

TRIBUNALE DI PAOLA

OGGETTO : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 2024/83 R.G.E.I. .

GIUDICE : Dott.sa Federica Laino .

PARTI :

- CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. CON SEDE IN SAN DONATO MILANESE .
- **MONTARIELLO FRANCESCO**
PAOLO - Paola 23.9.1976 C.F.
MNT FNC 76P23 G317

Elaborati :

1. Elaborato peritale.
2. Documentazione fotografica.

**Data inizio operazioni peritali :
15.04.2025**

**Data ultima deposito relazione
finale : Lunedì 13 Ottobre 2025**

Il C.T.U.

F.to Digitalmente

.....
(Dott.Ing.Francesco Docimo)



Fabbricato interessato .



INTRODUZIONE.

Con la presente consulenza si vuole stimare il valore di un bene verificandone in primis la legittimità urbanistica. Pertanto, una volta individuato l'immobile, il numero di Concessione Edilizia, il titolare della Concessione e/o permesso a costruire ed acquisiti gli atti di progetto, si verificherà la conformità del manufatto ai grafici ed elaborati di progetto, per vedere se quanto realizzato è conforme a quanto assentito dal Permesso a Costruire e/o Concessione Edilizia e/o Concessione Edilizia in Sanatoria .

Successivamente una volta computata la superficie dell'unità immobiliari relative ai due lotti in questione, si attenzionerà:

- lo stato delle rifiniture, la loro qualità e stato di conservazione (infissi interni ed esterni, presenze di vetrocamera, zanzariere, portoncino blindato, pavimentazione, suo stato di usura, tinteggiatura, recinzioni ect.);
- la funzionalità interna, eventuali pertinenze, oltre, ovviamente, alla tipologia edilizia e strutturale, le dotazioni tecnologiche (impianto di riscaldamento centralizzato, autonomo, allaccio alla rete del metano, impianto citofonico, di messa a terra, videocitofono, cancelli automatizzati, telecamere di video sorveglianza , ascensore ect).

Si terrà conto dalla eventuale costituzione di un condominio o meno, dell'epoca di costruzione, della panoramicità e potere visivo dell'immobile, della sua ubicazione, ovvero se è centrale o periferico, quindi distanza dalla strada statale 18, dal mare (ricordiamo che Paola è un centro a vocazione turistica estivo e religioso), dalla stazione ferroviaria e fermate mezzi di trasporto pubblico, dal centro della città, dal santuario ect.

Non si prescindereà, naturalmente per ciò che è possibile, dallo stato di conservazione delle parti comuni, alla cui manutenzione ognuno in base ai propri millesimali (od in alternativa qualora non siano stati calcolati in base ai valori delle rendite catastali), sarà chiamato a partecipare (articolo 1.117 C. C.).

Si terrà inoltre conto di eventuali fonti di inquinamento acustico, atmosferico ect. presenti nelle immediate vicinanze per causa delle quali l'immobile possa perdere di valore.

Si considererà, infine, anche l'economia del tessuto urbano, ovvero il particolare momento, l'andamento del mercato immobiliare, che verrà analizzato col supporto e confronto di dati che si raccoglieranno presso le "agenzie di compravendita immobiliare" della costa tirrenica relative alle recenti trattative di immobili simili.

Naturalmente tutto ciò, dando per scontato che catastalmente il fabbricato risulti correttamente censito, che non si siano effettuati abusi edilizi sullo stesso e che sia provvisto di regolare certificato di agibilità e/o abitabilità ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e risulti ossequioso dei parametri imposti dalle vigenti normative relative alla sicurezza elettrica (salvavita , messa a terra ect) secondo la Legge



sulla regola dell'arte (186/68) e Leggi sulla sicurezza degli impianti, oltre alle distanze di sicurezza del fabbricato dalle linee ed impianti elettrici eventualmente presenti nelle immediate vicinanze oltre che antincendio se necessario. In caso di difformità urbanistiche, rilevata la tipologia dell'abuso ed acquisito lo strumento urbanistico vigente e le norme tecniche di attuazione, si cercherà di comprendere se sia sanabile o meno ed eventualmente pregiudichi la vendita dello stesso.

Verificato quanto si è detto, si procederà alla valutazione del suo valore che potrà essere effettuata, a seconda della tipologia edilizia, a corpo o a misura, tenendo conto anche dello stato di manutenzione dell'immobile cui eventualmente appartiene l'unità immobiliare de quo e della eventuale ripartizione, in base ai millesimi delle spese comuni articolo 1126 del Cod. Civ. o surrogatoriamente, in assenza delle tabelle millesimali, in base valori catastali e dell'uso che ogni condomino possa farne (art. 1123 del c.c.), oltre ad eventuali pendenze relative a rate di condominio insolute, tributi comunali ect.

Non esclusi naturalmente eventuali costi di sanatoria in itinere o da richiedere (art. 36 e 37 D.P.R. 6 giugno 380/2001).

Cetraro Lunedì 22 Settembre 2025

IL C.T.U.

..... F.to DIGITALMENTE.....

(Ing. Francesco Docimo)



ATTIVITA' SVOLTE

Nell'udienza del 27 Gennaio 2025 , la dott.sa Federica Laino conferiva al sottoscritto incarico di C.T.U. che gli veniva notificato tramite posta elettronica in data 02 Febbraio 2025 da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) (Vedasi Allegato 0) . Il **procedimento in oggetto è il n. 83 del 2025 R.G. Esecuzioni**, pendente presso il Tribunale Ordinario di Paola (CS) Sezione Civile e riguarda un immobile di proprietà del sig. **MONTARIELLO FRANCESCO PAOLO** - nato a **Paola 23/9/1978** C.F. **MNT FNC 76P23 G317** , ubicato in via delle Zagare 1 ex via Piazzetta distinto in catasto al Foglio 16 particella 517 sub.7 e sub. 9 .

Parte attrice è la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. CON SEDE IN SAN DONATO MILANESE 20097

In data 06/02/2025 lo scrivente giurava ed accettava l'incarico conferitogli (Vedasi Allegato 1) .

Successivamente in data 13/02/2025 si recava presso l'U.T.C. di Paola per produrre richiesta di accesso agli atti: concessione edilizia, atti progettuali, certificati di agibilità e/o abitabilità, certificato di regolare esecuzione e quant'altro necessario per espletare correttamente l'incarico e nell'occasione si stabiliva l'importo da pagare per l'accesso agli atti.

Così in data 27/02/2025 effettuava bonifico bancario per un importo pari a 50,00 € in favore del comune di Paola – Tesoreria Comunale (Vedasi Allegato 45) .

Parte della documentazione gli veniva consegnata il giorno dopo, parte trasmessa successivamente telematicamente.

In data Quindici Aprile Duemilaventicinque alle ore 9.30 aveva luogo il primo sopralluogo di natura ricognitiva (Vedasi Allegato 63) . Coadiuvato dal Geometra Settimio Pagano presente alle operazioni , che nell'occasione lo scrivente nominava ausiliario , alla presenza della Dott.sa Francesca Valentino presente nella sua qualità di custode giusta nomina del Giudice e dell'esecutato sig. **MONTARIELLO FRANCESCO PAOLO** , si è proceduto alla determinazione della massa immobiliare che risultava essere così composta:

- Appartamento posto al terzo piano (quarto f.t.) adibito a civile abitazione .
- Lastrico solare (ultimo livello) cui si accede tramite una scala in ferro posta sul balcone .

E' stata altresì verificata la congruità degli indirizzi e numeri civici presenti agli atti che nel contempo sono risultati cambiati e documentato fotograficamente il fabbricato.

Confrontato il rilievo effettuato con le planimetrie catastali (Vedasi Allegato 23) non sono risultate esservi difformità tra quanto riportato nelle planimetrie depositate in catasto e quanto rilevato.



Non è stata riscontrata nessuna difformità tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto per il tramite del quale ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 veniva rilasciata in favore dell'immobile di che trattasi in data 27/11/1998 Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n° 4595 /87 Reg. n° 1950 (All.17) .

Pertanto verificata la legittimità urbanistica si è computata la superficie dell'unità immobiliare relativa al lotto in questione e si è attenzionato :

- lo stato delle rifiniture, la loro qualità e stato di conservazione (infissi interni ed esterni, presenze di vetrocamera, zanzariere, portoncino blindato, pavimentazione, suo stato di usura, tinteggiatura, recinzioni ect.);
- la funzionalità interna, eventuali pertinenze, oltre, ovviamente, alla tipologia edilizia e strutturale, le dotazioni tecnologiche (impianto di riscaldamento centralizzato, autonomo, allaccio alla rete del metano, impianto citofonico, di messa a terra, videocitofono, cancelli automatizzati, telecamere di video sorveglianza ect).

Per arrivare alla stima del valore commerciale a m.q. si è tenuto conto della eventuale costituzione di un condominio o meno, dell'epoca di costruzione, della panoramicità e potere visivo dell'immobile, della sua ubicazione, ovvero se è centrale o periferico, quindi distanza dalla strada statale 18, dal mare (ricordiamo che Paola è un centro a vocazione turistica), della distanza dalla stazione ferroviaria, dal Santuario e fermate mezzi di trasporto pubblico, dal centro della città, ect.

Non si è precisato , naturalmente per ciò che è possibile, dallo stato di conservazione delle parti comuni, alla cui manutenzione ognuno in base ai propri millesimali (od in alternativa qualora non siano stati calcolati in base ai valori delle rendite catastali), sarà chiamato a partecipare (articolo 1.117 C. C.).

Si è tenuto inoltre conto di eventuali fonti di inquinamento acustico, atmosferico ect. presenti nelle immediate vicinanze per causa delle quali l'immobile potesse perdere di valore.

Si è considerata , infine, anche l'economia del tessuto urbano, ovvero il particolare momento, l'andamento del mercato immobiliare, che è stato analizzato col supporto e confronto di dati che si sono raccolti presso le "agenzie di compravendita immobiliare" della costa tirrenica relative alle recenti trattative di immobili simili.

Naturalmente tutto ciò, dando per scontato che catastalmente il fabbricato risulti correttamente censito, che non si siano effettuati abusi edilizi sullo stesso e che sia provvisto di regolare certificato di agibilità e/o abitabilità ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e risulti ossequioso dei parametri imposti dalle vigenti normative relative alla sicurezza elettrica (salvavita , messa a terra ect) secondo la Legge sulla regola dell'arte (186/68) e Leggi sulla sicurezza degli impianti, oltre alle distanze di sicurezza del fabbricato dalle linee ed impianti elettrici eventualmente presenti nelle immediate vicinanze oltre che antincendio se



necessario. In caso di difformità urbanistiche, rilevata la tipologia dell'abuso ed acquisito lo strumento urbanistico vigente e le norme tecniche di attuazione, si è cercato di comprendere se sia sanabile o meno ed eventualmente pregiudichi la vendita dello stesso .

Verificato quanto si è detto, si è proceduto alla valutazione del suo valore che potrà essere effettuata, a seconda della tipologia edilizia, a corpo o a misura , tenendo conto anche dello stato di manutenzione dell'immobile cui eventualmente appartiene l'unità immobiliare de quo e della eventuale ripartizione , in base ai millesimi delle spese comuni articolo 1126 del Cod. Civ. o surrogatoriamente, in assenza delle tabelle millesimali, in base valori catastali e dell'uso che ogni condomino possa farne (art.10 1123 del c.c.) , oltre ad eventuali pendenze relative a rate di condominio insolute , tributi comunali ect .

Non esclusi naturalmente eventuali costi di sanatoria in itinere o da richiedere (art. 36 e 37 D.P.R. 6 giugno 380/2001).

Infine, si è reso necessario un ultimo sopralluogo , alla presenza del sig. Montanelli , con inizio delle operazioni peritali alle ore 19,00 e fine delle stesse alle ore 20,00 , in data Martedì 26 Agosto 2025 al fine di fugare alcuni dubbi emersi durante la stesura della C.T.U. (Vedasi All. 63).

Cetraro Lunedì 22 Settembre 2025 .

IL C.T.U.

..... F.TO DIGITALMENTE

(Ing. Francesco Docimo)



RISPOSTE AI QUESITI.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Risposta quesito – A- .

La documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. risulta essere completa. E' presente agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/1998 (Vedasi Allegato n. 16), a firma del Notaio dott. LUCA DELL'AQUILA via Fabrizio De Andrè n. 29 – 81030- Orta di Atella (CE), iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere . Pertanto ci si riporta ad essa che si allega alla consulenza , per la predisposizione dell'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 e per l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.



Il debitore ha acquistato l'immobile. Si allega atto notarile di compra-vendita (All. 7) , Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti – Repertorio n° 77102 , Raccolta n° 31941 del 25/06/2012 .

Non si produce visura camerale storica essendo l'intestatario persona fisica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.



Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) 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 via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



Risposta quesito - B - .

Gli immobili di cui stiamo trattando per i quali, si precisa prima di proseguire, che non risulta essere stato costituito un condominio , sono ubicati nel Comune di Paola (CS), in via Delle Zagare n. 1 ex via Piazzetta .

Per questi si allega :

visure catastali storiche (All. 21 e All. 22) , estratto di mappa (All. 20) e planimetrie catastali attuali e pregresse (All. 23) , planimetria dell'unità "Pianta piano mansarda scala 1:100" (All. 33) ed elenco subalterni (All. 19) .

Catastralmente i beni oggetto di ipoteca sono così identificati :

Appartamento posto al terzo piano di un fabbricato in muratura , quarto fuori terra, Foglio 16 particella 517 sub. 7 zona censuaria 1 cat. A/3 classe 2 , 6 vani , tot. 166 m.q. Totale escluse aree scoperte 161 m.q. Dati aggiornati al al 9.11.2015 . Comune di Paola (G 317) (CS) . All. 21 .

Lastrico solare di m.q. 25 , Fg 16 , particella 517 sub. 9 (All. 22) , piano quarto , quinto fuori terra .

Tali immobili - appartamento per civile abitazione posto al terzo piano o piano sottotetto con soprastante lastrico solare di circa m.q. 25 sono pervenuti al sig. **Montariello** in data 25 Giugno 2012, con atto di compravendita – Notaio Stefania Lanzillotti (All. 7) Repertorio n. 77102 Raccolta n° 31941 .

Venditore **Spensierato Walter** nato a **Paola (CS)** il **12.08.1954** in qualità di procuratore della signora **Spensierato Carmen Francesca** .

Urbanisticamente tali immobili sono stati regolarizzati e resi legittimi a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria (All. 17) del 27.11.1998 prot. 4595 /87 Reg. n. 1950 , per le opere edilizie abusive consistenti nella costruzione in sopraelevazione di un ulteriore piano per civile abitazione sempre con struttura portante in muratura in difformità alla Licenza Edilizia Originaria n° 2394 del 15/5/1967 .

L'appartamento, completamente rifinito , cui si accede per il tramite di una scala in marmo con ringhiera in ferro (vedasi documento fotografico n. 12) è munito di un portoncino blindato .



I servizi igienici sono presenti , così come l'impianto di riscaldamento a gas con caloriferi in alluminio .

Sono presenti l'impianto idrico , elettrico e citofonico . Le pareti di bagno e cucina sono piastrellate , quest'ultime fino a toccare il solaio orizzontale .

Gli infissi sono in alluminio di color legno con persiane orientabili .

La divisione interna è funzionale grazie ad un corridoio che divide la zona notte dalla zona giorno ed ad un'ulteriore area delimitata da una porta ad arco .

L'appartamento non è completamente arredato e presenta una doppia altezza :

- altezza al colmo 2,90 m.t.
- altezza di bordo 1,90 m.t.
- altezza media 2,40 m.t.

Solo relativamente al vano sottostante il lastrico solare (solaio pianeggiante) si ha una altezza costante pari a 2,90 m.t. circa .

La pavimentazione è in maioliche ed è omogenea per tutto l'appartamento tranne che per bagno e cucina .

Il portone di ingresso allo stabile è in vetro con bacchettature verticali in alluminio , con intonaco di tipo graniglia tipo fulget , pavimento in bollettonato di marmo e soprastante solaio di protezione retto da numero due pilastri (porticato di ingresso) .

Il lastrico solare, cui si accede per il tramite di una scala in ferro , non è pavimentato .

Vi è una guaina in fogli di bitume c/ca 4 mm saldata a caldo ed è perimetrato da una ringhiera in ferro .

L'unità immobiliare sub. 7 confina con vano scala e per tre lati con corte del fabbricato .

La particella sub. 9 con tetto del fabbricato .

Il fabbricato è in muratura portante , i solai sono del tipo latero cementizio , le fondazioni sono a maglia rettangolare e la copertura in tegole del tipo marsigliesi . Gronde e discendenti son in pvc .



- 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.

In entrambi i sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dal sig. **Montanelli Francesco Paolo**.
C.F. **0001196768236317** che vi risiede dal 12/10/2012 come da allegato certificato di residenza storico (All. 62) .

Per le due unità immobiliari di che trattasi non risultano in essere contratti di locazione vedasi All. 48 – Risposta Agenzia delle Entrate - , stante la quale dalle interrogazioni effettuate sulla banca dati dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati afferenti gli immobili ed il soggetto indicato . Risposta a seguito istanza di richiesta registrazione presso l'agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione (All. 47) .

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;



- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA QUESITO –D- .

L'area in cui ricade l'immobile non è vincolata archeologicamente.

I vincoli presenti sono:

Vincolo Sismico Legge 02/02/1974 n° 64.

Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Legsl. 42 del 22/01/2004 lett. a).

L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici e/o architettonici , da diritto di usufrutto, superficie e/o enfiteusi e non è gravato da sequestri penali e/o amministrativi. Non vi sono ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.



Non essendovi un condominio costituito non risultano ad oggi essere state deliberate spese condominiali.

Per la stessa ragione di cui sopra non risulta esservi un regolamento condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica .

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.



in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per 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, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



Risposta quesito - E - .

Il fabbricato originario con struttura portante in muratura (Foglio 16 particella 517) è stato edificato sulla scorta della Licenza Edilizia n° 2394 del 15/5/1967 in località Piazzetta n. 2 (attuale via delle Zagare N.1) .

Successivamente a seguito di una sopraelevazione è stato realizzato il piano su cui insiste l'unità immobiliare con destinazione d'uso di civile abitazione (A3) di cui stiamo trattando (sub. 7) con soprastante lastrico solare (sub. 9) .

I due subalterni sono collegati tra loro da una scala in ferro posta sul balcone posto sul fronte sud al piano terzo , quarto fuori terra .

L'immobile risulta essere completamente rifinito ed è sito in una area centrale (Via delle Zagare n. 1 ex via Piazzetta) .

L'appartamento al terzo piano , quarto fuori terra ha una superficie catastale di 166 m.q. , 161 m.q. escluse le superfici scoperte . Il lastrico solare ha una superficie di 25 m.q. .

Urbanisticamente il subalterno 7 ed il subalterno 9 sono legittimati da Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 27.11.1998 prot. 4595/87 – Reg. n. 1950 .

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, ad oggi lo stato dei luoghi è conforme agli atti progettuali allegati alla sanatoria di cui sopra (All. 33) .

L'appartamento ha Certificato di Agibilità (All. 36) , rilasciato a firma dell'arch. Silvestro Mannarino – Dirigente di Settore - che conserverà validità fino al permanere delle condizioni statico , funzionali ed impiantistico presenti al momento del suo rilascio , avvenuto con prot. N°9913 del 2007 .



- 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 congruagli 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.

Risposta quesito - F -.

L'appartamento , anche per la presenza di un solo bagno e di un solo ingresso , può essere venduto solo come lotto unico .

La vendita non può essere frazionata in più lotti .

I beni non sono stati pignorati pro-quota .



Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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 costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla 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.

Risposta quesito -G- .

Prima di procedere al computo del valore degli immobili pignorati, corrispondente 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, è bene evidenziare che non si è potuto non tenere conto dei recenti aumenti dei materiali da costruzione e degli effetti che questi hanno prodotto sul costo a m.q. degli immobili. Di fatti in data 02/08/2022 è stata diffusa nota dell'approvazione del nuovo prezzario regionale dei lavori pubblici, da parte della Giunta Regionale adottato e divenuto operativo anche per i soggetti privati.

Si precisa prima di proseguire che i beni, non di recentissima edificazione, sono in ottimo stato di conservazione e non bisognosi di manutenzione.



Ciò detto, i parametri di cui si è tenuto conto nel pervenire al valore commerciale del lotto (appartamento e lastrico solare) sono stati preliminarmente la superficie commerciale e catastale dell'immobile. A seguire lo stato delle rifiniture e la loro qualità (infissi interni ed esterni, presenze di vetrocamera , zanzariere , portoncino blindato , pavimentazione e suo stato di usura , tinteggiatura , tendaggi esterni ect) ; la funzionalità e corretta distribuzione interna , eventuali pertinenze , oltre , ovviamente, la tipologia strutturale (muratura , cemento armato e/o struttura mista) , le dotazioni tecnologiche (impianto di riscaldamento centralizzato , autonomo , allaccio alla rete del metano , impianto citofonico e/o videocitofonico , di messa a terra, parafulmini , sistemi di allarme , videosorveglianza ect) . L'esposizione al sole a tal proposito ricordiamo che l'appartamento è molto luminoso .

Si è naturalmente considerata l'epoca di costruzione, che nel caso in specie non è recentissima, e la panoramicità e potere visivo dell'immobile. Si è altresì considerata la sua ubicazione, ovvero, se è centrale o periferico, quindi, distanza dalle strade statali ed autostrada, dalla stazione ferroviaria e fermate mezzi di trasporto pubblico, dal centro vero e proprio, della eventuale costituzione di un condominio e della possibilità di arrivare in casa con la macchina (parcheggio e/o garage).

Si è, inoltre, tenuto conto della presenza di elettrodotti , discoteche e/o eventuali ulteriori fonti di inquinamento acustico, atmosferico ect presenti nelle immediate vicinanze per causa delle quali l'immobile potesse diminuire di valore.

Si è considerato il piano di ubicazione dell'immobile e l'assenza di ascensore .

Fattori quest'ultimi che hanno penalizzato la quotazione a m.q. .

Una volta catalogata la struttura si è applicato per la determinazione del suo valore il **metodo comparativo**, consistente nell'effettuare una ricerca di mercato, nell'ambito del comprensorio che va da Cetraro a San Lucido, presso le locali agenzie immobiliari e studi tecnici e notarili della zona , colleghi che hanno svolto prestazioni di assistenza all'atto... per acquisire informazioni sui prezzi di vendita di strutture similari sia in termini di tipologia, data e tecnica di edificazione, superfici, rifiniture ect e confrontarli con il bene oggetto di stima.

A seguito di ciò per l'immobile di che trattasi si è pervenuti alla seguente quotazione :

€ 800,00/ m.q. .

La superficie calpestabile , che interessa ad eventuali acquirenti ai fini dell'arredamento dell'appartamento, è stata determinata al netto delle murature interne ed esterne perimetrali.

Sono state considerate invece al:

50% le superfici di balconi ; 25% lastrico solare .



Nel nostro caso abbiamo una superficie calpestabile complessiva di m.q. 141,07 che è stata così determinata vano per vano :

Cucina : m.l. 4,6 x m.l. 3,60 = m.q. 16,56 (doc. fot. n. 9)

Bagno : m.l. 4,0 x m.l. 2,10 = m.q. 8,4 (doc. fot. n. 10)

Letto 1 : m.l. 4,10 x m.l. 4,8 = m.q. 19,68 (doc. fot. n. 7)

Letto 2: m.l. 3,85 x m.l. 4,8 = m.q. 18,48 (doc. fot. n. 6)

Soggiorno : m.l. 4,90 x m.l. 4,8 = m.q. 23,52 (doc. fot. n. 5)

Studio : m.l. 5,2 x m.l. 5,30 = m.q. 27,56 (doc. fot. n. 8)

Corridoio : m.l. 1,9 x m.l. 5,0 + m.l. 1,45 x m.l. 2,50 = m.q. 9,5 + m.q. 3,62 = m.q. 13,12 (doc. fot. n. 4)

Balconi = 15,00 m.q. c/a x 50% = 7,5 m.q. (doc. fot. n. 15)

Lastrico solare = m.q. 25,00 x 25% = 6,25 m.q. (doc. fot. n. 13)

Totale superficie calpestabile : 141,07 m.q.

Per la superficie commerciale , premesso che la superficie catastale e quella commerciale coincidono per legge (DPR 138/1998) ci si rifà a quella ufficiale attribuita dal catasto che verificata risulta corretta : 166 m.q. complessiva , escluse aree scoperte 161 m.q. .

Pertanto il valore stimato dell'immobile è di :

€ 128.800,00 (diconsi centoventottomilaedottocento,00euro) .

Nota : all'importo di cui sopra non si apportano detrazioni poiché per l'immobile in oggetto non risultano esservi pendenze .

Tanto si doveva in ossequio all'incarico conferitomi.

Cetraro 22/09/2025

Il C.T.U.

Ing. Francesco Docimo

.....

F.to Digitalmente



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 1 : prospetto principale e prospetto laterale sinistro.



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 2 : prospetto principale e prospetto laterale destro .



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N.3 : via delle Zagare 1.



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 4 : ingresso .



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 5 : stanza adibita a stireria .



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N.6 : camera da letto centrale .



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 7 : camera da letto con solaio orizzontale ,
sottostante il lastrico solare .



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 8 : studio/soggiorno .



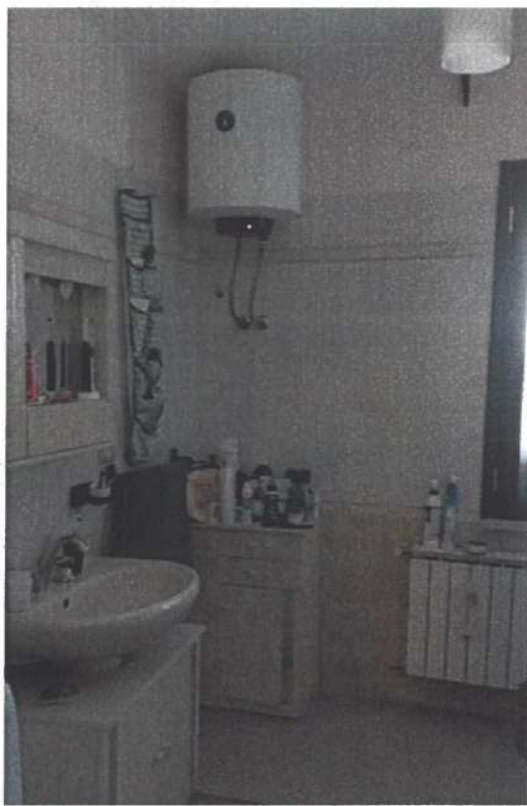


DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 9 : cucina .

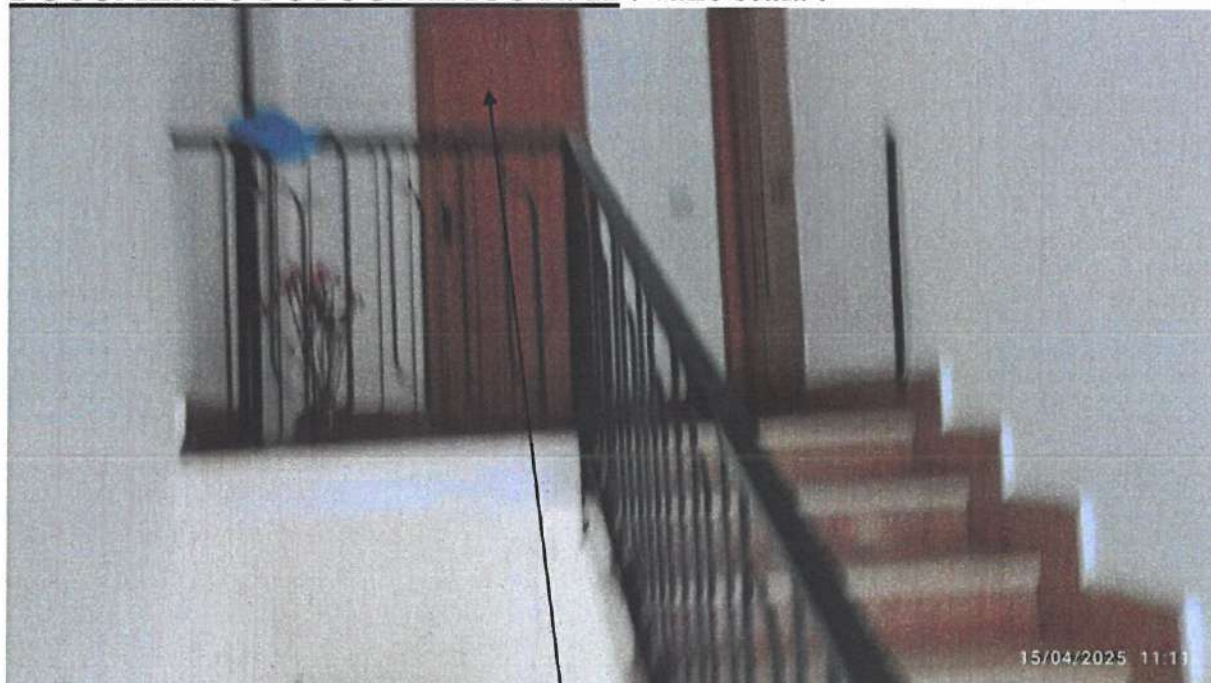


DOCUMENTI FOTOGRAFICI N. 10 E N. 11 : bagno .





DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 12 : vano scala .

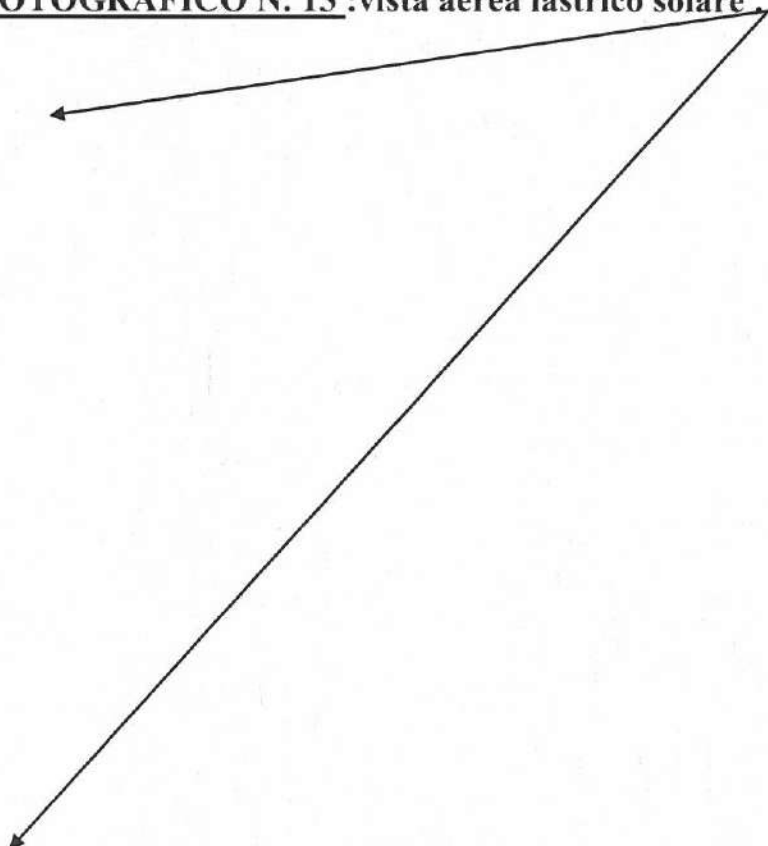


Piccolo locale deposito condominiale.





DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 13 :vista aerea lastrico solare





Scala in ferro che collega i due livelli .

DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 14 : vista aerea balcone , scala di accesso al lastrico solare, lastrico solare e tetto .





DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 15 . vista aerea prospetto laterale destro.



DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 16 . vista aerea prospetto principale .





DOCUMENTO FOTOGRAFICO N. 17 . vista aerea copertura a due falde .



DOC. FOT . N 18 : SCALA IN FERRO ESTERNA AMMALORATA CHE HA RESO NECESSARIO L' UTILIZZO DEL DRONE .





DOCUMENTO FOTOGRAFICO N.19 : INGRESSO AL FABBRICATO .

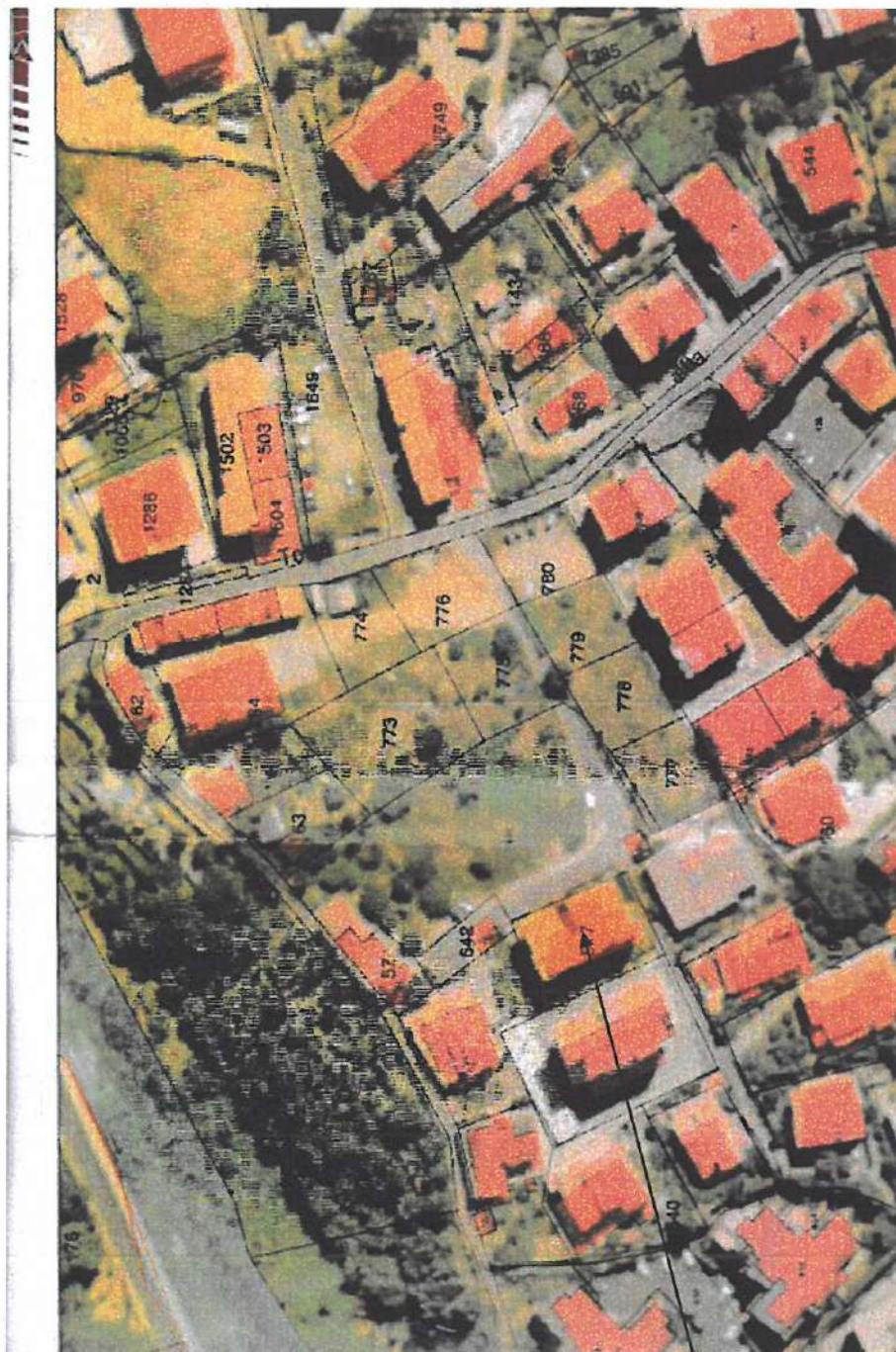




Portoncino di ingresso in vetro ed alluminio con bacchettatura verticale , intonaco di tipo graniglia tipo fulget , pavimento in bollettonato di marmo e soprastante solaio di protezione retto da numero due pilastri (porticato di ingresso) .



ORTOFOTO .



**Fabbricato interessato : Foglio 16, particella 517 sub. 7 e sub. 9
Via delle Zagare 1 , ex via Piazzetta o Telegrafo**

