

# TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDIMENTO N.22/2023

ISEO SPV S.R.L. *contro* [REDACTED]



GIUDICE: ILL.MO DOTT. FEDERICA LAINO

C.T.U.: ING. VINICIO LONGO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Cetraro 20/12/2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo



**1. PREMESSA e quesiti**

Il giorno 16 del mese di ottobre dell'anno 2023 negli Uffici del Tribunale di Paola, Il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico, comunicato in data 17 del mese di ottobre dell'anno 2023, firmando la dichiarazione di accettazione in data 18 del mese di ottobre dell'anno 2023. Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai seguenti quesiti:

**(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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

**- B -**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**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; descriva 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

**3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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, al fine 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.**

#### **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, alleggi:**

**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 al 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 legittimante 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**

**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. 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.l., 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 l'ademollizione 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 del 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**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato n° 1 accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 17/10/2022 alle ore 10.30. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza della Dott.ssa Avv.to Francesca Vitale, per parte esecutata e dell'Avv.to Flavio Micucci, custode nominato, si rimanda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo

## 3. Risposte ai quesiti

### Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

#### Risposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. [REDACTED] in data 02/05/2023, attestante che gli immobili oggetto di Perizia, risultano essere di proprietà Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957 e che a tutto il 26/04/2023, i beni in attestazione sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1268 del 24/03/2009 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza e contro [REDACTED]; per Euro 120.000,00 per capital, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico rogito Dott. Montesano Antonio, Notaio in Paola, in data 20/03/2009 rep.23011/11125;
- Ipoteca Legale n. 2566 del 28/05/2009 a favore di Equitalia E.T.R. S.p.a. contro Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.a., in data 21/05/2009, rep. 3539 ;
- Pignoramento Immobiliare n. 2767 del 08/02/2017 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza e contro: Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Paola, in data 31/12/2016, rep. 1588;
- Pignoramento Immobiliare n. 6359 del 14/03/2023 a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede in Roma e contro: Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Paola, in data 01/02/2023, rep. 118

#### Risposta al quesito (A.2)

Si acquisisce per l'unità immobiliare di cui al Foglio n. 4, P.IIa n. 32 il Sub. 100 (ex Sub. 7) atto di Compravendita Rep.: 11274 del 12/05/2004 e per l'unità immobiliare di cui al Foglio n. 4, P.IIa n. 32 il Sub. 101 (ex Sub. 8), atto di Compravendita Rep.: 5753 del 16/03/1995. Si rimanda all' Allegato n°2 – Atti di proprietà.

#### Risposta al quesito (A.3)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento risulta attualmente intestato a Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957 (defunto), Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Da Ricerca sul registro Imprese (Portale Telemaco), l'intestatario del bene oggetto di stima non è una persona giuridica, si rimanda all' Allegato n° 3 – Nota Registro Imprese.



Risposta al quesito (A.4)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

**Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Risposta al quesito (B.1)

- in data 27/10/2022 alle ore 10.30 è stato effettuato l'accesso con successivo sopralluogo all'Immobile oggetto di stima rilevando che trattasi di n. 2 unità Immobiliari (n. 2 Appartamenti) indipendenti e contigui, posti al piano primo che insistono in un fabbricato composto da un piano seminterrato e 5 piani fuori terra.

- Le u.i. oggetto di Esecuzione Immobiliare si trovano nel comune di Paola (CS) Via Fiume la Ponte -  
Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

<b>Superficie Commerciale Unità Immobiliare Sub 100</b>						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
residenziale	F4 P32 S100	si	1	1	45,00	45
soppalchi abitabili	F4 P32 S100	no	1	0,8	19,6	15,68
Totale Superficie Commerciale Sub 100						60,68~61,00

<b>Superficie Commerciale Unità Immobiliare Sub 101</b>						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
residenziale	F4 P32 S101	si	1	1	64,60	64,60
Totale Superficie Commerciale Sub 101						64,60~65,00

<b>SUPERFICIE UTILE Unità Immobiliare Sub. 100</b>		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	52

<b>SUPERFICIE UTILE Unità Immobiliare Sub. 101</b>		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	51



- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
<b>F.4 P IIA 32 SUB 100</b>	Appartamento	Civile abitazione	A/3

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
<b>F.4 P IIA 32 SUB 101</b>	Appartamento	Civile abitazione	A/3

- Riferimenti Catastali NCEU:

Unità Immobiliare Sub. 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	100	A/3	2	3,5	207,87

Unità Immobiliare Sub. 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	101	A/3	2	3,5	207,87

- Confini:

**Confini Unità Immobiliare Sub. 100 (ex sub 7): interni 20 e 22, distacco dalla zona di parcheggio e corridoio condominiale, per come risulta dall' Allegato n° 2 – Atti di proprietà;**

**Confini Unità Immobiliare Sub. 101 (ex sub 8): Corridoio condominiale, Proprietà tarsia o suoi aventi causa, Viale di accesso e zona comune verso Via Fiume La Ponte, per come risulta dall' Allegato n° 2 – Atti di proprietà**

- **Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 100 (ex sub 7) è un appartamento posto al piano primo che insiste in un fabbricato composto da piano seminterrato e 5 piani fuori terra, la cui distribuzione funzionale è la seguente: disimpegno, corridoio, soggiorno, cucina, servizio e piano ammezzato costituente camera da letto. L'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 101 (ex sub 8) è altresì, un appartamento posto al piano primo che insiste nello stesso fabbricato composto da piano seminterrato e 5 piani fuori terra, la cui distribuzione funzionale è la seguente: corridoio, Cucina, soggiorno, servizio e camera da letto. Si rimanda all' Allegato n° 4 – Rilievi**
- **Le unità immobiliari oggetto di stima e pignoramento non hanno pertinenze.**

Risposta al quesito (B.2)

**Il bene oggetto di stima e pignoramento non presenta accessori. Si allega planimetria dello stato dei luoghi Allegato n° 4 – Rilievi e relativa documentazione fotografica Allegato n° 5 – Documentazione fotografica.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito (B.3)

**L'Immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni, si allega Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n. 7 - Documentazione Urbanistica**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni**

Risposta al quesito (B.1).

**Si allegano Estratto di Mappa, Visure storiche, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici. Allegato n° 6 – catasto. Dal confronto dei dati presenti in catasto e i dati risultanti dal titolo di provenienza emerge che, negli atti di provenienza, i subalterni delle u.i. oggetto di perizia, sono diversi, ovvero, il Sub 100, nell'atto di Compravendita Rep.: 11274 del 12/05/2004, è stato descritto come Sub 7 e la variazione del subalterno si è avuta a seguito della VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188798 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18398.1/2006); il Sub 101, nell'atto di Compravendita Rep.: 5753 del 16/03/1995, è stato descritto come Sub 8 e la variazione del subalterno si è avuta a seguito della VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188809 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18403.1/2006).**

Risposta al quesito (B.2).

**In data 15/11/2023 è stata inviata pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a protocollo.comunepaola@pec.it e successivamente, il sottoscritto CTU, in data 16/11/2023, si è recato personalmente al Comune di Paola (CS), protocollando la richiesta cartacea (Prot.18291) per il ritiro della documentazione per come da pec del 15/11/2023 ottenendo la seguente documentazione urbanistica:**

- **Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili – Licenza di Costruire prot. n. 10784 del 17/03/1971 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per utenza alberghiera a 4 piani oltre piano cantinato;**
- **Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 con relativi elaborati grafici e relazione tecnica, rilasciata per mutamento di destinazione d'uso da fabbricato da destinare ad utenza alberghiera, a fabbricato da destinare a Civili Abitazioni;**
- **Certificato di Destinazione Urbanistica con attestazione vincoli Rif. Prot. n.19337 del 04/12/2023.**

**Si rimanda all' Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica.**

**Benché l'Immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati e lo stato dei luoghi, sono emerse due difformità edilizie:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. Diversa distribuzione Interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 e non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' Allegato n. 8 - Rappresentazione Difformità.

La rappresentazione catastale di entrambe le unità immobiliari, corrispondono all'attuale stato di fatto.

### Risposte al quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L'unità Immobiliare contraddistinta con il sub. 100 (ex sub. 7) si presenta con alcuni effetti personali ed è parzialmente arredata. L'unità Immobiliare contraddistinta con il sub. 101 (ex sub. 8) Immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta senza effetti personali e con solo un letto matrimoniale in camera da letto. Si allegano gli atti di proprietà Allegato n° 2 – Atti di proprietà e si rimanda alla Certificazione Notarile Sostitutiva presente in atti ed alla "Risposta al Quesito (A.1)".

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (Allegato n° 9 – Agenzia Entrate) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti 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. In base alla Nota dell'Agenzia Delle Entrate di Paola del 14.07.2021 come da Allegato n° 9 – Agenzia Entrate viene comunicato al sottoscritto CTU che "In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati."

Risposta al quesito (C.3)

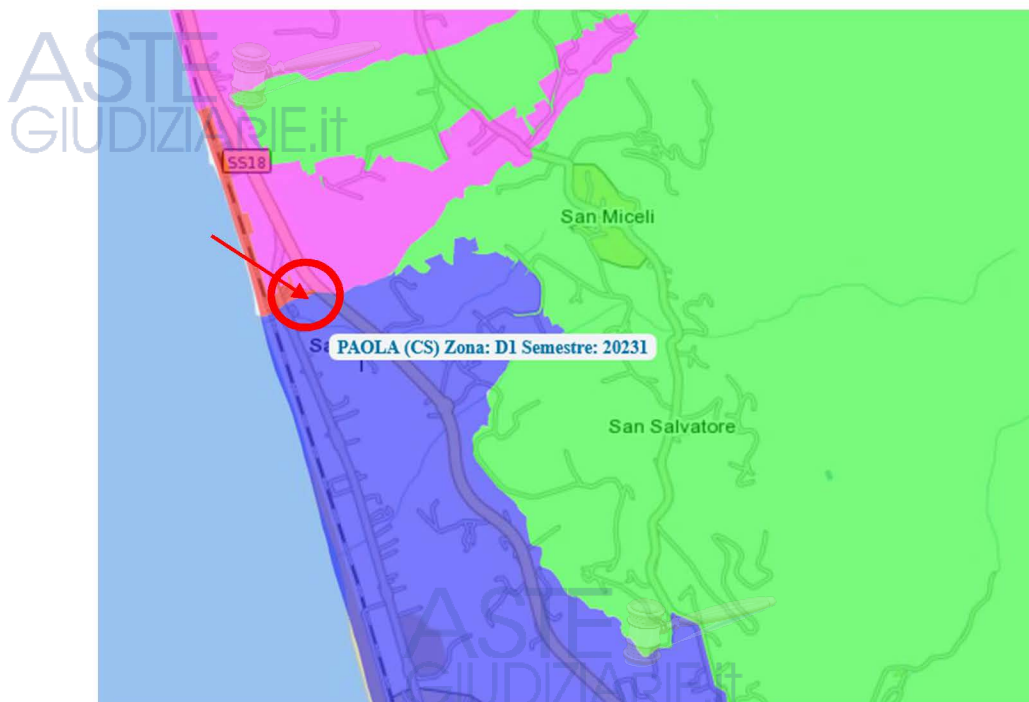
Si determina il valore locativo del bene sulla base dell'Allegato n° 10 – Parametri OMI

Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona B1)
F.4 P.IIa 32 Sub 100	3,00	60,60~61,00	183,00



Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona B1)
<b>F.4 P.IIa 32 Sub 101</b>	3	64,60~65,00	<b>195,00</b>

Si precisa che la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e pignoramento è a ridosso della zona periferica D1 - Periferica/PERIFERICA - C.DA GAUDIMARE, S. MICELI, CUTURA, PETRARO, TENIMENTO, FOSSE:



Zona in cui ricadono le u.i. oggetto di perizia

Le unità immobiliari oggetto di Perizia, non risultano occupati da terzi.

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposta al quesito (D.1)

Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

Risposta al quesito (D.2)

Relativamente al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima e pignoramento, è presente regolare condominio costituito, e per tanto si rimanda al regolamento di condominio allegato, Allegato n° 11 – Condominio e alle informazioni rappresentate dall' Amministratore di Condominio qui esplicitate e comunque allegate all' Allegato n° 11 – Condominio:

1. L'importo delle quote condominiali approvate nell'ultimo Bilancio Preventivo pe la Gestione Ordinaria 2023/2024 relative alla proprietà Amendola Luigi ammontano ad euro 342,47

2. Per le spese Straordinarie scadute gli importi sono:

**a. Gestione Vertenza Provenzano euro 647,01**

**b. Gestione Inverter Ascensore euro 19,06**

**3. Risultano spese Ordinarie e Straordinarie approvate e non pagate al 31/05/2023 pari ad euro 3.668,97**

**4. In relazione ai beni di cui in oggetto è stato incaricato l'Avv. [REDACTED] che ha ottenuto dal Giudice l'emissione di un Decreto Ingiuntivo già esecutivo per la riscossione delle quote.**

**5. Ad oggi è pendente una richiesta sempre del Sig. Provenzano Emanuele di Mediazione a cui il Condominio BENEVENTO ha inteso aderire e che si terrà giorno 01/12/2023.**

**6. Allego alla presente copia del Regolamento Condominiale originario**

### Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

Benché l'immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati e lo stato dei luoghi, sono emerse due difformità edilizie:

1. Diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' **Allegato n. 8 - Rappresentazione Difformità.**

La rappresentazione catastale di entrambe le unità Immobiliari, corrispondono all'attuale stato di fatto.

Di seguito la destinazione degli immobili:

Destinazione Unità Immobiliare Sub 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	100	A/3	2	3,5	207,87
Destinazione Unità Immobiliare Sub 101						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	101	A/3	2	3,5	207,87

Le destinazioni delle u.l. oggetto di Perizia, sono compatibili, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. Le unità immobiliari oggetto di Perizia non sono stati costruiti in data antecedente al 1° settembre 1967.

Di seguito gli estremi della Documentazione Urbanistica acquisita:

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili – Licenza di Costruire prot. n. 10784 del 17/03/1971 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per utenza alberghiera a 4 a piani oltre piano cantinato;
- Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 con relativi elaborati grafici e relazione tecnica, rilasciata per mutamento di destinazione d'uso da fabbricato da destinare ad utenza alberghiera, a fabbricato da destinare a Civili Abitazioni.
- Certificato di Destinazione Urbanistica con attestazione vincoli Rif. Prot. n.19337 del 04/12/2023.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, non si rilevano dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Risposta al quesito (E.2)

Comparando i grafici allegati alla relativa Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra tali elaborati grafici con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità. Non vi sono in essere richieste di Condono Edilizio afferente le due unità immobiliari oggetto di Perizia.

Le difformità predette, difformità n.1 e difformità n.2, non sono oggetto di Condono Edilizio e sono sanabili a mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria da presentare allo sportello unico Edilizia del Comune di Paola (CS), poiché l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria edilizia (CILA in Sanatoria) e comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso.



Costi CILA in Sanatoria per singola unità immobiliare	
Descrizione opera	Importo
CILA in Sanatoria	1.000,00 €
Iva	228,80 €
Contributo cassa previdenziale (4%)	40,00 €
Oblazione (516 Euro) + diritti di segreteria (150 Euro)	666,00 €
Totale Escluso iva e cassa come per legge	1.934,80 €

Risposta al quesito (E.3)

**Le difformità predette, difformità n.1 e difformità n.2 sono sanabili a mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria da presentare Allo sportello unico Edilizia del Comune di Paola (CS). Si rimanda alla Risposta al quesito (E.2)**

Risposta al quesito (E.4)

**Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.**

#### Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

Risposta al quesito (F.1)

**È possibile la vendita dei beni pignorati in n.2 lotti, di seguito la formazione dei due singoli lotti:**

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	Metri Quadri commerciali
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00

Risposta al quesito (F.2)

**Gli immobili non sono pignorati pro quota.**

**Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)**

#### Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

Risposta al quesito (G.1)

**La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), Allegato n°12 – Comparabili similari per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Dato che entrambi gli immobili oggetto di stima e pignoramento, hanno simili metrature e caratteristiche, i comparabili scelti e le comparazioni sistematiche applicate, sono validi e congrui sia per la stima del Sub. 100, sia per la stima del Sub. 101. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle degli immobili oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' Allegato n°13 –**



**Stima Market Comparison Approach.** Di seguito il valore di mercato delle unità Immobiliari pignorate determinato con la Stima Market Comparison Approach:

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	Metri Quadri commerciali	Valore di stima
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00	48.650,00 €
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00	51.862,00 €
<b>Totale Valore di stima complessivo</b>					<b>100.512,00 €</b>

A tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo della pratica edilizia da istruire per sanare la difformità n.1 e la difformità n.2, pari a **1.934,80 Euro** per ogni unità immobiliare oggetto di stima e pignoramento, per un totale di **3.869,60 Euro**. Dunque al netto dei costi precedentemente espressi, il valore netto di mercato delle singole u.i. oggetto di Perizia (ovvero dei due singoli lotti) è pari a:

**46.715,20 Euro per il Lotto n. 1 (Sub. 100) e**

**49.927,20 Euro per il Lotto n. 2 (Sub. 101),**

per un totale di **Valore netto di Mercato di 96.642,40 Euro (Valore netto di Mercato, detratti i costi della Sanatoria Edilizia)**. Di seguito il riepilogo tabellare di quanto precedentemente calcolato:

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	MQ commerciali	Valore di stima delle singole u.i. (lotti)	Costi Sanatoria da detrarre	Valore di mercato netto delle singole u.i. oggetto di perizia
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00	48.650,00 €	-1.934,80 €	46.715,20 €
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00	51.862,00 €	-1.934,80 €	49.927,20 €
<b>Totale Valore di mercato di entrambe le u.i. oggetto di perizia</b>					<b>100.512,00 €</b>	<b>-3.869,60 €</b>	<b>96.642,40 €</b>

Risposta al quesito (G.2)

**L'immobile non è abusivo e presenta n. 2 difformità, che è possibile sanare per quanto suddetto, si rimanda alla "Risposta al Quesito (E.2)".**

Risposta al quesito (G.3)

**L'immobile non è pignorabile pro quota.**



## Sommario

1. PREMESSA e quesiti.....	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
3. Risposte ai quesiti.....	8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all' art. 567 Cpc.....	8
Risposta al quesito (A.1).....	8
Risposta al quesito (A.2).....	8
Risposta al quesito (A.3).....	8
Risposta al quesito (A.4).....	9
Risposta al quesito (B.1).....	9
Risposta al quesito (B.2).....	11
Risposta al quesito (B.3).....	11
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni.....	11
Risposta al quesito (B.1).....	11
Risposta al quesito (B.2).....	11
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso.....	12
Risposta al quesito (C.1).....	12
Risposta al quesito (C.2).....	12
Risposta al quesito (C.3).....	12
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	13
Risposta al quesito (D.1).....	13
Risposta al quesito (D.2).....	13
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica.....	14
Risposta al quesito (E.1).....	14
Risposta al quesito (E.2).....	15
Risposta al quesito (E.3).....	16
Risposta al quesito (E.4).....	16
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	16
Risposta al quesito (F.1).....	16
Risposta al quesito (F.2).....	16
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	16
Risposta al quesito (G.1).....	16
Risposta al quesito (G.2).....	17
Risposta al quesito (G.3).....	17

