

***TRIBUNALE DI PAOLA***  
***-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-***

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

**BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, PROC. DI CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** con sede principale in One Molesworth Street, Dublino2, Irlanda e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n. 18 difesa dall'Avv.to Mario GUARNIERI.

**- contro -**

***Iscritta al n° 42/2020 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari.***

***Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica Laino***

***Belvedere Marittimo 13/10/2021***

***Il C.T.U.***  
***Geom. Giovanni Belmonte***

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**- Sezione Esecuzioni Immobiliari -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile iscritta al n° 42/2020 del R.G.E.I.  
vertente davanti l'on. Tribunale di Paola-

- tra -

**BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, PROC. DI CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L** con sede principale in One Molesworth Street, Dublino2, Irlanda e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n. 18 difesa dall'Avv.to Mario GUARNIERI.

- contro -



All'ill/mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola

Con Decreto di incarico del **19/10/2020** venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra emesso dalla S.V. Ill/ma G. E. Dott.ssa Federica Laino e apprendevo la proposizione dei quesiti.

In ossequio al disposto del pregato Decreto, in data **23/10/2020** prestavo Dichiarazione di Accettazione di Incarico e, rendevo il giuramento di rito. La natura del mandato è così espressa:

-A-

*Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*

- 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.

**-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 alleghi 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 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. 567c.p.c.;
  - 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.

- 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.

**-C-**

**Stato di possesso**

- 1) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) **Verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) **Determini** il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**-D-**

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

- 1) **Accerti** l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**Indichi** specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) **Fornisca** le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***

- 1) **Accerti**, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, **determini** l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; **dica** inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., **precisi** inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, **dica se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

- 3) **Quantifichi**, *in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per 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 verificati 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

-F-

#### Formazione dei lotti

- 1) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. **Provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) **Dica**, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

#### Valore del bene e costi

- 1) **Determini** preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.  
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel **caso di costruzioni abusive determini**, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.  
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, **proceda** comunque alla 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.

Acquisite le nozioni attraverso l'esame delle carte processuali, e fornitomi dei documenti necessari, dopo numerose indagini e accertamenti presso le competenti autorità (estratto di mappa, planimetrie catastali, titoli vari, ecc.), congiuntamente con il Dott. Luca Martello Panno quale Custode Giudiziario nominato, fissavamo un primo sopralluogo per il giorno 09/01/2021 ore 11,00 poi non eseguito a causa della mancata presenza degli esecutati, non potendo entrare all'interno per eseguire le

operazioni di rito, provvedevo ad effettuare il solo servizio fotografico dell'esterno dell'immobile.

Successivamente il Dott. Luca Martello Panno quale Custode nominato provvedeva ad esperire una nuova convocazione di sopralluogo per il giorno **23/01/2021** alle ore **10,30** l'inizio delle operazioni peritali relative al 2° sopralluogo, previo avviso nei modi e termini di legge, (Pec, racc., mail), alle parti ed ai difensori.

In detto giorno e nell'ora fissata, mi sono recato in San Nicola Arcella e precisamente presso il fabbricato sito in Contrada Vannifora snc facente parte del condominio "Villaggio Arcomagno" dove è ubicata la proprietà della parte in causa individuata al Piano Terra e 1° catastalmente sul foglio **n° 4 p.lla n. 189 sub 3** e annessa particella **n. 211 Sub 22** (appartamento di tipo economico e annessa corte esclusiva), il tutto di proprietà al 1000/1000 della [REDACTED], qui ho avuto la presenza del Custode nominato Dott. Luca Martello Panno. Con l'ausilio dei titoli e dell'attrezzatura necessaria in mio possesso, ho intrapreso l'ispezione dei locali e delle pertinenze oggetto di stima, al fine di rilevare eventuali discordanze con quanto riportato nelle documentazioni in mio possesso, da quanto riscontrato sul posto ho rilevato che all'appartamento vi si accede dall'esterno dopo un breve attraversamento di una area condominiale.

Ho eseguito le operazioni di rilevamento e misurazioni, il servizio fotografico interno ed esterno della Unità Immobiliare interessata, fino a completarli e dichiararli chiusi.

Prima della chiusura delle operazioni di sopralluogo, ho chiesto agli intervenuti se avessero dichiarazioni o memorie da iscrivere a verbale, alla domanda mi viene risposto negativamente.

**In data 24/03/2021** ho inoltrato a mezzo Pec istanza al Notaio Dott. Giuseppe di Transo per il rilascio di copia del rogito di acquisto da parte della [REDACTED], successivamente sollecitata 06/04/2021. In data 23/04/2021 ne ho ricevuto copia informale a mezzo mail.

**In data 04/09/2021** ho presentato istanza a mezzo Pec presso il comune di San Nicola Arcella per visionare il fascicolo relativo all'immobile di cui è causa, e quindi estrarre copia della documentazione amministrativa ivi custodita, atteso la precaria situazione sanitaria dovuta al COVI-19 in data 17/09/2021 effettuavo l'accesso presso il Comune di san Nicola Arcella, ina giorno estraevo copia degli gli elaborati grafici progettuali allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate nonché altra documentazione Tecnico Amministrativa custodita nel fascicolo, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Abitabilità, né altra documentazione Tecnico/Amministrativa presentata successivamente per attività edilizia effettuata sulla U.I. pignorata.

In data **04/09/2021** ho inoltrato a mezzo Pec all'amministratore del condominio Geom. Giuseppe Bono istanza di accesso agli Atti del Condominio "Villaggio Arcomagno" specificatamente alla situazione amministrativa e contabile della [REDACTED] [REDACTED] risposta con nota scritta per come da me richiesto.

**ciò premesso,**

esaminati gli atti di causa ed espletata ogni altra utile indagine, consegno, come di seguito, l'incarico conferitomi ringraziando per la fiducia accordatami.

**Risposta al quesito "A" - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

- 1) *Verificati, 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.*

La documentazione inerente l'immobile pignorato, risulta essere completa e chiara, nel fascicolo è depositata la Certificazione Notarile Ipotecatale datata 30/08/2020 redatta dal Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), riguardante gli immobili pignorati ed individuati catastalmente nel comune di San Nicola Arcella al **Foglio 4 P.IIe graffate 189 Sub 3 e 211 Sub 22 appartamento di tipo economico**

Dagli atti esistenti della procedura esecutiva e dalle ulteriori ricerche, sui suddetti immobili risultano i seguenti carichi:

- **TRASCRIZIONE** del 27/02/1996 - NN 449/3762 TRIBUNALE di Napoli  
**SENTENZA DI FALLIMENTO** del 04/10/1995 Rep. n. 617 a favore di massa dei creditori del [REDACTED]  
[REDACTED]
- **ISCRIZIONE** del 23/07/2008 - Registro Particolare 24314 Registro Generale 3863 Pubblico ufficiale Notaio Giovanni DI TRANSO Repertorio 121132 del 11/07/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di **BARKLAIS BANCK PLC** con sede a Milano, [REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale euro 50.000,00 – Ipoteca euro 75.000,00 durata anni 20  
**TRASCRIZIONE** del 06/08/2020 - Registro Particolare 17429 Registro Generale 12527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Paola Repertorio 415 del 02/07/2020 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di

**CATTALEYA MORTGAGE FINANCE SRL** con sede a Milano, contro

Il tutto è meglio riportato nella predetta Certificazione Notarile Ipotecaria.  
In data 23/04/2021 ho ricevuto dal Notaio Giuseppe di TRANSO copia dell'Atto di Compravendita a favore [REDACTED] n. 121131 Raccolta n. 35546 del 11/07/2008 registrato a Napoli Trascritto il 23/07/2008 ai nn. 24313/17286

**Risposta al quesito "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 ipotecaria 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 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. 567c.p.c.;
  - 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 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.



- Infissi interni in legno tamburato quelli esterni in alluminio anodizzato colorato;
- Impianto di riscaldamento assente;

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento si trova nella frazione di Vannefora del comune di San Nicola Arcella con accesso dalla strada SS 18 e successiva area e giardino condominiale, l'accesso all'appartamento è posto al Piano Terra, mentre al Piano primo vi si accede da una scala a chiocciola interna. La zona è una rinomata località turistica, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi comunali e commerciali.

Complessivamente, il grado di finitura interno è sufficiente anche se presenta i segni di un mancato utilizzo da diversi anni come pure lo stato di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione esterno del fabbricato presenta carenze di manutenzione con vernice scorticata dovute alla scarsa manutenzione. All'interno del Piano Terra sono visibili alcune micro lesioni di assestamento mentre al Piano Primo sono evidenti infiltrazioni di umidità dal tetto condominiale.

A seguito dei sopralluoghi e rilevazione dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto della procedura, individuato catastalmente sul foglio di mappa n. 4 del Comune di San Nicola Arcella (CS), *Appartamento: P.lla 189 Sub 3 e 211 Sub 22 Graffate*, nel confrontare la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la restituzione grafica della pianta rilevata sul posto, non sono emerse difformità; mentre rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia depositato agli Atti del Comune di San Nicola Arcella l'appartamento risulta difforme sia per la distribuzione degli ambienti interni che per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne, tale diversa sistemazione della U.I. non ha trovato riscontro nella documentazione allegata alla Concessione Edilizia in Variante n° 5/86 del 31/05/1986, pertanto l'immobile oggetto di stima è da ritenersi non conforme alla C.E. quanto alle dimensioni e disposizioni degli ambienti interni mentre risulta conforme alle planimetrie catastali rinvenute presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza.

### **Risposta al quesito “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.*

L'immobile pignorato risulta occupato ed utilizzato quale abitazione estiva dalla Sig.ra [REDACTED] il titolo legittimante il possesso è il titolo di proprietà

di Compravendita Notaio Giuseppe di Transo Repertorio n. 121131 Raccolta n. 35546 del 11/07/2008 registrato a Napoli Trascritto il 23/07/2008 ai nn. 24313/17286.

I beni pignorati non sono occupati da coniugi separati.

Non risultano atti privati di locazione o comunicazioni presso l'autorità di P.S.

**Risposta al quesito “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. c.p.c. 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.*

L'area su cui ricade l'immobile è destinata, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (PSC), in "**Zona A2-2 – Zona Saturata Esterna**", la zona è assoggetta ai seguenti vincoli: vincolo ambientale, vincolo idrogeologico e forestale, vincolo sismico.

In tale zona sono ammesse – Manutenzione ordinaria e straordinaria – Ristrutturazione interna – Ristrutturazione esterna – Ristrutturazione edilizia.

Non sono presenti ulteriori e particolari vincoli urbanistici o d'altro genere tanto meno gli immobili si possono fregiare di finiture apprezzabili, tranne le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche d'Attuazione che ammettono gli interventi la Manutenzione Ordinaria e la Ristrutturazione Edilizia come sopra specificate.

Dalle ricerche effettuate, sullo stesso non gravano diritti reali e personali a favore di terzi; servitù, domande giudiziali e giudizi in genere in corso, ecc.

L'unità immobiliare oggetto della CTU, fa parte del complesso edilizio denominato Condominio “Villaggio Arcomagno lato Monte”, si riportano le informazioni assunte a mezzo nota scritta del 06/10/2021 presso l'amministratore del condominio:

Il regolamento di condominio e relativi millesimi sono stati Depositati presso il Notaio Luigi Mauro fu Carlo Notaio in Napoli non si conosce il numero di Repertorio e i dati di

Registrazione; Successivamente con delibera di Assemblea in data 15/04/2011 a seguito di divisione del condominio originario “Arcomagno” in condominio “Arcomagno lato Mare” e condominio “Arcomagno lato Monte” in data 09/05/2011 l’Unità Immobiliare pignorata individuata nel fabbricato *Centaurea* con l’interno 103 ha assunto i millesimi di Proprietà Generale riportati nella tabella “Generale” sono per l’appartamento 4,713 mm; il debito che grava ad oggi sull’unità immobiliare come risulta dalla nota rilasciata dall’ Amministratore p.t. è pari ad €. **1.231,52** di cui € 923,64 per la gestione ordinaria fino al 2020, € 307,88 per spese di gestione ordinaria relative all’anno 2021. Non risultano deliberate spese straordinarie o somme versate per fondo di cassa. Ad oggi sulla stessa U.I. non grava alcun procedimento giudiziario.

### **Risposta al quesito “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;*
- 2) *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.*

L'U.I. oggetto di stima è ubicata in un fabbricato che si compone di due piani fuori terra a carattere residenziale turistico, sito nel comune di San Nicola Arcella alla località Vannefora.

Il complesso edilizio di cui fa parte il cespite di stima, ha visto la realizzazione da parte della [REDACTED] previa regolare Concessione Edilizia n. 10 del 26/06/1985 rilasciata a seguito di Piano di Lottizzazione denominato il "Poggio" di cui alla convenzione 05/84 del 15/10/1984 e successive n° 8/85 del 26/06/1985 Prot. 2441 e n. 9/85 del 26/06/1985; successiva Concessione di Variante in Sanatoria per Attività Edilizia n. 5/86 del 31/05/1986 Pratica edilizia n. 3011/85 Prot. n. 2225 rilasciate dal comune di San Nicola Arcella a favore della [REDACTED]

[REDACTED] così come desunti dalle già menzionate Concessioni Edilizie.

Per quanto riguarda la rispondenza alle previsioni stabilite dagli elaborati progettuali di cui alle Concessioni Edilizia sopra esposte l'U.I. pignorata non risponde alle previsioni progettuali in quanto rispetto al progetto allegato alla ultima Concessione in Sanatoria, l'appartamento risulta difforme sia per la distribuzione degli ambienti interni (il WC e la scala per l'accesso al piano Primo è stata realizzata utilizzando parte della U.I. posta sul lato Est) che per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne del Piano Terra e del primo Piano, l'area di corte esclusiva esterna in progetto risulta più piccola rispetto a quanto effettivamente realizzato, inoltre in progetto risultavano essere due distinte U.I. una al PT e una al P1° poi successivamente unificate in una unica U.I., per tali modifiche non sono state rinvenute agli atti dell'Ufficio tecnico Comunale alcuna documentazione per tale motivo sono da considerarsi costruite in difformità alla Concessione Edilizia. Tali modifiche comportano variazioni volumetriche o prospettiche sanabili con una CILA/DIA in Sanatoria.

All'intero fabbricato compresa l'U.I. oggetto di pignoramento non risultano rilasciati dal Permessi o Certificati di Abitabilità o Agibilità;

La zona del Comune di Tortora ove è stato realizzato il fabbricato è soggetta ai seguenti Vincoli:

- Edilizia in zona sismica ai sensi della Legge 02.02.1974 n° 64 e s.m.i.
- Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lvo n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.
- Vincolo Idrogeologico e forestale

Si riporta di seguito l'entità del costo presunto per l'esecuzione delle pratiche autorizzative per la regolarizzazione edilizia della U.I. Euro 2.500,00 e i costi per la Sanzione Amministrativa dovuta per Euro 516,00 Ulteriori costi per eventuale riduzione ai volumi assentiti Euro 2.000,00:

**TOTALE COSTI E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA del Locale Deposito € 5.016,00 tale importo sarà da detrarre al valore del cespite**



## CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Come già dettagliato nei quesiti precedenti, il cespite di stima fa parte di un complesso residenziale a carattere stagionale residenziale, ubicato nella località Vannefora del comune di San Nicola Arcella alla Via Vannefora snc, Comune dell'Alto Tirreno Cosentino, in un'area che, per la sua vicinanza al litorale, alla nota località turistica Isola di Dino e per le notevoli evidenze archeologiche riconducibili alla antica colonia Romana denominata "Blanda", al centro urbano ed all'importante strada statale S.S.18 riveste una rilevante vocazione turistica e residenziale.

L'edificio in esame si sviluppa su due livelli fuori terra un Piano Terra e un Primo Piano, l'appartamento oggetto di stima è situato al Piano Terra e Primo interno 103 dell'edificio Centaurea del condominio "Arcomagno lato Monte".

Gli ambienti interni sono costituiti al PT da un soggiorno/angolo cottura, un wc e una corte esclusiva esterna, al P1° due camere da letto e un wc, gli ambienti esterni godono di ampie vedute sul mare, sulla costa e sull'Isola di Dino.

### **L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:**

- Struttura portante in C.A.;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi in C.A.;
- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni mentre intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo quelle esterne;
- I pavimenti sono piastrelle di ceramica, i rivestimenti sono in ceramica smaltata;
- Impianti idrici, elettrici e sanitari in dotazione sufficiente;
- Infissi interni in legno tamburato quelli esterni alluminio anodizzato colorato;
- Impianto di riscaldamento assente;

Complessivamente, il grado di finitura interno è sufficiente anche se presenta i segni di un mancato utilizzo da diversi anni come pure lo stato di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione esterno del fabbricato presenta carenze di manutenzione con vernice scorticata dovute alla scarsa manutenzione. All'interno del Piano Terra sono visibili alcune micro lesioni di assestamento mentre al Piano Primo sono evidenti infiltrazioni di umidità dal tetto condominiale.

## **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO**

### **LOTTO N° 1**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di San Nicola Arcella (CS) Contrada Vannefora alla Via Vannefora snc, Piano Terra e Primo interno 103 composto da soggiorno con angolo cottura, WC e corte esclusiva al Piano Terra, due camere e WC al Piano primo, superficie commerciale appartamento **mq. 52,30** Corte Esclusiva **mq 42,45** Confinante con appartamenti al PT interni 106 Capasso

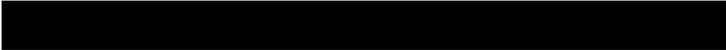
STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 - Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

e 104 De Biase al P1° 161 Toricco e 162 Scarano per altri lati con area condominiale;

**Dati Catastali:**

- *Appartamento: Foglio 4 P.III 189 Sub 3 e 211 Sub 22 Graffate Piano Terra e Primo Interno 103 - Categoria A/3 - classe 1 – Consistenza 3 vani Consistenza Catastale: 49 mq escluse aree scoperte 45 mq - Rendita Euro 185,92;*

**In Ditta:**

 proprietaria al 1000/1000;

**CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI**

Si ritiene di assumere, come metodo di lavoro, una valutazione basata sulla stima sintetica ma adeguata e corretta da un'analisi economica.

Sicché, per determinare il **più probabile valore di mercato** per lo scopo della stima richiesta, è stato adottato il metodo analitico, il cui procedimento è stato svolto attraverso un'analisi accurata degli elementi del conteggio ed applicazione dei vari prezzi unitari desunti specificatamente.

La determinazione dei valori è stata fatta in modo diretto, cioè per elementi costitutivi o per valori tipici, tenendo per base i valori di cespiti similari della stessa zona desunti da indagini presso uffici finanziari, studi notarili, compravendita di recente stipula, ed assegnando un prezzo medio unitario, ricavato dai suddetti valori di mercato vigenti.

Questo metodo, nel nostro caso il più attendibile, consiste nello scomporre, ove necessario, il bene da stimare nei suoi elementi costitutivi, valutare questi separatamente in base ad appropriati prezzi unitari determinati come sopra, sommando poi - (se più di uno per ogni bene) - i singoli valori ottenuti.

Il procedimento di stima determina il valore attuale di un bene simile in funzione della sua tipologia costruttiva, e lo diminuisce con opportuni coefficienti che tengano in considerazione la vetustà, lo stato di manutenzione e l'obsolescenza tecnica del manufatto.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE**

**I probabili valori di mercato in zona, individuati con i criteri e metodi sopra esposti, sono:**

Per i locali abitativi, servizi ed accessori, nuovi o ristrutturati, **Euro 1.200,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione.

Per aree scoperte, terrazzi, balconi e lastrici solari ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 150,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

**Percentuali di decremento per la vetustà, lo stato di manutenzione e l'obsolescenza tecnica dei manufatti.**

Considerato che nel fascicolo non è stata rinvenuta la comunicazione di ultimazione dei lavori ma si rinviene la Concessione Edilizia la quale stabilisce che l'ultimazione dei lavori debba avvenire entro tre anni dalla data del rilascio della predetta Concessione, pertanto utilizzerò la data di ultimazione prevista nella Concessione Edilizia come data di ultimazione dei lavori, viene assunto il 26/06/1988 e, pertanto, giudicherò quali elementi comuni a tutto il fabbricato, l'anno di ultimazione della costruzione (1988) e la manutenzione effettuata negli ultimi anni.

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 85 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,18%** che nel nostro caso dà un decremento pari a:  $33 \text{ anni} \times 1,18\% \text{ (ammortamento annuo)} = \mathbf{38,94\%}$

per cui il valore residuo sarà pari a:  $(100-38,94)/100 = \mathbf{61,06\%}$  che è pari ad una vita residua del bene di 52 anni.

La scarsa manutenzione, sia ordinaria che straordinaria rilevata per gli ultimi 5 anni, comporta l'ipotesi di un decremento di valore di un ulteriore **0,10%** annuo.

$5 \text{ (anni)} \times 0,10\% \text{ (annuo)} = \mathbf{0,50\%}$  tale sarà l'abbattimento che applicherò al fabbricato per la manutenzione.

**Pertanto avremo, i seguenti valori a nuovo o ristrutturati:**

**LOTTO N° 1**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento al PT+P1°**

**U.I. al PT+P1° int. 103 - Foglio 4 P.III 189 Sub 3 e 211 Sub 22 Graffate**

**- Appartamento**

- |                    |                             |   |                      |
|--------------------|-----------------------------|---|----------------------|
| • Sup. commerciale | mq 52,30 x Eu. 1.200,00/mq. | = | <b>Eu. 62.760,00</b> |
| • Corte esclusiva  | mq 42,45 x Eu. 150,00/mq.   | = | <b>Eu. 6.367,50</b>  |

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 1 a nuovo o ristrutturato**  
**Eu. 69.127,50**

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (38,94%) e manutenzione (0,50%), si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\mathbf{Eu. 69.127,50 \times 0,6106 \times 0,995 = Eu. 41.998,20}$$

All'importo come sopra determinato vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia sopra stimati in € 5.016,00 si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\mathbf{Eu. 41.998,20 - 5.016,00 = Eu. 36.982,20}$$

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 1 ragguagliato per l'effetto commerciale, è di**

**Eu. 36.982,20  
(euro Trentaseimilanovecentoottantadue/20)**

Al fine di un'esatta individuazione dell'immobile nel bando di vendita, la S/V Ill/ma voglia precisare come segue:

**LOTTO N° 1**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di San Nicola Arcella (CS) Contrada Vannefora alla Via Vannefora snc, situato al Piano Terra e Primo interno 103 dell'edificio Centaurea del condominio "Arcomagno lato Monte" composto da soggiorno con angolo cottura, WC e corte esclusiva al Piano Terra, due camere e WC al Piano primo, superficie commerciale appartamento **mq. 52,30** Corte Esclusiva **mq 42,45** Confinante con appartamenti al PT interni 106 e 104 al P1° 161 e 162 per altri lati con area condominiale;

**Dati Catastali:**

- *Appartamento: Foglio 4 P.lla 189 Sub 3 e 211 Sub 22 Graffate Piano Terra e Primo Interno 103 - Categoria A/3 - classe 1 – Consistenza 3 vani Consistenza Catastale: 49 mq escluse aree scoperte 45 mq - Rendita Euro 185,92;*

**In Ditta:**

 *proprietaria al 1000/1000;*

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 del LOTTO N° 1 ragguagliato per l'effetto commerciale, è di:**  
**Eu. 36.982,20 (euro Trentaseimilanovecentoottantadue/20)**

L'immobile è pervenuto al creditore esecutato a seguito di atto di Compravendita Notaio Giuseppe di Transo Repertorio n. 121131 Raccolta n. 35546 del 11/07/2008 registrato a Napoli Trascritto il 23/07/2008 ai nn. 24313/17286.

**CONCLUSIONI**

Esposto le conclusioni cui sono pervenuto, deposito la presente relazione unitamente ai relativi allegati appresso elencati.

A me consulente tecnico d'ufficio, la soddisfazione di aver svolto serie operazioni di controllo, una corretta ricognizione del manufatto, una circostanziata conoscenza della sua organizzazione tecnico-amministrativa e catastale, ricercando tutti gli elementi utili per la stima.

Pertanto, rimango a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Belvedere Marittimo, lì 13 Ottobre 2021

Il C.T.U  
Geom. Giovanni BELMONTE

# DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Iscritta al n° 42/2020 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari.*

**BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, PROC. DI CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L** con sede principale in One Molesworth Street, Dublino2, Irlanda e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n. 18 difesa dall'Avv.to Mario GUARNIERI.

**- contro -**

**SCATOLA ADA** residente in Maratea (PZ) alla Via Marina Triolo n. 5

## **DOCUMENTAZIONE GENERALE**

1. Avviso di sopralluogo n°1 comunicato alle parti dal Custode giudiziario;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Planimetria della unità immobiliare in scala 1:100;

## **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

4. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;
5. Visura catastale degli Immobili;
6. Estratto di mappa;

## **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

7. Istanza UTC comune di Tortora per accesso agli atti;
8. Concessione Edilizia n° 10/85 del 26/06/185;
9. Piante Progetto di Variante Comparto 3 Lotto A
10. Concessione in Sanatoria per Attività Edilizia n° 5/86 del 31/05/1986;

## **ALTRA DOCUMENTAZIONE**

11. Mail di richiesta Atto Pubblico al Notaio Giuseppe di Transo
12. Titolo di proprietà;
13. Istanza Amministratore di Condominio per accesso agli atti;
14. Comunicazione Amministratore quote condominiali scadute
15. Servizio fotografico;

**SPECIFICA COMPETENZE e ricevute delle spese sostenute.**