



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA (CS)**



**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 11/2021**



**PROMOSSA DA:**

**Monte Paschi di Siena spa**



**CONTRO:**

-----



**GIUDICE Dr.ssa Federica LAINO**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



1



**IL CTU**

**Dr. Geom. Salvatore Abbate**





**PREMESSA**

**1. QUESITI POSTI DAL GIUDICE;**



**2. PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE;**

**3. RISPOSTE AI QUESITI;**



**4. VALUTAZIONI E CONCLUSIONI.**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Con apposita ordinanza del 08 aprile 2021 il **G.E. Dott.ssa Federica Laino**, nomina il sottoscritto Dr. Geom. Salvatore ABBATE (c.f. BBTSVT63T12 C588M) nato a Cetraro (CS) il 12.12.1963 con studio professionale in Cetraro alla via Santa Lucia n°25, iscritto all'albo dei Geometri di Cosenza al n. 2057, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto.

<< Il procedimento di esecuzione immobiliare n° 11/2021 R.G. Esec., promossa dalla Monte Paschi di Siena spa, non in proprio ma in nome e per conto di Siena Mortgages 09-6 s.r.l, società per azioni costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n. 130, con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 03250660960, iscritta all'Elenco Generale di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385 (T.U.B.) al n. 32822 - giusta procura del giorno 16 marzo 2009 ai rogiti Dott. Alessandro Degan Notaio in Treviso (Rep. 80330/Racc. 4210) - in persona del Dott. Armando Avallone, rappresentante della medesima, come da procura del 18.06.2020 ai rogiti Dott. Mario Zanchi, Notaio in Siena (Rep. N. 38890, Racc. n.19691) rappresentata e difesa dall'Avv. Gaetano Nicotera (NCT GTN 57T24 F888J), giusta procura in calce all'atto di precetto ritualmente notificato l' 11.11.2020 elettivamente domiciliata presso il suo studio in Lamezia Terme, Via Ettore e Ruggiero De Medici n.31, nei confronti dei signori ----- nata a Paola il ----- ed ivi domiciliata in Via IV Maggio 44 – cod. fisc.: ----- – nonché di ----- nato a Paola (Cs) il ----- ed ivi domiciliato in Via IV Maggio n. 44 – cod. Fisc.: ----- – coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni ed in qualità di parti mutuarie e terzi datori di ipoteca e proprietari esclusivi in comune e pro indiviso dei beni ipotecati, in forza di contratto di mutuo di credito. >>

-A-

**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

4

-B-

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;



- la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;



2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.



3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.



5

### **Identificazione pregressa dei beni**



1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:



- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.



Ai fini di cui sopra, allegghi:



visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



2. **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni



urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

#### STATO DI POSSESSO

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

6

- 1.** Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

7

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2.** Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



-G-



**VALORE DEL BENE E COSTI**

- 1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.*
- 2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

10



## 1. PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è nella fattispecie una singola unità immobiliare di tipo civile abitazione censita nel Catasto Fabbricati del comune di Paola (CS) per come segue:

- **Civile abitazione** censita nel Foglio n.17 con la Particella n.621, Subalterno 3, zona cens.1, categoria A/4, classe 3°, consistenza 3 vani, sup. catast. Mq.77, rendita euro 97,15 alla via IV Maggio n.c. 92, intestata a "----- nato a Paola il ----- – C.F. - ----- Proprietà per 1/2; ----- nata a PAOLA il ----- C.F. - ----- Proprietà per 1/2.

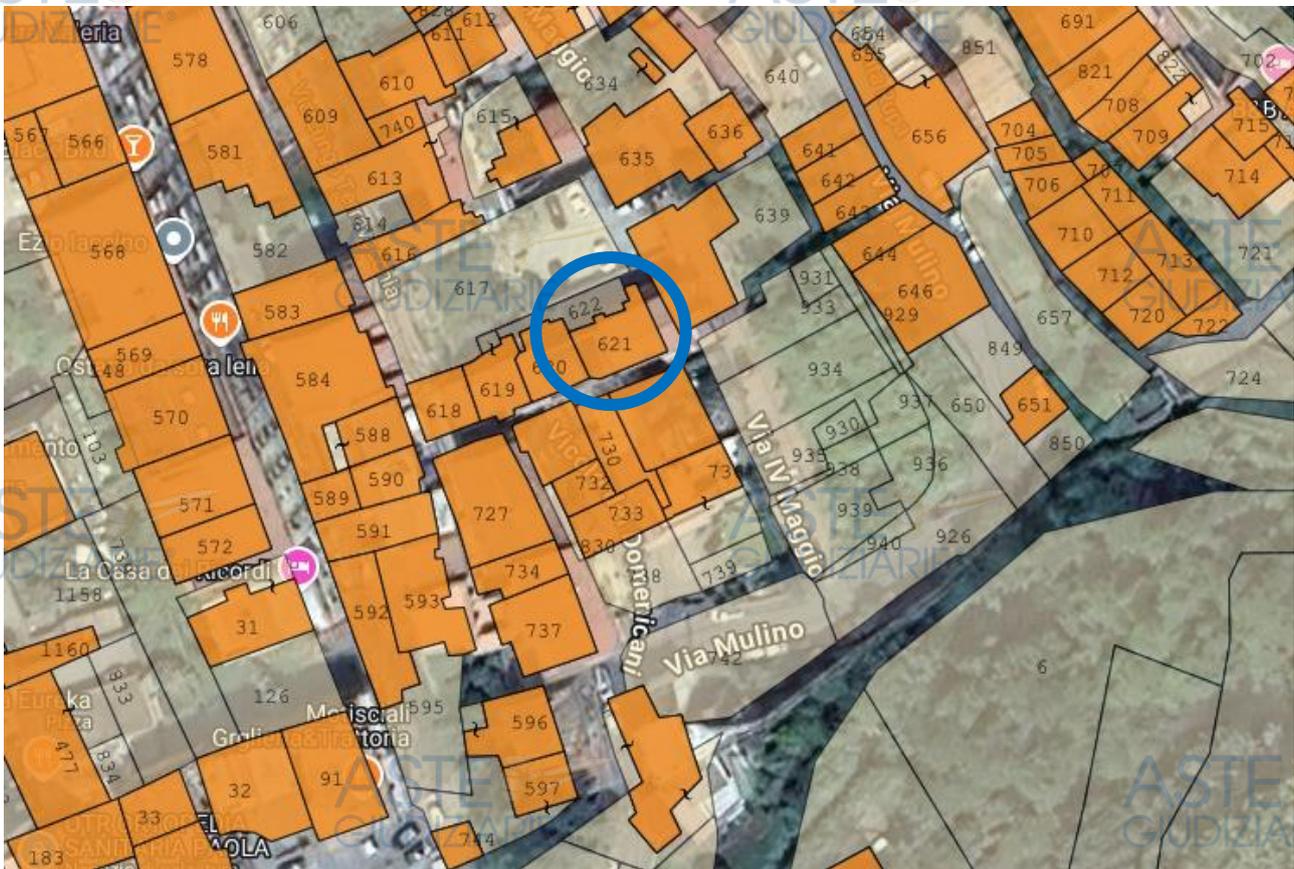


Figura 1



12

*Figura 2*

**Per comodità di lettura si riportano le principali attività svolte dal sottoscritto:**

- **02 ottobre 2021** - l'avv. Avena Gilda Custode Giudiziario concorda con il sottoscritto la data del sopralluogo, coincidente con quella dell'immissione in possesso del bene pignorato;
- **03 ottobre 2021** - il Custode Giudiziario l'avv. Avena Gilda invia al sottoscritto comunicazione di immissione nel possesso del bene pignorato, per conoscenza a mezzo PEC in data 03/10/2021, ed ai signori ----- e ----- (debitori) fissando le date del primo accesso giorno 11/10/2021 ore 11:30 ed il secondo accesso il 18/10/2021 alle ore 9:30;
- **06 ottobre 2021** – il sottoscritto ha scaricato tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza visura per immobile e visura storica per immobile;
- **07 ottobre 2021** – il sottoscritto ha scaricato tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza stralcio del foglio di mappa n°17 part.621 nonché la scheda planimetrica relative all'unità immobiliare foglio 17 part. 621 sub 3. (Figura 1)
- **11 ottobre 2021** – è stato effettuato il primo accesso agli immobili pignorati ore 11:30 come da verbale;
- **12 ottobre 2021** – è stata richiesta proroga per la redazione della perizia;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **13 ottobre 2021** – è stata concessa, dal Giudice Laino, proroga per la redazione della perizia;
- **18 ottobre 2021** – è stato effettuato il secondo accesso agli immobili pignorati alle ore 9:30 come da comunicazione datane alle parti dall'avv. Avena, il sottoscritto si reca sul posto, alla via IV Maggio n° 44, unitamente al custode giudiziario presso l'abitazione oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare al fine di rispondere in maniera dettagliata e corretta ai quesiti proposti dal giudice Dott.ssa Federica Laino;
- **11 gennaio 2021** – è stata inoltrata comunicazione di richiesta documentazione a mezzo PEC dell'immobile pignorato presso l'ufficio tecnico del comune di Paola;
- **11 febbraio 2022** – è stata richiesta proroga per la redazione della perizia;
- **14 febbraio 2022** – è stata concessa dal Giudice Laino proroga per la redazione della perizia;
- **21 febbraio 2022** – il sottoscritto sollecitava l'ufficio tecnico del comune di Paola il rilascio della documentazione richiesta tramite PEC in data 11/01/2022;
- **01 aprile 2022** – A mezzo PEC il giudice revoca la nomina dell'esperto;
- **20 settembre 2024** – A mezzo PEC il giudice dispone la conferma dell'incarico agli ausiliari e la ripresa delle attività;
- **24 settembre 2024** – è stato effettuato un nuovo invio comunicazione di richiesta documentazione tramite PEC dell'immobile pignorato presso l'ufficio tecnico del comune di Paola;
- **27 novembre 2024** – il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Paola per sollecitare il rilascio della documentazione richiesta tramite PEC in data 24/09/2024;
- **05 dicembre 2024** - il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Paola per ritirare la documentazione richiesta tramite PEC in data 24/09/2024;
- **11 dicembre 2024** – Viene richiesta nota di trascrizione di atto Pubblico di Provenienza della Notaia Eleonora D'Aqui, repertorio 44575/9741 del 30/04/1981 a favore di:  
----- nato a Paola il -----, C.F.: -----  
proprietario per 1/2;  
----- nata a PAOLA il ----- C.F.: -----  
proprietaria per 1/2 (Allegato 3);

13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2. RISPOSTE AI QUESITI:****- A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. Il titolo di provenienza dei beni pignorati è stato reperito con visura, i cui estremi risultano i seguenti:

- *Rogito di compravendita del 30 Aprile 1981 a firma del Notaio Eleonora D'Aqui, REPERTORIO N. 10183 RACCOLTA N.8744, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) il 13/05/1981 al n.476 vol. 114; Trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 18/05/1981; col quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà della porzione di fabbricato oggetto di stima. (Allegato 3);*

**-B-****IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia consiste in un piccolo appartamento, facente parte di un fabbricato ad uso civile abitazione posto nel comune di Paola (CS) alla via IV Maggio n. 44.

Detto fabbricato è posizionato nel centro urbano della già menzionata cittadina tirrenica e più precisamente ai margini del centro storico, zona costituita prevalentemente da edifici ad uso commerciale e residenziale del tipo plurifamiliari, realizzati prevalentemente nei primi anni del 900 ad esclusione di alcuni di epoca più recente.

Il contesto è completamente urbanizzato ed è servito dalle principali attività economiche che sono poste in tutto il centro urbano.

Detta zona gode di una buona panoramicità sul litorale tirrenico, il quale risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità cittadina. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Paola sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 1,2 km. L'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 60 km; infine, il raccordo autostradale più vicino è quello di Cosenza-Rende distante circa 25 km.

Il fabbricato contenente l'immobile pignorato è costituito da tre piani fuori terra, collegato ad altri corpi di fabbrica (sistema a schiera) di remota costruzione, come si evince chiaramente dai vecchi fogli di mappa catastali, con una scala aperta sul lato est del fabbricato per accedere al primo e al secondo piano. La struttura



portante risulta in muratura di pietrame, con solai di piano e di copertura realizzati in laterocemento.



L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è posto, quindi, al piano 1° del già menzionato fabbricato ed al suo interno è composto come segue:

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione Subalterno 3:** composto da due ampi locali con terrazzini, il primo adibito a soggiorno l'altro a camera da letto, il piano è privo di servizi igienici, l'altezza netta interna è di mt. 3,00. L'immobile si trova in un buono stato di conservazione completo in tutte le sue rifiniture



Di seguito si indicano le caratteristiche costruttive sia esterne che interne dell'immobile:



- Struttura portante in muratura di pietrame;
- Solai del tipo misto con travetti precompressi e laterizio;
- Gli intonaci esterni del tipo rustico liscio a fratazzo;
- Gli infissi esterni in alluminio preverniciato colorato;
- Le murature interne sono realizzate in pietrame listato;
- Le porte interne sono in legno massello;
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio;
- I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato;
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale "salvavita" posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità immobiliare;
- L'impianto idrico inesistente al piano.



I confini risultano:

- Via IV Maggio, vicolo dei Domenicani, proprietà di altri e Aree condominiali di più fabbricati;

**Calcolo Superfici**



**La superficie netta calpestabile interna è pari a 54,22 mq.**

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo.



Nel caso di specie si terranno in considerazione solo i vani principali con i balconi come accessori motivo per cui la superficie verrà così determinata:



ASTE  
GIUDIZIARIE®**Civile abitazione Subalterno 3****A) Superfici lorde dei vani principali = 66,80 mq;****B) Superfici lorde accessori diretti (balconi)=13,75 mq;****Totale superficie = 80,55 mq****TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 66,80 mq + 13,75 mq (30%) = 70,90 mq**

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (**Allegato 2**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco. (**Allegato 1**)

**Identificazione Progressiva Dei Beni**

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto e identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, **non si può dichiarare la perfetta conformità** in quanto sono state rilevate alcune incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria riportata in catasto.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dall' ill.mo Giudice. (**Allegato 7**)

**Segnalazioni di difformità**

16

A seguito dei rilievi planimetrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nella relativa planimetria catastale, sono emerse alcune difformità. Per quanto riportato nella planimetria del **Sub 3** si nota la difformità in riferimento ad una parete interna della cucina, che delimitava la cucina così come indicato nella stessa planimetria. Inoltre, i balconi posti a sud ed a nord della unità immobiliare sono assenti o difformi, in dettaglio si osserva che sul lato sud il balcone non è presente su planimetria catastale, mentre per il balcone lato nord le dimensioni rappresentate su planimetria catastale sono nettamente inferiori a quelle riscontrabili nello stato attuale, come si può osservare nella figura 3 - Allegato 6 (raffronto alla medesima scala dimensionale).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

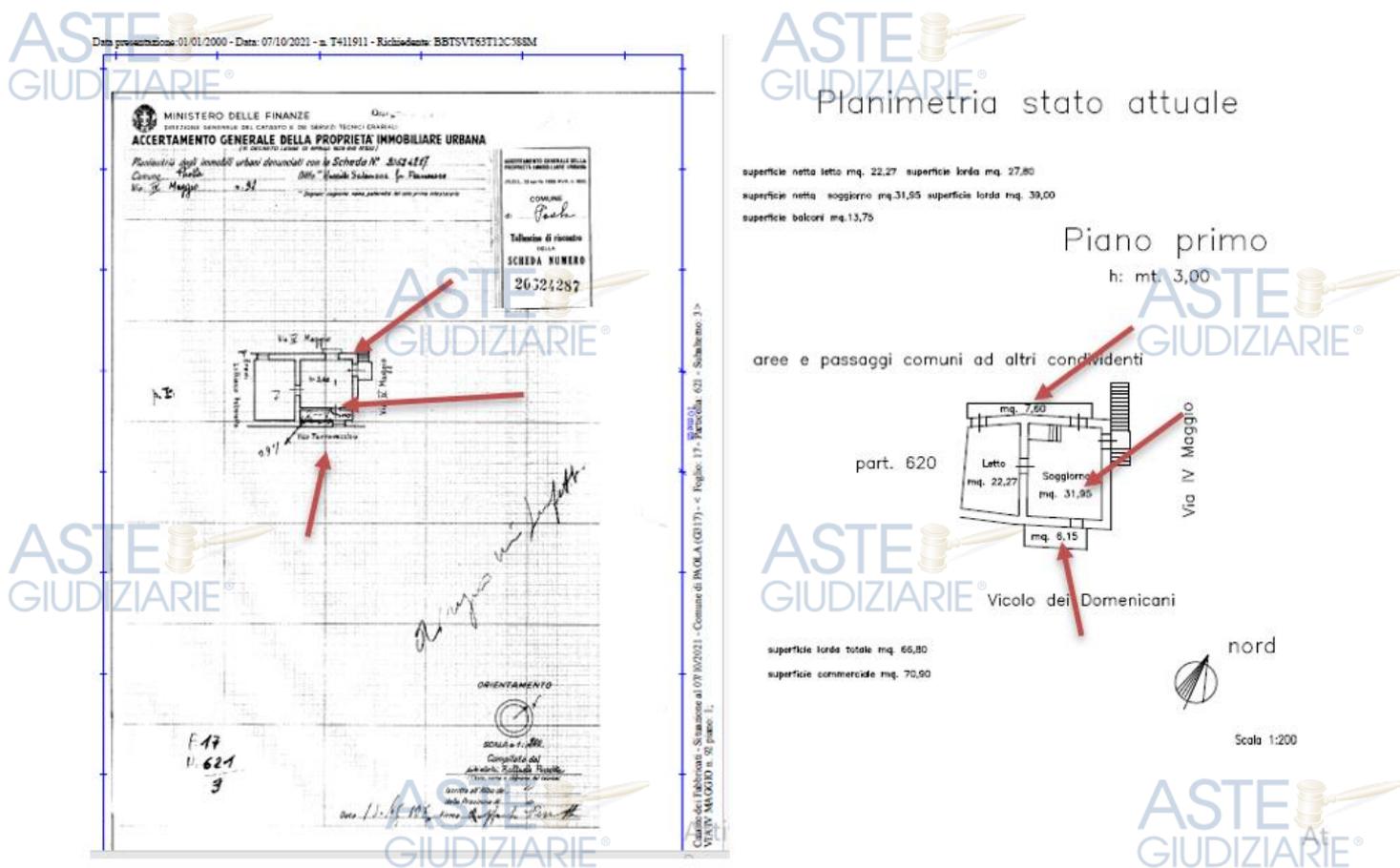


Figura 3 – Allegato 6

Al fine di ottemperare a tale discrasia il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire opportuna variazione catastale, poiché non espressamente autorizzato dall' ill.mo Giudice, ma di cui si terrà conto in fase di determinazione del valore.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per l'esecuzione della variazione catastale nella fattispecie, variazione per l'esatta rappresentazione grafica, la stessa può stimarsi in circa **euro 1.000,00** oneri compresi.

Altra difformità rilevata consiste nella presenza di una scala che collega un locale al piano terra con l'unità immobiliare pignorata, in fase di sopralluogo i signori ---- e ----- hanno dichiarato di aver acquistato il locale sottostante senza alcun titolo di proprietà. Ad ogni modo, l'immobile sottostante non è oggetto di pignoramento né tantomeno può essere venduto. In sintesi, il piano primo dovrà essere materialmente scorporato, chiudendo la scala di accesso al piano terra fornito di accesso indipendente.



Figura 4

Per le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico, non è facilmente desumibile l'epoca delle loro realizzazioni, inoltre presso l'ufficio tecnico comunale non risulta presentata nessuna pratica edilizia dalla data di acquisto dell'immobile. L'unico documento ufficiale è la scheda catastale precedentemente riportata. Detto ciò, secondo il sottoscritto tutti i lavori difformi alla planimetria catastale sono senza autorizzazione motivo per cui sia le opere interne che quelle esterne sono passibili di concessioni in sanatoria previo rilascio di Nulla Osta Paesaggistico Ambientale/Danno Ambientale oltre al deposito al Genio Civile per le parti strutturali.





-C-



**STATO DI POSSESSO**

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice ed è adibito ad abitazione principale nella quale dimorano i coniugi ---- / -----.

Per quanto concerne la determinazione del valore locativo dei beni ad uso residenziale, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Paola, per la zona evidenziata in figura 5 (**Allegato 5**) risulta essere nella Fascia/zona:

"zona Centrale".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
 Provincia: COSENZA  
 Comune: PAOLA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20-%20VIA%20ROMA,%20DEL%20CANNONE,%20V.LE%20MANNARINO,%20VIA%20GALLUPPI,%20S.%20ROCCO,%20MATTEOTTI,%20ORIONE  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	850	L	2,1	3	L
Box	Normale	450	650	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Normale	850	1200	L	3,2	4,5	L

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

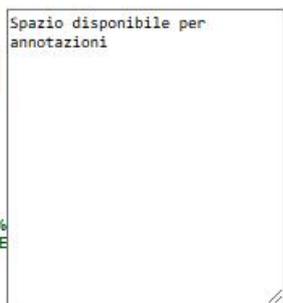


Figura 5 - Allegato 5





Pertanto, lo stesso può essere così specificato:

**Abitazioni di tipo economico Subalterno 3**

**Valore minimo 2,1 Euro/mq/mese – Valore Massimo 3,0 Euro/mq/mese**

Si ritiene congruo un valore mediato pari ad **2,55 Euro/mq/mese.**

Pertanto, il valore locativo si può così determinare:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Lorda} \times \text{Valore mediato} = \\ & = 70,90 \text{ mq} \times 2,55 \text{ €/mq} = \text{euro } 180,795 = \\ & = 180,00 \text{ €/mese in cifra tonda.} \end{aligned}$$



-D-



**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti, ed effettuate tutte le ricerche del caso si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo quelli indicati nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti.

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

20

In riferimento ai quesiti posti dall' ill.mo Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che, come da verbale di giorno 11/10/2021 redatto dal Custode Giudiziario Dott.ssa Avena Gilda, il debitore dichiara l'inesistenza di condominio, dunque, non possono esservi arretrati.



-E-

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che gli immobili pignorati nella fattispecie l'U.I. sita in via IV Maggio identificata al N.C.E.U. del Comune di Paola al foglio n. 17 p.lla n. 621, sub 3 risulta che:

- nell'attestazione rilasciata dall'UTC di Paola, per l'U.I. sopra descritta, non risultano presentate istanze di qualsiasi autorizzazione o comunicazioni di interventi urbanistici, né Condono Edilizio/Sanatoria Edilizia a nome dei Sig.ri ----- e -----.

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che non esiste alcun titolo;



L'attuale destinazione d'uso degli immobili periziati risulta essere per civile abitazione, conforme a quanto dichiarato nella stipula di compravendita del 1981.

Dalla verifica dell'unico elaborato grafico ossia estratto di mappa catastale di vecchia data (allegato 10) si può sicuramente dire che il fabbricato è risalente ad una epoca riconducibile alla formazione del catasto, prima del 1942, ma nel corso degli anni, visto lo stato di manutenzione e quanto già riportato a pag. 18, l'immobile ha subito degli interventi non autorizzati poiché non pervenuta traccia negli Uffici Comunali.



Figura 6 – Allegato 10

Detto ciò, si può asserire che il fabbricato nella sua volumetria ha conservato la sua consistenza ma sono state apportate modifiche di superfici non coperte (balconi), oltre a modifiche interne passibili di sanatoria.

-F-

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito, dunque, da una singola unità immobiliare all'interno di una struttura comprendente altre civili abitazioni. Il **sub 3** in oggetto non è ben definito né catastalmente né urbanisticamente. Si precisa

che allo stato in cui si trova può essere considerato un unico lotto senza procedere a frazionamento e/o altri procedimenti.

Di seguito il sottoscritto indica la descrizione del singolo lotto:

- **Unità immobiliare**, posto al piano 1° di un fabbricato composto da 3 piani fuori terra adibiti rispettivamente a Locali di deposito al piano terra e Civile abitazione agli altri piani, sito nel comune di Paola (CS) in via IV Maggio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Paola al foglio n. 17 p.lla n. 621, sub 3. Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 77 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 97,15.

-G-

#### VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile per beni analoghi ricadenti nella stessa zona, ed in condizioni ordinarie.

La determinazione dei valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari su compravendite effettuate e/o annunci on line di vendita per beni simili.

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile, per come precedentemente determinate, ed i valori medi di mercato, si può procedere alla loro stima.

Inoltre, applicando eventuali aggiunte (es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc.) o detrazioni (es. vetustà, spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di manutenzione e/o completamento, ecc.), determinate in percentuale, in virtù all'esperienza del sottoscritto in materia estimativa, oppure a corpo.

Pertanto, il valore del lotto può essere così determinato:

- **Appartamento per civile abitazione foglio 17 part. 621 Subalterno 3:**
  - **Superficie Commerciale (Sc) = 70,90 mq**
  - **Valore medio di mercato unitario (Vmm) =  $570+850:2 = 710 \text{ €/mq}$**
  - **Valore commerciale =  $Sc \times Vmm = 70,90 \text{ mq} \times 710 \text{ €/mq} = 50.339,00 \text{ Euro}$**

**Valore di mercato:**

**Vmm = 50.339,00 Euro**

**Valore Subalterno 3 - In cifra tonda = 50.000,00 Euro**

22

Considerando le difformità riscontrate sotto l'aspetto urbanistico, catastale nonché di adeguamento dell'unità dal punto di vista pratico per poterlo porre in vendita bisognerà considerare una spesa forfettaria di circa **euro 10.000** (pratiche di sanatoria con pagamento di danno ambientale ed oneri vari, pratica catastale e chiusura solaio per rendere indipendente il piano terra dal primo piano oggetto di pignoramento).

**Valore 50.000,00 € - spese ed oneri 7.000,00€ = Valore attuale 43.000,00€**

**VALUTAZIONI E CONCLUSIONI;**

Il sottoscritto CTU si pregia rassegnare in piena coscienza le conclusioni che seguono, sulla base di quanto ha potuto, accertato e dedotto dai sopralluoghi del 10/10/2021 e del 18/10/2021, nonché dall'esame della documentazione in atti e presso i pubblici uffici, può affermare che:

- ✓ L'immobile risulta completo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- ✓ L'immobile non risulta ben identificato e descritto, sono state riscontrate alcune difformità come indicato in precedenza nel presente elaborato;
- ✓ L'immobile risulta essere libero e privo di vincoli di natura condominiale;
- ✓ L'immobile non è urbanisticamente regolare;
- ✓ L'immobile non è divisibile;
- ✓ Il valore del suddetto allo stato attuale è stato stimato dal sottoscritto, secondo la propria esperienza e le informazioni reperite, per un totale di € **43.000,00 al netto delle detrazioni per sanatorie ed oneri.**

23

**Si resta** in attesa del contributo dell'osservazione delle parti, che dovrà essere reso al sottoscritto a mezzo PEC entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente.

**Si resta** a disposizione dell'a. g. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con quanto sopra, si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Cetraro (CS), 21/01/2025

IL CTU

Dr. Geom. Salvatore Abbate

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite e dal custode, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, trasmettendolo, altresì, alle parti tramite pec.



Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.



**Allegati:**

- Allegato 0.1 – Verbale di primo accesso;
- Allegato 0.2 – Verbale secondo accesso;
- Allegato 1 – Rilievo fotografico;
- Allegato 2 – Rilievo U.I.;
- Allegato 3 – Trascrizione atto di provenienza;
- Allegato 4 – Attestazione UTC Comune di Paola (CS);
- Allegato 5 – Banca dati delle quotazioni immobiliari – GEOPOI;
- Allegato 6 – Planimetrie di confronto;
- Allegato 7 – Visura storica immobile;
- Allegato 8 – Planimetria catastale;
- Allegato 9 – Estratto di mappa attuale;
- Allegato 10 – Estratto di mappa originale;
- Allegato 11 – Elenco immobili.

