

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: dr. ssa Federica LAINO**

-----  
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2017

**BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO**  
**CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
contro

-----  
**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(firma e timbro)

Arch. Anna Maria Magliano -----

---

ARCH. ANNA MARIA MAGLIANO C/da Monaca, snc – 87023 Diamante (CS)  
Cell. +39 3930905407 – e-mail [anna.magliano@alice.it](mailto:anna.magliano@alice.it) – PEC: [arch.anna.magliano@archiworldpec.it](mailto:arch.anna.magliano@archiworldpec.it)

Pag. 1 di 28



## INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. OPERAZIONI.....	pag. 9
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	pag. 10
<i>B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni</i>	
B.1 QUESITO 1.....	pag. 11
B.1 QUESITO 2.....	pag. 15
B.1 QUESITO 3.....	pag. 16
<i>B.2 Identificazione progressa dei beni</i>	
B.2 QUESITO 1.....	pag. 17
B.2 QUESITO 2.....	pag. 17
<i>C. Stato di possesso</i>	
C. QUESITO 1.....	pag. 18
C. QUESITO 2.....	pag. 18
C. QUESITO 3.....	pag. 19
<i>D. Esistenza di formalità vincoli oneri anche di natura condominiale</i>	
D. QUESITO 1.....	pag. 19
D. QUESITO 2.....	pag. 20
<i>E. Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	
E. QUESITO 1.....	pag. 20
E. QUESITO 2.....	pag. 21
E. QUESITO 3.....	pag. 21
E. QUESITO 4.....	pag. 22
<i>F. Formazione dei lotti</i>	
F. QUESITO 1.....	pag. 22
F. QUESITO 2.....	pag. 22
<i>G. Valore dei beni e dei costi</i>	
G. QUESITO 1.....	pag. 23
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 32



**1. PREMESSA**

Con provvedimento del 12/11/2018, la sottoscritta arch. Anna Maria Magliano, nata a Eboli il 06.12.1967, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con n. 1110, con studio in Diamante alla Contrada Monaca, snc, venivo nominata esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 55/2017, promossa dalla **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO Credito Cooperativo Soc. Coop.**, contro \_\_\_\_\_, ed invitato a comparire per la formulazione del quesito e del giuramento, avvenuto in data 2 gennaio 2019.

In tale data il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti trascritti di seguito:

-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 di 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-

**1. 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 ruoli, 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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuali video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di rendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c..

## 2. 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. 567 cpc;
  - 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, allegli:  
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;
- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini

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 vi 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 quanto 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 affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente 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 specificatamente 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* cpc, 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 dallo 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 nr.269 convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n.326; indicando in quest'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 od 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 47/85 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà infine verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti 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 dei 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 valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la ostruzione 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.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.





## 2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- Verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica);
- Verifica stato dei luoghi;
- Rilievo dell'immobile;
- Stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio pertanto si riassumono di seguito:

- In data 27/11/2018 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali al fine di accertare l'identificazione catastale dei beni in oggetto, tramite visure, planimetrie ed estratti di mappa (**allegato n. 2**).
- In data 11/12/2018 indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Scalea, attraverso richiesta di accesso a mezzo pec trasmessa in data 27/11/2018, ed accesso effettuato in data 11/12/2018, con l'ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti:
  - Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 715 del 22.04.1986 e relativi elaborati grafici allegati;
  - Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 754 del 17.10.1986;
  - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 816 del 29.04.1988 e relativi elaborati grafici allegati (**allegato n. 3**);
- In data 29/12/2018, in data 06.02.2019 ed in data 10.06.2019, sono stati effettuati n. 3 sopralluoghi a Scalea (CS) presso gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza della Dottoressa Mirella Santoro (Custode) e tutti e tre, sono andati deserti in quanto la parte esecutata non si è presentata e quindi siamo stati impossibilitati a dare inizio alle operazioni peritali (**allegato nr. 1 verbale di sopralluogo**).
- In data 04/03/2019 con richiesta a mezzo pec, l'attestazione dell'Ufficio del Registro in merito a contratti di locazione (**allegato n. 6**).
- In data 06.03.2020, accesso forzoso presso gli immobili oggetto di pignoramento, autorizzato dal G.E. in data 16.10.2019, alla presenza della Dottoressa Mirella Santoro (Custode), del personale militare in servizio alla caserma dei Carabinieri di scalea M.llo Turino Domenico, nonché della Ditta G.S.P. porte di Gravina Gemma (**allegato nr. 1 verbale di sopralluogo**).
- In data 18/04/2020 ritiro documentazione relativa al "Parco Veronica" consegnata dall'amministratore pro-tempore Signor Carmine De Filippo presso il proprio ufficio sito in Scalea (**allegato n. 5**).



### 3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale firmata dal Notaio Treccani Franco (**allegato n. 7**) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, siti nel comune di Scalea, che di seguito si riportano:

- **A1** - Abitazione di tipo economico A3, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCT al fg. 5 p.lla 117 sub 7 – graffato 117-14 (vani 6,5);
- **A2** - Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come per legge.
- **B1** - Magazzino, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCT al fg. 5 p.lla 123 sub 1 – graffato 123-30;  
NCT al fg. 5 p.lla 123 sub 1 – graffato 123-14;
- **B2** - Abitazione di tipo civile A2, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCT al fg. 5 p.lla 123 sub 5 – graffato 123-31(vani 4);
- **B3** - Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come per legge.

risultano di proprietà della società

e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni, pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- ✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Cosenza il giorno 05 settembre 2016 ai numeri 20980/2299, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 31 agosto 2016 n. di rep. 5439, a favore della Banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via Malta n. 7/c presso lo studio dell'avv. Iolita, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili sopra descritti.

**Capitale:** Euro 176.843,02 (centosettantaseimilaottocentoquarantatre virgola zero due);

**Somma per la quale è stata presa l'iscrizione:** Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero).

- ✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Cosenza il giorno 30 dicembre 2016 ai numeri 31310/3476, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il giorno 21 dicembre 2016 n. di rep. 5690, a favore del "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona (VR), cod. fisc. 03700430238, che ha eletto domicilio in Bergamo (BG) via San Benedetto n. 6,



presso lo studio dell'avv. A. Botti, contro la debitrice escussa, gravante, tra l'altro, i beni immobili sopra descritti.

**Capitale:** Euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero zero);

**Somma per la quale è stata presa l'iscrizione:** Euro 215.024,00  
(duecentoquindicimilaventiquattro virgola zero zero).

- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il 2 maggio 2017 ai numeri 13195/11009, a favore della Banca creditrice procedente, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili sopra descritti.

### B.1 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

*Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, 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, 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 del bene.*

L'accesso (forzoso) agli immobili pignorati è stato effettuato in data 06/03/2020 dopo regolare comunicazione alle forze di polizia da parte della sottoscritta ed accordi intercorsi con la custode incaricata Dottoressa Nadia Grossi e come da verbale che si allega (**allegato n. 1**). I beni in esame, sono ubicati nel Comune di Scalea (CS) in Via santa Caterina s.n.c., all'interno di un parco privato denominato "**Parco Veronica**" composto da più palazzine. Le due palazzine che contengono i beni oggetto di perizia saranno da me contraddistinte come Fabbricato A (**cf. allegato n. 4 - foto nn. 1-2**), - che nel proseguo della CTU indicheremo con la lettera A1 - e Fabbricato B (**cf. allegato n. 4 - foto nn. 3-4**), - che nel proseguo della CTU indicheremo con la lettera B1 e B2.

il **Parco Veronica**, dista mediamente (considerato che ci sono percorsi più brevi ed altri più lunghi) circa 3,5 Km dalla principale via di comunicazione che è la strada Statale Variante alla SS. 18, e circa 4 Km dal centro (Piazza Caloprese) dove si trovano i servizi commerciali quali farmacia, supermercati, negozi al dettaglio etc.

Anche la distanza dal mare e dalle strutture turistiche – balneari, risulta mediamente distante 4 Km, e facilmente percorribile.

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con un piano di lottizzazione pertanto singoli fabbricati, o gruppi di essi sono stati realizzati con Titoli abilitativi differenti e precisamente:

Il fabbricato A, è stato realizzato inizialmente con Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 715 del 22 aprile 1986 e successiva Concessione per l'esecuzione dei lavori edili in variante n. 754 del 17 ottobre 1986 (**cf. allegato n. 3**); mentre il Fabbricato B, è stato realizzato con Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 816, prat. edilizia n. 2472 prot. 10138/87 (**cf. allegato n. 3**);



La struttura portante di ambedue i fabbricati è in cemento armato, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile; i solai sono in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a falde inclinate, presenta manto di tegole senza pluviali per la raccolta delle acque piovane.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

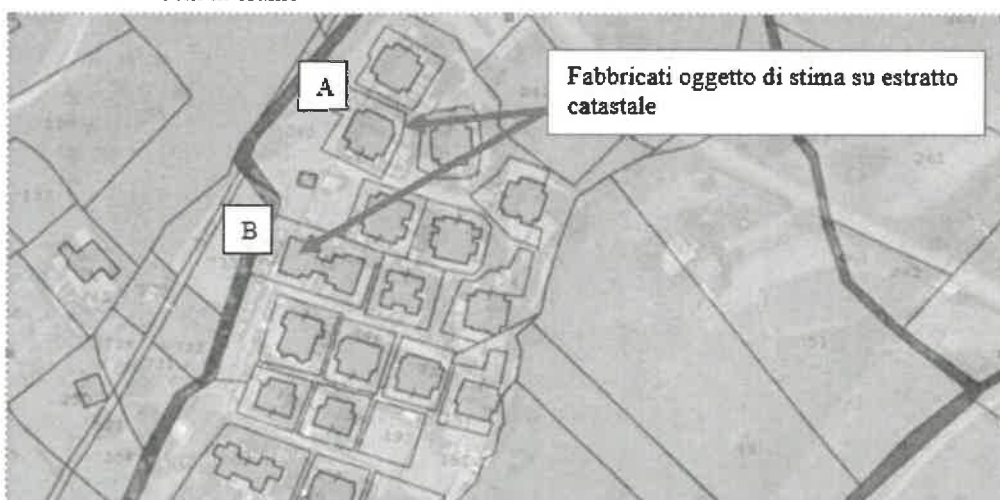
**Detti dati catastali, corrispondenti a quelli attuali, hanno correttamente identificato gli immobili oggetto di perizia.**

Lo stato di fatto, risulta conforme alle planimetrie rinvenute presso l'ufficio del territorio di Cosenza ad eccezione dell'area di corte antistante il locale magazzino che necessita di una variazione in Catasto (cfr. allegato n. 2).

**Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame**



**Immagine 2 - Ortofoto con estratto catastale tratta dal geoportale Calabria con indicazione dei beni in esame**





Di seguito si riportano le descrizioni dei singoli beni:

**A1) fg. 5 - p.lla 117 - Sub 7 – Piano Primo e Secondo**

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo e secondo (mansarda) del fabbricato A (cfr. allegato n. 4 - foto n. 1-2); ubicato in via Santa Caterina del Comune di Scalea all' interno di un parco privato, denominato "Parco Veronica".

Confina a Nord con Altra ditta sub 13, a Sud con Altra ditta sub 8, ad Ovest con Altra ditta sub 6, ed a Est con Area di Corte Condominiale.

proprietà per 1/1, al foglio 5, particella 117, sub 7, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita € 256,81 (cfr. allegato n. 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava libero e mai abitato, in corso di costruzione, composto da 5 vani più accessori, n. 2 terrazzi ed area di corte esclusiva sub 14 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 5); dettagliatamente l'appartamento è composto da:

area di corte esclusiva sub 14 di mq. 32,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 5); pianerottolo di accesso di mq. 5,30; ingresso – soggiorno di mq. 26,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 6); cucina di mq. 9,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 7); camera 1 di mq. 10,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 8); terrazzo 1 di mq. 4,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 2); w.c. 1 di mq. 3,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 9); al piano primo; camera 2 di mq. 10,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 10); camera 3 di mq. 15,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 11); cabina armadio di mq. 1,85 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 12); disimpegno di mq. 3,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 13); w.c. 2 di mq. 3,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 14); vuoto vano scala di mq. 2,95 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 15); terrazzo 2 di mq. 21,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 16);

L'accesso all'abitazione avviene dal lato est della costruzione con accesso diretto dall' area comune, tramite un'area di pertinenza, con accenno di recinzione e rampa di scale rivestita ma con la maggior parte dei gradini rotti e senza ringhiera di protezione, tramite la quale si raggiunge il pianerottolo di accesso dove manca il portone d' ingresso, infatti alla data di sopralluogo risultava murato con parete in gasbeton.

**A2) All' unità immobiliare sopra descritta appartiene altresì la quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come per legge. (come riportato all' art. 2 del regolamento di condominio allegato).**

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 84,65; una superficie non residenziale (terrazzi + pianerottolo di accesso) di mq. 31,15; area di corte esclusiva di mq. 32,80; l'altezza utile interna al piano terra è pari a mt. 2,75, mentre al piano mansardato abbiamo un'altezza media per ambienti che varia da un minimo di 2,70 ad un massimo di mt. 3,10.

Nell' appartamento in questione non è presente la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano mansarda, così come non sono presenti gli infissi, né interni, né esterni, ad eccezione di qualche avvolgibile tra l'altro rotta.



È presente solo la predisposizione degli impianti sia elettrico che idrico, in quello elettrico mancano i fili, mentre sono presenti i rivestimenti dei w.c. ed i pavimenti sia dell'appartamento che dei terrazzi ma tutti in cattive condizioni.

Nel complesso, l'immobile in esame ancora in costruzione, è in cattive condizioni.

**B1) fg. 5 - p.lla 123 - Sub 1 - Piano Terra**

Locale magazzino, sito al piano terra del fabbricato B (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3-4); ubicato in via Santa Caterina del Comune di Scalea facente parte di un parco privato, denominato "Parco Veronica".

Confina a Nord con Altra ditta sub 31 (area di corte esclusiva del sub 5) ed area condominiale, a Sud con Altra ditta sub 15 (area di corte esclusiva del sub 2) e Altra ditta sub 16 (area di corte esclusiva del sub 3), a Ovest con Altra ditta sub 29 (area di corte esclusiva del sub 4), e Altra ditta sub 16 (area di corte esclusiva del sub 3), ed a Est con Strada comunale Santa Caterina.

proprietà per 1/1, al foglio 5, particella 123, sub 1, categoria C/2, classe 3, mq. 145, rendita € 404,39 (cfr. allegato n. 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava pieno di sanitari (bidet, lavabi e tazze) di vecchia data (cfr. allegato n. 4 - foto n. 17) per i quali non è stato possibile risalire alla proprietà, ma con ogni probabilità appartenenti alla ditta costruttrice del Parco, composto da ambiente unico più locale w.c e portico antistante con area di corte esclusiva sub 14 e sub 30, (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 3-18); dettagliatamente il locale magazzino è composto da:

area di corte esclusiva sub 14 e sub 30 di mq. 191,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3-18); portico di mq. 10,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3); ambiente unico di mq. 141,75 (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 19-20); w.c. di mq. 5,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 21); L'accesso al locale magazzino avviene direttamente dalla via Santa Caterina e un secondo accesso si ha all'interno del Parco Veronica sul prospetto Nord del fabbricato (cfr. allegato n. 4 - foto n. 18) con accesso diretto dall'area di corte comune.

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile di mq. 147,00; una superficie portico di mq. 10,20; l'altezza utile interna è pari a mt. 2,85.

È presente solo la predisposizione degli impianti sia elettrico che idrico, in quello elettrico mancano i fili, mentre sono presenti i rivestimenti del w.c. ed i pavimenti del locale magazzino ma tutti in cattive condizioni.

**Si precisa che il materiale esistente (bidet, lavabi e tazze) stimato in circa 15 mc, va smaltito conferendo incarico a discarica autorizzata per una spesa di circa 2.500,00 €.**

Nel complesso, l'immobile in esame, è in discrete condizioni, necessita solo di una ristrutturazione.

**B2) fg. 5 - p.lla 123 - Sub 5 - Piano Primo**

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo del fabbricato B (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3-4); ubicato in via Santa Caterina del Comune di Scalea.





Confina a Nord con Stessa ditta sub 30 (area di corte esclusiva del sub 1), a sud con Altra ditta sub 2, ad Ovest con strada comunale Santa Caterina, ad Est con Altra ditta sub 4.

proprietà per 1/1, al foglio 5, particella 123, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita € 153,49 (cfr. allegato n. 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava libero e mai abitato, in corso di costruzione, composto da 3 vani più accessori, n. 1 terrazzo ed area di corte esclusiva sub 31 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 22); dettagliatamente l'appartamento è composto da:

area di corte esclusiva sub 31 + scala di mq. 19,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 22); pianerottolo di accesso di mq. 8,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 23); ingresso – soggiorno con angolo cottura di mq. 26,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 24); disimpegno di mq. 0,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 25); camera 1 di mq. 9,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 26); camera 2 di mq. 5,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 27); w.c. di mq. 2,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 28); terrazzo di mq. 1,65 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 29);

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala posto sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr. allegato n. 4 - foto n. 4) con accesso diretto dall'area di corte comune.

**B3) All'unità immobiliare sopra descritta appartiene altresì la quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come per legge. (come riportato all' art. 2 del regolamento di condominio allegato).**

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 43,80; una superficie non residenziale (terrazzo + pianerottolo di accesso) di mq. 9,65; area di corte esclusiva di mq. 19,00; l'altezza utile interna è pari a mt. 2,75.

Nell'appartamento in questione non sono presenti gli infissi, né interni, né esterni, ad eccezione di qualche avvolgibile tra l'altro rotta.

È presente solo la predisposizione degli impianti sia elettrico che idrico, in quello elettrico mancano i fili, mentre sono presenti i rivestimenti dei w.c. ed i pavimenti sia dell'appartamento che del terrazzo ma tutti in cattive condizioni.

Nel complesso, l'immobile in esame, è in cattive condizioni.

### **B.1 QUESITO 2**

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

I fabbricati contenenti gli immobili oggetto di stima, per come già accennato al quesito 1, fanno parte un parco privato denominato "Parco Veronica" gli immobili interessati sono dislocati in due palazzine da me contraddistinte come Fabbricato A (in catasto al fg. 5 p.lla 117 sub 7) e Fabbricato B (in catasto al fg.



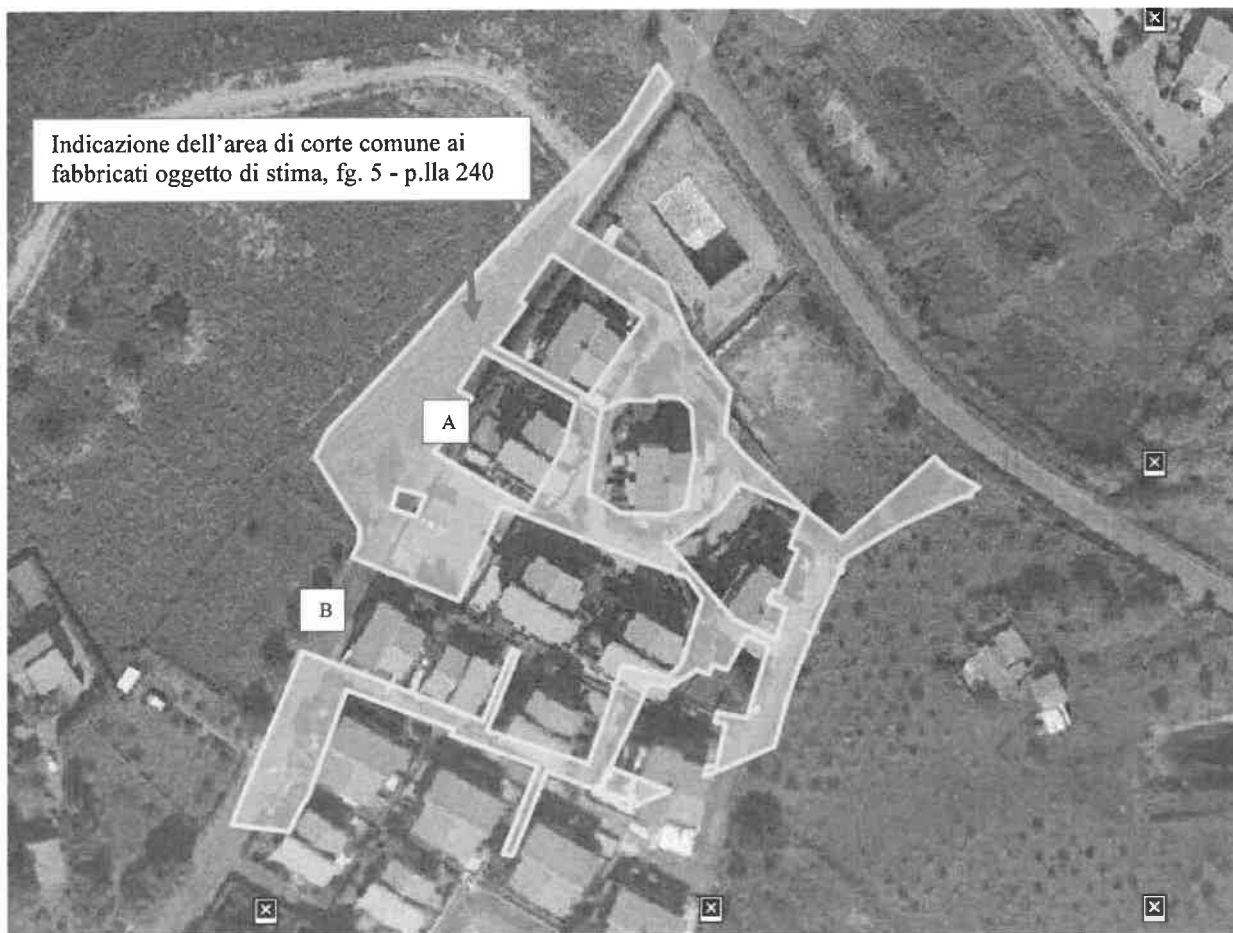
5 p.lla 123 sub 1 e sub 5) ed area di corte comune (catastralmente identificata al Catasto Terreni come Seminativo 2 al foglio di mappa 5 particella 240, comune sia al fabbricato A che al fabbricato B ed ancora intestata alla ditta costruttrice proprietà 1000/1000).

Alla corte comune, e quindi al “Parco Veronica”, si accede da via Santa Caterina, la stessa risulta recintata con muretto e ringhiera in ferro e cancello di ingresso alla proprietà (cfr. allegato n. 4 - foto n. 30). In data 18 aprile 2020 tramite richiesta all’ amministratore pro-tempore, sono stati recuperati sia il Regolamento Edilizio che le tabelle millesimali (cfr. allegato n. 5 – Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali);

L’area in questione risulta bitumata (cfr. allegato n. 4 - foto n. 31).

Per una migliore esplicazione si allega Ortofoto con evidenziata l’area circostante i fabbricati (Area di corte).

**Immagine 2** - Ortofoto tratta dal geoportale Calabria con indicazione dell’area di corte comune ai beni in esame



### B.1 QUESITO 3

*Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.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.*





La sottoscritta per i beni pignorati ha acquisito presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza- Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione (**cf. allegato n. 2**):

- Estratto di mappa;
- Planimetrie e visure catastali storiche;
- Visura storica della p.lla 240 (Area di corte comune).

Dalla visura catastale della particella n. 240, che forma l’Area di corte dei fabbricati, emerge che catastalmente risulta intestata alla società costruttrice SPA SOCIETA’ PIANO GRANDE proprietà 1000/1000, ed è ancora censita al Catasto Terreni quanto in realtà trattasi di area urbana.

### **B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

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

#### **I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento:**

- Abitazione di tipo economico A3, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCEU al fg. 5, p.lla 117, sub 7 – graffato 117-14 (vani 6,5);
- Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell’edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell’art. 1117 del C.C., come per legge.
- Magazzino, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCEU al fg. 5, p.lla 123, sub 1 – graffato 123-30; NCEU al fg. 5, p.lla 123, sub 1 – graffato 123-14;
- Abitazione di tipo civile A2, alla Contrada Piano Grande Scalea in NCT al fg. 5, p.lla 123, sub 5 – graffato 123-31 (vani 4);
- Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell’edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell’art. 1117 del C.C., come per legge.

#### **hanno consentito un’univoca identificazione.**

I dati sono risultati congrui con la procedura esecutiva, così come gli esami delle schede planimetriche catastali acquisite con le visure sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e con le pratiche amministrative depositate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Scalea.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetrie (**cf. allegato n. 2**).



**B.2 QUESITO 2**

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini 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 Legge 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 vi 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.

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione ritirata presso l'UTC di Scalea, nonché di quella estrapolata e da quella presente in atti, non sono state riscontrate difformità in capo agli elaborati planimetrici che risultano congrui.

Pertanto si può affermare che tutte e tre le unità immobiliari pignorate relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTANO correttamente le unità immobiliare per come in effetti rappresentate negli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 715 del 22 aprile 1986 e successiva Concessione per l'esecuzione dei lavori edili in variante n. 754 del 17 ottobre 1986 (per il fabbricato A) ed alla Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 816, prat. edilizia n. 2472 prot. 10138/87 (per il Fabbricato B),

dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del immobile locale magazzino indicato in perizia con la lettera B1 è emerso che l'area di corte esclusiva del locale magazzino contraddistinta con il sub 14, risulta nettamente inferiore ai 140 mq. previsti e riportati in planimetria catastale, difatti è pari a mq. 40,00. tale difformità andrebbe regolarizzata con la presentazione di una nuova planimetria catastale affrontando una spesa di circa 1.000,00 €, fra rilievo topografico, spese catastali e presentazione pratica.

**C. STATO DI POSSESSO****C. QUESITO 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

**APPARTAMENTO A1)** al fg. 5 - p.lla 117 - Sub 7 – Piano Primo e Secondo = **libero in corso di costruzione;**

**MAGAZZINO B1)** al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 1 - Piano Terra = **libero ma riempito di sanitari da smaltire;**

**APPARTAMENTO B2)** al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 5 - Piano Primo = **libero in corso di costruzione;**



**C. QUESITO 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.*

In data 4/03/2019 è stata inoltrata richiesta all'Ufficio del Registro Agenzia di Paola con nota prot.19207, successivamente mi sono recata in Agenzia e con personale incaricato è stato accertato che allo stato non risultano in essere registrati contratti di locazione in ditta \_\_\_\_\_ per gli immobili oggetto di pignoramento (cfr. allegato n. 6).

**C. QUESITO 3**

*Determini il valore locativo del bene.*

In riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Scalea, considerato che gli appartamenti sono in corso di costruzione, l'unico immobile potenzialmente locabile risulta il locale magazzino in perizia in dicato con la lettera B1, pertanto si è ritenuto opportuno verificare solo i fitti del locale magazzino. Da indagini effettuate a mezzo di interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si rileva che non sono disponibili quotazioni di fitto per immobili simili in zone periferiche.

Mentre a mezzo di dettagliate informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona di ubicazione degli immobili in esame, si rileva per immobili simili un canone mensile con una forbice che va da € 250,00 a € 350,00.

**D. ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE****D. QUESITO 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 specificatamente 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 all'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.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato nei precedenti paragrafi.

Si precisa che dalla visura catastale della particella n. 240, che forma l'Area di corte dei fabbricati, emerge che catastalmente risulta intestata alla società costruttrice SPA proprietà 1000/1000, ed è ancora censita al Catasto Terreni quanto in realtà trattasi di area urbana (cfr. allegato n. 2).

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scalea è emerso che l'area sulla quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento:

**1. hanno vincoli**

- sismico
- idrogeologico

**2. non hanno vincoli**

- artistici
- storici
- archeologici
- paesaggistici

**D. QUESITO 2**

Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente: 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.

Per quanto attiene ai vincoli di natura condominiale, in data 18 aprile 2020, tramite richiesta all'amministratore pro-tempore, sono stati recuperati sia il Regolamento Condominiale che le tabelle millesimali, nonché la situazione debitoria scaduta, riferita ai singoli appartamenti (cfr. allegato n. 5 – Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali e situazione debitoria), che di seguito si riporta:

**APPARTAMENTO A1)** al fg. 5 - p.lla 117 - Sub 7 – Piano Primo e Secondo = € 4.088,85;

**MAGAZZINO B1)** al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 1 - Piano Terra = € 7.358,97;

**APPARTAMENTO B2)** al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 5 - Piano Primo = € 1.538,05;

**E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

**E. QUESITO 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 dallo 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 prima del 1935). 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.*

Gli immobili pignorati, sono ubicati nel Comune di Scalea (CS) in Via Santa Caterina s.n.c., all' interno di un parco privato denominato **"Parco Veronica"** composto da due palazzine contraddistinte come Fabbricato A e Fabbricato B - ed area di corte comune (catastralmente identificata come bene comune non censibile al foglio di mappa 34 particella 910, comune sia al fabbricato A che al fabbricato B);

**Il fabbricato A.** è stato realizzato inizialmente con Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 715 del 22 aprile 1986 e successiva Concessione per l'esecuzione dei lavori edili in variante n. 754 del 17 ottobre 1986 mentre **il Fabbricato B.** è stato realizzato con Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 816, prat. edilizia n. 2472 prot. 10138/87 (cfr. allegato n. 3).

Lo stato di fatto risulta conforme agli atti Autorizzativi rilasciati.

La destinazione d' uso degli immobili in esame è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.

Gli appartamenti contraddistinti con la lettera A1 e B2 essendo in costruzione non sono dotati di certificato di agibilità, così come il locale magazzino contraddistinto con la lettera B1, pur essendo stato ultimato, è anch'esso privo di certificato di agibilità.

#### *E. QUESITO 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 D.L.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 del DPR 380/01° 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 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in legge 24 novembre 2003; indicando in quest'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 47/85, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le costruzioni in esame non sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, pertanto non necessitano sanatorie.

*E. QUESITO 3*

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

Per le costruzioni in esame non sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, pertanto non necessitano sanatorie.

*E. QUESITO 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 DPR 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.*

Trattasi di beni identificati al Catasto fabbricati.

*F. FORMAZIONE DEI LOTTI*

*F. QUESITO 1*

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Trattandosi di singoli appartamenti, non si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti.

Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento, sono vendibili separatamente così come individuati catastalmente e precisamente:

**LOTTO 1):** APPARTAMENTO A1) al fg. 5 - p.lla 117 - Sub 7 – Piano Primo e Secondo; +

A2) Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell' art. 1117 del C.C., come per legge.

**LOTTO 2):** MAGAZZINO B1) al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 1 - Piano Terra;

**LOTTO 3):** APPARTAMENTO B2) al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 5 - Piano Primo; +

B3) Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell' art. 1117 del C.C., come per legge.



## F. QUESITO 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 cpc, dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono vendibili separatamente così come individuati catastalmente e sopra riportato.

Le unità immobiliari in oggetto, risultano interessate da pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il 2 maggio 2017 ai numeri 13195/11009, a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Brescia, via Sostegno n. 58 - C.F. 00436650170, contro la società

**per la piena proprietà.**

## G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI

### G. QUESITO 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 di 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.*

Stimare un bene ha, in generale, il significato di assegnare a quel bene il suo giusto valore monetario.

Tuttavia, per quanto si cerchi di definirlo con rigore deve rappresentare il punto di incontro tra due volontà: quella dell'acquirente e quella del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposti sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

Il metodo estimativo è fondamentalmente previsivo, nel senso che prevede o stima, un valore monetario di un bene in senso lato prima che questo bene sia compravenduto sul mercato, o che il diritto abbia idoneità a produrre effetti o che un certo danno venga risarcito. In caso contrario il valore ricercato attraverso la metodologia estimativa sarebbe già noto e pertanto verrebbe meno l'oggetto medesimo dell'indagine, ossia la valutazione.



Quando il metodo estimativo affronta la valutazione di beni complessi (solitamente immobiliari) è detto “scientifico” e si avvale pienamente dei principi e delle norme dettati dalla metodologia estimativa nella formulazione del giudizio di stima, coincidendone nei significati e nei contenuti.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario stabilire, in via preliminare, il criterio in base al quale definire correttamente tale valore.

In realtà la preventiva determinazione dell’aspetto economico (e quindi, il criterio di stima più appropriato), si presenta come un’operazione estimativa assolutamente indispensabile, essenzialmente perché l’esigenza pratica per cui la stima stessa viene effettuata è, in genere riconducibile alla determinazione di una certa quantità di denaro che, in certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto.

Nel caso specifico, poiché si intende procedere alla valutazione di alcuni immobili, l’aspetto economico più appropriato è rappresentato dal valore di mercato, e per la valutazione degli immobili da periziare si è proceduto utilizzando il metodo sintetico. **Tale metodo consiste nell’accertare, in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati ma ultimati, e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare in corso di costruzione effettuando una decurtazione determinata in una percentuali del 50% per i beni indicati con la lettera A1 e B2 (appartamenti) e del 30% per il locale magazzino indicato con la lettera B1, tale decurtazione si ritiene pari al costo necessario per l’ultimazione degli immobili.**

**Nel caso in esame tramite il riscontro con agenzie immobiliari della zona è stato accertato che il prezzo medio attribuito ai beni simili ai nostri ultimati è pari ad € 825,00 a mq. per gli appartamenti A1 e B2, mentre il prezzo medio per il locale magazzino ultimato è pari ad € 600,00.**

Tale metodo può essere impiegato con grande precisione per i fabbricati, quando il mercato di tali immobili nella zona è abbastanza sviluppato; in questo caso si è ritenuta valida la sua applicazione.

Nella fattispecie, tenuto conto dell’ubicazione, cioè della posizione degli immobili rispetto al centro urbano, della destinazione d’uso, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati per civile abitazione, in relazione al tipo di struttura ed ai materiali impiegati, della consistenza, cioè delle superfici e dei volumi utilizzabili, in particolare per gli appartamenti indicati con la lettera A1) e B2), appartiene la quota proporzionale di comproprietà delle parti condominiali dell’edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell’ art. 1117 del C.C., come per legge, e di tutti gli altri fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella determinazione del prezzo, a seguito di indagini esperite nella zona (sul valore di immobili che presentano per ubicazione, uso ed in genere, caratteristiche simili ai beni in esame) sono stati determinati i valori unitari per i singoli immobili.

In riferimento al criterio su esposto, dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato degli immobili simili, ed aver tenuto presente le caratteristiche dell’ immobile in esame, che risultano dalle descrizioni precedenti, e da quanto si è potuto osservare nei sopralluoghi, si è compilato il conteggio





di stima che segue, adottando il valore unitario riferito alle superfici commerciali dei beni, scaturite dalle valutazioni su esposte. In particolare, data l'ubicazione dei beni immobili, ho individuato n. 3 lotti.

Si precisa che i singoli valori sono scaturiti da dettagliate informazioni assunte presso numerose agenzie immobiliari ed anche presso imprese edili della zona di ubicazione degli immobili in esame. Tali valori sono stati utilizzati così come emergenti.

In riferimento al criterio adottato, **il valore di mercato degli appartamenti in corso di costruzione, oggetto di pignoramento indicati con la lettera A1 e la lettera B2 è pari a € 825,00 x (- 50%) = € 412,50 (valore degli appartamenti indicati con la lettera A1, e la lettera B2 al mq di superficie commerciale).**

Mentre il valore di mercato del locale magazzino, oggetto di pignoramento indicato con la lettera B1 è pari a € 600,00 x (- 30%) =

**€ 420,00 (valore del magazzino indicato con B1 al mq di superficie commerciale).**

Pertanto, assumendo le cifre sopra riportate come prezzo di riferimento, si ottiene:

## **STIMA DELL' APPARTAMENTO A1 in corso di costruzione**

**“catastalmente individuato al fg. 5 - p.lla 117 - Sub 7 – Piano Primo e Secondo”**

Superficie utile abitabile	:	84,65 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi + pianerottolo di accesso)	:	31,15 mq
Area di Corte esclusiva	:	32,80 mq

**“Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile”**

Superficie lorda abitabile	:	99,15 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi + pianerottolo di acc.) 31,40 x 50%	:	15,70 mq
Area di Corte esclusiva 32,80 x 10%	:	3,80 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>118,65 mq</b>

Prezzo unitario superficie commerciale : 412,50 Euro/mq

**Valore dell'appartamento A1 – 118,65 mq x 412,50 € : 48.943,00 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi e pianerottolo di accesso) è stata valutata al 50%, l'area di corte esclusiva è stata valutata al 10 %, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

Si precisa altresì che all' unità immobiliare in parola, appartiene la quota proporzionale di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell' art. 1117 del C.C. , come per legge.

**Prezzo Base dell'appartamento A1**

**Valore dell'immobile Euro 48.943,00 Euro**



**STIMA DEL MAGAZZINO B1 da ristrutturare****“catastalmente individuato al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 1 - Piano Terra”**

Superficie utile magazzino	:	147,00 mq
Superficie utile portico	:	10,20 mq
Area di Corte esclusiva	:	90,00 mq

**“Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell’immobile”**

Superficie lorda magazzino	:	163,70 mq
Superficie lorda portico 13,60 x 50%	:	6,80 mq
Area di Corte esclusiva effettiva 90,00 x 10%	:	45,00 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>215,50 mq</b>

Prezzo unitario superficie commerciale : 420,00 Euro/mq

**Valore dell’appartamento B1 – 215,00 mq x 420,00 € : 90.510,00 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell’unità, la superficie non residenziale (terrazzi e portico) è stata valutata al 50%, così come il posto auto scoperto è stato valutato al 50% per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d’uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base del Magazzino B1**

Valore dell’immobile **Euro 90.510,00 Euro**

**STIMA DELL’ APPARTAMENTO B2 in corso di costruzione****“catastalmente individuato al fg. 5 - p.lla 123 - Sub 5 - Piano Primo”**

Superficie utile abitabile	:	29,50 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzo + pianerottolo di accesso)	:	9,60 mq
Area di Corte esclusiva	:	19,00 mq

**“Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell’immobile”**

Superficie lorda abitabile	:	33,60 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi + pianerottolo di acc.) 10,00 x 50%	:	5,10 mq
Area di Corte esclusiva 19,00 x 10%	:	1,90 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>40,60 mq</b>

Prezzo unitario superficie commerciale : 412,50 Euro/mq

**Valore dell’appartamento B2 – 40,60 mq x 412,50 € : 16.747,50 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell’unità, la superficie non residenziale (terrazzi e pianerottolo di accesso) è stata valutata al 50%, l’area di corte esclusiva è stata valutata al 10 %, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d’uso diversa, a quella abitabile.



Si precisa altresì che all' unità immobiliare in parola, appartiene la quota proporzionale di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell' art. 1117 del C.C. . come per legge.

**Prezzo Base dell'appartamento B2**

Valore dell'immobile **Euro 16.747,50 Euro**

---

**COMPLESSIVAMENTE  
sono stati pignorati immobili per un valore stimato di € 156.200,50**

Bozza della presente relazione, è stata inviata alle parti, per eventuali osservazioni, a mezzo pec ai seguenti indirizzi:

- **avvgiuseppefosse@legalmail.it** (Legale Rappresentante della GUBER BANCA Spa procuratrice generale per la gestione del credito);
- **studiocaglianone@pecstudio.it** (Legale Rappresentante della GUBER BANCA Spa procuratrice generale per la gestione del credito);
- **mirellasantoro@pec.giuffre.it** (Custode Giudiziario della procedura in oggetto);
- **conta.1924@pec.it** (Debitrice esecutata);

In ottemperanza all'incarico affidatomi, si conclude la presente Relazione Tecnica di Perizia, costituita da n. 27 pagine e da n. 8 allegati. Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

**La sottoscritta non ha ricevuto alcuna osservazione al proprio elaborato peritale.**

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Arch. Anna Maria Magliano -----

