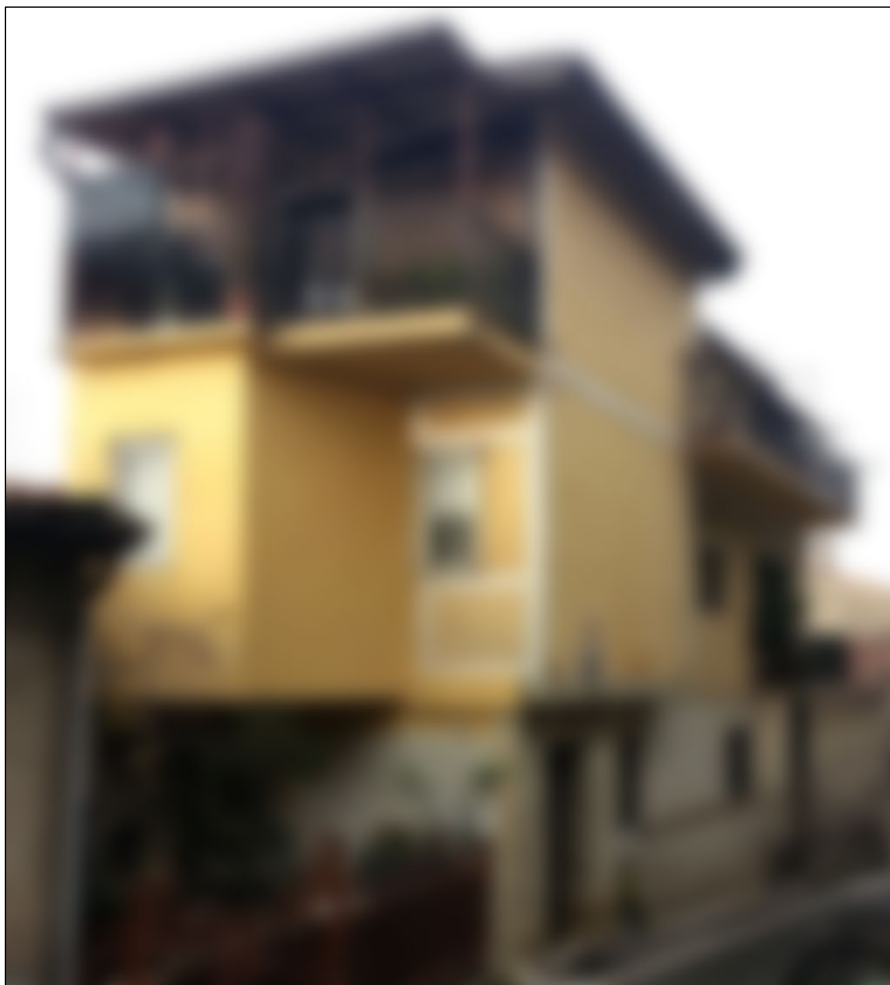


TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 21/2024 R.G.E.
SIENA NPL 2018 s.r.l. / OMISSIS + 2



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Giacomo Foti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giacomo Foti', written in a cursive style.

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica di ufficio su incarico dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta per l'Esecuzione Immobiliare N. 21/2024 R.G.E. - TRIBUNALE DI LAGONEGRO.

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giacomo Foti nato a Maratea il 26/02/1969 e residente in Sapri alla Via Dei Brasiliani n. 5 (cod. fisc. FTO GCM 69B26E 919Y partita IVA: 04352740650), iscritto presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno con il n. 1972, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro, nominato C.T.U. nella procedura immobiliare in oggetto, il 06.11.2024 riceveva comunicazione dell'incarico peritale ed in data 13/11/2024 accettava e prestava giuramento telematico.

Al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, in accordo con il custode giudiziario si è provveduto a comunicare sia agli esecutati che alla parte procedente la data del sopralluogo per il giorno 02.12.2024 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di stima, siti in PADULA (SA), ex Via Unità d'Italia, 29, attuale denominazione della strada: via Ettore Netti identico numero civico. Si precisa che in detta data non si è potuto accedere agli immobili per l'assenza degli esecutati benché regolarmente convocati (v. verbale n. 01 di sopralluogo, all.to 01). Il custode giudiziario provvedeva ad informare il G.E. del mancato accesso agli immobili con un primo verbale di accesso "negativo" e fissava un nuovo accesso per il 10.01.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi di stima, perché tra le due date capitavano le ferie natalizie e non si riusciva ad ottenere il riscontro del ricevimento delle notifiche. Il giorno 10.01.2024 il sottoscritto (insieme al custode giudiziario) ha avuto accesso all'immobile (v. verbale n. 2 di inizio operazioni peritali, all.to 02).

Preliminarmente il sottoscritto

- a) ha consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate SISTER, servizio di consultazione della banca dati catastale e ipotecaria, per ottenere le visure catastali storiche ed attuali, planimetrie e stralci di mappa ecc. (all.ti 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11);
- b) ha contattato l'Ufficio Servizi Demografici, dei Comuni di: Padula (SA), Casalbuono (SA) e Montesano sulla Marcellana (SA) per procurarsi le certificazioni richieste in merito all'esecutata;
- c) si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula (SA) per estrarre le documentazioni riguardanti le formalità tecnico-amministrative quali destinazione urbanistica, concessioni, condoni, provvedimenti vari (all.to richiesta utc all.to 12);
- d) ha visitato agenzie immobiliari nella zona di ubicazione e limitrofe ai beni immobili, per reperire pubblicazioni ed eventuali borsini immobiliari ed in mancanza valori e prezzi di mercato di beni analoghi a quello della stima (all.to 13);

e) ha consultato le banche dati omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (all.to. 14).

➤ **Oggetto della presente consulenza tecnica è:**

il fabbricato sito nel Comune di PADULA, alla via Unità d'Italia, 29 (attuale denominazione: via Ettore Netti, 29);

➤ distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Padula (SA) al foglio 20 part. 1037, sub. 1, p. T., p. 1. e p. 2, Cat. A/2 consistenza 9,5 vani.

Dalla mappa catastale ufficiale (foglio 20 part. 1037 del Comune di PADULA), reperita attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ex catasto) ed allegata agli atti (v. allegato 03), risulta la particella oggetto di pignoramento.

I beni da ricercare risultano ben individuati, ma bisogna fare alcune precisazioni.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse particolari differenze tra lo stato di fatto riscontrato e quanto riportato nelle piante catastali dell'Agenzia del Territorio. La particella 1037, sub 1 al fg. 20, riguarda i tre livelli fuori terra dell'immobile oggetto di esecuzione (ed in definitiva tutto lo stabile degli esecutati), ma vi è un errore di denominazione della strada (precisamente nella documentazione catastale) che come già detto viene riportata come via Unità d'Italia, 29 mentre l'attuale denominazione è via Ettore Netti, 29. Il cambio di denominazione, avvenuto negli anni, si evidenzia anche sulla targa posta all'inizio della strada dove inizialmente vi era **incisa** la vecchia dicitura: "via Unità d'Italia" e su cui è stata sovrapposta la nuova denominazione: "via Ettore Netti" con caratteri in vernice nera.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Padula risultano i titoli autorizzativi, relativi a due pratiche edilizie per lavori effettuati allo stabile.

I quesiti posti, pertanto, sono i seguenti:

redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

CONTROLLI PRELIMINARI:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni

la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. iva/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte**

o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il

suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Controlli preliminari.

Verifica della documentazione

Per gli immobili pignorati, oggetto di valutazione, la documentazione depositata ex art.567 cod. proc. civ. è completa ed idonea, ma si espongono di seguito alcune precisazioni che sono state oggetto della prima comunicazione del sottoscritto al G.E.:

1) il sottoscritto, ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.p.c., costituita da certificazione notarile sostitutiva per notar Giulia Messina Vitrano del 19/03/2024, e di aver riscontrato che la suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto almeno venti anni prima della trascrizione del pignoramento del 18 marzo 2024, e precisamente sino all'atto di acquisto (vitalizio) da parte del genitore/marito (deceduto) degli esecutati per notar E. Chiari del 29/03/1969 trascritto il 16/04/1969 ai n. 9931 d'ordine e n. 8276 particolare.

2) che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e quello storico. Nella certificazione notarile sostitutiva depositata, sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile.

3) che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, per cui il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione dello stesso.

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di XXXXX (XX) ha fornito:

1) **per OMISSIS A.:**

a) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che ha contratto matrimonio con XXXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, con **nessuna annotazione a margine;**

b) Certificazione della Situazione Individuale dalla quale risulta lo Stato Civile: Coniugata; Iscritta in Anagrafe Popolazione Residente il XX/XX/XXXX per immigrazione da XXXXXXX (XX) Pratica Numero XX definita il XX/XX/XXXX; Residente in XXXXXX alla Contrada XXXXXX, XX.

2) **per OMISSIS B.:**

a) Certificazione della Situazione individuale dalla quale risulta lo Stato Civile: vedova; il Matrimonio è avvenuto: in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(X) il XX/XX/XXXX con OMISSIS; Vedovanza - Coniuge: OMISSIS XXXXXXXX deceduto il XX/XX/XXXX; Iscritta in Anagrafe Popolazione Residente il XX/XX/XXXX per immigrazione da XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX (XX) Pratica Numero 1 definita il XX/XX/XXXX; Residente in XXXXX alla Via Xxxxxx Xxxx, xx;

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX(X) ha fornito:

b) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui si evince che ha contratto matrimonio con Xxxxxxxx Xxxxxxxx in XXXXXXXX il XX/XX/XXX, con **nessuna annotazione a margine.**

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXX (SA) ha fornito:

3) per **Omissis C.:**

a) Certificato anagrafico di Stato Civile in cui risulta: coniugata con Omissis XXXXXX con matrimonio in XXXXXX del XX/XX/XXXX;

b) Certificato storico di Residenza da cui risulta: residente nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) dal XX/XX/XXX Indirizzo VIA XXXX N. XXX dal XX/XX/XXXX, (Aggiornamento ex artt. 44, 47 DPR 223/1989) Indirizzo VIA XXXX N. XXX dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX;

c) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui si evince che ha contratto matrimonio in XXXXX (XX) con Omissis XXXXXXX, con **nessuna annotazione a margine.**

Da quanto emerge dalle certificazioni sopra riportate, le esegutate hanno acquisito l'immobile oggetto di esecuzione senza costituire comunione legale tra coniugi e quindi di proprietà personale delle stesse, trattandosi di bene ereditato.

QUESITO 1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per

la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA

Dati catastali

N. 01 immobile:

riportato dall' Agenzia del Entrate Dir. Prov. di Salerno - Catasto Fabbricati - Comune di **PADULA (SA)** al **foglio 20, p.lla 1037, sub 1** - Rendita: **Euro 441,57** Categoria **A/2a**, Classe **3**, Consistenza **9,5 vani**

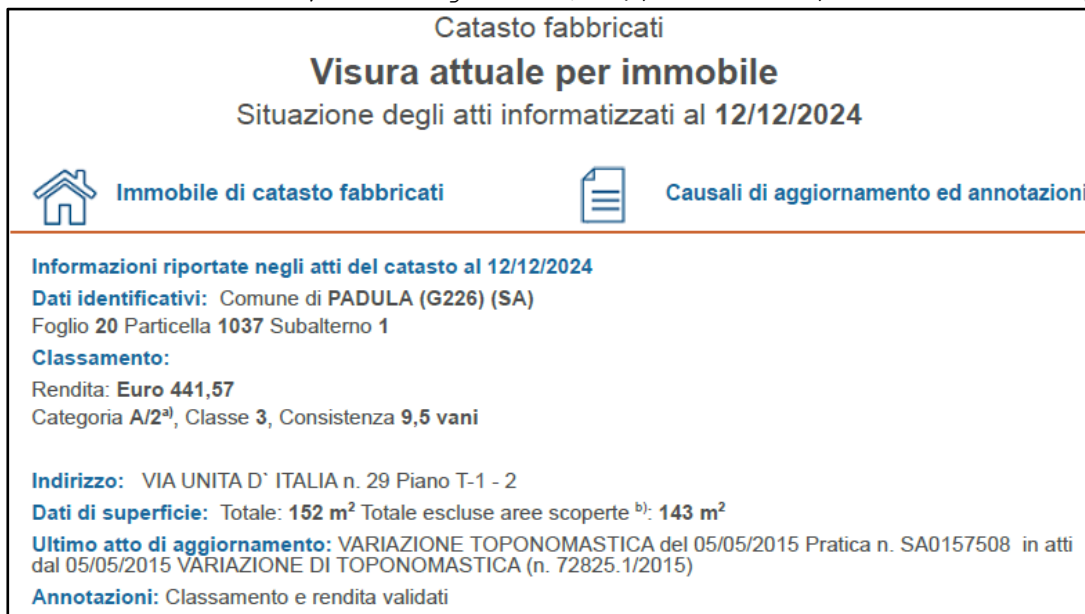


Fig. 1 - Immagine parziale, frontespizio visura catastale attuale.

1.B identificazione del bene sulla mappa satellitare e sulla mappa catastale

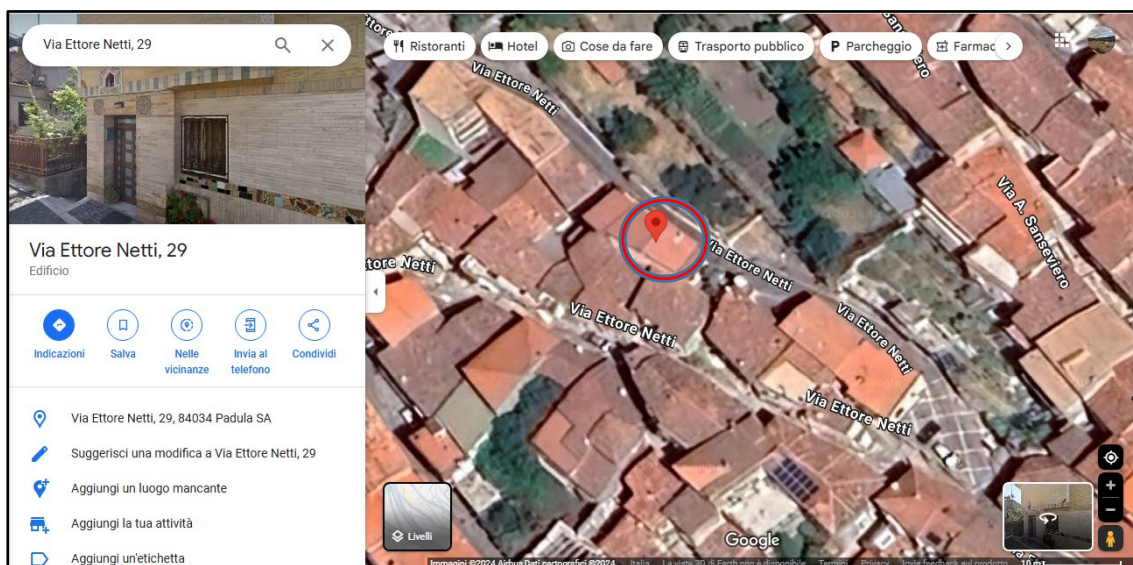


Fig. 2 - Immagine satellitare fonte Google maps.

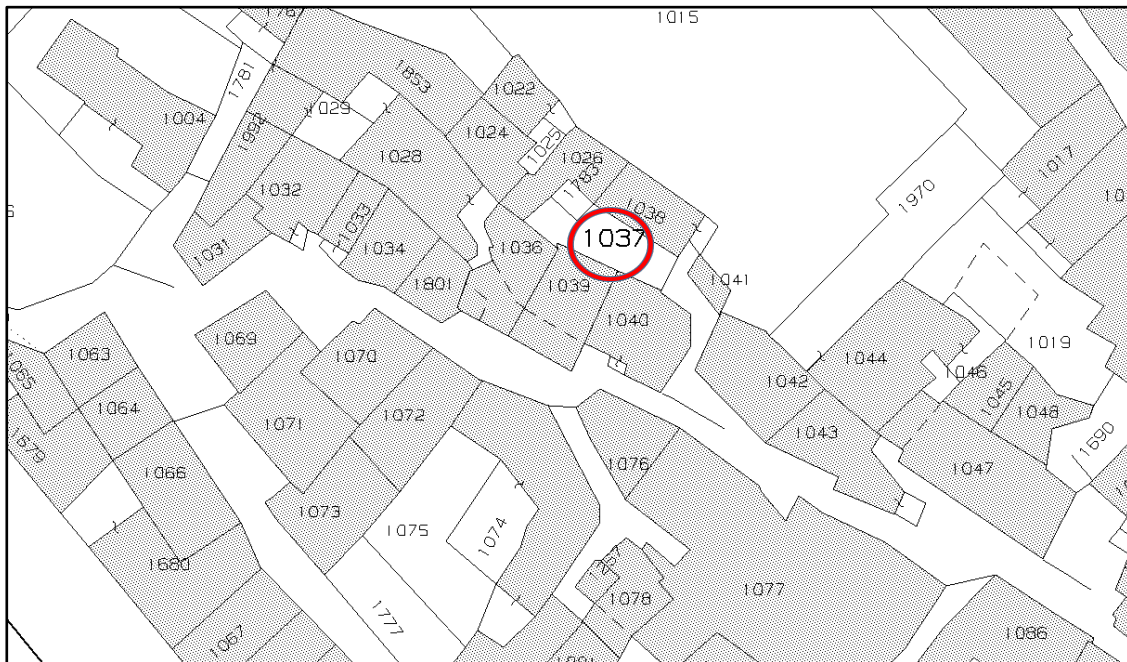


Fig. 3 - Stralcio estratto di mappa catastale fg 20 p.lla 1037.

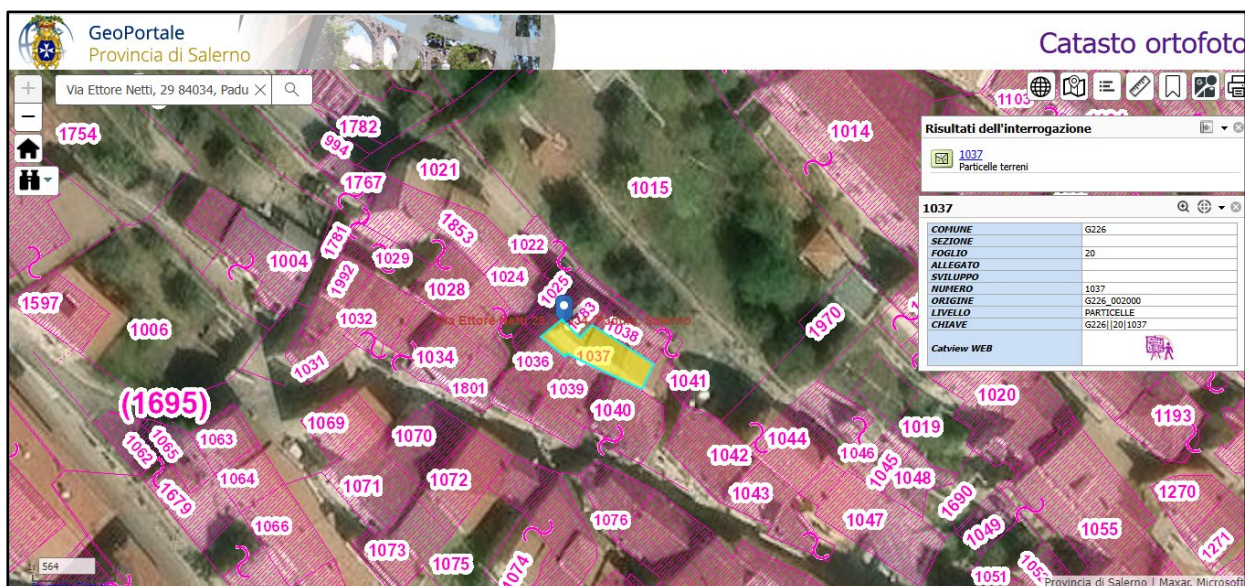


Fig. 4 - Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto (fonte geoportale).

Come si può notare dalle immagini, il fabbricato viene perfettamente identificato nella planimetria catastale. La p.lla 1037 fg. 20 evidenziata con il cerchio rosso, **corrisponde** allo stabile indicato (sempre con cerchio rosso) nell'immagine tratta dal sito google maps e anche nell'immagine della sovrapposizione catastale/ortofoto.

1.C confini e dati catastali

L'immobile si trova per i quattro lati confinante ad altre particelle e con l'ingresso e la facciata principale prospiciente su via Ettore Netti. La particella con mappale 1037 fg. 20, oggetto di pignoramento, risulta ben individuata e confina a **nord** con la **p.lle 1026 fg. 20** (che attualmente corrisponde con il vico 2° Ettore Netti), a **nord-est p.lla 1038 fg. 20** (coincide con via Ettore Netti ex fabbricato diruto e la p.lla risulta intestata al Comune di Padula); **ad est con vico 1° Ettore Netti** (graffato alla p.lla 1038) e a **sud con p.lle 1039 e 1040 fg. 20**; **ad ovest con la p.lla 1036 fg.20**.

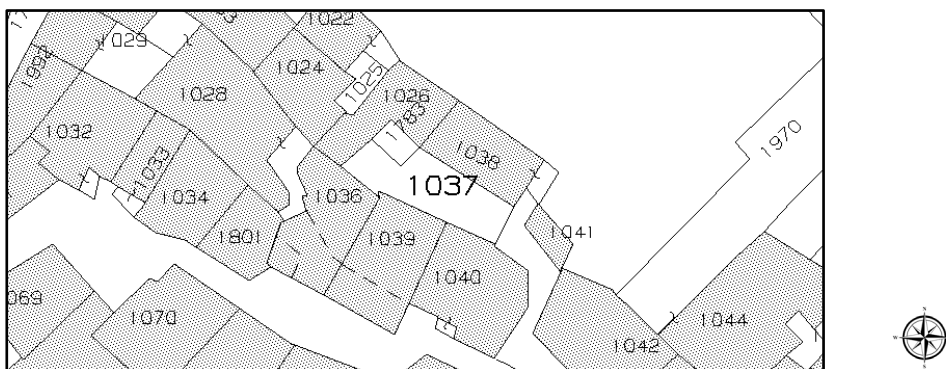


Fig. 5 - Stralcio estratto di mappa - confini

1.D formazione dei lotti

Trattandosi di un solo bene principale e relative pertinenze, il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti.

Pertanto la vendita può riguardare un **LOTTO UNICO**: costituito dall'unico immobile sopra identificato.

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. iva/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

RISPOSTA

Descrizione sommaria del bene

Descrizione generale complessiva

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è situato in via Ettore Netti n. 29 (già Unità d'Italia) a Padula, nel cuore del centro storico (v. fotografie allegate), nelle vicinanze del Sacrario dei Trecento e, a breve distanza in linea d'aria, dal complesso monastico della Certosa di San Lorenzo. Nell'insieme, l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e possiede le seguenti caratteristiche:

- Si tratta di una casa indipendente sviluppata su tre livelli, destinata a civile abitazione. Le facciate esterne sono in buono stato di conservazione, arricchite da marcapiani e altri dettagli decorativi.

- La pianta dell'edificio è di forma irregolare, grosso modo rettangolare, e si sviluppa su tre livelli fuori terra: al piano terra si trovano l'ingresso e la scala per la distribuzione verticale e due vani; al primo piano, tre vani, un ripostiglio, un bagno e un balcone; al secondo piano (sottotetto), due vani e un corridoio, due balconi e un terrazzo.

• Dal punto di vista strutturale, l'edificio è stato realizzato principalmente in muratura in pietra portante. La copertura è in parte con copertura piana (lastrico) e in parte con pannelli coibentati. Gli infissi esterni sono stati in parte sostituiti con nuovi infissi più efficienti in alluminio bianco, mentre altri sono ancora in legno e in ferro verniciato per il sottotetto.

• L'accesso allo stabile (indicato nella foto con la freccia rossa) avviene tramite un portoncino in alluminio, robusto effetto legno, a due battenti con riquadri in vetro satinato, posto su via Ettore Netti.

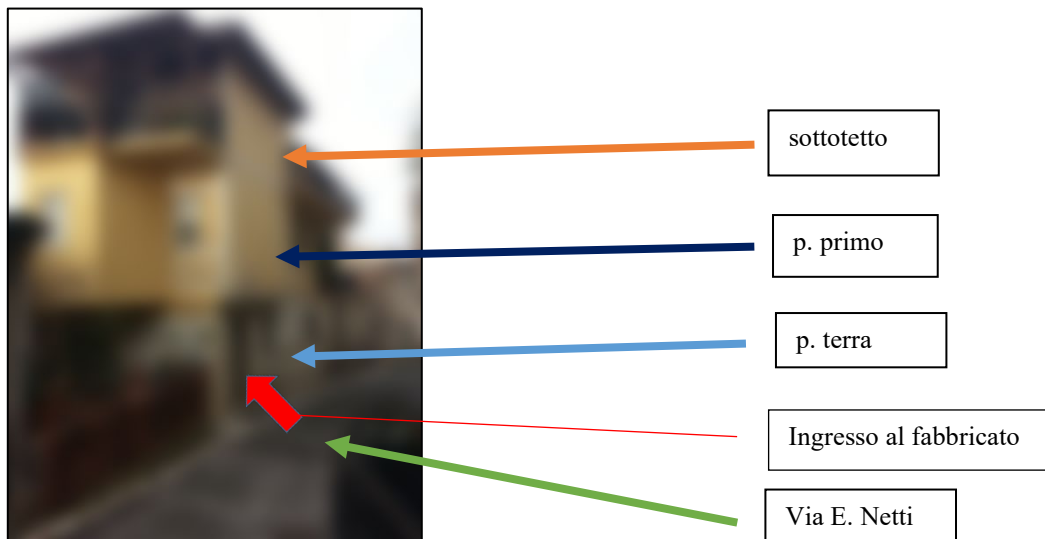


Fig. 6 Veduta del fabbricato da via Ettore Netti, fg. 20 p.lla 1037 sub 1 - con la freccia rossa l'ingresso principale allo stabile-stato reale complessivo del bene oggetto di stima.

Descrizione dei vari livelli e condizioni generali

Piano terra

Al piano terra vi è l'ingresso e la scala, con una sala da pranzo e la cucina.

Dal portone, con entrata da via E. Netti, si accede ad una saletta d'ingresso. In prosecuzione, di fronte al portone d'ingresso, è situata la scala per la distribuzione verticale ai livelli superiori. Dall'ingresso proseguendo sulla destra, vi è la sala da pranzo, dalla quale si accede alla cucina. La zona cucina ha il rivestimento in ceramica così pure parte dell'ingresso/scala. Tutti gli ambienti risultano pavimentati, le pareti sono intonacate e imbiancate ed anche i soffitti dei vari ambienti. Il piano risulta ammobiliato e abitato.

Le porte interne tra i vari vani sono in legno tamburato.

Altezza media interna circa m 2,60

Piano primo

Composto da un piccolo ingresso/corridoio, un locale soggiorno/pranzo con un caminetto rifinito in marmo chiaro, ripostiglio, bagno, salone e camera da letto, quest'ultima con balcone. Le finiture sono di modesta

qualità. Anche questo livello è ammobiliato ed abitato. Le partiture interne sono in laterizi forati con intonaco in malta cementizia con finitura fine, i locali sono tinteggiati.

Il pavimento dei vani principali è in marmo chiaro per il soggiorno e il resto in ceramica; le porte in legno tamburato; le finestre sono in alluminio bianco qualcuna ancora in legno.

Il bagno è funzionante (unico per tutti e tre i livelli), con pavimento e rivestimenti in ceramica ed i sanitari sono in discrete condizioni.

L'altezza interna media è pari m 2,90 ca.

Piano sottotetto (secondo liv.)

È composto da una piccola zona ingresso e corridoio, un vano (adibito saltuariamente a camera da letto) con balcone, altro vano deposito con balcone (su via E. Netti) ed ampio terrazzo. Questo livello risulta ammobiliato ma sicuramente non fruibile in maniera permanente come i vani principali, in quanto carente di riscaldamento. La muratura perimetrale è presumibilmente parte in pietrame e parte in blocchi alveolati con partiture interne in laterizi forati; l'intonaco è in malta cementizia con finitura fine, i locali sono tinteggiati. Nel complesso il secondo livello è assimilabile ad una soffitta e pertanto da considerarsi come pertinenza dell'abitazione.

Il sottotetto risulta pavimentato con piastrelle in ceramica; le porte alcune in legno tamburato/verniciato e una a soffietto; infissi in ferro smaltato. Altezza variabile per i vari ambienti (letto h med. m 2,55 circa; deposito h med. m 1,82 circa; corridoio h med. m 2.45).

Impianti

L'intera abitazione (p.t., p.1, sottotetto) nel suo insieme è dotata di impianto elettrico sottotraccia funzionante con lampade e interruttori e apparentemente rispondente alla vigente normativa. Anche gli impianti idrico e fognario sono funzionanti, non è dotato di riscaldamento con

termosifoni ma al suo posto è presente un termocamino a legna collocato nel soggiorno al p. primo ed una stufa a legna sempre al medesimo livello. L'acqua calda sanitaria si ottiene sia con l'utilizzo del termocamino che con il boiler. Al p.t., l'acqua calda sanitaria si ottiene anche tramite un piccolo scaldabagno elettrico.

IVA

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e/o del ripristino dell'immobile.

QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

RISPOSTA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Agli atti dell'UTC non ci sono documenti in riferimento all'epoca di realizzazione dell'immobile. Trattasi di stabile (come analoghi del centro storico) di incerta datazione con struttura portante in muratura di pietrame, in relazione a tale tipologia costruttiva e alla sua ubicazione, si può affermare che l'immobile è sicuramente antecedente al 31 ottobre 1942.

Il fabbricato a destinazione d'uso abitativo ricade nella zona del centro storico del comune di Padula (SA); è ante '42 (quindi, realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica) e per questo motivo non vi è traccia della licenza/concessione edilizia presso l'UTC.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA

Non si tratta di un fabbricato post 2 settembre 1967.

Si ribadisce che l'immobile, oggetto di esecuzione, è ante '42 e pertanto privo di formale titolo autorizzativo, perché realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/42.

Gli immobili realizzati in epoca antecedente al 1942, non erano soggetti al rilascio di alcun atto autorizzativo e/o concessione, e pertanto detta documentazione è inesistente negli archivi Comunali.

Agli atti dell'UTC di Padula sono presenti soltanto n. 2 pratiche edilizie successive alla sua realizzazione che testimoniano la corrispondenza (almeno per 2/3) dello stesso:

01) Licenza edilizia n. 261 del 13/02/1975 rilasciata al proprietario sig. Omissis Xxxxxx, per la costruzione del tetto a due falde a copertura del solaio al primo piano a firma del geom. F. Omissis (all.ti 15 e 16);

02) Comunicazione d'inizio lavori asseverata (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera A del DPR n. 380 del 6/06/2001 e successive mod. ed integr.) prot. n. 005629 del 24.05.2008, riguardante opere di manutenzione ordinaria da eseguire al fabbricato sito in Padula alla via E. Netti, 29 - p.lla 1037 sub 1 fg. 20 di proprietà del sig. Spadafino Onofrio e a firma del geom. Omissis Xxxxx (all.to 17).

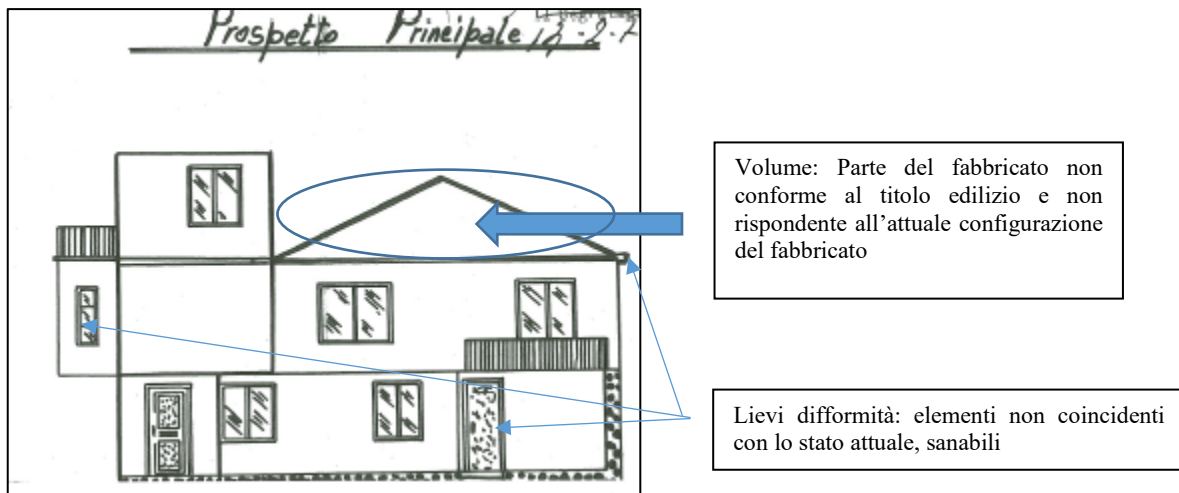
Le pratiche edilizie, sopra citate, non fanno alcun riferimento al titolo edilizio originario per la realizzazione dell'immobile in questione proprio perché, come innanzi detto, il manufatto è ante '42.

Per quanto riguarda il sottotetto (livello 2° del fabbricato), poiché vi sono delle difformità tra l'assentito (Licenza edilizia n. 261 del

13/02/1975) e il realizzato e non vi è traccia all'UTC né di progetto di variante, né di sanatoria, né di condono ne consegue che, questo livello dell'immobile, è da considerarsi parzialmente non conforme al titolo edilizio anche se regolarmente accatastato.

Si inserisce l'immagine del grafico del prospetto principale allegato alla licenza edilizia n. 261 del '75 a chiarimento della situazione sopra esposta.

Tutto il resto del fabbricato (p.t.; p.1 e parte del p.2), esclusa la porzione rappresentata nei grafici del 1975, con copertura a due falde, a parere dello scrivente, è da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico.



I grafici allegati alla Licenza Edilizia n.261 del 13/02/1975 "cristallizzano" la situazione dello "stato di fatto" del fabbricato (al 1974/1975). Fanno comprendere che sicuramente era parzialmente su 3 livelli fuori terra e su parte di esso si voleva realizzare una copertura a due falde che oggi appare "piana" ed equiparata, sommariamente, in altezza al lastrico solare del vano adiacente del secondo livello.

Allo stato, non risultano perseguibili (e né risultano agli atti del Comune) pratiche di condono, sanatorie ecc. anche perché in contrasto con il vigente "piano colore" adottato dal Comune di Padula che dispone, anche, il rispetto e la conservazione dei tetti con falde inclinate per i fabbricati ricadenti nell'ambito del centro storico.

QUESITO 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

RISPOSTA

Trattasi di fabbricato per civile abitazione e non di terreno e quindi non verrà allegato il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

RISPOSTA**1.A Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento**

L'immobile oggetto di pignoramento, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2024 N. 12243 generale e N. 10041 particolare n. di rep. 276, con verbale di pignoramento immobili eseguito a FAVORE di **SIENA NPL 2018 S.r.l.**, è il seguente:

- N. 01 immobile, riportato nell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno - Catasto Fabbricati - Comune di **PADULA (SA)** al **foglio 20, p.lla 1037, sub 1** - categoria A2 classe 3 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 9,5 VANI, via Unità d'Italia n. civico 29, piano T - 1 - 2.

Corrisponde a quanto riportato nelle visure catastali, attuale e storica:

- Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno - Catasto Fabbricati - Comune di **PADULA (SA)** al **foglio 20, p.lla 1037, sub 1** -

Si ribadisce che sia sulle visure catastali che nel pignoramento si riporta la precedente denominazione della strada che corrispondeva a: "Via Unità d'Italia" che successivamente è **mutata** in: "Via Ettore Netti" il numero civico è il medesimo: n. 29.

➤ Gli intestati indicati nelle visure catastali sono n. **4**:

1. Omissis A., Proprietà per **16/72**; 2. Omissis B., Proprietà per **16/72**; 3. Omissis C. Proprietà per **16/72**; 4. Omissis D. Proprietà per **24/72**.

Gli esecutati riportati nel pignoramento sono n. **3**, tutti i precedenti tranne Omissis B. La natura dell'immobile non consente il frazionamento o la divisione per ciascun comproprietario.

➤ Quanto rappresentato nelle planimetrie catastali rispecchia, complessivamente, lo stato attuale dell'immobile.

➤ Un ulteriore elemento necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento è la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

RISPOSTA

Da quanto si desume dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, all'atto della notifica del pignoramento del 26/02/2024, con numero di Rep. 276/2024 e trascritta il 18 marzo 2024 in favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. (Creditore procedente), la parte esecutata **era intestataria dell'immobile** oggetto di procedura.

Parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato in forza del seguente atto:

1) ATTO PER CAUSA DI MORTE - SUCCESSIONE - con trascrizione del 11/03/2014 Reg. Part. 7255 e Reg. Gen. 8577 Pubblico Ufficiale Sala Consilina Rep. 48/9990 del 03/02/2014 a favore:

01. Omissis A. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX XXX XXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/9;

02. OMISSIS B. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
03. OMISSIS C. (comproprietario non debitore) Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
04. OMISSIS D. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9.

In particolare, in base alla trascrizione del 06/12/2022 reg. part. 41065 e reg. gen. 51759, risulta che le esegutate OMISSIS A., OMISSIS B., OMISSIS C. hanno proceduto all'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS XXXXXXXX. (atto Tribunale di Lagonegro del 13/10/2020).

Si precisa che, anche nelle visure catastali, dell'Agenzia delle Entrate, in merito all'immobile oggetto di esecuzione vengono riportati i seguenti intestati:

1. OMISSIS A. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX; Diritto di: Proprietà per **16/72**
2. OMISSIS B. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX; Diritto di: Proprietà per **16/72**
3. OMISSIS C. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX; Diritto di: Proprietà per **16/72**
4. OMISSIS D. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX; Diritto di: Proprietà per **24/72**

Il sottoscritto non rinvenendo agli atti una dichiarazione di rinuncia all'eredità da parte del comproprietario non esegutato, OMISSIS B., che tale risulta dalla intestazione del bene per successione (Denuncia del 03/02/2014 - Successione legittima), non può escludere la titolarità in capo allo stesso dei diritti di proprietà per 16/72 che gli derivano da tale vicenda successoria, anche perché ciò non appare neppure dall'atto del Tribunale di Lagonegro del 13/10/2020 citato nella Certificazione Notarile ma non presente in atti.

Frazionamento o divisione

La natura e la consistenza dell'immobile non consentono il frazionamento o la separazione della quota del coerede.

QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

RISPOSTA

Immobile interessato dal pignoramento:

Catasto fabbricati: Comune di Padula (SA) Foglio 20 Particella 1037 - Sub. 1

In relazione ai seguenti **esecutati**:

1. OMISSIS A. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX;
2. OMISSIS B. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX;
3. OMISSIS C. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX;

la proprietà del bene proviene dai seguenti atti (ventennio):

- ATTO PER CAUSA DI MORTE - SUCCESSIONE - con **trascrizione** del 11/03/2014 Reg. Part. 7255 e Reg. Gen. 8577 Pubblico Ufficiale Sala Consilina Rep. 48/9990 del 03/02/2014 a favore:

- 01.** OMISSIS A. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/9;
- 02.** OMISSIS B. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- 03.** OMISSIS C. (comproprietario non debitore) Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- 04.** OMISSIS D. Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9.

- A sua volta al dante causa Omissis XXXXXXXXX la proprietà dell'immobile era pervenuta in virtù di ATTO DI VITALIZIO del 29/03/1969 per notar E. Chiari, **trascritto** il 16/04/1969 nn. 9931/8276, da parte di Omissis XXXXXXXXX n. a XXXXXX il XX/XX/XXXX.

Sussiste quindi la continuità dei titoli di provenienza per il necessario ventennio.

Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla certificazione notarile sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

➤ IPOTECA VOLONTARIA **iscritta** il 25/06/2008 al n. 25690 del Registro Generale e al n. 4496 Registro Particolare, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/06/2008 Num. di rep. 83596/15826, Notaio DI LIZIA ANTONIO, Sede: POTENZA **in favore** della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., **contro:** Omissis Xxxxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

TRASCRIZIONI

➤ ATTO PER CAUSA DI MORTE - **trascritto** il 11/03/2014 al n. 8577 del Registro Generale e al n. 7255 Registro Particolare, DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 03/02/2014 Num. di rep. 48/9990/14 Pubblico Ufficiale, Sede: SALA CONSILINA (SA) **in favore** di:

- 1) OMISSIS A. (coniuge) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - PROPRIETA' per la quota di 3/9;
 - 2) OMISSIS B. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - PROPRIETA' per la quota di 2/9
 - 3) OMISSIS C. (figlio) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - PROPRIETA' Per la quota di 2/9
 - 4) OMISSIS D. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- contro:** OMISSIS E. c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritti di prop. 1/1;

➤ ATTO PER CAUSA DI MORTE - **trascritto** il 06/12/2022 al n. 51759 del Registro Generale e al n. 41065 Registro Particolare, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI LAGONEGRO del 13/10/2020 Num. di rep. 348 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' **in favore** di:

- 1) OMISSIS A. (coniuge) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per la quota di 3/9;
- 2) OMISSIS B. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' Per la quota di 3/9;
- 3) OMISSIS C. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per la quota di 3/9.

contro: OMISSIS E. c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritti di prop. 1/1;

➤ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 18/03/2024 al n. 12243 del Reg. Generale 6/2024 e al n. 10041 del Reg. Particolare notificato in data 26/02/2024 da Ufficiale giudiziario Tribunale di LAGONEGRO a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 per la quota 1/1 CONTRO:

- 1) OMISSIS A. (coniuge) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per la quota di 3/9;
- 2) OMISSIS B. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' Per la quota di 3/9;
- 3) OMISSIS C. (figlia) C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per la quota di 3/9.

Non risultano altri gravami e/o diritti reali sull'immobile pignorato anche di natura condominiale.

QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA

COMPUTO SUPERFICI

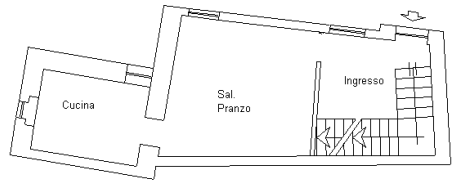
Si definisce «superficie utile abitabile o agibile» (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale n. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare. Per il calcolo delle superfici il sottoscritto si è avvalso di software per il disegno tecnico.

Di seguito si riportano le superfici desunte dagli elaborati grafici reperi con raffronto di quelle rilevate:


S.U. (Superficie Utile) **foglio 20, p.lla 1037, sub 1**

PIANO TERRA

| Descrizione S.U. | Pianta per singolo livello |
|------------------|----------------------------|
|------------------|----------------------------|

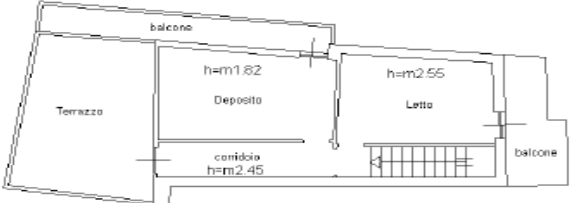
| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ingr. Scala: 12,67 mq c.a • sala pranzo: 18,42 mq c.a • cucina: 8,23 mq c.a. |  <p>Pianta Piano Terra</p> <p style="text-align: right;">h=m2.60</p> |
|--|--|

PIANO PRIMO

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bagno: 3,19 m² c.a. • Soggiorno: 10,73 m² c.a. • Parte scala al 2°: 1,62 m² c.a. • Ingressino/distr: 3,54 m² c.a. • Ripostiglio: 1,77 m² ca. • Salone: 11,90 m² ca. • Letto: 17,45 m² c.a. <ul style="list-style-type: none"> o Balcone 1: 2,77 m² ca. |  <p>Pianta Primo Piano</p> <p style="text-align: right;">h=m2.90</p> |
|--|--|

PIANO SOTTOTETTO

il sottotetto di fatto è una pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali; sono vani non riscaldati e fruibili in modo saltuario come deposito o ripostiglio (anche se nella plan. catastale un vano viene riportato come "letto").

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Letto: 12,22 m² c.a. • scala e pianer.: 3,56 m² c.a. • corridoio: 5,60 m² c.a. • Deposito: 14,05 m² c.a. <ul style="list-style-type: none"> o Terrazzo: 19,86 m² c.a. o Balcone 2: 8,02 m² c.a. o Balcone 3: 6,09 m² ca. |  <p>Pianta Piano Sottotetto</p> |
|--|---|

- Superficie Utile abitabile/agibile netta interna relativa al SUB 1 P.LLA 1037 fg. 20 (PT+P1+P2): **124,95** m² circa.

- Ambienti esterni calpestabili come balconi, terrazze (P1+P2): (2,77 b + 8,02 b + 6,09 b + 19,86 T) = **36,74 m²**.

-
- Per il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile e delle relative pertinenze, il sottoscritto ha fatto riferimento ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e alle indicazioni OMI.

- La superficie commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- Le murature perimetrali di confine verso l'esterno sono state computate fino ai primi 50 cm di spessore.

- Superficie lorda relativa al SUB 1 P.LLA 1037 fg. 20 (PT+P1+P2) escluso balconi e terrazze:

P.T.: 54,48 m² + P.1: 67,81 m² + P.2: 44,84 m² = **167,13 m²**

Tabella riepilogativa, ultima colonna dx Superficie commerciale:

| UNITÀ IMMOBILIARE fg. 20, p.lla 1037, sub 1 | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|
| DESCRIZIONE | PIANO | SUP. UT. | SUP. LORDA | COEFF. | S.L.C. |
| Aree coperte immobile (escluso balconi e terrazze) | | | | | |
| p. terra | T | 39,32 m ² | 54,48 m ² | 100 % | 54,48 m ² |
| p. primo | 1 | 50,20 m ² | 67,81 m ² | 100 % | 67,81 m ² |
| Sottotetto (pertinenze) | 2 | 35,43 m ² | 44,84 m ² | 50 % | 22,42 m ² |
| TOTALE | | 124,95 m ² | 167,13 m ² | | 144,71 m² |
| Aree Scoperte immobile | | | | | |
| Terrazzo + balconi (n. 3) fino a 25 mq al 30% la quota eccedente al 10% | 1, 2 | 36,74 m ² | | | |
| | | 25,00 m ² | | 30 % | 7,50 m ² |
| | | 11,74 m ² | | 10% | 1,17 m ² |
| TOT. aree scoperte | | | | | 8,67 m² |
| Totale Superficie lorda Commerciale (o LORDO VENDIBILE) | | | | | 153,38 m² |

- La superficie commerciale, determinata secondo i criteri sopra esposti viene arrotondata al metro quadrato.

| | |
|--|--------------------------|
| Totale Superficie Commerciale (o LORDO VENDIBILE) | 153 m² |
|--|--------------------------|

Determinazione del Vm dell'immobile pignorato

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate consultando le Agenzie Immobiliari della zona e attraverso l'approfondimento di alcune fonti locali. Degli operatori del settore della zona, soltanto una ha fornito i Valori di mercato.
- Gli operatori consultati sono: OMISSIS Agenzia Immobiliare di xxxxxxxx (XX); OMISSIS XXXXXXXXXXXX servizi immobiliari e finanziari di XXXXXXXX (XX); Agenzia Immobiliare OMISSISS di XXXXXXXX.

1) OMISSIS Agenzia Immobiliare (ex agenzia OMISSIS) con sede in XXX XXXXXXX, XX in XXXXXXXXXXX dove il titolare sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX, si è reso disponibile a fornire delucidazioni circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona considerata e ha inviato la seguente quotazione attuale: Vm €/mq **min** 450,00 **max** 550,00 (all.to n. 13). Gli altri operatori hanno riferito solo delle valutazioni più o meno simili senza far pervenire un idoneo documento.

Per quanto riguarda le **modalità di determinazione dei dati forniti**, gli stessi hanno dichiarato che provengono per comparazione di valori reali delle compra-vendite effettuate nel territorio negli ultimi anni.

Inoltre il sottoscritto ha consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ha estrapolato la scheda relativa al 1° sem. 2024 per la zona B1 di Padula (zone omogenee) dove ricade l'immobile di v. Ettore Netti e ha ricavato il dato riferito alle abitazioni civili: **Vm €/mq min. 630 max 770.**

Al momento, non sono disponibili i dati per il 2° sem. 2024.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: SALERNO
 Comune: PADULA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20-%20MUNICIPIO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 630 | 770 | L | 2,3 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 480 | 660 | L | 1,9 | 2,6 | L |
| Box | Normale | 380 | 540 | L | 1,8 | 2,6 | L |

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

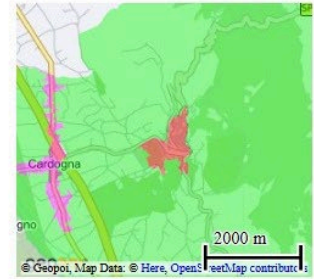
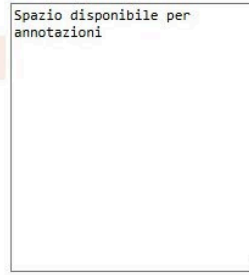


Figura schermata relativa al Vm per il Comune di Padula - 1° sem. 2024 - "zona Centro Urbano – Municipio"

Il valore dell'immobile (abitazione e pertinenze) è stato stabilito, tenendo conto delle condizioni fisiche ed economiche (condizioni di manutenzione e livelli di finitura e destinazioni funzionali), **per comparazione** al valore di altre unità immobiliari simili esistenti nella zona circostante e rilevati sul medesimo mercato immobiliare.

Il sottoscritto ritiene di pervenire al più probabile Vm effettuando la media dei due Vm intermedi in suo possesso, pertanto si avrà:

- 1) **OMISSIS Agenzia Immobiliare**, valore medio: Vm= €/m² 500,00;
- 2) **Banca dati quotaz. Imm.** (1° 2024): valore medio: Vm= €/m² 700,00;

$$Vm = \frac{500,00 + 700,00}{2} = \text{€/m}^2 \text{ 600,00}$$

Vm Complessivo dell'immobile

Ne consegue che il **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE** è pari al prodotto della Sup.Comm. per Vm, pertanto si avrà:

$$153 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 \text{ 600,00} = \text{€ 91.800,00}$$

Riduzione del valore

Inoltre si dovrà tenere conto anche degli eventuali costi di rimozione dei vani del sottotetto non conformi (corridoio e deposito) pari m² 20,00 circa. Poiché, per la realizzazione della copertura sono stati utilizzati pannelli metallici coibentati (tipo sandwich), la rimozione della stessa non risulterà molto onerosa.

Pertanto si considera congrua:

- € 7.000,00 circa per costi di demolizione compreso smaltimento rifiuti manodopera per la copertura metallica e di alcuni tramezzi a cui si dovranno sommare circa:
- € 1.800 per la pratica edilizia connessa,
- **per un totale di € 8.800,00 c.a.** da decurtare dal valore complessivo dell'immobile in precedenza riportato;
- non risultano spese condominiali insolute;

pertanto si avrà: € 91.800,00 - € 8.800,00= € 83.000,00.

Considerato quanto precede, ritiene di assegnare il seguente

Valore di Mercato del LOTTO UNICO pari ad € 83.000,00

(euro OTTANTATREMILA/00)

Da intendersi già al netto dei costi di aggiornamento delle planimetrie catastali e di certificazione energetica e di altre pratiche edilizie per sanare le lievi difformità, in quanto esborsi di modesta entità in relazione al valore dell'intero immobile che si andrà ad acquisire con asta pubblica.

Pertanto, si ritiene di non applicare ulteriori riduzioni al Valore di mercato sopra riportato.

PREZZO BASE D'ASTA

PERTANTO SI AVRA' :

LOTTO UNICO pari ad € 83.000,00

(euro OTTANTATREMILA/00)

Come prezzo determinato a base d'asta

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

RISPOSTA

Non sussiste la possibilità di formare lotti per gruppi omogenei per quanto sopra esposto.

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA

Come riportato nel verbale di accesso del 10/01/2025 del custode giudiziario, avv. OMISSIS, in allegato alla relazione iniziale, l'immobile pignorato è attualmente occupato da una delle esecutate:

- OMISSIS (CF XXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e residente proprio a v. Ettore Netti, 29.

L'esecutata ha riferito che attualmente non sono stati sottoscritti, né registrati, contratti di locazione o di comodato d'uso.

Poiché dall'esame dello stato dei luoghi, quanto riferito veniva direttamente riscontrato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, non si è ritenuto necessario procedere ad ulteriori accertamenti.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene - Che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non rilevate
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non rilevati.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Non rilevate
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non vi è alcun asservimento giuridico.

Beni gravati da censo, livello o uso civico

Non ricorre tale ipotesi.

Spese straordinarie o spese condominiali

Sui beni pignorati, di proprietà degli esecutati, non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate e/o scadute. Non risultano cause in corso.

QUESITO 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

RISPOSTA

I beni oggetto di stima non sono sottoposti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

RISPOSTA

Si allegano alla presente relazione la scheda catastale dell'immobile che riporta P.T, P.1 e SOTTOTETTO in formato pdf (all.to 03) e .jpeg e appositi file .zip con le foto degli esterni e dei vani interni (cartelle denominate "FOTOGRAFIE 21_2024" e "PLANIMETRIE CATASTALI 21_2024").

QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare una separata e succinta descrizione del lotto (all.to 18).

QUESITO 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

RISPOSTA

Si allega alla presente relazione la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva "privacy". (all.to 19)

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

RISPOSTA

Si allega alla presente relazione la check list dei principali controlli a suo tempo effettuati (e inviati telematicamente) in formato .rtf (all.to 20) e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (all.to 21).

Conclusioni

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione, che si compone di 32 pagine dattiloscritte su unica facciata e nr 21 allegati riguardanti le consistenze immobiliari rilevate (nonché copia delle visure catastali, cartella (in formato.zip)

contenente nr. 23 foto (in formato .jpg con risoluzione entro 300Kb) a colori degli esterni (n. 4) e dei vani interni (n. 19).

Allegati

- Copia della relazione in versione “privacy”
- Succinta descrizione del Lotto per la pubblicazione .pdf
- Check list in formato .rtf
- Foglio riassuntivo in formato .rtf
- Cartella con n. 23 foto a colori a risoluzione ridotta entro 300Kb (4 foto est. e 19 int.) ;
- N. 2 Verbali di sopralluogo;
- Estratto di mappa catastale;
- Piante catastali dell'unico sub;
- Visura catastale storica;
- Visura catastale attuale;
- Ispezioni ipotecarie e relative note;
- Doc. U.T.C. PADULA relativa al fabbricato fg. 20 p.lla 1037 sub 1.

Sapri/Lagonegro, 03 febbraio 2025

Il c.t.u.
Arch. Giacomo Foti

