

# TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDIMENTO N.94/2021

[REDACTED] / [REDACTED]

GIUDICE: ILL.MO DOTT.SSA FEDERICA LAINO

C.T.U.: ING. VINICIO LONGO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 05/06/2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo

## 1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 04 del mese di maggio dell'anno 2022, 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 firmando la dichiarazione di accettazione in data 03 del mese di gennaio dell'anno 2022.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- 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; 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 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 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, 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.*

### *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) Segnala 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.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 l'ademolizione 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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato il primo accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 14 gennaio 2023 alle ore 11:30. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell' [redacted] e del [redacted] (Figlio della Sig.ra [redacted] manda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo

## 3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CpcRisposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano 19/11/2021, attestante che nel ventennio in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 25862/4070 del 01/08/2008** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/04/2008 Numero di repertorio 350 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA  
A favore di [redacted] Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto VIALE CRATI COSENZA),  
contro [redacted]  
capitale € 32.458,73 Totale € 65.000,00  
Grava su Diamante Foglio 4 Particella 720

**TRASCRIZIONE NN. 32724/24659 del 12/09/2008** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/08/2008 Numero di repertorio 890 emesso da TRIBUNALE Sede PAOLA (CS)  
A favore di [redacted] Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156  
contro [redacted]  
Grava su Diamante Foglio 4 Particella 720

**TRASCRIZIONE NN. 29900/24062 del 27/10/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/09/2021 Numero di repertorio 896 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS)  
A favore di [redacted] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: [redacted]  
VIA V. ALFIERI I CONEGLIANO (TV)),  
contro [redacted]  
Grava su Diamante Foglio 4 Particella 720

Risposta al quesito (A.2)

Si allega Ispezione Ipotecaria alla data del 09/01/2023 Allegato n°11 – Ispezione Ipotecaria. Da specifiche ed ulteriori ricerche, il sottoscritto CTU ha potuto reperire la relazione di Perizia CTU, redatta dall' Arch. [redacted], iscritta all' Ordine degli Architetti di Cosenza con il n. [redacted], per l'esecuzione immobiliare n. 118/08 del Tribunale di Paola (CS) – Giudice Ill.mo Dott.ssa Maria Luisa Arienzo ([redacted] Contro [redacted]), dove è menzionato che il bene oggetto di pignoramento, ovvero il Bene censito al NCEU con Foglio n. 4, P.Ila n. 720, è stato edificato dalla Sig.ra [redacted] su suolo acquistato in nuda proprietà in data anteriore al ventennio in esame, con usufrutto acquistato dai genitori [redacted] e [redacted], con atto di compravendita per Notaio Biagio Ordine in data [redacted], rep. ([redacted], registrato a Scalea il [redacted] al n. [redacted] R.G. e n. [redacted] R. Sempre nella predetta Perizia CTU viene precisato che la signora [redacted]



\_\_\_\_\_ risulta piena proprietaria del bene oggetto di stima e pignoramento, a seguito del decesso di entrambi i genitori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Si allega porzione stralcio perizia CTU e atto di provenienza. Si rimanda all'Allegato n°12 – Atto di Provenienza ed estratto Perizia CTU n. 118/08 del Tribunale di Paola (CS) – Giudice Ill.mo Dott.ssa Maria Luisa Arienzo (\_\_\_\_\_ Contro \_\_\_\_\_).

#### [Risposta al quesito \(A.3\)](#)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento è intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ Proprietà per (1) l'intestatario del bene oggetto di stima è una persona giuridica, si rimanda all' Allegato n°2 – Nota Registro Imprese

#### [Risposta al quesito \(A.4\)](#)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 27.10.2021.

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

#### [Risposta al quesito \(B.1\)](#)

Il sottoscritto CTU ha effettuato il primo accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 14 gennaio 2023. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell'Avv.to \_\_\_\_\_ (Avvocato di parte esecutata) e del Sig. \_\_\_\_\_ (Figlio della Sig.ra \_\_\_\_\_), si rimanda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare che, l'immobile oggetto di stima e pignoramento, è un'unità immobiliare indipendente composto da piano terra e piano primo oltre corte circostante accessibile dalla pubblica via.

- L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si trova nel comune di Diamante (CS) in Contrada Cucco

- Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
locali accessori collegati direttamente all'unità principale	F4 P720	no	0	0,35	140	49
residenziale	F4 P720	si	1	1	22,35	22,35
terrazzi e logge fino a 25 mq	F4 P720	no	1	0,35	16,08	5,628
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>77</b>

SUPERFICIE UTILE F.4 P.LLA 720		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Raguaglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	60

- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.4 P.LLA 720	Unità Immobiliare Indipendente	Villa-Villino	A/7

- Riferimenti Catastali NCEU:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	720	-	A/7	1	8	495,80

- Confini:

strada comunale, Particelle 542, 976, 973, in atti [REDACTED], via [REDACTED], beni di proprietà [REDACTED] (ex Partita 694, Foglio 4, p.lla 95) o suoi aventi causa.

- Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'immobile oggetto di stima e pignoramento è una u.i. indipendente, edificata con struttura portante in muratura, composta da piano terra e piano primo comunicanti tramite scala interna la cui distribuzione funzionale è la seguente: il piano terra consta di locali accessori, comunicanti tra loro di altezza media pari a 2,40 mt ed è composto da 4 camere, veranda-ingresso, servizio e ripostiglio con accesso esterno; il piano primo è composto da ingresso, corridoio due camere da letto, servizio e terrazzo, la cui altezza pari a 2,70 circa, Si rimanda all' Allegato n° 3 – Rilievi.
- L'immobile oggetto di stima non ha 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° 3 – Rilievi e relativa documentazione fotografica Allegato n° 4 – Documentazione fotografica

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

L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni.

## Risposte ai quesiti (B) - Identificazione pregressa dei beni

## Risposta al quesito (B.1).

Si allega Estratto di Mappa, Visure storiche e planimetrie catastali. Allegato n° 5 – catasto. Non è possibile confrontare i dati catastali con quelli risultanti dal titolo di provenienza poiché, lo stesso, fa riferimento all' acquisto del terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di pignoramento: **il bene oggetto di pignoramento, ovvero il Bene censito al NCEU con Foglio n. 4, P.IIa n. 720, è stato edificato dalla Sig.ra [REDACTED] su suolo acquistato in nuda proprietà in data anteriore al ventennio in esame, con usufrutto acquistato dai genitori [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita per Notaio Biaio Ordine in data [REDACTED], registrato a Scalea il [REDACTED]**. Dai i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non emergono differenze.

## Risposta al quesito (B.2).

Nelle seguenti date 18/03/2022, ed 22/08/2022, 29/08/2022 e 08/09/2022 sono state inviate pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a ufficioprotocollo@pec.comune-diamante.it ; e ufficiourbanistica.diamante@gmail.com. In data 22/08/2022, il sottoscritto CTU, non avendo ricevuto alcun riscontro alle precedenti pec inviate nelle suddette date, si è recato personalmente al Comune di Diamante, il quale ha richiesto la specifica documentazione per come da pec specificata, per poter assolvere ai quesiti disposti dall' ILL.mo Giudice Dott.ssa Federica Laino. In data 30/08/2022, l'ufficio protocollo, a mezzo pec, invia al sottoscritto CTU documentazione urbanistica intestata a nome di [REDACTED], Allegato n° 6 – Documentazione Urbanistica. Dall'esame della suddetta documentazione urbanistica inviata al sottoscritto CTU, si può evidenziare e costatare che essa è afferente non al fabbricato oggetto di stima e pignoramento, ma al fabbricato adiacente (non oggetto di procedura), sempre di proprietà dell'esecutata, censita al NCEU con Foglio 4, P.IIa 543, costruito con Licenza Edilizia Pratica [REDACTED]. Il suddetto fabbricato di cui al Foglio 4, P.IIa 543, successivamente, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica [REDACTED]. **Da ulteriori ricerche, il sottoscritto CTU ha potuto reperire la relazione di Perizia CTU, redatta dall' Arch. [REDACTED], iscritta all' Ordine degli Architetti di Cosenza con il n. [REDACTED], per l'esecuzione immobiliare n. 118/08 del Tribunale di Paola (CS) – Giudice Ill.mo Dott.ssa Maria Luisa Arienzo ([REDACTED] S.p.a. Contro [REDACTED]), dove è allegato attestato del Comune di Diamante dove si attesta chiaramente che l'immobile censito al NCEU con Foglio n. 4, P.IIa n. 720, categoria A/7 intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in C.da Cucco, n. [REDACTED] è stato realizzato in data antecedente il 1967 e che per lo stesso non è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell' art. 35 della legge 47/85.** Si rimanda all' Allegato n° 6 – Documentazione Urbanistica.

Dal punto di vista della rappresentazione catastale, la planimetria depositata in catasto presenta n.2 difformità per come rappresentato nell' Allegato n° 7 – Difformità Planimetria Catastale. Tali difformità rappresentate come difformità (A) e difformità (B), sono afferenti alla creazione di un

locale adiacente al servizio a piano terra (difformità (A)) e alla chiusura del portico al piano terra (difformità (B)) con infissi in legno, entrambe situate al piano terra.

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

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

L'immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta con effetti personali e mobilia, e allo stato attuale risulta essere libero e non abitato. Si Allega Il titolo di provenienza **Allegato n°12 – Atto di Provenienza**

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

Presso l'agenzia delle entrate, viene inviata apposita richiesta a mezzo pec (**Allegato n° 8 – Agenzia Entrate**) 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 per come da **Allegato n° 8 – Agenzia Entrate** viene espressamente indicato 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)

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **Allegato n° 13 – OMI**, il valore locativo del bene per metro quadro, in riferimento alla zona (Periferica/LUNGO MARE NORD PARTE-LUNGO MARE SUD PARTE-CIRELLA Codice di zona: D1) è pari alla media tra il valore minimo ed il valore massimo per come sotto riportato e, rappresentato nell'**Allegato n° 13 – OMI**:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: DIAMANTE

Fascia/zona: Periferica/LUNGO MARE NORD PARTE-LUNGO MARE SUD PARTE-CIRELLA

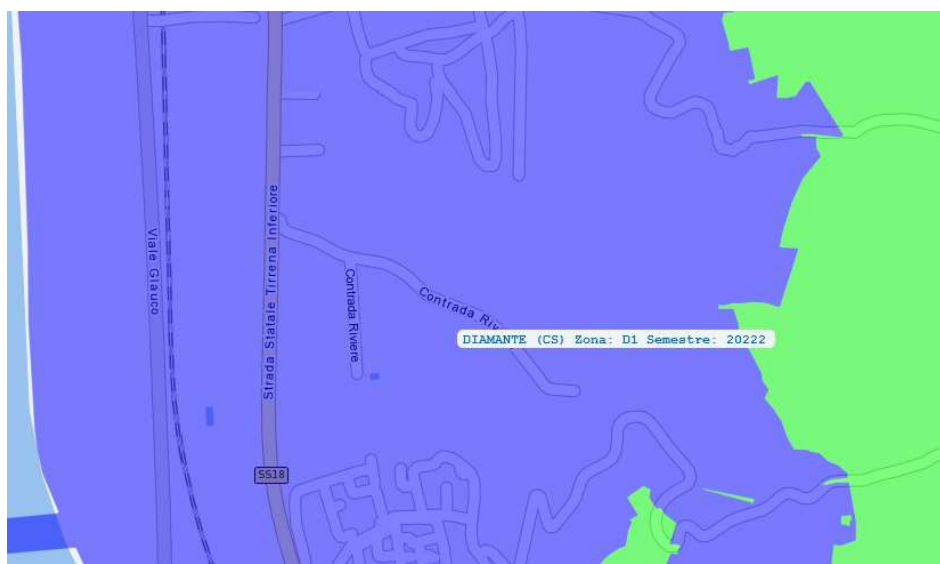
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 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	1100	1600	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	360	520	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	4,6	6,8	L



Ovvero è pari a  $(3,20+4,70) / 2 = 3,95$  Euro/mq. Tenendo conto che la superficie commerciale è pari a 77 mq, allora il valore locativo del bene è pari a:

$$3,95 \times 77 \text{ mq} = 304,15 \text{ Euro}$$

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)

Trattasi di casa indipendente e non soggetta a condominio.

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

Dall'esame della suddetta documentazione urbanistica inviata al sottoscritto CTU, si può evidenziare e constatare che essa è afferente non al fabbricato oggetto di stima e pignoramento, ma al fabbricato adiacente (non oggetto di procedura), sempre di proprietà dell'esecutata, censita al NCEU con Foglio 4, P.Illa 543, costruito con Licenza Edilizia Pratica n. 6, Prot. n. 104 del 19/07/1971. Il suddetto fabbricato di cui al Foglio 4, P.Illa 543, successivamente, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]. **Da ulteriori ricerche, il sottoscritto CTU ha potuto reperire la relazione di Perizia CTU, redatta dall' Arch. [REDACTED], iscritta all' Ordine degli Architetti di Cosenza con il n. [REDACTED], per l'esecuzione immobiliare n. 118/08 del Tribunale di Paola (CS) – Giudice Ill.mo Dott.ssa Maria Luisa Arienzo ([REDACTED]. Contro [REDACTED]), dove è allegato attestato del Comune di Diamante dove si attesta chiaramente che l'immobile censito al NCEU con Foglio n. 4, P.Illa n. 720, categoria A/7 intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in C.da Cucco, n. [REDACTED], è stato realizzato in**

**data antecedente il 1967 e che per lo stesso non è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell' art. 35 della legge 47/85.** In data antecedente il 1967, non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per la costruzione di un immobile. L'articolo 9-bis del DPR 380/2001 disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. L'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha aggiunto ad esso, il comma 1-bis, il quale dispone quanto segue: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia". Dal punto di vista della rappresentazione catastale, la planimetria depositata in catasto presenta n.2 difformità per come rappresentato nell' Allegato n° 7 – Difformità Planimetria Catastale, si rimanda all' Allegato n° 6 – Documentazione Urbanistica Da indagini presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Diamante, non è esiste dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Di seguito la destinazione dell'immobile oggetto di procedura:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	720		A/7	1	8	495,80

Tale destinazione è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto. Come da documentazione contenuta nell' Allegato n° 6 – Documentazione Urbanistica

[Risposta al quesito \(E.2\)](#)

Agli atti è presente attestato del Comune di Diamante dove si attesta chiaramente che l'immobile censito al NCEU con Foglio n. 4, P.IIa n. 720, categoria A/7 intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ed ivi residente in C. da Cucco, n. 57, è stato realizzato in data Antecedente il 1967 e che per lo stesso non è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85. In data antecedente il 1967, non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per la costruzione di un immobile. L'articolo 9-bis del DPR 380/2001 disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. L'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha aggiunto ad esso, il comma 1-bis, il quale dispone quanto segue: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia". Dal punto di vista della rappresentazione catastale, la planimetria depositata in catasto presenta n.2 difformità per come rappresentato nell' [Allegato n° 7 – Difformità Planimetria Catastale](#).

[Risposta al quesito \(E.3\)](#)

Il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto asserito nella Risposta al quesito (E.2), alla quale si rimanda, non è abusivo.

[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 del bene pignorato in un singolo lotto.

[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°10 – Comparabili** simili per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile 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°9 – Stima Market Comparison Approach**. Di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con la Stima Market Comparison Approach:

**Superficie Commerciale 77 mq x Euro 547,54 = Euro 42.161,00**

[Risposta al quesito \(G.2\)](#)

Dall'esame della suddetta documentazione urbanistica inviata al sottoscritto CTU, si può evidenziare e constatare che essa è afferente non al fabbricato oggetto di stima e pignoramento, ma al fabbricato adiacente (non oggetto di procedura), sempre di proprietà dell'esecutata, censita al NCEU con Foglio 4, P.Illa 543, costruito con Licenza Edilizia Pratica n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]. Il suddetto fabbricato di cui al Foglio 4, P.Illa 543, successivamente, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]. **Da ulteriori ricerche, il sottoscritto CTU ha potuto reperire la relazione di Perizia CTU, redatta dall' Arch. [REDACTED], iscritta all' Ordine degli Architetti di Cosenza con il n. [REDACTED], per l'esecuzione immobiliare n. 118/08 del Tribunale di Paola (CS) – Giudice Ill.mo Dott.ssa Maria Luisa Arienzo ([REDACTED] Contro [REDACTED]), dove è allegato attestato del Comune di Diamante dove si attesta chiaramente che l'immobile censito al NCEU con Foglio n. 4, P.Illa n. 720, categoria A/7 intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in C.da Cucco, n. 57, è stato realizzato in data antecedente il 1967 e che per lo stesso non è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell' art. 35 della legge 47/85.** In data antecedente il 1967, non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per la costruzione di un immobile. L'articolo 9-bis del DPR 380/2001 disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. L'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha aggiunto ad esso, il comma 1-bis, il quale dispone quanto segue: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

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).....	9
Risposta al quesito (A.4).....	9
Risposta al quesito (B.1).....	9
Risposta al quesito (B.2).....	10
Risposta al quesito (B.3).....	10
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione 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.....	13
Risposta al quesito (E.1).....	13
Risposta al quesito (E.2).....	15
Risposta al quesito (E.3).....	15
Risposta al quesito (E.4).....	15
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	15
Risposta al quesito (F.1).....	15
Risposta al quesito (F.2).....	15
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	15
Risposta al quesito (G.1).....	15
Risposta al quesito (G.2).....	16
Risposta al quesito (G.3).....	17