

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura Esecutiva immobiliare n°24/2022 R. G. Esec.**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO**

promossa da:

---

**Castello Finance SRL – Procedente**

---

contro:

---

**[REDACTED] – Esecutato**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE**

Esperto C.T.U.

---

**Ing. Emiddio CAPRIO**

**iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235**

---

### Osservazioni alla relazione di perizia

Entro i quindici giorni successivi a quello dell'invio della bozza della relazione, in merito alla stessa sono pervenute le osservazioni:

- parte esecutata costituita, Avv. Pierpaolo Galimi, in data 22/01/2024;
- custode, Dott.ssa Francesca Valentino, in data 29/01/2024;

delle quali si è preso atto rispondendo ed integrando la relazione di perizia.

Inoltre, si evidenzia che nella relazione di perizia sono stati corretti due "refusi":

- Quesito D: esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale al punto (2) viene riportato quanto già evidenziato al punto (2) del Quesito B: identificazione e descrizione attuale dei beni: "L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che non presenta un condominio costituito e spese comuni.";
- Quesito G: valore del bene e costi la detrazione applicata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto per l'età costruttiva del fabbricato è del 10% e non del 5% come dichiarato dal valore di € 9.341,07 della Detrazione al punto a).

Cetraro (CS), 12 febbraio 2024

Il C.T.U.  
(Ing. Emiddio CAPRIO)

#### Allegati:

- *custode, Dott.ssa Francesca Valentino.*
- *osservazioni parte esecutata costituita, Avv. Pierpaolo Galimi.*

**osservazioni del custode alla bozza della relazione del ctu proc es imm 24 2022 tribunale di paola**

---

**Da** francesca.valentino-1978@postecert.it <francesca.valentino-1978@postecert.it>

**A** emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu <emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu>

**Data** lunedì 29 gennaio 2024 - 11:24

---

osservazioni del custode alla perizia ctu ing caprio proc es imm 24 2022 tribunale di paola.pdf

all 1 certificato notarile del 22 06 2022.pdf



**STUDIO COMMERCIALE**

Dott.ssa Francesca Valentino – Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Gent.mo Ing. Emiddio Caprio

Via Indipendenza n. 8

87022 Cetraro (CS)

Pec [emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu](mailto:emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu)

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 24/2022 R.G.E.I.**

**TRIBUNALE DI PAOLA**

**CASTELLO FINANCE SRL**

**CONTRO**

**[REDACTED]**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI DEL CUSTODE ALLA BOZZA DELLA  
RELAZIONE DEL CTU**

1

La sottoscritta dott.ssa Valentino Francesca, custode dell'immobile pignorato sito in Fuscaldo (CS) in **contrada Valle Santa Maria** piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fuscaldo al **foglio 26, particella 284, subalterno 9, categoria A/3**, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 309,87 , di proprietà del debitore esecutato **[REDACTED]** in base al provvedimento di nomina emesso dal G.E. dott.ssa Laino Federica il 3/01/2023, ricevuto con pec il 4/01/2023, **avendo ricevuto con pec del 15/01/2024 dall'ingegnere Emiddio Caprio la bozza della relazione di stima,**

**OSSERVA**

- a pag. 2 della relazione, risposta al punto 2 (in riferimento al titolo d'acquisto in favore del debitore **ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis**) è

## STUDIO COMMERCIALE

Dott.ssa Francesca Valentino – Commercialista – Revisore Legale dei Conti

opportuno fare un cenno che [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]) è deceduto [redacted] lasciando a sé superstiti quali eredi legittimi [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia Territoriale di Cosenza il 23 aprile 2020 al numero 82883, volume 88888/20, trascritta il 27 aprile 2020 ai numeri 88129 R.G. e 6382 R.P.) . Con atto di donazione a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 25 giugno 2020, Repertorio numero 88589, trascritto il 6 luglio 2020 ai numeri 12894 R.G. e 9576 R.P. [redacted] hanno donato al loro [redacted] la piena proprietà della quota di 4/5 del bene in oggetto e rinviare per maggiore completezza al Certificato Notarile del 22 giugno 2022 del Notaio dott. Luigi De Santis di Cosenza;

- a pag. 3 della relazione al punto 4, **occorre allegare alla perizia copia della suddetta relazione notarile** comprensiva dell'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato e l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (come prescritto dal G.E. dott.ssa Laino Federica nel provvedimento di nomina del 3/01/2023);
- a pag. 4 della relazione dove è scritto **“l'immobile presenta una evidente problematica di umidità da risalita che rende l'immobile in uno stato di manutenzione ordinaria/straordinaria interna ed esterna insufficiente”** sarebbe opportuno indicare la presunta spesa di manutenzione straordinaria necessaria all'aggiudicatario per risolvere il problema dell'umidità qualora risolvibile e non strutturale per la posizione dell'immobile vicino al mare (eventualmente da detrarre dal valore di mercato dell'immobile);

2



## STUDIO COMMERCIALE

Dott.ssa Francesca Valentino – Commercialista – Revisore Legale dei Conti

-a pag. 4 della relazione al punto 2 dove è scritto **“indichi eventuali parti comuni e condominiali anche con specifico esame del regolamento di condominio ove esistente”**, è opportuno **descrivere brevemente gli spazi comuni indicati nella documentazione fotografica (allegata alla perizia) e nella planimetria (stato attuale) dell’immobile pignorato (foglio 26, particella 284, sub 9);**

- a pag. 6 della perizia **QUESITO C stato di possesso**, è opportuno verificare se risultano registrati contratti di locazione all’Agenzia dell’Entrate, indicando la data di scadenza. Inoltre **come risulta dal verbale del primo accesso del 15 febbraio 2023, del custode giudiziario insieme al CTU, l’immobile non è abitualmente abitato dal debitore e dai suoi familiari, ma è comunque occupato in quanto utilizzato dal debitore nel periodo estivo**, vi sono beni mobili, di conseguenza all’udienza ex art. 567 c.p.c. del 15 marzo 2024 il G.E. dott.ssa Laino Federica valuterà ai sensi dell’art. 560 c.p.c. se ordinare la liberazione dell’immobile pignorato.

A pag. 7 della perizia al punto 2 (spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia), **le spese di gestione condominiale da prendere in considerazione sono quelle relative all’esercizio 2021/2022 di euro 114,56 e dell’esercizio 2022/2023 che non sono indicate, ma la sottoscritta presume di euro 120,00 all’anno. Tali spese ai sensi dell’art. 568 c.p.c. (spese condominiali insolute) dovranno essere detratte dal valore commerciale di base dell’immobile (pari ad euro 93.410,69 come indicato a pag. 12 della perizia). Inoltre si dice di allegare il regolamento di comunione e le relative tabelle millesimali, ma nella bozza della perizia non sono stati allegati.**

Infine a pagina 13 della perizia la detrazione per l’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, per l’età costruttiva del fabbricato è indicata nel 5% del valore commerciale di base dell’immobile (pari a € 4.670,53) mentre la detrazione al punto

## STUDIO COMMERCIALE

Dott.ssa Francesca Valentino – Commercialista – Revisore Legale dei Conti

a) è quantificata in euro 9.341,07 (quindi pari al 10% del valore commerciale del bene). **Valuti il CTU se praticare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e per l'età costruttiva del fabbricato, detraendo per maggiore precisione, anche le spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (anni 2021/2022 e 2022/2023) ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , oltre alla detrazione di € 6.000,00, per le spese di sanatoria edilizia già indicata.**

**Allega per maggiore completezza la certificazione notarile del 22 giugno 2022 del Notaio dott. Luigi De Santis di Cosenza depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio dall'avv. Villecco Alessandra legale del creditore procedente Castello Finance SRL.**

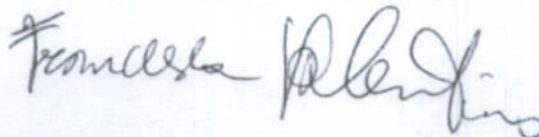
Resta a disposizione per eventuali informazioni.

Paola, 29 gennaio 2024

Distinti saluti

Il custode

Dott.ssa Francesca Valentino





**Luigi De Santis**  
**Notaio**

Largo B. Andreatta n.20 - 87100 COSENZA  
tel. 0984/31807-33192  
email: ldesantis@notariato.it

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA  
DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE**

Oggetto del pignoramento:  
nel Comune di Fuscaldo, Contrada Valle Santa Maria:  
abitazione di tipo economico (Categoria A/3) ubicata al piano  
terra, composta da 5(cinque) vani catastali, censita in Catasto al  
Foglio 26 Particella 284 sub 9.

Situazione catastale attuale:  
Catasto Fabbricati del Comune di Fuscaldo:  
foglio 26, particella 284 sub 9, Contrada Valle Santa Maria snc piano T, zona  
censuaria 2, Categoria A/3, classe 1, vani 5, R.C.E. 309,87.

Si precisa che:  
la Particella 284 sub 9, deriva dalle Particelle graffate 284 sub 1  
e 750 sub 1.

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

Il sottoscritto Dr. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza esaminati i Registri del  
Catasto e dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di COSENZA -  
Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il  
giorno 26 Aprile 2022,

**DICHIARA**

che l'immobile sopradescritto figura in proprietà di:

██████████, nato a ██████████,  
per la piena proprietà, bene personale;  
e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di  
quanto segue:

°ipoteca giudiziale iscritta il 9 luglio 2021 ai numeri 18605 R.G.  
e 1561 R.P., a favore di CASTELLO FINANCE SRL, con sede in  
Roma e contro ██████████ nato a ██████████,  
██████████, per la piena proprietà, per la complessiva somma  
di euro 380.375,37 (trecentottantamilatrecentosettantacinque e  
trentasette centesimi) capitale di euro 380.375,37  
(trecentottantamilatrecentosettantacinque e trentasette  
centesimi);

°pignoramento immobiliare trascritto il 26 aprile 2022 ai numeri



11996 R.G. e 9793 R.P. a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L.,  
con sede in Roma, e contro [redacted] nato a [redacted]  
[redacted], per la piena proprietà.  
Cosenza, 22 giugno 2022.

Dr. Luigi De Santis

*Luigi De Santis*



### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- 1) Nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento era di proprietà di:  
[redacted] nato a [redacted], che con  
atto di compravendita per Notaio Nappi Nunzio del 31 maggio 1985,  
Repertorio numero 10095, trascritto il 24 giugno 1985 ai numeri  
12987 R.G. e 112294, lo ha venduto a [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] e  
[redacted] nato a [redacted] per la piena  
proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno;
- 2) con sentenza di divorzio con attribuzione di beni, emessa dal  
Tribunale di Cosenza il 17 febbraio 2003, trascritta il 18 luglio  
2003 ai nn°18328 R.G. e 13559 R.P. il bene in oggetto è stato  
attribuito in proprietà esclusiva a [redacted] come sopra  
generalizzato;
- 3) [redacted], come sopra generalizzato, è deceduto [redacted]  
[redacted] lasciando a sé superstiti quali eredi legittimi  
[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] e [redacted]  
nato a [redacted]  
nato a [redacted]; dichiarazione di  
successione registrata presso l'Agenzia Territoriale di Cosenza il  
23 aprile 2020 al numero 82883 volume 88888/20, trascritta il 27  
aprile 2020 ai numeri 88129 R.G. e 6382 R.P.;
- 4) [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]  
nato a [redacted], con atto di  
donazione a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 25 giugno  
2020, Repertorio numero 88589, trascritto il 6 luglio 2020 ai  
numeri 12894 R.G. e 9576 R.P., hanno donato a [redacted]  
nato a [redacted] la piena proprietà  
della quota di 4/5(quattro quinti)del bene in oggetto.

*Luigi De Santis*



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA  
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ  
redatta ex art. 19 ter Provv. DGSIA 16/4/14

Io sottoscritto Avv. ALESSANDRA VILLECCO, C.F. VLLLSN69S69D086V,

ATTESTO

ai sensi dell'art. 16 decies del D.L. 179/2012, che il seguente file:

- Relazione notarile - "Certificazione notarile ██████████.pdf"

è copia informatica conforme al rispettivo originale analogico.

COSENZA, 23-06-2022

Avv. ALESSANDRA VILLECCO



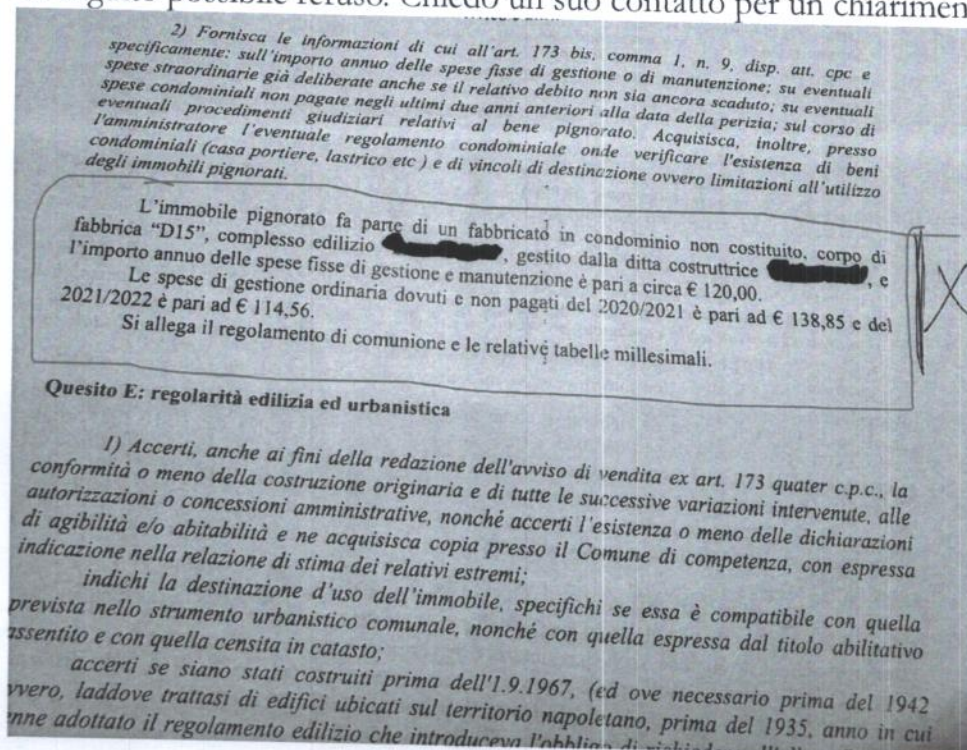
**R: Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2022 RGEI del Tribunale di Paola - bozza relazione e allegati**

**Da Pierpaolo Galimi** <pierpaolo.galimi@milano.pecavvocati.it>

**A emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu** <emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu>

**Data** lunedì 22 gennaio 2024 - 10:09

Di seguito possibile refuso. Chiedo un suo contatto per un chiarimento. PG



**Da:** emiddio.caprio.f7125 <emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu>

**Inviato:** lunedì 15 gennaio 2024 09:50

**A:** pierpaolo.galimi@milano.pecavvocati.it

**Oggetto:** Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2022 RGEI del Tribunale di Paola - bozza relazione e allegati

Gentile Avvocato,

con la presente Le inoltro la BOZZA relazione e allegati della procedura in oggetto come da disposizione del Giudice dell'esecuzione.

Distinti saluti.

Il C.T.U. Ing. Emiddio Caprio