

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Proc. Esecutiva n. 74/2022 R.G. E. I.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cetraro 21.03.2026



II CTU

(Dott. Ing. Fabio Angilica)

Fabio Angilica

– TRIBUNALE DI PAOLA –

RELAZIONE

Oggetto: Tribunale di Paola – Pr. Es. Imm. N. 74/2022 – [REDACTED] vs [REDACTED]

Premessa.

Con provvedimento del 17.10.2025 l'Ill.mo G.E. Dott. Matteo Torretta del Tribunale di Paola, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica da Cetraro, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3354 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola, quale consulente tecnico nella procedura in oggetto, formulando allo stesso i seguenti 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.

- 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 allegghi 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

4. 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.

5. **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. 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.

- 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.

- 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.

Nello stesso provvedimento, il G.E. disponeva che l'esperto ultimasse le operazioni peritali, inviasse copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc; che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni; che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venissero inviate in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc; che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione fosse depositata in Cancelleria, con allegazione: della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita. Autorizzava l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). Disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designava quale nuovo custode la Dott.ssa Michela Sarli, alla quale affidava l'incarico di cui all'allegato provvedimento. Disponeva infine che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne inviasse copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc autorizzando le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, fossero state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc; fissava l'udienza del 29.05.2026 ore 10.30, quale prima data utile visto il carico di ruolo, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.

Operazioni peritali eseguite.

Preliminarmente il sottoscritto in data 28.01.2025 accettava l'incarico di esperto estimatore trasmettendo alla competente Cancelleria del Tribunale di Paola la propria dichiarazione di accettazione e il giuramento di

rito. Successivamente ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le visure catastali dell'Appartamento censito al Fg. 11 P.IIa 508 Sub. 2 oggetto di esecuzione, unitamente all'u.i.u. in corso di costruzione censita al Fg. 11 P.IIa 508 Sub. 3. Dell'appartamento estraeva inoltre anche la planimetria catastale.

In data 11.11.2025 a mezzo pec trasmetteva all'UTC del Comune di Scalea (CS) istanza di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il giorno 13.11.2025 il sottoscritto notificava a mezzo pec al custode e al creditore procedente, nonché agli esecutati a mezzo raccomandata, l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso agli immobili, previsto per giorno 25.11.2025 alle ore 10.00. In tale data e ora il CTU unitamente al custode si recava a Scalea in Via Piave presso gli immobili pignorati e grazie alla disponibilità delle chiavi in possesso del custode accedeva alla corte (sub. 1) e all'appartamento sito al piano terra (sub. 2). Su tali ambienti eseguiva i rilievi necessari e traeva opportuna documentazione fotografica per una migliore e più esaustiva constatazione dello stato dei luoghi. Unitamente al custode il sottoscritto si spostava al piano primo e constata l'impossibilità di accedervi per mancanza delle chiavi il custode contattava telefonicamente il [REDACTED] che alle ore 11.30 sopraggiungeva consentendo ai presenti di accedere al piano primo su cui il CTU eseguiva i rilievi e le foto di rito. Veniva inoltre riscontrata la presenza di fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura; fenomeni che si propagano anche al piano terra. Alle ore 11.50 chiudeva il verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti.

Risposta 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 al quesito A.

- E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., ovvero certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio [REDACTED], e le formalità relative agli immobili pignorati. E' stata inoltre acquisita la visura catastale storica dell'appartamento di cui al sub. 2, nonché la planimetria catastale della stessa unità e la visura storica dell'u.i.u. di cui al sub.3 in corso di costruzione. Sono state esaminate per verificarne la completezza la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio [REDACTED] presente in atti e la nota di trascrizione del verbale di pignoramento eseguita in data 27.9.2022 (n. 28565 R.G. - n. 23599 R.P.)

Nella Certificazione Notarile suddetta risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Comune di Scalea, Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 508 Sub. 2, p.T, cat. A/3, di vani 5, Via Magna Graecia.
- Comune di Scalea, Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 508 Sub. 3, p.1, cat. F/4, Via Magna Graecia.

Provenienza ventennale. i suddetti immobili sono di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale a loro pervenuti per acquisto da [REDACTED], in virtu' di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 12/11/2015, rep. 57857/23049, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 13/11/2015 ai nn.25731/21035;

alla suindicata [REDACTED] l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.11 p.lla 277 e' pervenuto per donazione da [REDACTED] in virtu' di atto di donazione accettata per notar [REDACTED] del 29/04/1973, rep. 102431, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 25/05/1973 ai nn.11476/51907;

e che a tutto il 27/09/2022 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27/09/2022 ai nn.28565/23599 emesso dal Tribunale di PAOLA e notificato il 20/08/2022 contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 13/11/2015 ai nn.25732/2711 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (PRAIA A MARE) del 12/11/2015, rep.57858/23050, per EURO 370.220,64 a garanzia di un mutuo di EURO 139.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
- 2. E' stato acquisita la nota di trascrizione del titolo di provenienza dei beni, ovvero Nota di Trascrizione r.g. 25731 r.p. 21035 del 13.11.2015 dell'atto di Compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] del 12/11/2015, rep. 57857/23049 con cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale hanno acquistato i beni oggetto di esecuzione da [REDACTED].
- 3. E' presente agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.
- 4. Agli atti è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del [REDACTED].

- 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 allegghi 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

4. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

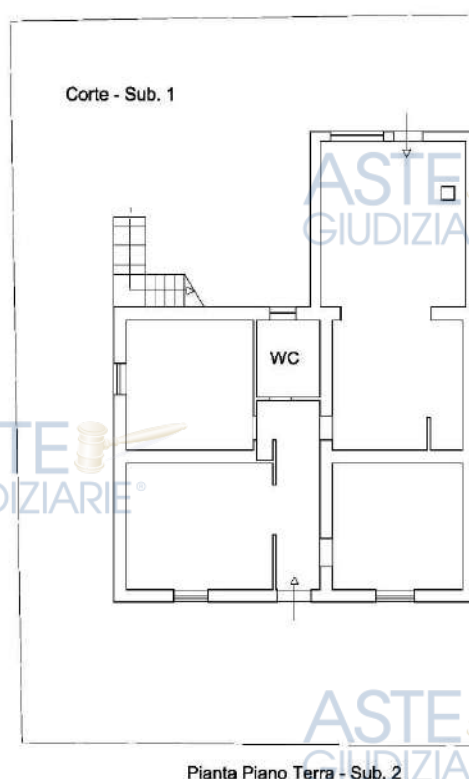
Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

5. **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 al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in 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 al quesito B.

1. Appartamento sito a Scalea (CS) alla Via Piave e censito al Fg. 11 P.IIa 508 Subb. 2 – Piani T.



Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un immobile realizzato con strutture portanti in muratura di due piani fuori terra, sito a Scalea (CS) alla Via Piave e censito al NCEU di Cosenza al Fg. 11 P.IIa 508 Sub. 2. All'appartamento si accede per mezzo di una corte comune individuata con il Sub. 1 e

lo stesso è costituito da un corridoio di ingresso tre sale a pianta quadrata e una sala ampia di forma rettangolare oltre a WC. L'immobile si presenta allo stato completamente rustico poiché oggetto di interventi manutentivi sospesi. Mancano infatti i pavimenti, le finiture a pareti per alcune camere, gli impianti risultano ancora in costruzione, così come il WC che presenta solo i rivestimenti murari in gres porcellanato e il piatto doccia, mancando tutti i sanitari. Assenti anche le porte interne e i serramenti (solo alcuni presentano persiane in pvc).

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in cui è indicata la presenza di un vano porticato, allo stato chiuso e delimitato da pareti perimetrali in muratura di recente costruzione.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Appartamento Sub. 2 mq. **130,0;**
- **Superficie commerciale** corte comune Sub. 1 mq. **190,0;**
- **Superficie Utile** Appartamento Sub. 2 mq. **100,0;**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Abitazione di tipo economico distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.Illa 508 Sub. 2 - Categoria A/3 classe2 Consistenza 5 vani Indirizzo Via Magna Graecia Piano T Dati di superficie 115 mq tot escluso aree scoperte 109 mq intestato a: [REDACTED]

Diritto di: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

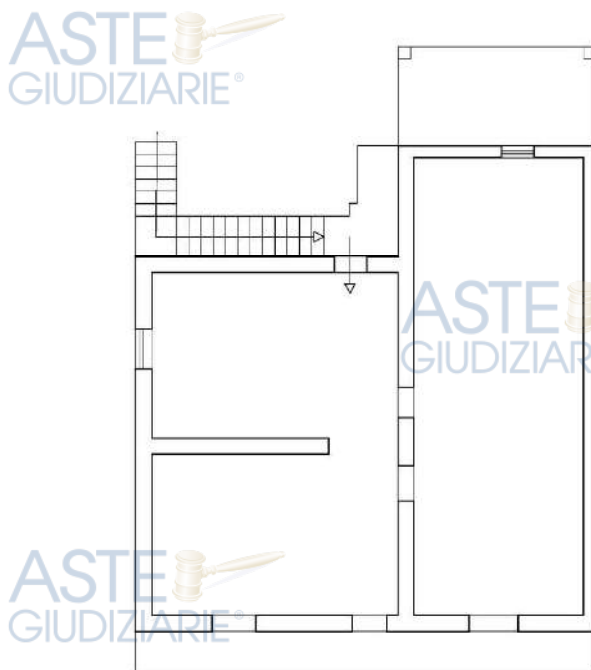
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Confina per tre lati con corte comune al fabbricato individuata con il sub. 1 della p.Illa 508 del fg. 11.

2. Alla presente sono allegate la planimetria dello stato attuale che riporta le variazioni rispetto alla distribuzione degli spazi interni della planimetria catastale e la documentazione fotografica.
3. Non si tratta di terreno.

Identificazione pregressa dei beni

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni. Si allegano visura catastale storica e planimetria catastale attuale.
5. Non si segnalano difformità ad eccezione delle variazioni della distribuzione interna rispetto alla planimetria associata in Catasto la cui regolarizzazione prevede una variazione catastale il cui costo complessivo è valutato in € 1.000,00.

1. Unità immobiliare sita a Scalea (CS) alla Via Piave e censita al Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 3 – Piano 1.

Pianta Piano Primo - Sub. 3

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano primo di un immobile realizzato con strutture portanti in muratura di due piani fuori terra, sito a Scalea (CS) alla Via Piave e censita al NCEU di Cosenza al Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 3. Alla stessa unità si accede per mezzo di una corte comune individuata con il Sub. 1 e per il tramite di una scala esterna posta sul retro dell'immobile. L'unità immobiliare è costituita da tre ampi vani allo stato completamente rustici poiché privi di massetti e pavimenti, intonaci sia a soffitto che a parete, impianti, porte e serramenti nonché WC con relativi sanitari essendo ancora in corso di costruzione. Presenta fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Unità Imm. Sub. 3 mq. **122,0** (compreso terrazzi e balconi al 30%);
- **Superficie commerciale** corte comune Sub. 1 mq. **190,0**;
- **Superficie Utile** Unità Imm. Sub. 3 mq. **94,0**;

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- U.i.u. in corso di costruzione distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 3 - Categoria F/4
Indirizzo Via Magna Graecia Piano 1 intestato a: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Confina per tre lati con proiezione corte comune al fabbricato individuata con il sub. 1 della p.lla 508 del fg. 11.

6. Alla presente è allegata la planimetria dello stato attuale non essendo associata per tali categorie di u.i.u. alcuna planimetria catastale e la documentazione fotografica.

7. Non si tratta di terreno.

Identificazione pregressa dei beni

8. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni. Si allega visura catastale storica.

9. Non si segnalano difformità.

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.

Risposta al quesito C.

1. In occasione del sopralluogo gli immobili erano liberi da persone.
2. Non risultano contratti di locazione in essere.
3. Dall'indagine di mercato effettuata dal CTU è emerso che per beni simili siti nella medesima zona in cui gli stessi sono ubicati, il Valore di Locazione (€/mq x mese) è nullo, tenuto conto dello stato rustico e in corso di costruzione dei beni.

- 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 al quesito D.

1. L'area su cui ricadono gli immobili urbani in oggetto è sottoposta a vincolo sismico e paesaggistico.
2. I beni non fanno parte di un condominio.

- 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 al quesito E.

1. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'UTC del Comune di Scalea (CS) è emerso che entrambi i beni siano stati realizzati in forza della Concessione edilizia in Sanatoria n. 636 del 06.08.1997 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la pratica di condono n. 305. Alla presente è allegata la suddetta Concessione oltre agli elaborati di progetto e alla domanda di condono con gli allegati.
- 2.3. Si precisa che l'attuale conformazione del piano terra si discosta da quella assentita con la Concessione in Sanatoria n. 636/97 per via dell'ampliamento di parte del piano terra che consiste nella chiusura del porticato. Pertanto non essendo l'appartamento conforme al titolo abilitativo citato e non sanabile e dovendosi ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione delle pareti di chiusura perimetrale e la realizzazione delle pareti simili per disposizione e struttura a quelle precedentemente assentite, il sottoscritto ha valutato in € 5.000,0 tali costi di messa in pristino dello stato dei luoghi.

- 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.

Risposta al quesito F.

1. Vista la natura e il numero dei cespiti, il sottoscritto propone la seguente divisione in lotti funzionali:

LOTTO N.1: Comune di Scalea (CS) - Appartamento ubicato al piano terra di un immobile realizzato con strutture portanti in muratura di due piani fuori terra, sito a Scalea (CS) alla Via Piave e censito al NCEU di Cosenza al Fg. 11 P.IIIa 508 Sub. 2. All'appartamento si accede per mezzo di una corte comune individuata con il Sub. 1 e lo stesso è costituito da un corridoio di ingresso, tre sale a pianta quadrata e una sala ampia di forma rettangolare oltre a WC. L'immobile si presenta allo stato completamente rustico poiché oggetto di interventi manutentivi sospesi. Mancano infatti i pavimenti, le finiture a parete per alcune camere, gli impianti risultano ancora in costruzione, così come il WC che presenta solo i rivestimenti murari in gres porcellanato e il piatto doccia, mancando tutti i sanitari. Assenti anche le porte interne e i serramenti (solo alcuni presentano persiane in pvc).

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Appartamento Sub. 2 mq. **130,0;**
- **Superficie commerciale** corte comune Sub. 1 mq. **190,0;**
- **Superficie Utile** Appartamento Sub. 2 mq. **100,0;**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

Abitazione di tipo economico distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.IIIa 508 Sub. 2 - Categoria A/3 classe2 Consistenza 5 vani Indirizzo Via Magna Graecia Piano T Dati di superficie 115 mq tot escluso aree scoperte 109 mq intestato a:

[REDACTED]

Confina per tre lati con corte comune al fabbricato individuata con il sub. 1 della p.IIIa 508 del fg. 11.

L'appartamento è stato realizzato in forza della Concessione edilizia in Sanatoria n. 636 del 06.08.1997 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la pratica di condono n. 305. Si precisa che l'attuale conformazione del piano terra si discosta da quella assentita con la Concessione in Sanatoria n. 636/97 per via dell'ampliamento di parte del piano terra che consiste nella chiusura del porticato. Pertanto non essendo l'appartamento conforme al titolo abilitativo citato e non sanabile e dovendosi ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione delle pareti di chiusura perimetrale e la realizzazione delle pareti simili per disposizione e struttura a quelle precedentemente assentite, il costo di messa in pristino dello stato dei luoghi è stimato in € 5.000,0. Si segnala inoltre la non corrispondenza dello stato attuale alla planimetria denunciata in Catasto il cui allineamento è stato valutato in € 1.000,0.

LOTTO N.2: Comune di Scalea (CS) - Unità immobiliare ubicata al piano primo di un immobile realizzato con strutture portanti in muratura di due piani fuori terra, sito a Scalea (CS) alla Via Piave e censita al NCEU di Cosenza al Fg. 11 P.IIa 508 Sub. 3. Alla stessa unità si accede per mezzo di una corte comune individuata con il Sub. 1 e per il tramite di una scala esterna posta sul retro dell'immobile. L'unità immobiliare è costituita da tre ampi vani allo stato completamente rustici poiché privi di massetti e pavimenti, intonaci sia a soffitto che a parete, impianti, porte e serramenti nonché WC con relativi sanitari essendo ancora in corso di costruzione. Presenta fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Unità Imm. Sub. 3 mq. **122,0** (compreso terrazzi e balconi al 30%);
- **Superficie commerciale** corte comune Sub. 1 mq. **190,0**;
- **Superficie Utile** Unità Imm. Sub. 3 mq. **94,0**;

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

U.i.u. in corso di costruzione distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.IIa 508 Sub. 3 - Categoria F/4

Indirizzo Via Magna Graecia Piano 1 intestato a:

Confina per tre lati con proiezione corte comune al fabbricato individuata con il sub. 1 della p.IIa 508 del fg. 11. L'unità è stata realizzata in forza della Concessione edilizia in Sanatoria n. 636 del 06.08.1997 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la pratica di condono n. 305

2. Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

-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 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 al quesito G.

1. Valore di mercato e Metodi di stima utilizzati.

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, ha fatto ricorso al metodo diretto o sintetico/comparativo. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre 2025 riferite alla particolare area omogenea di quelle prese in esame per ogni bene, confrontate con le quotazioni dedotte da una indagine di mercato eseguita in zona, il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

caratteristiche estrinseche posizionali

- Grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- Servizi pubblici
- Trasporti pubblici
- Servizi commerciali
- Verde pubblico
- Dotazione di parcheggi

caratteristiche intrinseche posizionali

- Prospicienza
- Piani fuori terra
- Piano (in caso di appart.condom.)
- N. piani interni
- Vista esterna
- Esposizione
- Luminosità
- Distribuzione interna
- Spazi interni

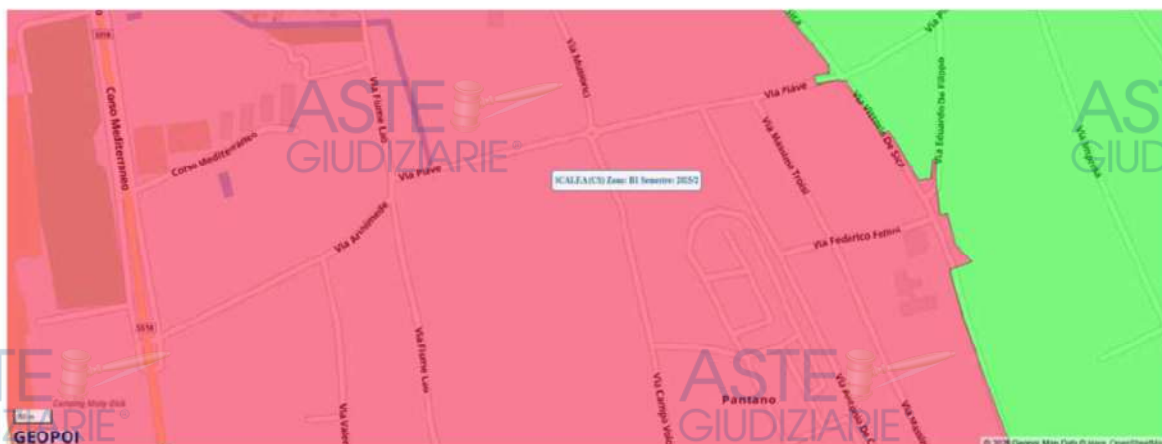
caratteristiche produttive

- Stato conservativo
- Livello manutentivo complessivo dell'edificio
- Caratteristiche architettoniche
- Pertinenze Comuni
- Androne
- Sicurezza
- Ascensore
- Nr. Unità nel fabbricato
- Destinazione prevalente fabbricato
- Livello manutentivo complessivo dell'unità
- Caratteristiche architettoniche dell'unità
- Bagni e Servizi

caratteristiche tecnologiche

- Finiture dell'Edificio
- Finiture dell'unità
- Impianti

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2025. Per la zona E1 Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP. (in viola nella rappresentazione GEOPOI) i dati desunti sono relativi ad abitazioni economiche con stato conservativo normale.



Mappa fasce Geopoi con identificazione dei beni in fascia viola B1.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, in cui come valore di partenza è stato assunto il valore massimo pari ad € 1.000,0/mq per le abitazioni economiche fra quelli nella tabella riportati per gli immobili siti nella zona B1 con stato conservativo normale; il valore di riferimento utilizzato per la stima è stato desunto dal valore massimo valutato al 50% (€ 500/mq) per l'appartamento e al 30% (€ 300/mq) per l'unità in corso di costruzione, stante la natura rustica dei beni.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SCALEA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHIA VIA SAURO, VIA V. EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1250	L	3,3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	1000	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3,6	5,3	L

Partendo da tale valore di riferimento e apportando, come detto e per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato al mq di ogni singola unità in esame.

E' bene precisare che la cittadina di Scalea è una rinomata località turistica dell'alto tirreno cosentino, meta di numerosi visitatori, anche di nazionalità estera, che la scelgono come dimora per le proprie vacanze estive. Il particolare litorale scaleota e la scogliera dell'Ajnella costituiscono un importante patrimonio di particolare pregio paesaggistico e naturalistico. La vicinanza ad altre mete balneari come Praia a Mare e San Nicola Arcella o la vicina Maratea in Basilicata, consentono a tale località di svolgere un ruolo di particolare attrazione turistica per tutto il comprensorio nord della Calabria. Facilmente raggiungibile attraverso la Statale n. 18, che collega tutto il litorale calabrese, dista circa 45 Km dal casello autostradale di Lagonegro e circa 126 Km dall'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme. E' dotata di importanti servizi al cittadino, quali banche, scuole di ogni ordine e grado, importanti servizi commerciali.

Nelle tabelle successive sono riportati il progressivo numerico del bene, le descrizioni dell'unità immobiliare con i riferimenti catastali, la sua superficie commerciale (A), i valori unitari per come sopra dedotto (B), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (C/D/E/F), i cui coefficienti sono stati calcolati tramite i tabulati allegati alla seguente relazione, il coefficiente correttivo di merito (G) dedotto dagli stessi tabulati, l'eventuale detrazione dovuta a sanatorie e/o allineamenti catastali (H) e il più probabile valore di mercato V_s della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

ABITAZIONE ECONOMICA – SCALEA

N.	Descrizione	A	B	C	D	E	F	G (CxDxExF)	H Detraz. Sanatoria/ ripistinl	AxBxG-H Valore di Mercato V_s (€) in c.t.
1		Sup.Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Car. Estr. Pos.	Car. Intr. Pos.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Coeff. Corr. di merito		
	Appartamento Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 2	130	500,0	-0,5	2,1	-5,2	-2,0	95,4 %	-6.000	56.000,00
	Quota del 50% della Corte Comune valutata al 10% del Valore unitario dell'appartamento	190/2= 95	50,0							4.750,00
TOTALE APPARTAMENTO SUB. 2										61.000,00

Pertanto il valore di mercato dell'Appartamento di cui al Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 2 è pari ad € 61.000,00.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE- SCALEA

N.	Descrizione	A	B	C	D	E	F	G (Cx Dx Ex F)	H Detraz. Sanatoria/ ripristinl	AxBxG-H Valore di Mercato Vs (€) in c.t.
1		Sup. Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Car. Estr. Pos.	Car. Intr. Pos.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Coeff. Corr. di merito		
	U.I.U. Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 3	122	300,0	-0,5	2,1	-5,2	-2,0	95,4 %		35.000,00
	Quota del 50% della Corte Comune valutata al 10% del Valore unitario dell'u.i.u.	190/2= 95	30,0							3.000,00
	TOTALE UIU SUB. 3									38.000,00

Pertanto il valore di mercato dell'u.i.u. in corsi di costruzione di cui al Fg. 11 P.Ila 508 Sub. 3 è pari ad € 38.000,00.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 21.03.2026

Il CTU

Dott. Ing. Fabio Angilica



Fabio Angilica