

# TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 148/2017 R.G.E.**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

contro

**COSTA SALVATORE E SIRIANNI FRANCESCA**

**G.E. Dott.ssa GIOVANNA GIOIA**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**CTU:**

*Timbro e firma*

**Ing. Paola Coreia**

Viale Calabricata 22 - 88050 Sellia Marina  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al N. 2632  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2324  
C.F. CROPLA85T49C352E - P. Iva 03641800796  
cellulare: 3394208577  
email: [paola.corea@libero.it](mailto:paola.corea@libero.it) - [paola.corea@ingpec.eu](mailto:paola.corea@ingpec.eu)

Data

## INDICE

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....</b>	<b>2</b>
PREMESSA .....	2
OPERAZIONI PERITALI .....	2
CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.....	3
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	6
QUESITO N.3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	15
QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO.....	18
QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	19
QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORAMENTI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	20
QUESITO N.7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	21
QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	21
QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	22
QUESITO N.10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	23
QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
QUESITO N.12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	23
QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	27
QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	27
ELENCO ALLEGATI .....	28

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Premessa**

Con l'ordinanza del 27 Aprile 2018 del G.E. Dott.ssa Giovanna Gioia, il sottoscritto Ing. Paola Corea iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n° 2632 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n° 2324, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione al procedimento esecutivo immobiliare n.148/2017 R.G.E., promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro contro i Sigg.ri Costa Salvatore e Sirianni Francesca, e ha accettato in data 05 Novembre 2018 l'incarico per la redazione e la trasmissione della relazione alle parti in risposta ai quesiti e alle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 17/01/2019.

### **Operazioni peritali**

Il bene immobile oggetto di stima è stato descritto e stimato sulla base dei sopralluoghi eseguiti in loco e della documentazione raccolta presso gli Uffici della PP.AA. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le operazioni peritali effettuate:

- in data 09/11/2018 ha richiesto la visura storica catasto fabbricati e la planimetria catastale dell'immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali di Catanzaro
- in data 09/11/2018 ha richiesto l'Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria RR.II.) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, fino alla data della richiesta
- in data 12/11/2018 ha spedito due lettere con raccomandate A/R ai debitori, presso la loro residenza, per comunicare la data del sopralluogo fissata per il giorno 22/11/2018 ore 10.00 presso l'unità pignorata, dandone comunicazione all'Avvocato Paola Savastano in qualità di Custode Giudiziario
- in data 22/11/2018 si è recato sul luogo della controversia nel Comune di Davoli in via Alcide De Gasperi n.18 senza poter accedere all'immobile in quanto i debitori non erano presenti (Allegato n.1: Verbale di mancato accesso)

- a seguito di contatto telefonico con il Sig. Costa Salvatore, è stata concordata la data del 29/11/2018 per dare finalmente inizio alle operazioni peritali
- in data 26/11/2018 ha inviato via PEC all'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata del Comune di Davoli la richiesta per la verifica della regolarità dell'unità abitativa pignorata sotto il profilo edilizio ed urbanistico
- in data 29/11/2018 ha effettuato il sopralluogo, alla presenza dell'Avvocato Paola Savastano e della Sig.ra Sirianni Francesca che ne ha consentito l'accesso, visionando l'immobile oggetto del pignoramento ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici riproducenti l'attuale stato dei luoghi (Allegato n.1: Verbale di sopralluogo)
- in data 04/12/2018 ha richiesto via PEC all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Davoli i certificati di stato civile e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Davoli i certificati storici di residenza degli esecutati, ottenuti in data 06/12/2018
- in data 04/12/2018 ha richiesto via PEC all'Ufficio Stato Civile del Comune di Soverato il certificato di matrimonio per Estratto, ottenuto in data 06/12/2018
- in data 05/12/2018 ha richiesto la visura attuale, la visura storica catasto terreni, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa dell'immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali di Catanzaro
- in data 06/12/2018 ha richiesto ed ottenuto copia autentica conforme all'originale dell'atto di compravendita presso lo studio notarile Andreacchio Antonio
- in data 13/12/2018 ha visionato i titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n.302 del 07/06/1990, Variante in Sanatoria n.409 del 14/10/1992, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25 del 22/07/1996 e Denuncia Inizio Attività (DIA) protocollo n.2023 del 22/03/2006, per la verifica della regolarità edilizia; ha accertato la classificazione e la destinazione d'uso dell'immobile in base al vigente PRG, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità

Successivamente, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha elaborato la relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

**Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In via preliminare, allo scopo di espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente:

- Atto di precetto notificato in data 06/10/2017 ai debitori;
- Atto di pignoramento notificato in data 08/11/2017 ai coniugi Costa Salvatore e Sirianni Francesca;
- Istanza di vendita beni immobiliari del 07/12/2017;
- Copia contratto mutuo con garanzia ipotecaria del 29/01/2008;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 20/12/2017;
- Certificazione notarile del 28/12/2017 a firma del Notaio Gigino Rollo.

In particolare il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile; la certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Non essendo stati depositati l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, il sottoscritto ha provveduto a richiederli presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catanzaro, verificando che tutti i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato siano indicati nella certificazione notarile depositata (riportati nell'Allegato n.2). Analogamente, non trovando nel fascicolo informatico i certificati di residenza storica, di stato civile ed il certificato di matrimonio, ha ottenuto:

1. Certificato storico di residenza del Sig. Costa Salvatore presso il Comune di Davoli
2. Certificato storico di residenza della Sig.ra Sirianni Francesca presso il Comune di Davoli
3. Certificato di stato civile del Sig. Costa Salvatore presso il Comune di Davoli
4. Certificato di stato civile della Sig.ra Sirianni Francesca presso il Comune di Davoli
5. Certificato di matrimonio per ESTRATTO dei Sigg.ri Costa Salvatore e Sirianni Francesca presso il Comune di Soverato

Dai certificati (Allegato n.12) i Sigg.ri risultano coniugati e uniti in matrimonio in data 06/03/1999 presso il Comune di Soverato. Nel certificato di matrimonio non è riportata alcuna annotazione pertanto il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione dei beni.

### **QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento di piena proprietà corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita del Notaio Andreacchio Antonio registrato a Catanzaro il 29/01/2008, rep. 67612/20712 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/01/2018 al n. 867 R.P. e al n. 1385 R.G. Il consulente ha ottenuto copia autentica conforme all'originale dell'atto di provenienza del bene presso lo studio notarile dell'Avv.

Andreacchio Antonio (Allegato n.11). Con pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20/12/2017 al n. 12738 R.P. e al n. 16574 R.G. è stato pignorato il seguente bene ai Sigg.ri Costa Salvatore e Sirianni Francesca:

- ✓ Piena proprietà di una civile abitazione, sita in Davoli in via Antonio Gramsci snc, distinta al catasto fabbricati del Comune di Davoli al Foglio 6, p.lla 1106, sub 1104, piano terzo.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Costa Salvatore: proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- Sirianni Francesca: proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Nella visura catastale, nel certificato notarile e nell'atto di pignoramento l'ubicazione dell'immobile è indicata in via Antonio Gramsci SNC ma dal sopralluogo effettuato l'ubicazione corretta risulta essere oggi via Alcide De Gasperi n.18 come riscontrabile anche dai certificati di residenza storica allegati. Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale elaborata dalla SOGEI e le ortofoto satellitari reperite dal web (Allegato n.7), si è riscontrata l'esatta corrispondenza della sagoma del fabbricato:



Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità. La presente relazione di stima interessa un unico lotto di vendita così composto:

**LOTTO UNICO** - Lotto composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Davoli nella via Alcide De Gasperi n.18, piano terzo, distinto in catasto al foglio 6, p.lla 1106, subalterno 1104.

L'unità immobiliare confina a sud con il subalterno 1103 di proprietà Leuzzi Bruno, a sud-ovest con il subalterno 6 scala condominiale, e a nord con il sub 26 successivamente frazionato in sub 1101 di proprietà Capano Sostene Giuseppe e sub 1102 di proprietà Lentini Francesco.

**QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

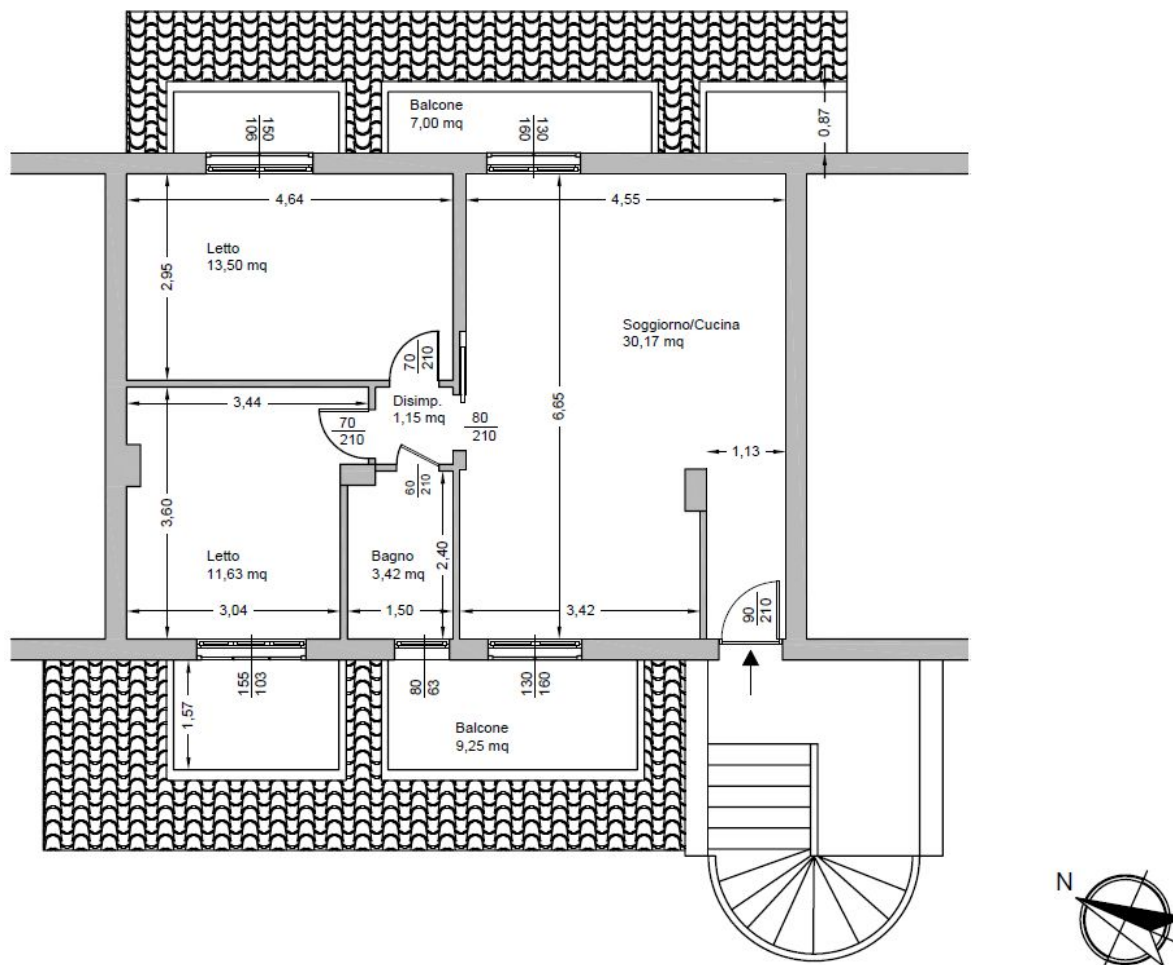
L'immobile è ubicato nella frazione Marina di Davoli del Comune di Davoli in via Alcide De Gasperi n.18.



Si può facilmente riscontrare come esso sia posto in prossimità di una zona centrale a prevalente carattere residenziale e commerciale, a circa 1,5 km dal lungomare “Giacomo Mancini” e nelle immediate vicinanze della principale via di comunicazione urbana (circa 200 metri dalla S.S.106). La zona, è caratterizzata da un tessuto urbanizzato denso con edifici a 3 e più piani fuori terra, ottimamente servita da viabilità pubblica, servizi primari e secondari, con presenza di molte attività commerciali a poca distanza dall'immobile e facilmente raggiungibili anche a piedi. Tutto ciò rende questa area mediamente appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il bene oggetto della procedura consiste in un appartamento posto al terzo piano mansardato di un complesso immobiliare a tre piani fuori terra a carattere residenziale. L'accesso all'abitazione è

garantito da una scala esterna aperta condominiale che affaccia sulla corte condominiale raggiungibile dalla strada. Il manufatto edilizio ha una struttura portante intelaiata in c.a., con tetto di copertura mansardato con due falde inclinate e manto di copertura formato da tegole tipo coppo. Nell'Allegato n.8 è riportata la planimetria dello stato dei luoghi. La disposizione dell'appartamento risulta abbastanza comoda e razionale, si compone di un ingresso nel soggiorno-cucina unico ambiente, un disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi.



Il fabbricato è orientato in modo tale da esporre la zona giorno a sud e la zona notte a nord. L'alloggio presenta una altezza media di 2,20 metri, con altezza massima di 2,47 metri e minima di 1,84 metri, solo in corrispondenza delle travi l'altezza si riduce ulteriormente fino a 1,43 metri. I balconi sono caratterizzati dalla presenza delle travi che diminuiscono di fatto la superficie libera calpestabile degli stessi. Le condizioni manutentive appaiono sostanzialmente discrete, non risultando visibili segni di umidità o lesioni o altri segni di deterioramento, fatto salvo per il bagno in cui è presente umidità e condensa, con conseguente formazione di muffe a causa di una ridotta

circolazione dell'aria. Le rifiniture sono di discreta qualità: le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno per il lato interno del serramento e in alluminio per il lato esterno, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno e vetro, la pavimentazione dei vari ambienti è in parquet mentre il bagno presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica. In ultimo, dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è munito di impianto elettrico sotto traccia e impianto idrico – sanitario conformi alla normativa vigente; non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di una caldaia per la produzione di acqua calda posta sul balcone, di un climatizzatore nella zona giorno per il riscaldamento e raffreddamento. È altresì presente un camino nel vano soggiorno. È assente l'impianto telefonico. L'immobile non risulta dotato di "Attestato di Certificazione Energetica", la cui acquisizione è obbligatoria anche in assenza di servizi energetici ai sensi delle "Linee guida Nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" paragrafo 2.1. I costi per l'acquisizione dell'APE ammontano a circa 200 euro.

Di seguito si riportano alcune foto dell'abitazione; la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato n.6.



*Prospetto Ovest del Complesso condominiale*



*Prospetto Ovest dell'appartamento*



*Prospetto Est del Complesso condominiale*



*Scala condominiale di accesso all'immobile*



*Ingresso*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera da Letto*



*Camera da Letto*



*Bagno*



*Balcone lato Est*



*Balcone lato Ovest*

*Calcolo delle superfici utili nette*

➤ Soggiorno- Cucina .....	mq 30,17
➤ Disimpegno .....	mq 1,15
➤ Letto .....	mq 13,50
➤ Letto Matrimoniale.....	mq 11,63
➤ Bagno .....	mq 3,42
➤ Balconi .....	mq 23,20*

\* di cui calpestabili 16,25 mq.

*Calcolo della superficie commerciale (S.C.)*

Immobile in Davoli via Alcide De Gasperi n. 18						Lotto Unico			N. 148/2017 R.G.E.		
Piano N.	Superficie al lordo dei muri esterni ed interni 100%	Balconi e terrazzi 25%	Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35%	Patii e porticati 35%	Verande 60%	Deposito al piano terra 50%	Sottotetto 40%	Cortili di pertinenza 15%	Giardini o similari di ville e villini 5% (in considerazione dell'estensione totale)	Atrio ingresso indipendente 100%	S.C. mq.
	Divisori tra unità immobiliari e tra queste e parti comuni 50%									Scale interne, in proiezione per ogni piano 100% se nell'alloggio e nell'atrio, 50% se in locali di servizio	
3	70,24	4,06									74,31
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.</b>											<b>74,18</b>

La superficie commerciale è di **74 mq.**

**QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli al Foglio 6, p.lla 1106, sub 1104, Piano Terzo, in testa a Costa Salvatore e Sirianni Francesca proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale del bene (Allegato n.2), l'estratto catastale storico del bene (Allegato n.2) e la planimetria catastale corrispondente (Allegato n.3).

Non è stato necessario produrre l'estratto catastale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/12/2017, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalle visure catastali storiche:

- F.6 p.lla 1106 Ente Urbano (particella del terreno identificato al Catasto Terreni sul quale il fabbricato è stato edificato), Tipo Mappale del 01/07/1992 protocollo n. 60100 in atti dal 04/03/2003. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F.6 p.lle 1038-1040-1044-1096-1097
- F. 6 p.lla 1106 sub 27 In corso di costruzione, Costituzione del 08/07/1992 in atti dal 09/02/1993 intestata a CORASANITI COSTRUZIONI DI CORASANITI ANTONIO E C. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: F.6 p.lla 1106 sub 26-1101-

- 1102-1103-1104 (in particolare dalla soppressione della 26 sono state generate le 1101 e 1102, mentre dalla soppressione della 27 la particella 1104 e la 1103)
- F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, Frazionamento e Fusione del 11/12/1996 in atti dal 11/12/1996, classamento, intestata a CORASANITI COSTRUZIONI DI CORASANITI ANTONIO E C.
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, Variazione del 11/12/1996 in atti dal 07/02/2000 Rettifica Classamento
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, in data 13/05/1997 è variato l'intestatario del bene che è diventato SQUILLACIOTI ASSUNTA, proprietaria per 1000/1000 con atto di compravendita repertorio 12237
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, in data 06/04/2006 è variato l'intestatario del bene che è diventato CORASANITI COSTRUZIONI DI CORASANITI ANTONIO E C. proprietario per 1/1 con atto di rettifica catastale repertorio 60089
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, in data 15/01/2008 è variato l'intestatario del bene a favore di BERTUCCI CLAUDIO MARCELLO CARLO e CORASANITI ANNA proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita repertorio 120560/15209
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Contrada Canace SNC piano 3, in data 28/01/2008 è variato l'intestatario del bene a favore di COSTA SALVATORE e Sirianni FRANCESCA proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita repertorio 67612/20712
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Antonio Gramsci SNC piano 3, in data 01/10/2011 Variazione toponomastica richiesta dal comune
  - F. 6 p.lla 1106 sub 1104, via Antonio Gramsci SNC piano 3, in data 09/11/2005 Inserimento in visura dei dati di superficie.

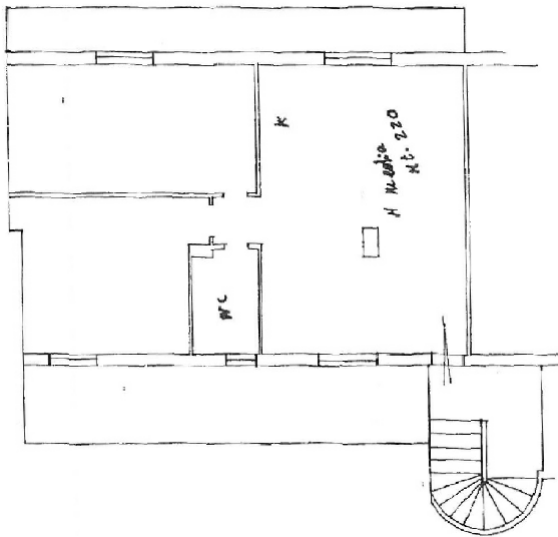
Si precisa che vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Inoltre non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, e fino alla data di richiesta della visura storica. Come già sottolineato però nella visura catastale c'è una differenza toponomastica in quanto l'ubicazione dell'immobile è indicata in via Antonio Gramsci SNC ma dal sopralluogo effettuato l'ubicazione corretta risulta essere oggi via Alcide De Gasperi n.18 come

riscontrabile anche dai certificati di residenza storica allegati. La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (Allegato n.9) ha evidenziato alcune lievi difformità:

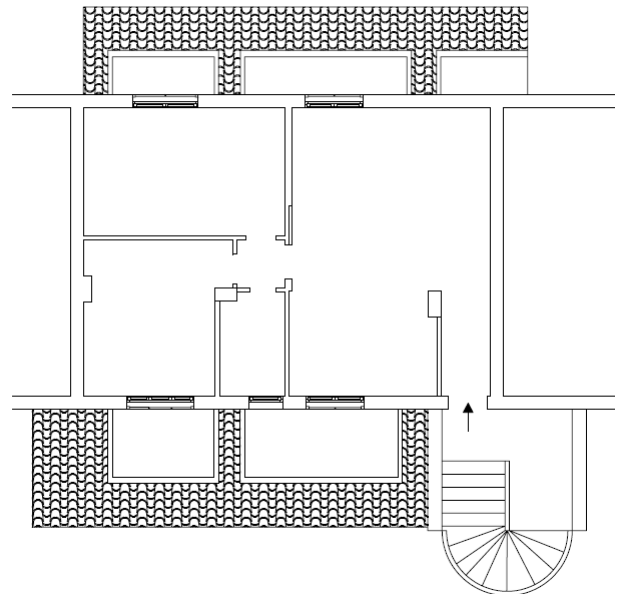
- sulla posizione del pilastro nella zona giorno
- sulla posizione delle bucatore di tutte le finestre eccetto quella del bagno
- sulla posizione del muro perimetrale di confine delle stanze da letto che di fatto riduce la superficie catastale
- la presenza delle travi sui balconi che riducono la superficie commerciale degli stessi
- la superficie indicata in visura quindi non corrisponde per i motivi già indicati risultando di 74 mq, di cui 4 mq di superficie scoperta, a fronte degli 82 mq indicati in Catasto

Tali difformità catastali si possono facilmente sanare mediante l'aggiornamento della planimetria necessario per l'inserimento dei dati di superficie corretti. I costi per la variazione catastale ammontano a € 450,00.

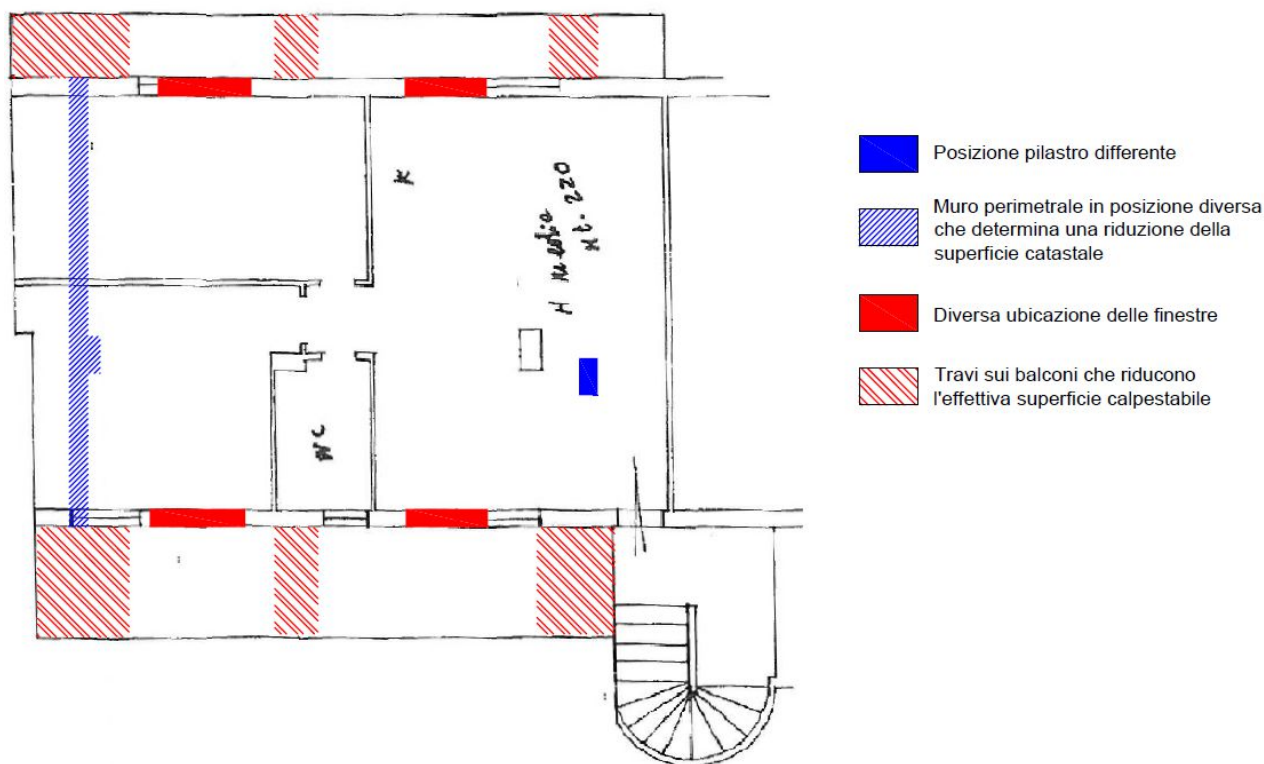
*Planimetria catastale*



*Planimetria Stato dei Luoghi*



*Confronto Planimetria Catastale - Planimetria Stato dei Luoghi*



**QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva del lotto**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Davoli alla via Alcide De Gasperi n. 18, piano 3; è composto da ingresso nel soggiorno-cucina unico ambiente, un disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi, confina a sud con il subalterno 1103 di proprietà Leuzzi Bruno, a sud-ovest con il subalterno 6 scala condominiale, e a nord con il sub 26 successivamente frazionato in sub 1101 di proprietà Capano Sostene Giuseppe e sub 1102 di proprietà Lentini Francesco; è riportato nel **C.F. del Comune di Davoli al foglio 6 , p.lla 1106 sub 1104**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per lievi difformità in ordine alla posizione del pilastro nella zona giorno, alla posizione delle bucatore di tutte le finestre eccetto quella del bagno, alla posizione del muro perimetrale di confine delle stanze da letto e alla presenza di travi sui balconi, oltre che della superficie catastale; vi è iniziale Concessione Edilizia n.302 del 07/06/1990, successiva Variante in Sanatoria n.409 del 14/10/1992, Concessione Edilizia in Sanatoria n.25 del 22/07/1996 ed infine Denuncia Inizio Attività (DIA) protocollo n.2023 del 22/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro 44.497,50;

**QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuto tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento stesso:

- **28/01/2008** Atto di compravendita rogato dal notaio Andreacchio Antonio, Repertorio 67612/20712, trascritto il 30/01/2008 Registro Particolare 867 Registro Generale 1385, mediante il quale i Sig.ri Costa Salvatore e Sirianni Francesca, acquistarono la piena proprietà, in regime di comunione dei beni, dai Sig.ri Bertucci Claudio Marcello Carlo e Corasaniti Anna (Allegato n.11)
- **15/01/2008** Atto di compravendita rogato dal notaio Naso Natale, Repertorio 120560/15209, trascritto il 16/01/2008 Registro Particolare 508 Registro Generale 810, mediante il quale i Sig.ri Bertucci Claudio Marcello Carlo e Corasaniti Anna, acquistarono la piena proprietà dalla ditta Costruzioni di Corasaniti Antonio e C.
- **13/05/1997** Atto di compravendita rogato dal notaio Andreacchio Antonio, Repertorio 12237, trascritto il 10/06/1997 Registro Particolare 9402 Registro Generale 11134, mediante il quale la Sig.ra Squillacioti Assunta acquista la piena proprietà dalla ditta Costruzioni di Corasaniti Antonio e C., successivamente in data 06/04/2006 è stato rettificato con atto di compravendita rogato dal notaio Andreacchio Antonio, Repertorio 60089, trascritto il 14/04/2006 Registro Particolare 4552 Registro Generale 6742, in quanto era stato erroneamente identificato l'immobile come sub 1104 anziché sub 1103.
- **29/04/1992** Atto di permuta rogato dal notaio Rao Edda, Repertorio 27134/2, trascritto il 20/05/1992 Registro Particolare 10931 Registro Generale 12746, mediante il quale in corrispettivo dell'acquisto dei terreni in Davoli CT Foglio 6 p.lle 1044-1037-1038 e 1040 la ditta Costruzioni di Corasaniti Antonio e C. ha trasferito alla Sig.ra Sinopoli Anna Maria porzioni dell'erigendo fabbricato insistente sui terreni sopra indicati.
- **29/04/1992** Atto di permuta rogato dal notaio Rao Edda, Repertorio 27134/1, trascritto il 20/05/1992 Registro Particolare 10930 Registro Generale 12745, mediante il quale la ditta Costruzioni di Corasaniti Antonio e C. acquista la piena proprietà dalla Sig.ra Sinopoli Anna Maria dei terreni in Davoli CT Foglio 6 p.lle 1044-1037-1038 e 1040

**QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

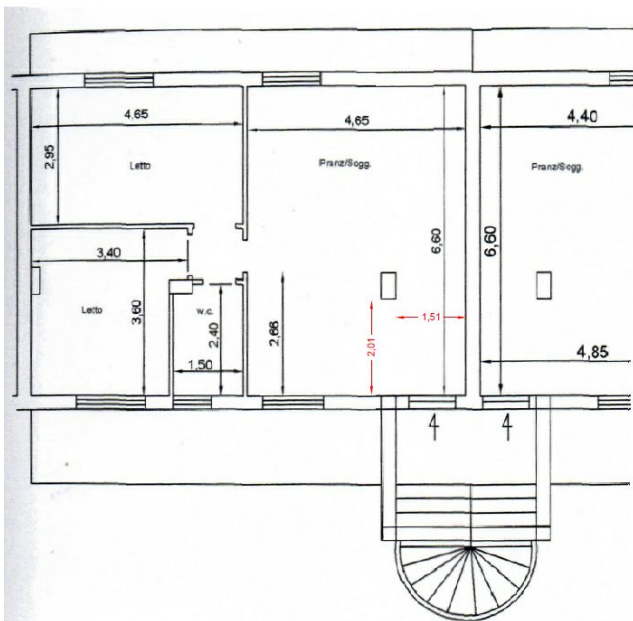
Dalla documentazione rilasciata dal competente ufficio tecnico del Comune di Davoli, si è accertato che il complesso condominiale nel quale è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.302 del 07/06/1990, successive Variante in Sanatoria n.409 del 14/10/1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.25 del 22/07/1996. In seguito l'unità immobiliare interessata è stata oggetto di Denuncia Inizio Attività (DIA) protocollo n.2023 del 22/03/2006 (Allegato n.4). Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non sono rilevabili difformità (Allegato n.10). Si segnalano solo alcune lievi differenze grafiche:

- ubicazione del pilastro nel soggiorno
- parete in cartongesso adiacente a quella esistente del soggiorno al fine di collocare una porta scorrevole a divisione della zona giorno e della zona notte
- parete in vetrocemento tra il pilastro e la parete di ingresso

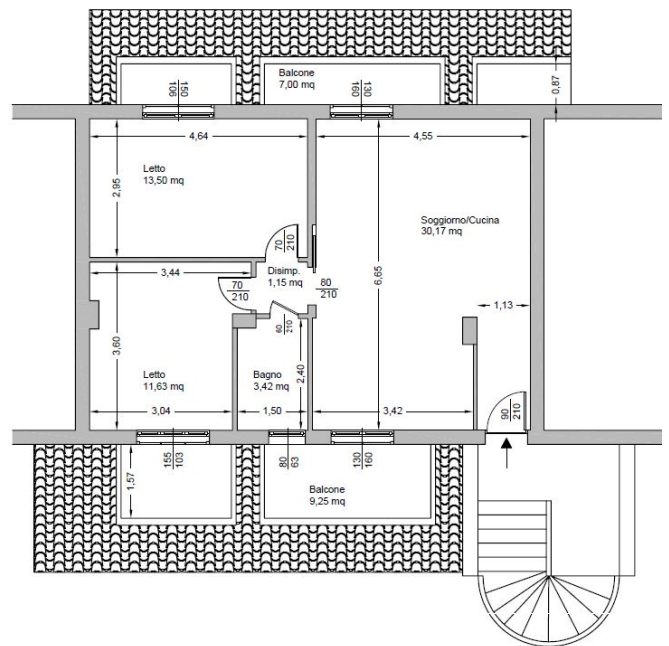
che però non costituiscono difformità urbanistiche in quanto realizzabili senza alcun titolo autorizzativo.

Pertanto l'immobile non presenta opere abusive ed è in regola dal punto di vista urbanistico. Ricade in zona di completamento 7.3 del vigente Piano Regolatore Generale. L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità (Allegato n.5) rilasciato dal Comune di Davoli.

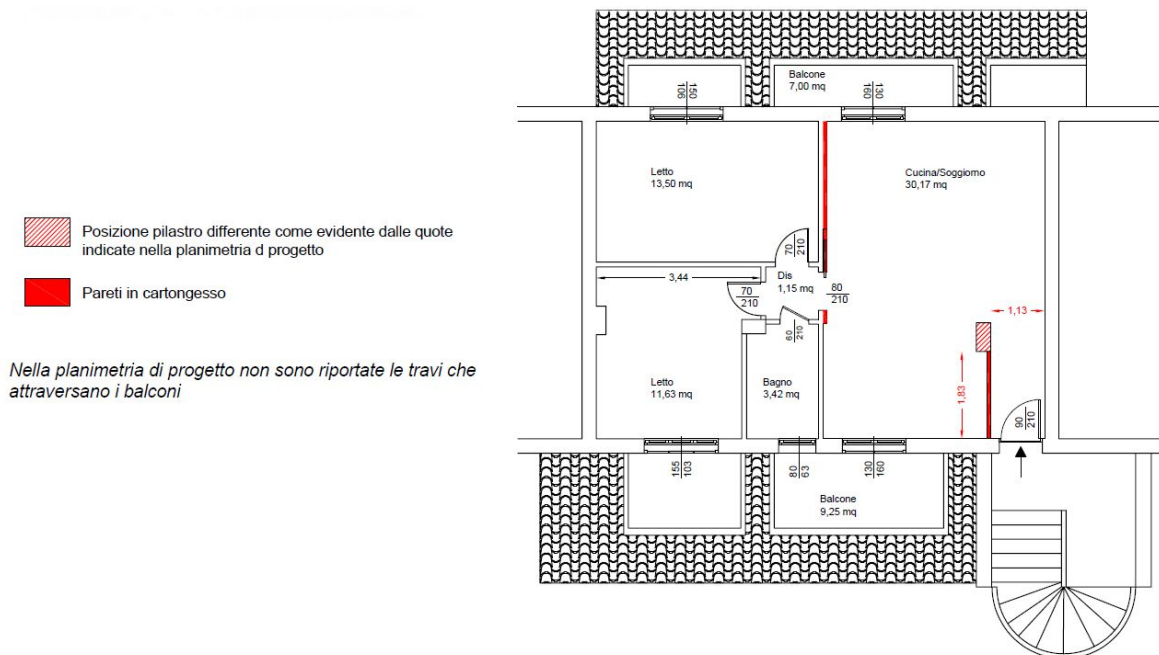
*Planimetria di Progetto  
DIA prot. n. 2023 del 22/03/2006*



*Planimetria Stato dei Luoghi*



### Confronto Planimetria di Progetto - Planimetria Stato dei Luoghi



#### QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai coniugi Costa Salvatore e Sirianni Francesca nonché debitori esecutati.

#### QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche effettuate, non risultano:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa
- trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici
- atti impositivi di servitù sui beni pignorati
- nessuna trascrizione del regolamento condominiale

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:  
NO
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizioni ipotecarie: Ipoteca volontaria trascritta il 30/01/2008 Registro Particolare 180 Registro Generale 1386, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma contro Costa Salvatore e Sirianni Francesca (debitori eseguiti) gravante sulla piena proprietà dell'immobile in questione, per euro 180.000,00 a garanzia di mutuo di euro 90.000,00
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Verbale di pignoramento trascritto in data 20/12/2017 Registro Particolare 12738 Registro Generale 16574
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: NO Come indicato in risposta al quesito n. 6, l'immobile non è interessato da difformità urbanistico-edilizie
- 4) Difformità Catastali: SI Come indicato in risposta al quesito n. 4, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla posizione del pilastro nella zona giorno, alla ubicazione delle bucatore di tutte le finestre eccetto quella del bagno, alla posizione del muro perimetrale di confine delle stanze da letto che di fatto riduce la superficie catastale e alla presenza di travi sui balconi che riducono la superficie commerciale degli stessi. I costi per la variazione catastale ammontano a € 450,00
- 5) Costi di acquisizione della Certificazione Energetica pari a € 200,00

**QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Dalle verifiche effettuate non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale, né che vi sia provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non risulta che l'immobile sia gravato da livelli, censi, uso civico o simili.

**QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il sottoscritto ha contattato l'Amministratore di Condominio per visionare il regolamento condominiale e ottenere i seguenti importi indicativi per anno di gestione riferiti all'appartamento in oggetto:

- 1) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali): 384,00 €;
- 2) nessuna spesa straordinaria deliberata;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 0,00 €;
- 4) nessun procedimento giudiziario in corso relativo al cespite pignorato.

**QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni**


Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario, e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame. La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, ponendo particolare attenzione all'andamento del mercato immobiliare e all'appetibilità del bene oggetto di stima.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni del compendio il sottoscritto ha provveduto - preliminarmente - ad acquisire le valutazioni riportate nell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) e nel "Borsino Immobiliare". Tali informazioni sono state poi integrate con ricerche di mercato effettuate presso

agenzie immobiliari operanti in zona, così da ricavare un quadro di insieme dell'effettivo stato del mercato immobiliare nella zone di interesse oltre che delle quotazioni correnti.

Per la zona di Davoli Marina l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate e basato sui dati delle compravendite effettuate nella zona nell'arco del semestre di riferimento riporta quale valutazione per le "Abitazioni Civili" un valore di mercato variabile tra un minimo di 670 €/mq e un massimo di 770 €/mq, con riferimento temporale al primo semestre del 2018, come rilevabile dalla seguente immagine (Allegato n.13).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



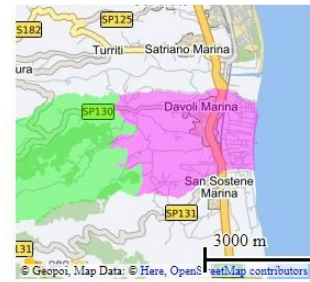
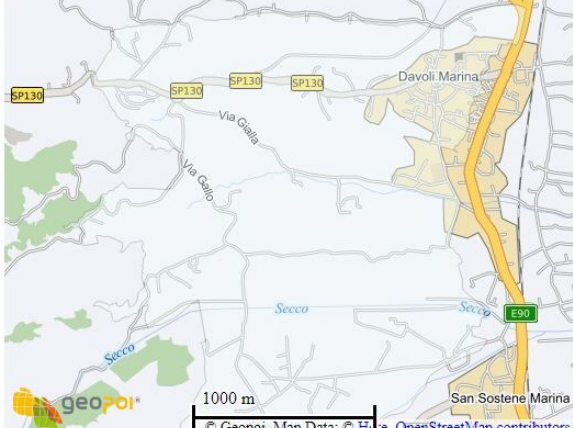
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**  
 Provincia: CATANZARO  
 Comune: DAVOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI DAVOLI (MONTE SS 106)  
 Codice zona: E2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

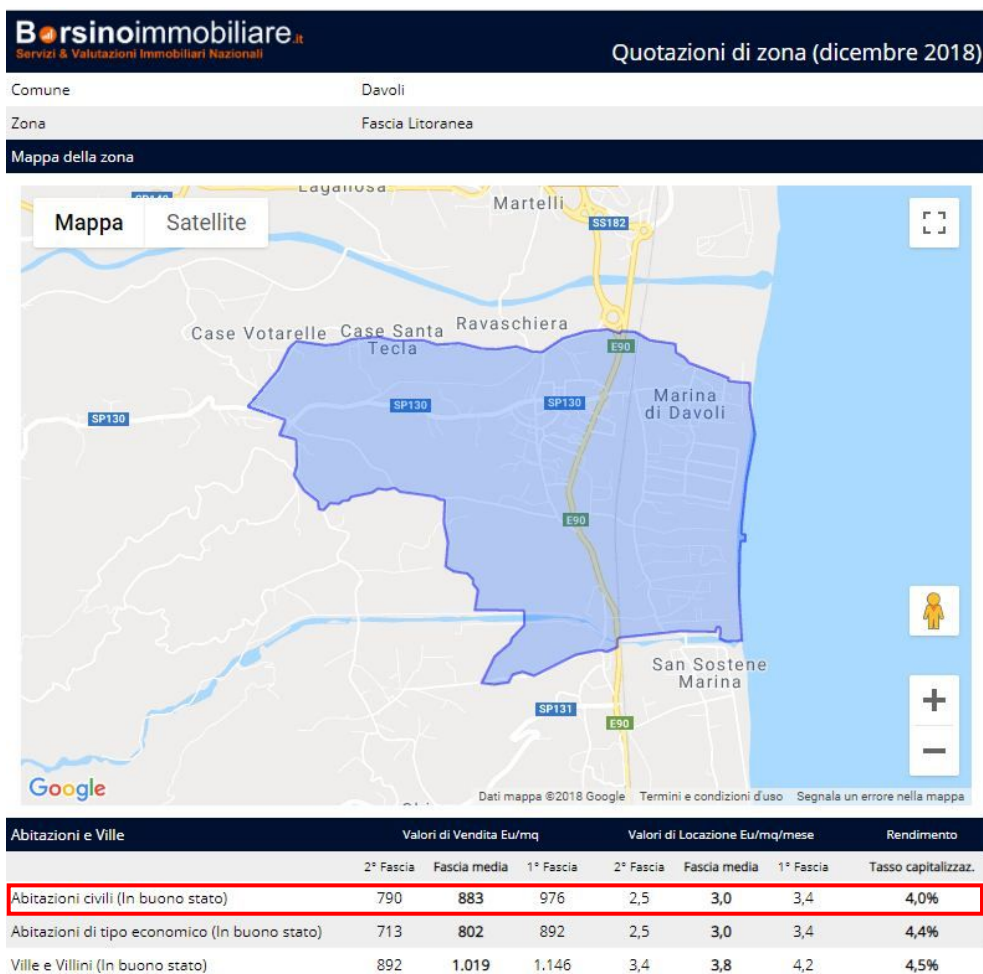
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	770	L	2,5	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	700	L	2,3	2,6	N
Ville e Villini	Normale	770	880	L	2,9	3,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Per la medesima zona il "Borsino Immobiliare" presenta quotazioni leggermente maggiori, riferite a Dicembre 2018, e variabili da un minimo di 790 €/mq ad un massimo di 976 €/mq, con "fascia media" stimata in 883 €/mq come rilevabile dalla seguente immagine (Allegato n.13).



Per ottenere ulteriori dati e informazioni utili alla stima del bene pignorato, il sottoscritto ha eseguito una ricerca tra gli annunci presenti sul sito internet delle diverse Agenzie Immobiliari operanti sul territorio di Davoli, relativi ad immobili che presentino caratteristiche simili a quella di interesse sia per ubicazione che per ampiezza. Tra gli annunci sul sito dell'Agenzia Immobiliare TECNORETE di Soverato risulta in vendita proprio l'appartamento in oggetto. Il sottoscritto ha provveduto a contattare l'Agenzia Immobiliare apprendendo che l'appartamento era originariamente stato posto in vendita ad un prezzo leggermente superiore ma che riscontrata l'assenza di compratori interessati all'acquisto a tale importo, recentemente il prezzo di vendita è stato abbassato all'importo di 56.000 €, come riscontrabile anche dalla seguente immagine (Allegato n.13), tratta dal sito dell'agenzia immobiliare.

**TECNORETE®** Affiliato: IMMOBILIARE B.S. SRL  
 Partita IVA: 03123060794 - Via San Giovanni Bosco, 49 - 88068 Soverato (CZ)  
 Email: cz1ng@tecnorete.it - Tel: 0967 23111



Rif: 21975942 **€ 56.000**

**Davoli**  
Via A. De Gasperi

<b>Tipologia:</b>	Appartamenti
<b>Superficie:</b>	mq 90 ca.
<b>Locali:</b>	3
<b>Sottotipologia:</b>	3 locali
<b>Bagni:</b>	1
<b>Balconi:</b>	2
<b>Piano:</b>	3

Classe energetica: **G**

DAVOLI M.na - Via A. De Gasperi - Posto alle spalle del supermercato Sinopoli e a pochi passi dal centro cittadino, proponiamo in vendita appartamento mansardato posto al terzo piano di uno stabile senza ascensore. La soluzione è composta da: ingresso su soggiorno cucina unico ambiente, due camere da letto e bagno. L'immobile è completamente ristrutturato e dispone di un caminetto e climatizzatori.

Presso la stessa Agenzia, però nella zona a valle della SS106, risulta posto in vendita, un appartamento avente - sostanzialmente - caratteristiche analoghe a quella di interesse, difatti risulta essere una mansarda con superficie commerciale di circa 80 mq costituita da cucina/soggiorno, due camere, un bagno ed una terrazza. Si riporta la scheda immobiliare tratta dal sito internet (Allegato n.13).

**TECNORETE®** Affiliato: IMMOBILIARE B.S. SRL  
 Partita IVA: 03123060794 - Via San Giovanni Bosco, 49 - 88068 Soverato (CZ)  
 Email: cz1ng@tecnorete.it - Tel: 0967 23111



Rif: 21868385 **€ 65.000**

**Davoli**  
Via Alessandro Volta

<b>Tipologia:</b>	Appartamenti
<b>Superficie:</b>	mq 80 ca.
<b>Sottotipologia:</b>	Mansarda
<b>Piano:</b>	2

Classe energetica: **G**

Davoli M.na - Zona Mare - Nelle immediate vicinanze del Lungomare, con accesso diretto sul lungomare tramite un piccolo sentiero, proponiamo in vendita appartamento mansardato composto al suo interno da: ingresso su ampio soggiorno/cucina unico ambiente con camino, 2 camere da letto e bagno. La casa dispone di un'ampia terrazza con esposizione fronte mare. Vista Mare. Posto auto scoperto.

In questo caso l'immobile presenta un valore superiore in quanto si trova a pochi passi dal mare. Alla luce di tali considerazioni e visto lo stato manutentivo dell'immobile, il sottoscritto stima per l'appartamento sito in Marina di Davoli identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Davoli al Foglio 6 particella 1106 sub. 1104 con superficie commerciale di 74 mq, un valore di mercato alla data attuale di 720 €/mq per un valore complessivo 53.000,00 €.

Da tale valore si detraggono gli importi per l'aggiornamento dei dati catastali e per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....450,00 €
  - Spese per Attestato di Certificazione Energetica.....200,00 €
- > La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: 450,00 € + 200,00 € = 650,00 €

Il valore della presente stima è pertanto pari a: 53.000 € – 650,00 € = 52.350,00 €

Infine per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si considera inoltre una riduzione del 15% del valore di mercato individuato. Il prezzo a base d'asta viene pertanto così definito:

$$52.350,00 \text{ €} - (52.350,00 \text{ €} \times 15\%) = 52.350,00 \text{ €} - 7.852,50 \text{ €} = \underline{\underline{44.497,50 \text{ €}}}$$

**QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

La procedura interessa la piena proprietà dei beni in capo ai debitori.

**QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

I debitori Costa Salvatore e Sirianni Francesca risultano residenti in via Alcide De Gasperi n. 18 dal 06/03/2008, come attestato dai certificati di residenza storica allegati rilasciati dal competente ufficio comunale.

Si allegano Certificato di stato civile degli esecutati e il Certificato di matrimonio per Estratto rilasciato dal comune dove si è celebrato il matrimonio. I debitori risultano uniti in matrimonio in data 06/03/1999 presso il Comune di Soverato, nel certificato di matrimonio non è riportata alcuna

annotazione pertanto il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione dei beni. I Certificati sono inseriti nell'Allegato n.12.

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia il Giudice per la fiducia accordatagli.

Catanzaro, 17 Novembre 2018

Il CTU  
Ing. Paola Corea

## **ELENCO ALLEGATI**

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato n.1: Verbale di mancato accesso e Verbale di sopralluogo
- Allegato n.2: Visura catastale attuale, Visura catastale storica - catasto fabbricati, Visura catastale storica - catasto terreni, Ispezioni ipotecarie
- Allegato n.3: Estratto di mappa, Planimetria catastale, Elaborato planimetrico
- Allegato n.4: Titolo edilizio autorizzativo DIA protocollo n.2023 del 22 marzo 2006
- Allegato n.5: Certificato di Agibilità
- Allegato n.6: Documentazione Fotografica
- Allegato n.7: Sovrapposizione foglio di mappa e ortofoto
- Allegato n.8: Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n.9: Confronto planimetria stato dei luoghi e planimetria catastale
- Allegato n.10: Confronto planimetria stato dei luoghi e planimetria di progetto
- Allegato n.11: Atto di compravendita
- Allegato n.12: Certificati storici di residenza, Certificati di stato civile, Certificato di matrimonio
- Allegato n.13: Quotazioni Immobiliari Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Agenzia Immobiliare
- Allegato n.14: Attestazione e ricevuta di invio alle parti dell'elaborato peritale