

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA

PROCEDIMENTO N. 29/2022 R.G. Esec.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Allegato n.5: Relazione 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)**



INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI	3
RISPOSTA AI QUESITI	4
QUESITO n. 1	4
QUESITO n. 2	7
QUESITO n. 3	15
QUESITO n. 4	15
QUESITO n. 5	18
QUESITO n. 6	19
QUESITO n. 7	22
QUESITO n. 8	24
QUESITO n. 9	25
QUESITO n. 10	30
QUESITO n. 11	31
QUESITO n. 12	32
QUESITO n. 13	32
QUESITO n. 14	33
QUESITO n. 15	33
QUESITO n. 16	33



1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1 Documentazione acquisita dai vari Enti
- Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con documentazione catastale e Comunale
- Allegato n.3 Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 Descrizione sintetica del lotto sua occupazione e prezzo di stima attribuito
- Allegato n. 5 Relazione 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)
- Allegato n. 6 Check list dei controlli di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. e identificativi catastali dei beni periziati



RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO n. 1:

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, preventiva autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Beni pignorati

I beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Auletta in Contrada Torre Mattina e sono costituiti da tre appartamenti, ubicati uno al piano terra e due al piano primo (sottotetto), con annessi locali al piano seminterrato.

Tali beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Auletta al Foglio 6, Particella 267, sub. 2, (piano terra e seminterrato), Categoria A/2; sub. 3, (piano primo e seminterrato), Categoria A/2; e sub. 4, (piano primo e seminterrato), Categoria A/2.

Non fa parte del pignoramento l'area antistante il fabbricato. Questa, identificata catastalmente con il sub. 1, (bene comune non censibile) rappresentato in Figura n. 1 ed in Figura n. 4 e 5 dell'Allegato fotografico, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, questo per la specifica funzione di utilizzazione indivisa. Tale bene è rappresentato nell'elaborato planimetrico ed è individuato da specifici riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno), ovvero foglio 6, particella 267, sub.1 (Si veda Figura n. 1). Nello stesso elaborato planimetrico viene specificato che trattasi della corte e dalla scala comune alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento. Pertanto, tale bene si configura come una pertinenza, ovvero una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra, nel caso specifico sub.2, sub. 3 e sub.4 (subalterni oggetto del presente procedimento). Nel caso in esame vi è però la mancanza della espressa indicazione dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, del bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito, sia nel pignoramento (nel quale viene solo genericamente indicato che lo stesso si estende a tutte le accessioni, accessori, dipendenze e parti comuni salvo se altri) che nella nota di trascrizione (mancanza di idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata). Pertanto la scrivente ha proceduto alla stima dei soli sub. 2, sub. 3 e sub.4.



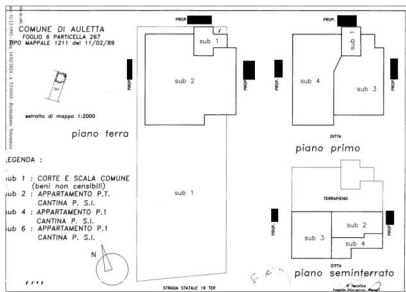


Figura 1 - Sovrapposizione ortofoto e foglio di mappa catastale n. 6 Comune di Auletta e certini immobile

Confini

Il fabbricato censito al N.C.E.U. con la particella 267 ricade nella particella 267 censita al C.T.

Nella figura n. 1 viene riportata lo stralcio del foglio di mappa 6 nel quale viene evidenziata la zona di interesse. Nella figura successiva vengono rappresentati graficamente i confini dei singoli sub. costituenti i beni oggetto del presente procedimento.

Formazione dei lotti

Per gli immobili in esame si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di TRE LOTTI così costituiti:

LOTTO N. 1 Costituito da appartamento al piano terra + locale piano seminterrato;

LOTTO N. 2 Costituito da appartamento al piano primo + locale al piano seminterrato;

LOTTO N. 3 Costituito da appartamento al piano primo + locale al piano seminterrato.

Per una maggiore comprensione si riporta in Figura 2 la suddivisione grafica dei lotti appena definiti. Si precisa che il sub. 1 in Figura 2 sta ad identificare la corte e la scala comune (beni non censibili).

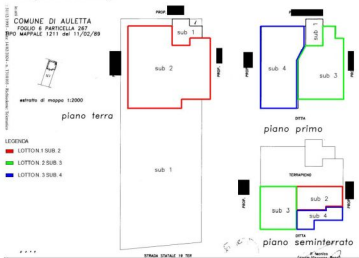


Figura 2 – Formazione dei lotti

QUESITO n. 2:

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Auletta in Contrada Torre Mattina.

Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione.



Figura 3 - Indicazione del fabbricato _fonte google maps

L'edificio di cui i beni oggetto del presente procedimento fanno parte è adibito a civile abitazione, è stato realizzato nel 1973, presenta struttura in c.a. e si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, di ubicazione dei locali "cantina", terra e primo piano, dove sono ubicati gli appartamenti. Il piano terra e primo sono collegati mediante il vano scala.

L'accesso, pedonale e carrabile, ai beni avviene direttamente dalla pubblica via (Strada Regionale 19 ter) e, successivamente tramite la particella 119 (non facente parte della presente procedura). Si veda Figura 1 e Figura n. 4.

Esternamente l'immobile si presenta ben tenuto.



Figura 4 - Indicazione accesso fabbricato_ fonte google maps

Di seguito si procederà con la descrizione dei beni facenti parte il presente procedimento secondo la suddivisione dei TRE LOTTI prima definiti.

LOTTO N.1

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Contrada Torre Mattina del Comune di Auletta (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 267, sub. 2, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta ammobiliata ed occupata da una dei debitori.

Superficie commerciale:

Abitazione H = 3,00 m.

Vano 1 = 17,50 m²

Vano 2 = 15,40 m²

Vano 3 = 29,70 m²

Vano 4 = 23,06 m²

Vano 5 = 15,19 m²

Cucina = 8,00 m²

Bagno = 6,72 m²

Disimpegno = 16,07 m²

Cantina = 35,80 m² (h = 2,22 m)

Superficie complessiva = 167,44 m²

Superficie balconi = 15,90 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (escluse le aree scoperte) = 167,44 m².

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

Al bene facente parte di tale lotto, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 5, (piano terra e seminterrato) si accedere attraverso il vano scala. L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel disimpegno dal quale è possibile accedere ai restati vani dell'immobile: vano 1 (Figura 8 e 9 Allegato fotografico), vano 2 (Figura 10 e 11 Allegato fotografico) cucina (Figura 12 e 13 Allegato fotografico), vano 3 (Figura 14 e 15 Allegato fotografico), bagno (Figura 16 e 17 Allegato fotografico) e due camere (Figura 18 - 21 Allegato fotografico). Completa il bene un ampio terrazzo (Figura 23 - 25 Allegato fotografico). Il bene presenta una tripla esposizione con affaccio sul prospetto principale, laterale e sull'area antistante distinta catastalmente con il sub. 1, Figura 2. Tutti gli ambienti presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di discreta qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento con termo-camino.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Non si rilevano finiture di pregio.

Completa l'immobile la presenza di un locale (cantina) ubicato al piano seminterrato ed al quale è possibile accedere direttamente dall'esterno. (Figura 27 Allegato fotografico). Questo presenta un unico vano di forma pressoché rettangolare, illuminato da una finestra. (Figura 28 e 29 Allegato fotografico).

LOTTO N.2

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Contrada Torre Mattina del Comune di Auletta (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 267, sub. 3, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta ammobiliata ed occupata dalla signora xxxxx xxxx (figlia di xxxxx xxxxxx).

Superficie commerciale:

Abitazione H = - sottotetto .

Vano 1 + cucina = 21,73 m²

Vano 2 = 17,72 m²

Bagno = 5,71 m²

Disimpegno = 8,1 m²

Cantina = 57,55 m² (h = 2,84 m)

Superficie complessiva = 110,80 m²

Superficie balconi = 5,28 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (escluse le aree scoperte) = 110,80 m².

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

Al bene facente parte di tale lotto, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 6, (piano sottotetto e seminterrato) si accedere attraverso il vano scala. L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel vano 1, il quale si presenta come un unico vano con annesso angolo cottura (Figura 31 - 33 Allegato fotografico). A destra rispetto all'ingresso è presente un disimpegno (Figura 34 Allegato fotografico) il quale permette l'accesso al vano 2 (Figura 35 e 36 Allegato fotografico) ed al bagno (Figura 37 e 38 Allegato fotografico). Completa il bene un ampio terrazzo in direzione Sud ed un balcone in direzione Est. Il bene presenta una doppia esposizione con affaccio sul prospetto principale e sull'area antistante distinta catastalmente con il sub. 1. Figura 2. Tutti gli ambienti presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di discreta qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Non si rilevano finiture di pregio.

Completa l'immobile la presenza di un locale (cantina) ubicato al piano seminterrato al quale è possibile accedere direttamente dall'esterno. (Figura 2 e Figura



39 Allegato fotografico). Questo presenta un unico accesso e due ambienti, di forma rettangolare, comunicanti internamente. (Figura 40 e 41 Allegato fotografico).

LOTTO N.3

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Contrada Torre Mattina del Comune di Auletta (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 267, sub. 4, dello stesso Comune.

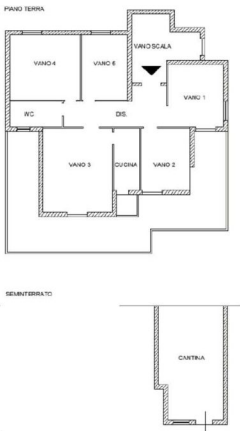
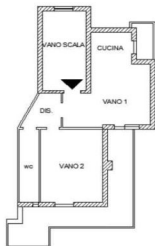


Figura 5 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile -LOTTO N.1- piano terra e seminterrato





PIANO SEMINTERRATO

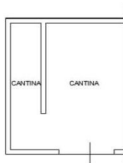


Figura 6 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile -LOTTO N.2- piano primo e seminterrato sub.3

Tipologia e natura reale e catastale: L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta ammobiliata ed occupata da uno dei debitori.

Superficie commerciale:

Abitazione H = - sottotetto

Vano 1 = 20,60 m²



Vano 3 = 15,52 m²

Vano 4 = 10,47 m²

Vano 5 = 2,84 m²

Cucina = 9,72 m²

Bagno = 6,47 m²

Disimpegno = 13,51 m²

Cantina = 20,91 m² (h = 2,23 m)

Superficie complessiva = 110,00 m²

Superficie balconi = 5,00 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (escluse le aree scoperte) = 100,00 m².

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

Al bene oggetto del presente procedimento, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 7, (piano sottotetto e seminterrato) si accedere attraverso il vano scala. L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel disimpegno dal quale è possibile accedere ai restati vani dell'immobile (Figura 54 e 55 Allegato fotografico): vano 1 (Figura 43 e 44 Allegato fotografico), cucina (Figura 45 Allegato fotografico), bagno (Figura 46 e 47 Allegato fotografico), due camere (Figura 48 – 51 Allegato fotografico) ed il vano 5 (Figura 52 e 53 Allegato fotografico). Completa il bene un ampio terrazzo in direzione Sud ed Ovest. (Figura 56 e 57 Allegato fotografico). Il bene presenta una doppia esposizione con affaccio sul prospetto laterale e sull'area antistante distinta catastalmente con il sub. 1. Figura 2. Tutti gli ambienti presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di discreta qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Non si rilevano finiture di pregio.

Completa l'immobile la presenza di un locale (cantina) ubicato al piano seminterrato al quale è possibile accedere direttamente dall'esterno. (Figura 2 e Figura 61 Allegato fotografico). Questo presenta un unico accesso, all'interno si rilevano due ambienti comunicanti internamente (Figura 62 Allegato fotografico).

Per l'immobile oggetto del presente procedimento NON risulta essere costituito un condominio.



Si riporta all'interno dell'Allegato n. 2 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa ai beni sopra descritti.

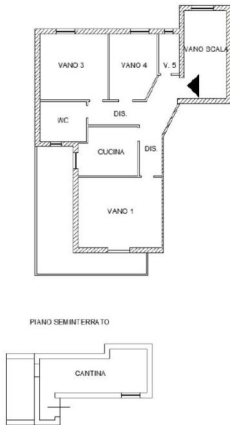


Figura 7 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile -- LOTTO N.3 - piano primo e seminterrato
pub.4



QUESITO n. 3:

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.

I beni oggetto del presente procedimento sono stati realizzati successivamente al 2 settembre 1967.

QUESITO n. 4:

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e l'anno della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi, 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.

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta (SA), si evince che l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona definita in "Tessuti in via di consolidamento" da attuarsi previa redazione di PUA. Per il dettaglio delle prescrizioni urbanistiche si rimanda all'Allegato n. 1.

La zona risulta essere sottoposta a vincolo sismico e ricadente nel piano stralci per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele.

Titoli edilizi rilasciati

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla Licenza Edilizia n. 2/73 del 3 settembre 1973, rilasciata al signor xxxxxxxxxxxx (nato ad Auletta il 20/05/1948), la quale autorizzava la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in località Torre Mattina in Auletta. Nello specifico il progetto originario approvato prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato, adibito ad autorimessa, ed un piano terra adibito a civile abitazione.

Segue Permesso di Costruire in Sanatoria ex Legge 47/85, pratica 317, con protocollo n. 7704 del 30/12/1986. Tale sanatoria si è resa necessaria poiché il piano seminterrato ha subito un aumento di superficie, rispetto al progetto originario,

usufruibile arretrando il muro di contenimento. Inoltre leggere modifiche si registrano anche relativamente al piano terra, con la modifica della superficie dei singoli ambienti e la variazione delle aperture sui prospetti. Infine, relativamente al piano sottotetto si registra la realizzazione della copertura ad una quota più alta rispetto a quanto previsto nel progetto originario. Questo ha reso possibile la realizzazione di due unità immobiliari adibite ad abitazione.

Gli elaborati tecnici relativi alla Licenza Edilizia del 1973, nonché quelli relativi al Permesso di Costruire in Sanatoria vengono riportati all'interno dell'Allegato n. 1.

Si precisa altresì che agli atti del Comune di Auletta non risultano certificati di abitabilità né Attestati di Prestazione Energetica.

Differmità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e le autorizzazioni prima descritte si evince quanto segue:

1. Relativamente al piano seminterrato si rileva la chiusura della porta di accesso al vano deposito con la realizzazione di un collegamento interno tra i due vani indicati come deposito e garage, nella planimetria riportata nel P.d.C. in Sanatoria (protocollo n. 7704 del 30/12/1986) raffigurante i luoghi. Tale difformità viene rappresentata graficamente in Fig. 8.

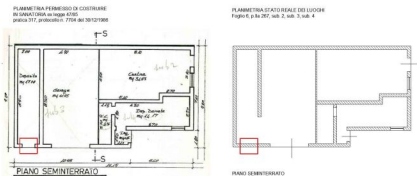
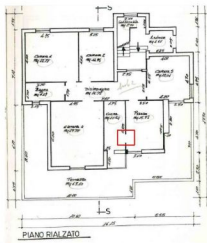


Figura 8- Confronto tra P.d.C. in sanatoria n. 1185 del 2008 e stato reale dei luoghi piano seminterrato

2. Relativamente al piano terra si rileva una diversa apertura del vano porta per l'ambiente indicato come cucina. Tale difformità viene rappresentata graficamente in Fig. 9.

PIANIMETRA PERMESSO DI COSTRUIRE
 IN SANATORIA ex legge 47/55
 pratica 317, protocollo n. 7704 del 3/8/1986



PIANIMETRA STATO REALE DELLO STATO
 Foglio 6, sito 267, rub. 2, sub. 3, sub. 4



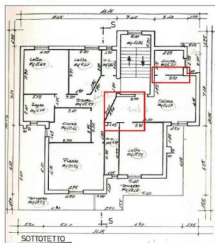
Figura 9- Confronto tra P.d.C. in sanatoria n. 1185 del 2008 e stato reale dei luoghi piano rialzato

3. Relativamente agli immobili presenti nel sottotetto si rilevano due difformità relative al sub. 3: la prima riguarda l'assenza del tramezzo di divisione tra la cucina e la sala da pranzo (che di fatto si presentano come unico vano); la seconda riguarda la presenza di un piccolo vano disimpegno posto immediatamente a destra rispetto all'ingresso all'appartamento. Tale difformità viene rappresentata graficamente in Fig. 10.

Da accertamenti svolti è stato rilevato che il bene oggetto del presente procedimento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune.

Le autorizzazioni ai lavori comprensive di elaborato grafico e relazione tecnica vengono riportate all'interno dell'Allegato n. 1.

PLANIMETRIA PERMESSO DI COSTRUIRE
 IN SANATORIA ex legge 4785
 pratica 317, protocollo n. 7704 del 30/12/1986



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI
 Foglio 1, p. 1a 267, sott. 2, sott. 3, sott. 4



SOTTOTETTO

Figura 10- Confronto tra P.d.C. in sanatoria n. 1185 del 2008 e stato reale dei luoghi piano sottotetto

QUESITO n. 5:

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

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei terreni. Tuttavia la scrivente ha chiesto, al Comune di Auletta, rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'area dove sorge il fabbricato. Questo viene riportato all'interno dell'Allegato n. 1.

QUESITO n. 6:

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.

Dati catastali attuali

Immobile situato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, p.lla 267, sub. 2, piano terra e piano seminterrato, Categoria A/2, consistenza 10 vani, superficie 174 m², Rendita Euro 542,28.

Immobile situato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, p.lla 267, sub. 3, piano primo e piano seminterrato, Categoria A/2, consistenza 4 vani, superficie 86 m², Rendita Euro 185,92.

Immobile situato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, p.lla 267, sub. 4, piano primo e piano seminterrato, Categoria A/2, consistenza 5,5 vani, superficie 106 m², Rendita Euro 255,65.

Detti dati catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Gli intestatari catastali, ad oggi, risultano essere la signora xxxxxxxxxxxx (nuda proprietà per la quota di 5/9), xxxxxxxxxxxx (nuda proprietà per la quota di 2/9) e xxxxxxxxxxxx (nuda proprietà per la quota di 2/9) oltreché la signora xxxxxxxxxxxx, nata a xxxx il xxxxx, (usufrutto per la quota di 1/2) ed il signor xxxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xxxxxx, (usufrutto per la quota di 1/2).

Si precisa altresì che la signora xxxxxxxxxxxx è deceduta in data xxxxx ad xxxx, mentre il signor xxxxxxxxxxxx è deceduto in data xxxxx ad xxxxx. Nell'Allegato n. 1 si riportano i relativi certificati di morte.

Storia catastale dei beni

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 6, particella 267 del Comune di Auletta di 9 are e 00 ca.

Tale particella deriva dalla particella n. 119 che è stata oggetto di frazionamento del 20/05/1989.

Relativamente al Catasto Urbano, la costituzione della particella 267 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 è del 16/12/1999. Le variazioni che sono state apportate, dalla costituzione ad oggi, si riferiscono a variazioni di classamento d'ufficio, piuttosto che variazione toponomastica. Queste sono state effettuate precedentemente la data del pignoramento.

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, si rilevano le seguenti difformità:

1. Relativamente al subalterno 2 si rileva una diversa collocazione relativamente al vano porta di accesso all'ambiente indicato come cucina. Si rileva inoltre l'erronea rappresentazione delle aperture (porta e finestra) della cantina. Tali difformità vengono rappresentate graficamente in Fig. 11.



Figura 11 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale - sub. 2

2. Relativamente al subalterno 3 si rilevano tre difformità: la prima riguarda l'assenza del tramezzo di divisione tra la cucina e la sala da pranzo (che di fatto si presentano come unico vano); la seconda riguarda la presenza di un piccolo vano disimpegno posto immediatamente a destra rispetto all'ingresso all'appartamento; ed infine si rileva la presenza di un terrazzino posto esternamente al vano cucina, non riportato nella planimetria catastale.

Inoltre, per il locale cantina si rileva la chiusura di una delle porte di accesso con la realizzazione di un collegamento interno tra i due vani. Tali difformità vengono rappresentate graficamente in Fig. 12.

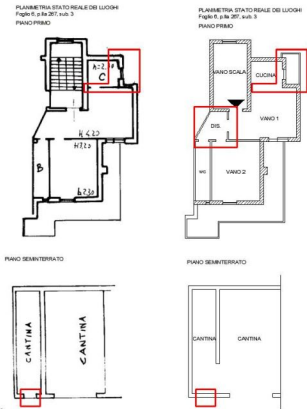


Figura 12 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – sub. 3

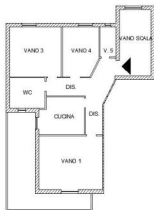
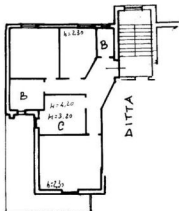


Figura 13 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – sub. 4

Nessuna difformità si rileva relativamente all'immobile rappresentato catastalmente con il subaltemo 4, come si evince dalla Figura n. 13.

QUESITO N. 7:

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che i beni sopra descritti, alla data del pignoramento immobiliare del 4 maggio 2022, trascritto a Salerno in data 27 maggio 2022 ai numeri R.G. 22795 e R.P. 18028, a favore di AQUI

SPV SRL, con sede a CONEGLIANO (TV) e contro xxxxxxxxxxxx, nata ad Auletta il 24 gennaio 1950, xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxx xxxx xxx e xxxxxx xxxxxx, nata a xxx il xxx xxx xxx, risultano in titolarità della signora xxxxxxxxxxxx, per la quota di 5/9 del diritto di proprietà, xxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/9 del diritto di proprietà e xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 del diritto di proprietà.

Questo in seguito alla successione testamentaria del defunto xxxxxxxxxxxx (deceduto il xxxxx) registrata il 6 marzo 2008 con numero di repertorio 75/377/8, trascritta a Salerno il 23/04/2008 ai numeri di R.G. 16768 e R.P. 11592. In tale documento, il signor xxxxxxxxxxxx trasferisce agli eredi: moglie (xxxxxxxxxxxx) e ai figli (xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx), i beni oggetto del presente procedimento ed altri. Nello specifico i beni censiti in catasto al foglio 6, p.la 267, sub. 2, 3 e 4 vengono trasferiti con le seguenti quote:

- xxxxxxxxxxxx per la quota di 3/9 del diritto di proprietà;
- xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 del diritto di proprietà;
- xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 del diritto di proprietà
- xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 del diritto di proprietà.

Si precisa altresì che i signori xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx hanno provveduto ad effettuare accettazione espressa dell'eredità di xxxxxxxxxxxx, mediante atto a rogito del Notaio Guerriero Nicola, con sede in Lauria, del 9/01/2015, trascritta in data 12/01/2015 ai numeri 943/817.

Successivamente il signor xxxxxxxxxxxx, trasferisce, la propria quota di 2/9 di piena proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento (ed altri immobili) alla propria madre, signora xxxxxxxxxxxx. Tale trasferimento avviene mediante atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 26/03/2008 con numero di repertorio 30703/13604 per Notaio D'Alessio Maria, trascritto il 18/04/2008 ai numeri 15987/11060.

Pertanto, successivamente a tale atto, per gli immobili oggetto del presente procedimento, si hanno le seguenti quote:

- xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 5/9;
- xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 2/9;
- xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 2/9.



Si riporta, all'interno dell'Allegato n. 1, la nota di trascrizione della successione testamentaria del signor XXXXXXXXXXXX e la nota di trascrizione dell'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 26/03/2008.

Gli immobili per la loro conformazione non risultano suscettibili di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). A parere della scrivente i beni oggetto del presente procedimento possono essere comodamente divisi in tre porzioni, rappresentanti i tre lotti costituiti in risposta al quesito n. 1, ma il valore degli stessi non corrisponde alla quota di proprietà dei singoli debitori. Relativamente al valore degli stessi si rimanda al quesito n.9.

QUESITO n. 8:

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.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta (SA) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere sottoposta a vincolo sismico e ricadente nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 09/04/2013 al R.P. 10633 e R.G. 12939 con Pubblico Ufficiale Tribunale di Sala Consilina Rep. 273/2013 del 22/03/2013 – Sequestro preventivo equivalente a favore di Erario dello Stato con sede a Roma contro XXXXXXXXXXXX con conseguente dissequestro e restituzione immobili del 06/02/2018.
- Trascrizione del 25/10/2013 R.P. 32183, R.G. 39271 Verbale di Pignoramento immobili del 23/09/2013 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sala Consilina a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop. con sede a Sassano e contro XXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a XXXX, XXXXXXXXXXXX il



XXXXXXXXXX a XXXXXX e XXXXXXXXXXXXX , nata il XXXXXX ad XXXXX. (Grava sui beni oggetto del presente procedimento ed altri).

- Trascrizione del 27/05/2022 R.P. 18028, R.G. 22795 Verbale di Pignoramento immobili del 04/05/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lagonegro a favore di AQUI SPV S.R.L.. con sede a Conegliano (TV) e contro XXXXXXXXXXXXnato il XXXX a XXXX, XXXXXXXXXXXXnata il XXXX a XXXX e XXXXXXXXXXXXX , nata il XXXXX ad XXXX. (Grava sui beni oggetto del presente procedimento).
- Iscrizione del 06/06/2022 R.P. 2761, R.G. 24014 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/06/2002 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc.coop. S.r.l. con sede a Modena contro XXXXXXXXXXXXnato il XXXXX a XXXX, XXXXXXXXXXXXnata il XXXX a XXXX e XXXXXXXXXXXXX , nata il XXXXX ad XXXX. (Grava sui beni oggetto del presente procedimento).

Sui beni non risultano provvedimenti di sequestro penale.

- **Difformità urbanistico-edilizie e catastali:**

Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, rispetto all'ultima richiesta in Sanatoria presentata al Comune di Auletta sono esplicitate in risposta al quesito n.4.

Sono state inoltre rilevate difformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. Per il dettaglio di tali difformità si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

QUESITO n. 9:

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.

Nel dare risposta a tale quesito non si è proceduto alla determinazione del valore dell'area antistante il fabbricato (foglio 6, p.lla 267, sub.1), questo per quanto argomentato in risposta al quesito n.1.



LOTTO N.1

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente al bene ubicato in C.da Torre e censito in catasto al foglio 6, particella 267, sub. 2 del Comune di Auletta. Il bene comprende l'appartamento situato al piano terra con annessa cantina situata al piano seminterrato. Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

LOTTO N.2

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente al bene ubicato in C.da Torre e censito in catasto al foglio 6, particella 267, sub. 3 del Comune di Auletta. Il bene comprende l'appartamento situato al piano primo (sottotetto) con annessa cantina situata al piano seminterrato. Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

LOTTO N.3

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente al bene ubicato in C.da Torre e censito in catasto al foglio 6, particella 267, sub. 4 del Comune di Auletta. Il bene comprende l'appartamento situato al piano primo (sottotetto) con annessa cantina situata al piano seminterrato. Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Si ricorda che per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Come descritto, i beni facenti parte del presente procedimento, presentano un accesso carraio tramite una striscia di asfalto, si veda Figura 1 dell'Allegato fotografico, la quale costituisce la particella n. 119, non facente parte della presente procedura espropriativa. Per maggiore chiarezza espositiva in Figura n 14 che segue, viene evidenziata in rosso la particella 267 ed in azzurro la particella 119. **Pertanto è possibile accedere al bene, (accesso sia pedonale che carrabile), tramite una servitù di passaggio sulla particella n. 119 del foglio 6.**



Criteria di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



Figura 14 Indicazione della particella 267 e 119 foglio n. 6 Comune di Auletta

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.



Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell'anno 2023, la zona in esame ricade in fascia R1, ovvero zona extraurbana. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

Pertanto si stabilisce come quotazione al m² un valore pari a 560 €/m², per le abitazioni, mentre per i locali si stabilisce un valore pari a 360 €/m² per il locale facente parte del Lotto n. 1 e 390 €/m² per i locali facenti parte del Lotto n. 2 e n.3.

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito delle abitazioni riportate in Tabella II.

Tabella I – Valore di mercato OMI

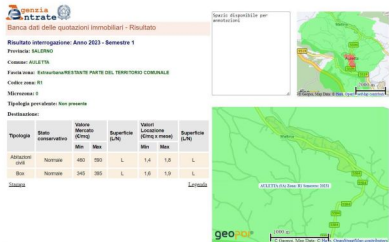


Tabella II – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terra/piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	oltre 40 anni	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Da cui il coefficiente di merito è pari a +10 %.

Per i locali posti al piano seminterrato il coefficiente di merito è pari a 0% dal momento che gli stessi presentano un accesso carrai.

Pertanto si ha:

LOTTO N.1:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato = **103.563,20 €.**

LOTTO N.2:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato = **60.064,50 €.**

LOTTO N.3:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato = **60.570,34 €.**

*la superficie commerciale è stata determinata in risposta al quesito n.2.

Come evidenziato in risposta ai quesiti precedenti è opportuno effettuare degli adeguamenti di natura urbanistica e catastale.

Tali adeguamenti interessano perlopiù l'immobile censito al sub. 4 (LOTTO N.3) per il quale bisogna procedere con una CILA in sanatoria al Comune di Auletta, seguito da un DOCFA al catasto per diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che tale variazione modifica anche la consistenza catastale dell'immobile.



Relativamente all'immobile censito al sub. 2 (LOTTO N.1) è necessario procedere con una rettifica della planimetria.

Pertanto si ha:

LOTTO N.1:

VALORE DI MERCATO: **103.113,00 €** (Euro centotremilacentotredici/00).

LOTTO N.2:

VALORE DI MERCATO: **58.215,00 €** (Euro cinquantottomila duecentoquindici/00).

LOTTO N.3:

VALORE DI MERCATO: **60.570,34 €** (Euro sessantamila cinquecentosettanta/34).

QUESITO n. 10:

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.

LOTTO N.1: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina. Il lotto è composto da una abitazione ubicata al piano terra ed annessa cantina ubicata al piano seminterrato. L'abitazione gode di tripla esposizione, presenta un discreto stato di manutenzione ed è composta da cinque vani, cucina abitabile e bagno. Completa l'immobile la presenza di una ampia balconata. La superficie coperta utile fuori terra (comprensiva di aree coperte e scoperte) è di 183 m².

Annesso all'appartamento vi è una cantina di 35,80 m², posta al piano seminterrato la quale presenta accesso autonomo dall'esterno.

È possibile accedere a detto LOTTO tramite una servitù di passaggio sulla confinante particella n. 119.

VALORE DI MERCATO: **103.113,00 €** (Euro centotremilacentotredici/00).

PREZZO BASE D'ASTA **87.646,00 €** (Euro ottantasettemilaseicentoquarantasei/00).

LOTTO N.2: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina. Il lotto è composto da una abitazione ubicata al piano primo (sottotetto) ed annessa cantina ubicata al piano seminterrato. L'abitazione gode di doppia esposizione, presenta un discreto stato di manutenzione ed è composta da due



vani, di disimpegno e bagno. Completa il bene un ampio terrazzo in direzione Sud ed un balcone in direzione Est. La superficie coperta utile fuori terra (comprensiva di aree coperte e scoperte) è di 116 m². Annesso all'appartamento vi è una cantina di 57,55 m², posta al piano seminterrato la quale presenta accesso autonomo dall'esterno.

È possibile accedere a detto LOTTO tramite una servitù di passaggio sulla confinante particella n. 119.

VALORE DI MERCATO: **58.215,00 €** (Euro cinquantottomiladuecentoquindici/00).

PREZZO BASE D'ASTA **49.482,00 €** (Euro quarantanovemilaquattrocentottantadue/00).

LOTTO N.3: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Auletta (SA), in C.da Torre Mattina. Il lotto è composto da una abitazione ubicata al piano primo (sottotetto) ed annessa cantina ubicata al piano seminterrato. L'abitazione gode di tripla esposizione, presenta un discreto stato di manutenzione ed è composta da quattro vani, di disimpegno, cucina abitabile e bagno. Completa l'immobile la presenza di una ampia balconata ad L. La superficie coperta utile fuori terra (comprensiva di aree coperte e scoperte) è di 106 m². Annesso all'appartamento vi è una cantina di 20,91 m², posta al piano seminterrato la quale presenta accesso autonomo dall'esterno.

È possibile accedere a detto LOTTO tramite una servitù di passaggio sulla confinante particella n. 119.

VALORE DI MERCATO: **60.570,34 €** (Euro sessantamila cinquecento settanta/34).

PREZZO BASE D'ASTA **51.485,00 €** (Euro cinquantunomilaquattrocentottantacinque/00).

QUESITO n. 11:

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 allegli 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. Specifichi



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;

Gli immobili facenti parte del presente procedimento risultano così occupati:

LOTTO N.1: *Costituito da appartamento al piano terra + locale piano seminterrato e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, p.lla 267, sub. 2, risulta occupato da uno dei debitori, signora xxxxxxxxxxxx, nata ad xxxx il xxxxx, a titolo personale e per uso abitativo.*

LOTTO N.2: *Costituito da appartamento al piano primo (sottotetto) + locale piano seminterrato e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, p.lla 267, sub. 3, questo, come riferito dal signor xxxxxxxxxxxx in sede di sopralluogo, risulta occupato dalla signora xxxxxx xxxx (figlia di xxxxxxxxxxxx) con comodato gratuito da parte della signora xxxxxxxxxxxx, a titolo personale e per uso abitativo. (Non si rileva la registrazione di tale contratto).*

LOTTO N.3: *Costituito da appartamento al piano primo (sottotetto) + locale piano seminterrato e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, p.lla 267, sub. 4, risulta occupato da uno dei debitori, signor xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxx, a titolo personale e per uso abitativo.*

La scrivente ha fatto richiesta alla Giunta Regionale della Campania di comunicare la presenza/assenza di usi civici. La risposta a tale comunicazione, viene riportata integralmente all'interno dell'Allegato n.1. In tale documento si comunica che il terreno sito in agro del Comune di Auletta (SA) distinto in catasto al Foglio 6, Particella originaria 32 NON risulta gravato da usi civici.

QUESITO n. 12:

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto del presente procedimento non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.

QUESITO n. 13:

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

All'interno dell'Allegato n. 2 vengono riportate le planimetrie rappresentanti lo stato reale dell'immobile, l'ultima planimetria dell'immobile presente in catasto e la planimetria dell'ultimo titolo edilizio presente al Comune. Inoltre viene riportato un raffronto tra lo stato reale dell'immobile, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, con la planimetria catastale e la documentazione urbanistica, indicando in rosso le difformità rilevate.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica dei beni oggetto del presente procedimento.

QUESITO n. 14:

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.

Si veda Allegato n. 4.

QUESITO n. 15:

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.

Si veda Allegato n. 5.

QUESITO n. 16:

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).

Si veda Allegato n. 6.

Lagonegro, 07 marzo 2024

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella