla viabilità del posto ed in prossimità dei maggiori servizi (scuole, farmacia, negozi) .

* * * * *

Relativamente al punto

f. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili

pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dell'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso, verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

relaziona

quanto segue:

l'edificazione originaria del fabbricato risale sicuramente a data precedente il 01/09/1967.

A causa dei danni subiti dal terremoto del 1980 gli interventi eseguiti, per quanto rilasciato dal comune di Sant'Arsenio (allegato F - richiesta documentazione del 09/07/2013 protocollo 0003926) il comparto di cui il fabbricato è facente parte, risulta essere stato oggetto di intervento di restauro conservativo

autorizzato con Concessione Edilizia n. 289/91 del 10/12/1991 e successiva variante in corso d'opera di cui alla pratica 636, variante n. 450 del 19/12/1995. I lavori risultano ultimati, come da certificazione allegata, il 30/04/1998.

A seguito deg'interventi effettuati risulta altresì il certificato di collaudo statico redatto in data 12/10/2004, depositato presso il competente ufficio del Genio Civile in data 24/11/2004 prot.8399.

Risulta altresì che gl'interventi eseguiti sono stati finanziati, in base alla Legge 14/05/1981 n. 219 con con buono contributo n. 137/a del 07/8/1987, emesso il 05/12/1991 (allegato G).

Rispetto alla rappresentazione catastale non si riscontrano difformità degne di rilievo, tuttavia la scrivente ritiene comunque opportuno 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.

* * * * *

Relativamente al punto

g. All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal

debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

relaziona

quanto segue:

l'immobile fin qui descritto, (alla data del sopralluogo 08 novembre 2013) è nel possesso del signor ██████████ e ██████████ che saltuariamente lo utilizza; lo stesso, per quanto riferito, viene saltuariamente utilizzato a titolo personale anche dai componenti del nucleo familiare dell'esecutato.

* * * * *

Relativamente al punto

h. Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restaranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati d contestuale alla procedura.

In particolare restano a carico

dell'acquirente:

1) Domande giudiziali (precisando se la causa ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc,), anche di natura condominiale;

Non ricorrono - non sono presenti per l'immobile in trattazione che non è sottoposto a condominio.

Saranno invece ordinati di cancellazione al momento della vendita a cure e spese della procedura

1) Iscrizioni

Nel caso de qua

- iscrizione 29798/8609 del 30/05/2006

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, di € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 a favore di Banca Monte dei

Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e contro [redacted] e [redacted] nato a Sant'Arsenio il 10/10/1948;

• iscrizione 43568/12240 del 02/08/2006 ipoteca legale, derivante da intimazione esattoriale a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602, di € 14.402,48 a garanzia di € 7.201,24 a favore di E.Tr. spa - Cosenza e contro [redacted] nato a Sant'Arsenio il [redacted],

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Nel caso di specie:

• trascrizione 25427/21299 del 02/07/2012 verbale di pignoramento immobili contro [redacted] nato a Sant'Arsenio il [redacted], a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede in Siena, il tutto a garanzia di € 82.593,74.

3) Difformità urbanistico-edilizie - non ricorrono.

4) Difformità Catastali - non ricorrono.

Relativamente al punto

i. Alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

relaziona

quanto segue:

dalla documentazione, e per quanto appurato dall'U.T.C. di Sant'Arzenio, l'immobile pignorato sopra descritto non ricade su suolo demaniale.

* * * * *

Relativamente al punto

j. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati

relaziona

quanto segue:

dalla consultazione delle visure catastali, nell'intestazione, si rileva che oltre l'esecutato sulla particella, non compare nessun diritto del concedente e/o similare.

* * * * *

Relativamente al punto

k. A fornire ogni **informazione concernente:**

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali cause in corso;

relaziona

quanto segue:

l'immobile trattato non è facente parte di condominio. Il signor ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ nel corso del sopralluogo ha riferito che non esistono sospesi di pagamento per servizi (acqua, luce, gas) e non esistono ulteriori cause in corso.

* * * * *

Relativamente al punto

l. **alla valutazione complessiva dei beni,** indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per

ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzionali matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

relaziona

quanto segue:

Ai fini della valutazione il valore unitario di riferimento è stato dedotto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attualmente in uso (allegato E). Il parametro utilizzato è quello massimo. Esso, stante l'omogeneo grado di rifinitura del fabbricato, viene applicato per entrambi i livelli del fabbricato. Detto valore è

pari a €/mq 860,00, pertanto si ha:

mq (p.terra = 144,48) + (p.primo = 144,48 +
0,75 x 0,40) = mq 289,29 x € 860,00 = €
248.789,40.

m. nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

relaziona

quanto segue:

il pignoramento a cui è relativa la presente valutazione ha ad oggetto la quota di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore; non necessita divisione.

Ad estrema sintesi, per la vendita e per gli adempimenti successivi (bando, registrazione, trascrizione, voltura catastale, annotazioni), per quanto già

avanti illustrato la scrivente ritiene opportuna la seguente descrizione:

LOTTO UNICO

IMMOBILE IN SANT'ARSENIO (SA),
ALLA VIA ROMA:

abitazione monofamiliare, Via Roma, identificata al N.C.E.U. al foglio 7 particella 952, categoria A/2 (abitazione tipo civile) classe 1, consistenza vani 8, rendita catastale € 301,61.

Costituito di piano terra e primo piano per una superficie convenzionale complessiva di mq 289,29 in buono stato di manutenzione, ottima ubicazione e facilmente raggiungibile da tutte le direzioni.

Valore a base d'asta € 248.789,40

* * * * *

Si allegano al G.E.:

- prova dell'avvenuta notifica della Consulenza alle parti;
- verbali di sopralluogo;
- allegati da "A" a "G" come sopra dettagliati;

- richiesta di liquidazione competenze+rimborso

spese;

- CD contenente quanto richiesto nel

conferimento incarico;

- Verbale di deposito consulenza.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Atena Lucana Scalo 14 novembre 2013

L'esperto incaricato

geom. Filomena Gentile