

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA

PROCEDIMENTO N. 86/2024 R.G. Esec.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 3: 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)



RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO n. 1:

Identificazione del bene comprensivo 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;

Beni pignorati

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, si evince che i beni oggetto di pignoramento, sono situati nel Comune di San Paolo Albanese, come di seguito elencati:

1. Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 38, di are 29 e ca 75;
2. Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 245/AA di are 15 e ca 75 e AB di are 6 e ca 63;
3. Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 13, di are 13 e ca 4;
4. Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 70, di are 39 e ca 88;
5. Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 71, di are 22 e ca 92;
6. Terreno censito al catasto terreni al foglio 26, p.lla 13, di ha 1, are 38 e ca 7;
7. Terreno censito al catasto terreni al foglio 10, p.lla 321/AA di are 28 e ca 89 e AB di are 9 e ca 91;
8. Bene censito al catasto fabbricati al foglio 12, p.lla 566 (ex p.lla 224) F/2;
9. Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 565 di are 2 e ca 50;
10. Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 13/AA, di are 11 e ca 15, AB di are 1 e ca 53 e AC di ca 69;
11. Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 92, di are 69 e ca 22.

Formazione dei lotti e confini

Si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.



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

LOTTO N. 1

Proprietà per 8/12 dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese alla C.da San Rocco, catastalmente censiti come di seguito:

Bene censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 566, area di sedime fabbricato; (Figura n.1).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 565, di are 2 e ca 50, qualità uliveto; (Figura n.2).

Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 13/AA, di are 11 e ca 15, AB di are 1 e ca 53 e AC di ca 69, qualità uliveto; (Figura n.3).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 92, di are 69 e ca 22, qualità seminativo. (Figura n.4).



Figura 1_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 12 con indicazione della p.la 566





Figura 2_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 12 con indicazione della p.lla 565

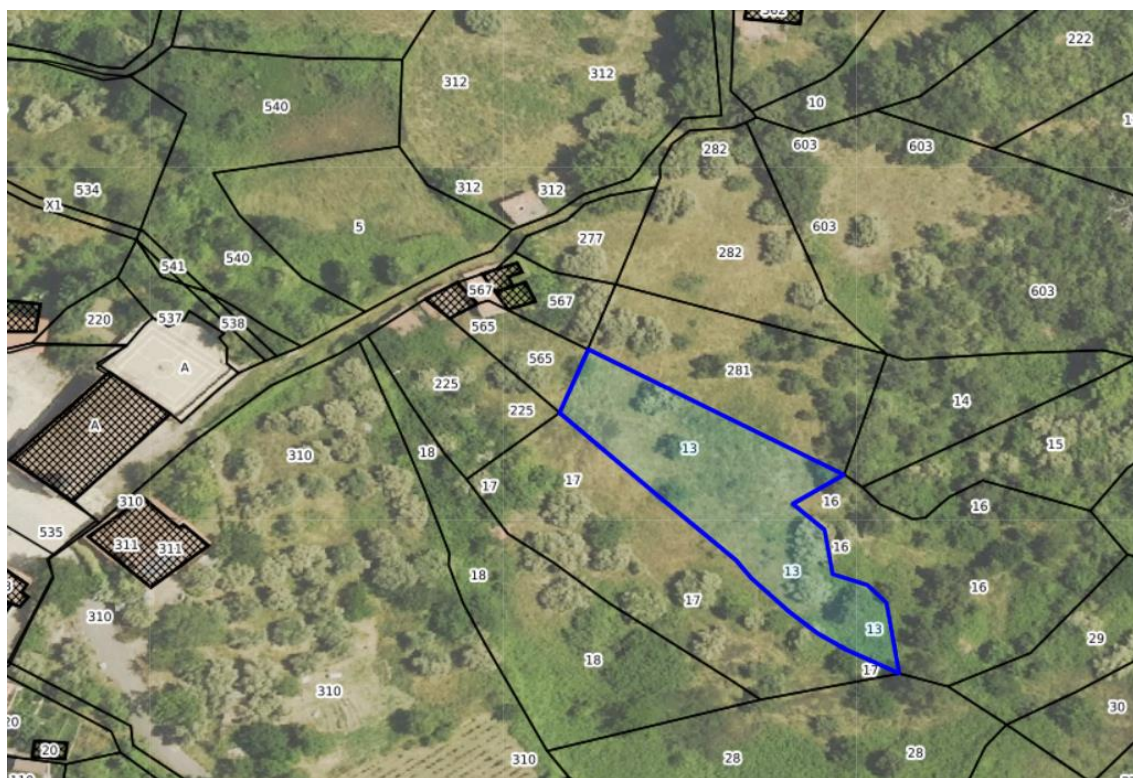


Figura 3_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 12 con indicazione della p.lla 13





Figura 4_Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 12 con indicazione della p.lla 92

LOTTO N.2

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 70, di are 39 e ca 88, qualità pascolo; (Figura n.5).

Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 71, di are 22 e ca 92, qualità pascolo; (Figura n.5).

LOTTO N.3

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Piano Senise, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 8, p.lla 245/AA di are 15 e ca 75, qualità uliveto e AB di are 6 e ca 63, qualità vigneto; (Figura n.6).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 13, di are 13 e ca 4, qualità pascolo; (Figura n.6).



LOTTO N.4

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Giansilvio, catastralmente censiti al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 38, di are 29 e ca 75; (Figura n.7).

LOTTO N.5

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Cicalelle, censiti al Catasto Terreni al foglio 10, p.lla 321/AA di are 28 e ca 89, qualità uliveto e AB di are 9 e ca 91, qualità pascolo; (Figura n.8).

LOTTO N.6

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, censiti al Catasto Terreni al foglio 26, p.lla 13 di ha 1, are 38 e ca 7, qualità pascolo; (Figura n.9).



Figura 5_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 21 con indicazione della p.lla 70 e 71



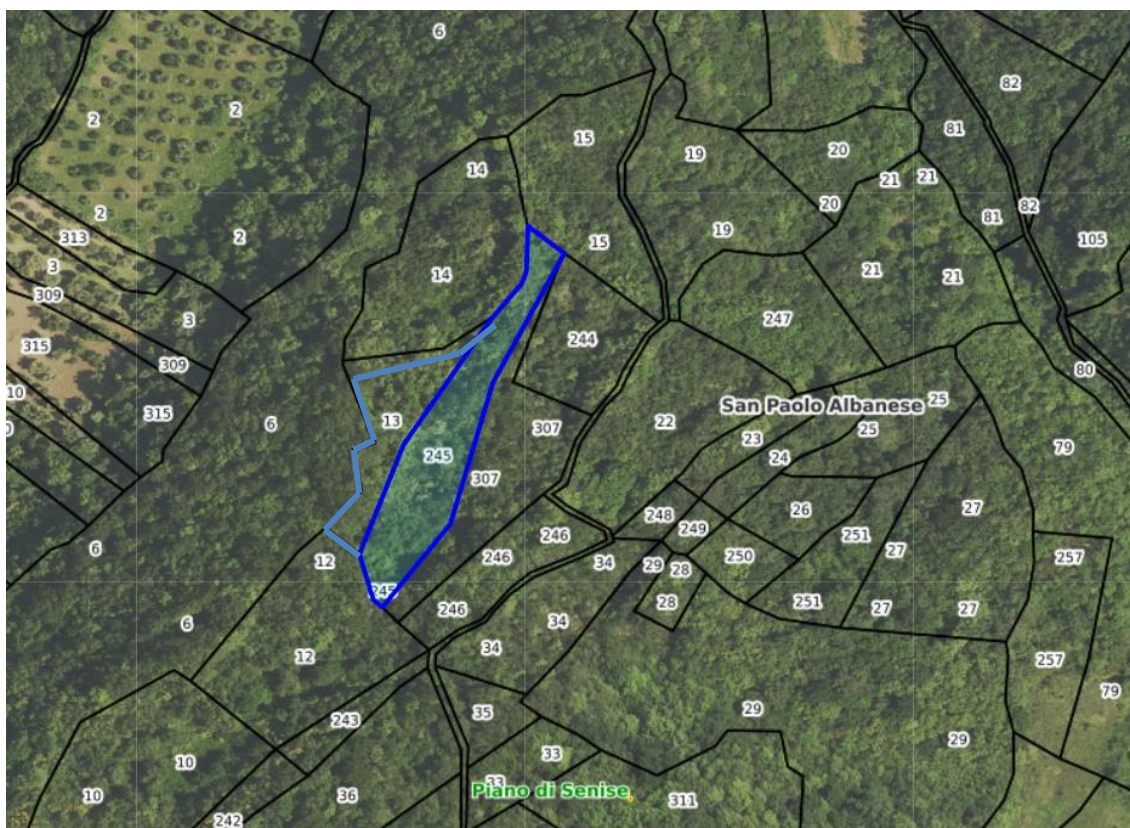


Figura 6_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 8 con indicazione della p.lla 245 e 13

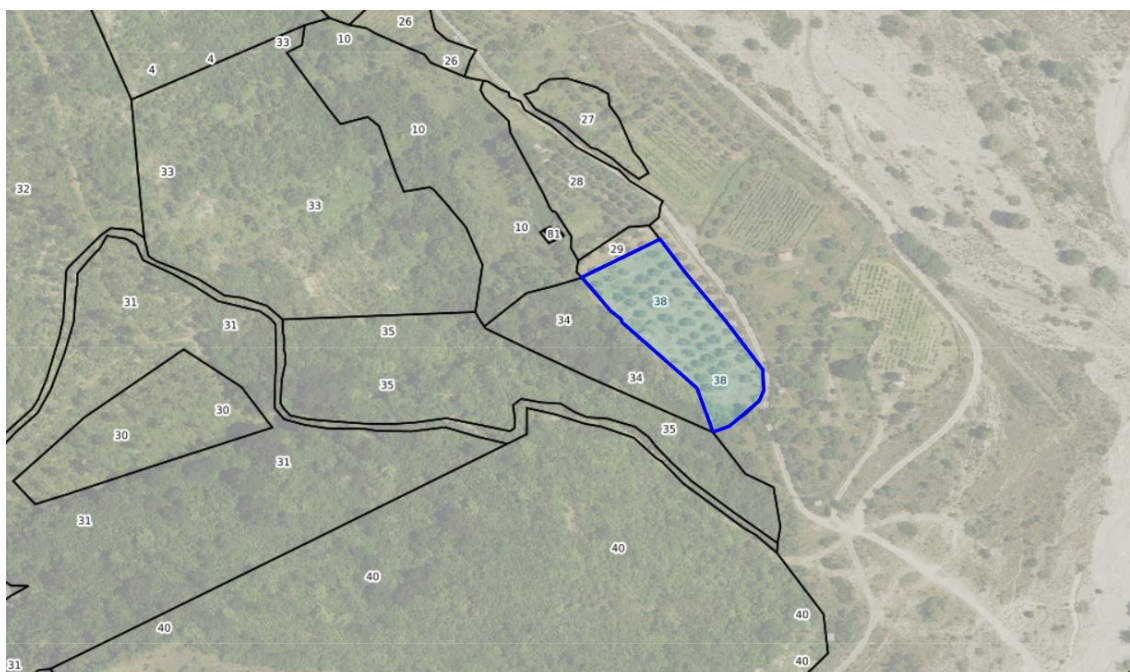


Figura 7_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 4 con indicazione della p.lla 38





Figura 8_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 10 con indicazione della p.lla 321



Figura 9_ Stralcio Ortofoto e mappa catastale n. 26 con indicazione della p.lla 13

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

I beni oggetto del presente procedimento, sono ubicati nel Comune di San Paolo Albanese, piccolo paese di montagna ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Tali beni sono perlopiù terreni ad eccezione di un fabbricato monopiano, in pietra con tetto a spiovente, avente una superficie di circa 34 m², presente in catasto alla categoria F/2 (privo di rendita catastale). Nel corso del sopralluogo effettuato sui luoghi non è stato possibile accedere all'interno di detto fabbricato, il rilievo esterno ha rilevato un avanzato stato di degrado il che rende tale edificio non utilizzabile per scopi abitativi o produttivi. Per tale fabbricato si rende consigliabile l'intervento di abbattimento in considerazione di tale criticità, unitamente a quanto si dirà in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso (cfr. quesito n.4).

I terreni non sono attigui tra di loro, al contrario sono dislocati sul territorio e questo ha reso necessaria anche la formazione di più lotti al fine di renderli maggiormente appetibili sul mercato. In occasione dell'accesso del 22.09.2025, effettuato congiuntamente al custode delegato, è stato possibile riscontrare terreni incolti, abbandonati e caratterizzati da una vegetazione rigogliosa. Per alcuni di questi, in occasione del sopralluogo, si è anche rilevata una difficoltà di raggiungimento del fondo data la fitta vegetazione presente.

Accessibilità

I terreni facenti parte il LOTTO N. 1 sono facilmente accessibili: con mezzo carrabile è possibile arrivare in prossimità degli stessi, mentre l'accesso pedonale ai terreni è garantito senza passare da altrui terreno.

Stessa cosa dicasi per i terreni facenti parte il LOTTO N. 2, LOTTO N. 4 e per il LOTTO N. 5 i quali sono prospicienti la strada.

I LOTTI N. 3 e N.6 risultano interclusi. È necessario costituire quindi una servitù di passaggio per il loro raggiungimento.

Il diritto al passaggio coattivo per fondo intercluso è regolato principalmente dall'articolo 1051 del Codice Civile, che lo riconosce al proprietario di un fondo senza accesso alla pubblica via (o con accesso inadeguato), garantendo il passaggio sul fondo vicino più breve e meno dannoso, con eventuale obbligo di corresponsione di



un'indennità. Pertanto, si riscontra che l'articolo 1051 sancisce il diritto del proprietario del fondo intercluso ad ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui. Quindi, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza. Nell'identificazione del percorso, oggetto del diritto reale di servitù, occorre tenere presente il disposto del II° Comma dell'Articolo 1051, che pone l'accento sulla tutela degli interessi del proprietario del fondo servente. Infatti la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile al fondo servente.

Il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo intercluso deve pagare al proprietario del fondo servente sarà determinata in risposta al quesito n.9.

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

Destinazione Urbanistica della zona

Trattandosi di terreni la scrivente ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo Albanese. Lo stesso si riporta integralmente all'interno dell'Allegato n.1.

Dallo stesso certificato è possibile rilevare che le aree interessate dalla presente procedura esecutiva sono sottoposte a **vincolo paesaggistico** ai sensi del I^ comma lett. f) dell'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

Inoltre, appare utile precisare che i beni ricadenti nel **LOTTO N. 3, N. 4 e N.5 e parte della p.lla 92 (ricadente nel LOTTO N.1)** ricadono in **Zona C3 “Zona Agricola” – Paesaggi di rilevante interesse-** per i quali è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ed ampliamenti di quelli esistenti, connessi con le necessità operative e produttive del fondo.

Mentre, i beni costituenti il **LOTTO N. 2, N.6 e parte della p.lla 92 (ricadente nel LOTTO N.1)** ricadono in **Zona B “Boschi di Casa”** per i quali sono consentiti interventi per gli edifici esistenti destinati all'abitazione, nonché è consentita la realizzazione di impianti per la lavorazione del legno.

Gli altri beni, ricadenti nel **LOTTO N.1** ricadono in **Zona D1 “Insediamenti Polifunzionali”.**



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.

Si rimanda al quesito successivo.

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 /o 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, verificare 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, verificare, 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.

I beni pignorati nell'ambito del presente procedimento non riguardano fabbricati, a meno del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 12, p.lla 566 con categoria catastale F/2, ovvero unità collabenti. Trattasi di fabbricato in avanzato stato di degrado, inutilizzabili per scopi abitativi o produttivi e privi di rendita catastale, come ruderi, edifici fatiscenti o inagibili.

Per tale edificio, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo Albanese, NON vi sono provvedimenti autorizzativi, pratiche di condono o sanatorie. (cfr. Allegato n.1).

La scrivente, pertanto, al fine di definire la data di edificazione di tale manufatto ha reperito il foglio catastale di impianto dal quale **NON** si rinviene la presenza di tale fabbricato. Cfr. Figura 10. Successivamente, dalla ricostruzione dei frazionamenti della particella originale (ex 224) e le due particelle da essa derivate (p.lla 565 e p.lla 566), si è potuto constatare che tale fabbricato è stato costituito in catasto con Pratica n. PZ0255798 in atti dal 12/07/2011 COSTITUZIONE (n. 9390.1/2011). Dall'analisi della denuncia di successione del de cuius xxx xxxx, registrata il xxxx al n. xx, vol. xx, però, si rilevano le seguenti osservazioni a margine della p.lla 224: "particella con annesso piccolo fabbricato rurale in condizioni statiche fatiscenti". Pertanto, il



fabbricato, oggi censito alla p.lla 566, era già presente alla data del 1992 anche se non ancora accatastato. Non è stato possibile reperire altra documentazione che potesse far affermare che tale costruzione sia ante '67.

Come già riportato in risposta al quesito n. 2 la zona di interesse della presente procedura è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del I^ comma lett. f) dell'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, tale manufatto non risulta essere sanabile. In più occorre ribadire che le condizioni esterne dello stesso mostrano un avanzato stato di degrado. **Pertanto, si rende consigliabile l'intervento di abbattimento.**

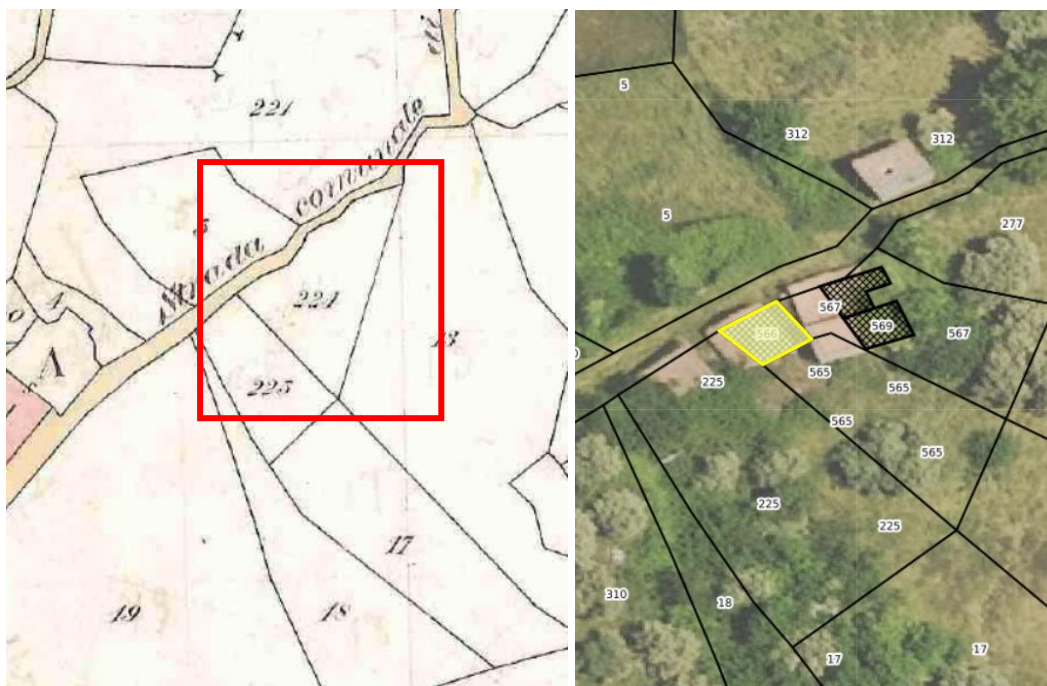


Figura 10_Confronto stralcio foglio di mappa n. 12 (impianto) e attuale

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

Per quanto prima esposto non è possibile procedere al raffronto tra l'attuale stato dei luoghi ed il titolo edilizio rilasciato dal Comune di San Paolo Albanese.

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.

Nell'Allegato n.1 si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo Albanese relativa ai terreni oggetto del presente procedimento.

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**TERRENI catastalmente intestati a:**

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
TOSA DI TROIANO GIOVANNI E C. SNC con sede in SAN PAOLO ALBANESE (PZ)	00996710760	Proprieta'	1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
4	38		PASCOLO	2	0	29	75	Euro: 1,08	Euro: 0,77	0000752

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	245		AA	ULIVETO	02		15	75	Euro:2,85 (*)	Euro:2,44
8	245		AB	VIGNETO	02		6	63	Euro:1,88 (*)	Euro:2,05

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	13		PASCOLO ARB	3	0	13	4	Euro: 0,40	Euro: 0,34

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
21	70		PASCOLO ARB	3	0	39	88	Euro: 1,24	Euro: 1,03

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
21	71		PASCOLO ARB	3	0	22	92	Euro: 0,71	Euro: 0,59

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	13		PASCOLO ARB	3	1	38	7	Euro: 4,28	Euro: 3,57

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	321		AA	ULIVETO	02		28	89	Euro:5,22 (*)	Euro:4,48
10	321		AB	PASCOLO ARB	01		9	91	Euro:0,61 (*)	Euro:0,41

TERRENI catastalmente intestati a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota



Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	565		ULIVETO	2	0	2	50	Euro: 0,45	Euro: 0,39

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	13		ULIVETO	2	0	13	37	Euro: 2,42	Euro: 2,07

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	92		SEMINATIVO	2	0	69	22	Euro: 10,72	Euro: 8,94

Infine la p.lla 566 al Catasto Terreni è presente come Ente Urbano:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
12	566		ENTE URBANO		0	0	34			0000001

FABBRICATO catastalmente intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
12	566		PIAZZA SAN ROCCO n. SNC Piano T		F02

Tale situazione catastale rileva che la signora xxx Rosa, il signor xxx xxx, il signor xxxx xxx e la ditta xxxx (CF xxxxx) (tutti sopra generalizzati), detengono il diritto superficiale, ovvero di costruire/possedere un edificio su terreno altrui, ognuno per le rispettive quote. Tale diritto (superficie) però non è stato debitamente registrato e pubblicato nei pubblici registri per renderlo opponibile a terzi. In buona sostanza manca un atto notarile o un titolo legale pubblico che formalizzi tale diritto, richiedendo quindi l'annotazione Catastale per indicare questa situazione di titolarità di fatto ma non di piena pubblicità legale.

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



Storia catastale dei beni

La particella 566 e la particella 565 sono state costituite con Variazione in soppressione del 04/07/2011, pratica n. PZ0231424, in atti dal 04/07/2011 - Tipo Mappale - presentato il 17/06/2011(n.231424.1/2011). Tale variazione ha soppresso l'originaria particella 224 di estensione 284 m² con qualità seminativo arborato ed ha costituito la p.lla 566 (Ente Urbano) di estensione 34 m² e la p.lla 565 di estensione 250 m².

Per le altre particelle non si rilevano variazioni.

Occorre altresì evidenziare che il terreno censito al catasto terreni al foglio 26, p.lla 13, di ha 1, are 38 e ca 7 NON viene riportato all'interno della mappa terreni del foglio 26 attuale. In tale mappa, difatti, in luogo della p.lla 13 vi è la p.lla 78.

Tale peculiarità, a parere della scrivente, è da riferirsi ad un errore di trascrizione del mappale nel passaggio dai documenti cartacei al sistema informatico, poiché dal confronto tra la mappa d'impianto e la mappa attuale, per tale particella (n.13) – ma anche per le p.lle limitrofe - NON si evidenziano modifiche o difformità che possano far intendere una variazione catastale (es. fusione frazionamento). Figura n. 7.

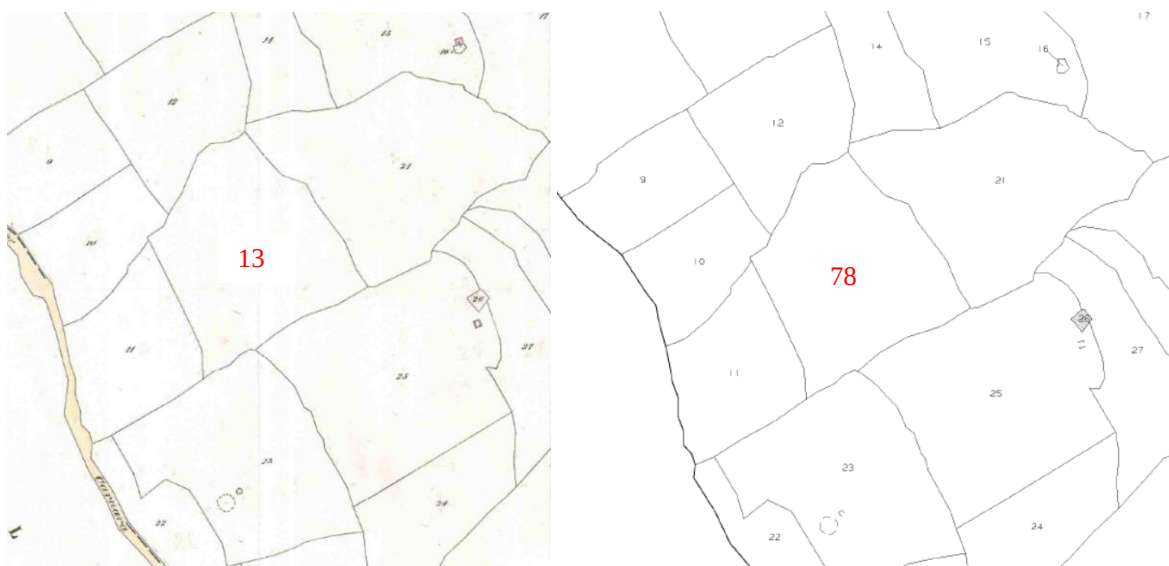


Figura 11_ Confronto stralcio foglio di mappa n. 26 (impianto) e attuale

QUESITO N. 7:

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.

La presente procedura esecutiva riguarda il pignoramento immobiliare, trascritto in data xxxx ai numeri xxxx, a favore di AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A., con sede a Roma e C.F. xxxx e contro xxx., con sede a xxxx e C.F. xxxxxxx.

Alla data del pignoramento gli intestatari dei beni pignorati risultano i seguenti:

1. Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 4, p.lla 38, Foglio 8, p.lla 245/AA e 245/AB e p.lla 13, Foglio 21, p.lla 70 e 71, Foglio 26, p.lla 13, Foglio 10, p.lla 321/AA e 321/AB.

Sono pervenuti alla società xxxxx., in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio xxx xxxx in data xxxx, trascritto a xxxx il xxxx al n. xxx particolare di formalità, donazione effettuata da parte della signora xxxx xxx, nata a xxxxx.

2. Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 12, p.lla ex 224, Foglio 12, p.lla 13/AA, e 13/AB e 13/AC, Foglio 12, p.lla 92.

Sono pervenuti, per la quota di 8/12, alla società xxxx, in virtù di atto di compravendita del Notaio xxxx in data xxxx, trascritto a xxxx il xxx al n. xxxx particolare di formalità, da parte di xxxx xxx, nata a xxx, per la quota di 4/12, da parte di xxx xxx xxx xxx, nata a xx xx xx il xxx per la quota di 2/12 e da parte di xxx, nato a xxxx il xxx, per la restante quota di 2/12.

Si rilevano comproprietari indivisi per i beni riportati al punto n.2. Nello specifico:

- xxxx, nato a xxxxx il xxxx, per la quota di 1/6;
- xxxx, nato a xxxx il xxx, per la quota di 1/6.

Tali beni NON si prestano ad essere divisi in porzioni questo per la loro morfologia, per la loro esposizione e per la loro disomogeneità dal punto di vista urbanistico, poiché le particelle che lo costituiscono afferiscono a zone del PRG caratterizzate da differenti indici di intervento. A tal riguardo, in risposta al quesito n. 9 della presente relazione tecnica, si è proceduto alla stima del deprezzamento delle quote di proprietà indivise.

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.

Provenienza dei beni immobili nel ventennio antecedente il pignoramento:

1. Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 4, p.lla 38, Foglio 8, p.lla 245/AA e 245/AB e p.lla 13, Foglio 21, p.lla 70 e 71, Foglio 26, p.lla 13, Foglio 10, p.lla 321/AA e 321/AB.

Sono pervenuti alla società xxxxx in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio xxxx in data xxx, trascritto a xxx il xxx al n. xxx particolare di formalità, donazione effettuata da parte della signora xxxx, nata a xxxx in data xxxx.

Dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico di detta procedura si legge che tali beni sono pervenuti alla signora xxxx xxx tramite dichiarazione di successione legittima (senza testamento) del de cuius xxx xxx, deceduta il xxx, registrata il xxxx, al n. xx, vol. xx e trascritto a xxx il xxxx al n. xxxx particolare di formalità.

Tuttavia, da verifiche più accurate è possibile asserire che alla signora xxxx i terreni censiti al foglio Foglio 4, p.lla 38, Foglio 8, p.lla 245 e p.lla 13, Foglio 10, p.lla 321, risultano pervenuti, **per la quota di ½**, in virtù della dichiarazione di successione legittima (senza testamento) del de cuius xxx, deceduta il xxx, registrata il xxx, al n. xxx, vol. xxx e trascritto a xx il xxx al n. xxx particolare di formalità.

Mentre i terreni censiti al foglio 21, p.lla 70 e 71 ed il terreno censito al foglio 26, p.lla 13 sono pervenuti, alla signora xxx, per la quota di 1/1, in virtù della medesima dichiarazione di successione della signora xxxx, prima enunciata, anche se la signora xxx, NON era proprietaria esclusiva di detti terreni, bensì proprietaria per la sola quota di 3/12.

Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità della signora xxxx xxx.

2. Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 12, p.lla ex 224, Foglio 12, p.lla 13/AA, e 13/AB e 13/AC, Foglio 12, p.lla 92.

Sono pervenuti, per la quota di 2/3, alla società xxx, in virtù di atto di compravendita del Notaio xxx in data xxx, trascritto a xxxx il xxx al n. xxxx particolare di formalità, da parte di xxxx xxx, nata a xxxx in data xxx, per la quota di 1/3, xxx xxx, nata xxx, per la quota di 1/6 e xxxx, nato a xxx il xxx, per la restante quota di 1/6.



Mentre la restante quota pari ad 1/3 resta in capo a xxx e xxx (1/6 ciascuno).

Ai venditori comproprietari: xxxx (sopra generalizzati) tali terreni sono pervenuti in forza della dichiarazione di successione legittima (senza testamento) del de cuius xxx, deceduto in data xxxx, registrata il xxx al n. xxx, vol. xxx e trascritto a xxx in data xxx al n. xxx particolare di formalità. Eredità per la quale NON risulta essere trascritta la relativa accettazione.

Infine, relativamente al bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lla 566 occorre specificare che - dalle sole risultanze catastali - si rileva la cessione del diritto di superficie (ovvero il diritto di poter costruire un edificio su terreno di altrui proprietà) ceduto da parte dei proprietari del fondo (ex p.lla 224) alla signora xxxx xxx, al signor xxxx, al signor xxx xxx ed alla ditta xxx xxx (CF xxxx). Tale diritto, però, **NON** è stato opportunamente formalizzato mediante atto notarile o un titolo legale pubblico. All'interno della successione del signor xxxx xxxx (1993) si rileva la presenza di tale edificio (non ancora accatastato) mediante la presente dicitura:” *particella con annesso piccolo fabbricato rurale in condizioni statiche fatiscenti*”. Pertanto, a parere della scrivente, la titolarità del fabbricato (p.lla 566) segue quanto sino a qui esposto per i terreni riportati al punto 2.

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Dalla Certificazione Notarile si evince che dal 2004 al 29.02.2024 risultano a carico della consistenza immobiliare oggetto della presente relazione le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2024 - Registro Particolare 16021 Registro Generale xxx, Pubblico ufficiale xxxx - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN PAOLO ALBANESE (PZ)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2024 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx Pubblico ufficiale xxx Repertorio xxx del xxx IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Gravante sulla **piena proprietà** degli immobili siti in SAN PAOLO ALBANESE (PZ) - Formalità di riferimento: Iscrizione n. xx del xxx.



ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2012 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio xxx del xxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in SAN PAOLO ALBANESE (PZ)

In aggiunta la scrivente ritiene utile rilevare **l'ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2004** - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxx, Pubblico ufficiale xxxx Repertorio xxxx del xxxx - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in SAN PAOLO ALBANESE (PZ) oggetto del presente procedimento.

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. xxx del xxx di cui si riporta la relativa nota di trascrizione nell'Allegato n.1.

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.

Criteri di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario applicare il *metodo sintetico comparativo*.

Tale procedimento di stima si basa sulla definizione e comparazione dei caratteri estrinseci ed intrinseci dei beni oggetto di stima. I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona di beni aventi le stesse caratteristiche.

Le caratteristiche maggiormente influenti oggetto di comparazione sono la morfologia della zona, la posizione rispetto ai centri abitati, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, la dimensione dei fondi, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine, per consentire un ordinario uso delle



macchine agricole, sia come accorpamento particellare, presenza di piantagioni arboree, e/o di fabbricati rurali, presenza di vincoli, servitù attive o passive.

Tali valori sono stati poi mediati con i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed al tipo di coltura espressi dal listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, per la provincia di Potenza e dai Valori Agricoli Medi espressi dalla Regione Basilicata relativamente alla regione agraria di appartenenza – zona n. 8 Versante settentrionale del Pollino-.

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla predetta analisi sono stati riassunti nella Tabella I di seguito riportata nella quale viene considerato anche un abbattimento del valore dei beni relativo all'interclusione di alcuni fondi. (cfr. quesito n.2).

Si precisa che tale ultimo abbattimento tiene conto dell'indennità che il futuro acquirente dovrà versare al proprietario del "Fondo servente" basata sia sul danno effettivo causato al fondo per l'esercizio della servitù di passaggio coattivo, ma anche per il deprezzamento che ne è derivato. In ultimo sono stati aggiunti anche i costi notarili, fiscali e tecnici.

Come già argomentato nel corso della presente relazione, per il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lla 566 si consiglia l'abbattimento e per lo stesso verrà quindi valutato il valore della sola rea di sedime (p.lla 566).

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1 + LOTTO N.2 + LOTTO N.3 + LOTTO N.4 + LOTTO N.5 + LOTTO N.6 è di 18.300,00 € (Euro diciottomilatrecento/00).



Tabella I

LOTTE N.	Foglio	p.lla	qualità	estensione [mq]	interclusione	quotazione [€/mq]	Valore quota 1/1 [€]	Valore quota 8/12 [€]
1	12	565	uliveto	250	NO	1,00	250,00	166,67
		566	-	34		1,00	34,00	22,67
		13	uliveto	1.337		1,00	1.337,00	891,33
		92	semintativo	6.922		1,20	8.306,40	5.537,60
TOTALE LOTTO N. 1				8.543		9.927,40	6.618,27	
2	21	70	pascolo	3.988	NO	0,31	1.236,28	-
		71	pascolo	2.292		0,31	710,52	-
TOTALE LOTTO N. 2				6.280		1.946,80		
3	8	245	uliveto	1.575	SI	0,70	1.102,50	-
			vigneto	663		2,25	1.491,75	-
		13	pascolo	1.304		0,20	260,80	-
TOTALE LOTTO N. 3				3.542		2.855,05		
4	4	38	pascolo	2.975	NO	0,31	922,25	-
TOTALE LOTTO N. 4				2.975		922,25		
5	10	321	uliveto	2.889	NO	1,00	2.889,00	-
			pascolo	991		0,31	307,21	-
TOTALE LOTTO N. 5				3.880		3.196,21		
6	26	13	pascolo	13.807	SI	0,20	2.761,40	-
TOTALE LOTTO N. 6				13.807		2.761,40		
TOTALE GENERALE				39.027		21.609,11	6.618,27	

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

Proprietà per 8/12 dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese alla C.da San Rocco, catastalmente censiti come di seguito:

Bene censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 566, area di sedime fabbricato; (Figura n.1).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 565, di are 2 e ca 50, qualità uliveto; (Figura n.2).



Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 13/AA, di are 11 e ca 15, AB di are 1 e ca 53 e AC di ca 69, qualità uliveto; (Figura n.3).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 92, di are 69 e ca 22, qualità seminativo. (Figura n.4).

Superficie complessiva del Lotto 8.543 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.1, 2, 3 e 4.

VALORE DI MERCATO (quota 1/1): 9.928,00 € (Euro novemilanovecentoventotto/00).

VALORE DI MERCATO (quota 8/12): 6.618,00 € (Euro seimilaseicentodiciotto/00).

LOTTO N.2

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 70, di are 39 e ca 88, qualità pascolo; (Figura n.5).

Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 71, di are 22 e ca 92, qualità pascolo; (Figura n.5).

Superficie complessiva del Lotto 6.280 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.5.

VALORE DI MERCATO: 1.947,00 € (Euro millenovecentoquarantasette/00).

LOTTO N.3

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Piano Senise, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 8, p.lla 245/AA di are 15 e ca 75, qualità uliveto e AB di are 6 e ca 63, qualità vigneto; (Figura n.6).

Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 13, di are 13 e ca 4, qualità pascolo; (Figura n.6).



Superficie complessiva del Lotto 3.542 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.6.

VALORE DI MERCATO: 2.855,00 € (Euro duemilaottocentocinquantacinque/00).

LOTTO N.4

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Giansilvio, catastalmente censiti al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 38, di are 29 e ca 75; (Figura n.7).

Superficie complessiva del Lotto 2.975 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.7.

VALORE DI MERCATO: 922,25 € (Euro novecentoventidue/25).

LOTTO N.5

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Cicallelle, censiti al Catasto Terreni al foglio 10, p.lla 321/AA di are 28 e ca 89, qualità uliveto e AB di are 9 e ca 91, qualità pascolo; (Figura n.8).

Superficie complessiva del Lotto 3.880 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.8.

VALORE DI MERCATO: 3.196,00 € (Euro tremilacentonovantasei/00).

LOTTO N.6

Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, censiti al Catasto Terreni al foglio 26, p.lla 13 di ha 1, are 38 e ca 7, qualità pascolo; (Figura n.9).

Superficie complessiva del Lotto 13.807 m².

Relativamente ai confini del bene si rimanda alla Figura n.9.

VALORE DI MERCATO: 2.762,00 € (Euro duemilasettecentosessantadue/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 alleggi 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;.

I beni oggetto del presente procedimento non sono posseduti né coltivati, bensì sono costituiti da terreni incolti, abbandonati, cespugliati ed impervi.

Gli stessi non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati da censo, livello o da altro uso civico.

QUESITO n. 12:

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

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione 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 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.

LOTTO N. 1 - Proprietà per 8/12 dei terreni presenti al Comune di San Paolo Albanese alla C.da San Rocco, catastalmente censiti come di seguito:



Bene censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 566, area di sedime fabbricato da demolire; Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 565, di are 2 e ca 50, qualità uliveto; Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 13/AA, di are 11 e ca 15, AB di are 1 e ca 53 e AC di ca 69, qualità uliveto; Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 92, di are 69 e ca 22, qualità seminativo.

Superficie complessiva del Lotto 8.543 m².

I terreni sono facilmente accessibili: con mezzo carrabile è possibile arrivare in prossimità degli stessi, mentre l'accesso pedonale ai terreni è garantito senza passare da altrui terreno. I terreni costituenti il Lotto ricadono in **Zona D1 "Insediamenti Polifunzionali"** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. La p.lla 92 ricade per 1/3 in **Zona B, "Boschi di Casa"** e per i restanti 2/3 in **Zona C3 "Totalmente in Zona Agricola"**. Tutti i terreni sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^o comma lett. f) dell'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

VALORE DI MERCATO (quota 1/1): **9.928,00 € (Euro novemilanovecentoventotto/00).**

VALORE DI MERCATO (quota 8/12): **6.618,00 € (Euro seimilaseicentodiciotto/00).**

LOTTO N.2 - Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 70, di are 39 e ca 88, qualità pascolo;
Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 71, di are 22 e ca 92, qualità pascolo;

Superficie complessiva del Lotto 6.280 m².

I terreni sono prospicienti la strada e quindi facilmente accessibili I terreni costituenti il Lotto ricadono in **Zona B "Boschi di Casa"** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. Gli stessi sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^o comma lett. f) dell'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

VALORE DI MERCATO: **1.947,00 € (Euro millenovecentoquarantasette/00).**



LOTTO N.3 - Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Piano Senise, catastalmente censiti come di seguito:

Terreno censito al catasto terreni al foglio 8, p.lla 245/AA di are 15 e ca 75, qualità uliveto e AB di are 6 e ca 63, qualità vigneto; Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 13, di are 13 e ca 4, qualità pascolo.

I terreni sono interclusi, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza.

I terreni costituenti il Lotto **Zona C3 “Zona Agricola” – Paesaggi di rilevante interesse** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. Gli stessi sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^o comma lett. f) dell’art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

Superficie complessiva del Lotto 3.542 m².

VALORE DI MERCATO: 2.855,00 € (Euro duemilaottocentocinquantacinque/00).

LOTTO N.4 - Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Giansilvio, catastalmente censiti al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 38, di are 29 e ca 75.

Superficie complessiva del Lotto 2.975 m².

I terreni sono prospicienti la strada e quindi facilmente accessibili. I terreni costituenti il Lotto ricadono **Zona C3 “Zona Agricola” – Paesaggi di rilevante interesse** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. Gli stessi sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^o comma lett. f) dell’art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

VALORE DI MERCATO: 922,25 € (Euro novecentoventidue/25).

LOTTO N.5 - Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Cicalelle, censiti al Catasto Terreni al foglio 10, p.lla 321/AA di are 28 e ca 89, qualità uliveto e AB di are 9 e ca 91, qualità pascolo.

Superficie complessiva del Lotto 3.880 m².



I terreni sono prospicienti la strada e quindi facilmente accessibili. I terreni costituenti il **Zona C3 “Zona Agricola” – Paesaggi di rilevante interesse-** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. Gli stessi sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^ comma lett. f) dell’art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

VALORE DI MERCATO: 3.196,00 € (Euro tremilacentonovantasei/00).

LOTTO N.6 - Piena proprietà dei beni presenti al Comune di San Paolo Albanese, alla C.da Carnara, censiti al Catasto Terreni al foglio 26, p.lla 13 di ha 1, are 38 e ca 7, qualità pascolo.

Superficie complessiva del Lotto 13.807 m².

I terreni sono interclusi, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza.

I terreni costituenti il Lotto ricadono in **Zona B “Boschi di Casa”** del vigente strumento urbanistico del Comune di San Paolo Albanese. Gli stessi sono gravati da vincolo paesaggistico ai sensi del I^ comma lett. f) dell’art. 142 del D.Lgs 22/01/2004, n.42, e pertanto, valgono le specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

VALORE DI MERCATO: 2.762,00 € (Euro duemilasettecentosessantadue/00).

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. 3.

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).



Creditore: xxxx S.P.A., con sede a Roma e C.F. xxxx;

Debitori: xxxxx con sede a xxxx e C.F. xxxx.

- Pignoramento immobiliare, trascritto in data 29.11.2024 ai numeri 18575/16021, per i diritti di proprietà di 1/1 per i beni di seguito riportati al punto 1 e per i diritti di proprietà di 8/12 per i beni di seguito riportati al punto 2.
- Identificativi catastali del bene oggetto della presente procedura e intestatari:
 - 1- beni presenti al Catasto Terreni del Comune di San Paolo Albanese al Foglio Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 38, di are 29 e ca 75; Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 245/AA di are 15 e ca 75 e AB di are 6 e ca 63; Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 13, di are 13 e ca 4; Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 70, di are 39 e ca 88; Terreno censito al catasto terreni al foglio 21, p.lla 71, di are 22 e ca 92; Terreno censito al catasto terreni al foglio 26, p.lla 13, di ha 1, are 38 e ca 7; Terreno censito al catasto terreni al foglio 10, p.lla 321/AA di are 28 e ca 89 e AB di are 9 e ca 91;
 - 2- Bene censito al catasto fabbricati al foglio 12, p.lla 566 (ex p.lla 224) F/2 unità collabenti; Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 565 di are 2 e ca 50; Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 13/AA, di are 11 e ca 15, AB di are 1 e ca 53 e AC di ca 69; Terreno censito al catasto terreni al foglio 12, p.lla 92, di are 69 e ca 22.
- Istanza di vendita depositata in data 2 dicembre 2024;
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva all'interno della quale sono indicati i dati catastali dei beni pignorati.

In tale certificazione, a firma del Notaio Dott. xxx, Notaio in xxx, datata 2 dicembre 2024, si relaziona sino ad oltre venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Occorre altresì specificare che il pignoramento afferente detta procedura esecutiva si estende per la quota di piena proprietà relativamente ai beni censiti al C.T. del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 4, p.lla 38, Foglio 8, p.lla 245 e p.lla 13, Foglio 21, p.lla 70 e 71, Foglio 26, p.lla 13, Foglio 10, p.lla 321, ed alla quota di 8/12 per i terreni censiti al C.T. del Comune di San Paolo Albanese al Foglio 12, p.lla ex 224, Foglio 12, p.lla 13/AA, e 13/AB e 13/AC, Foglio 12, p.lla 92.



Per quest'ultimi, nel fascicolo telematico di detta procedura, **NON** è stata rinvenuta la notifica dell'avviso di pignoramento ai comproprietari (art. 599 c.p.c.).

Inoltre, la nota di trascrizione del pignoramento del 29.11.2024 R.G. 18575 ed R.P. 16021, all'interno del quadro "D", per tali beni, NON è stato precisato che il pignoramento colpisce solo la quota di 8/12 di spettanza del debitore e non l'intero bene, NON sono stati inoltre riportati i dati identificativi dei comproprietari terzi estranei all'esecuzione, con le relative quote, per una corretta interpretazione dei registri immobiliari.

La presente RELAZIONE (composta da trentuno pagine, undici figure e una tabella) viene corredata da tre allegati.

Lagonegro, 23 gennaio 2026

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella

