Onorevole

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino, redatta in merito alla Esecuzione Immobiliare n.32/2023 R.G.E.I. promossa da [redacted] contro [redacted] cespite sito in Scalea (CS).

P.U. 24 aprile 2026

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

PREMESSA

Con apposito provvedimento del giorno 31 gennaio 2024, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma disponeva la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.32/2023 R.G.E.I.. Successivamente, in data 02 febbraio 2024, ho prestato il giuramento di rito ed ho depositato a mezzo PEC, sul sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, ho raccolto la documentazione necessaria al fine di espletare integralmente il mandato affidatomi**.**

Nel prosieguo, ho effettuato le opportune indagini di tipo tecnico e amministrativo presso i vari enti e ho richiesto agli stessi la documentazione del caso di cui si dirà in appresso.

Tuttavia, nonostante abbia espletato in tempi utili le attività propedeutiche al sopralluogo del compendio immobiliare da valutare, a ragione delle concrete e giustificate difficoltà rilevate dalla dottoressa Esterina Policicchio, quale custode giudiziario del bene staggito, nel reperire la necessaria documentazione richiesta (il certificato di stato civile, lo stato di famiglia e il certificato di residenza storico), non è stato possibile accedere, in tempi brevi, all'immobile da ispezionare.

Pertanto, una volta reperita la documentazione di cui sopra, la dottoressa Esterina Policicchio, previo accordo con lo scrivente, ha notificato al debitore la data di accesso sul bene oggetto di pignoramento. Quindi, in data 29 aprile 2024 alle ore 10,30, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo

dell'immobile, sito alla via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa) del Comune di Scalea, alla presenza della dottoressa Esterina Policicchio e della sig.ra [redacted]; in tale occasione, ho conseguito un'attenta ricognizione del compendio immobiliare da valutare e nel contempo ho iniziato ad effettuare il rilievo metrico e fotografico.

Al fine di completare la misurazione dell'immobile in argomento è stato necessario conseguire un secondo accesso; perciò, in data 07 maggio 2024 alle ore 15,30, appuntamento concordato e verbalizzato con le parti presenti durante il primo sopralluogo, mi sono recato presso la sede del bene staggito, ma nessuno è comparso e dopo aver suonato più volte il campanello, posto all'esterno della recinzione dell'immobile da ispezionare, nessuno ha risposto. Contattato la debitrice sul suo recapito telefonico mobile, che gentilmente aveva fornito durante le operazioni del primo sopralluogo, e la stessa mi riferisce che era impossibilitata a farmi entrare in casa in quanto influenzata e affetta da stato febbrile. Quindi, non potendo fare altro in quel momento, sempre in accordo con il Custode Giudiziario, si è rimandato alle ore 16,30 del 15 maggio 2024 il prosieguo delle operazioni di sopralluogo.

Alla data sopra riportata e alla presenza della dottoressa Esterina Policicchio e della sig.ra [redacted] ho completato il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti sia interni che esterni facenti parte dell'immobile da valutare. In tali occasioni, come di consueto, ho proceduto anche alla stesura dei verbali di sopralluogo (*vedi allegato n.2*).

Ultimati i sopralluoghi e le indagini del caso, passo alla risposta dei quesiti postimi.

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.*

Dalle indagini esperite si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente il bene oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

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).*

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore della debitrice derivante da atto di compravendita, stipulato in data 04 maggio 2002 dal Notaio dott. [redacted] Rep. n.80611, Racc. n.26109, registrato a Belvedere Marittimo (CS) in data 24 maggio 2002 al n.1021 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 29 maggio 2002 al n.11557 R.G. ed al n.9160 R.P. (*vedi allegato n.3*). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Cosenza.

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.*

In risposta al presente quesito, per come riscontrato nell'atto di acquisto stipulato dal Notaio dott. [redacted] in data 04 maggio 2002, Rep. n.80611, Racc. n.26109 (*vedi allegato n.3*), la signora [redacted] ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni. Tale affermazione trova riscontro nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Maratea "PZ" (*vedi allegato n.4*).

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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

Nulla da evidenziare perché esiste agli atti la certificazione notarile e se ne allega copia per come richiesto (*vedi allegato n.5*).

- 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;

Per come specificato in premessa, nelle date del 29 aprile 2024, del 07 maggio 2024 e del 15 maggio 2024, ho proceduto e portato a termine le

visite di sopralluogo, ove ho eseguito il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti, interni ed esterni, del cespite oggetto di pignoramento.

Trattasi in sostanza di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Scalea, alla località Petrosa, via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa), facente parte di un fabbricato ad uso residenziale suddiviso in più unità abitative sistemate a schiera (fabbricato "C") del complesso immobiliare denominato "Le Ginestre". La zona risulta completamente urbanizzata a seguito di un progetto di lottizzazione con il quale, oltre al predetto edificio, ne sono stati realizzati altri della stessa tipologia.

Nell'atto di acquisto (*vedi allegato n.3*), a pag.3, primo capoverso, il bene pignorato viene individuato con la seguente descrizione e i seguenti dati censuari:

- *"—alloggio distinto con la sigla C/7, sviluppantesi su due piani (terreno e primo piano) collegati da scaletta interna, con sovrastante copertura ed annessa pertinenza scoperta; composto da 5,5 vani catastali; confinante con area condominiali, alloggi C/6 e C/8. Il bene predetto è stato dichiarato all'UTE di Cosenza, per l'accatastamento, il 21-6-1975 con schede N.1171/75 (per il piano terra), N.1172/75 (per il primo piano), N.1173/75 (per la copertura) e N.1174/75 (per la pertinenza) - zona cens. I – Categ. A/3 di 2 classe – vani 5,5 – r.c. E.241,45".*

Nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile (*vedi allegato n.5*), il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- *Foglio n.1, particella n.254, sub.5, via Panoramica snc, piano terra, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, rendita catastale €.109,75;*

- *Foglio n.1, particella n.254, sub.6, via Panoramica snc, piano primo, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 3,0, rendita catastale €.131,70.*

Mentre, da una prima ispezione conseguita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il bene pignorato veniva individuato con i seguenti dati censuari:

- *Foglio n.1, particella n.254, sub.75, via Pablo Picasso n.50, piano terra e primo, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, rendita catastale €.219,49* (*vedi allegato n.6*).

Per come già riversato in atti, si precisa che, l'Agenzia del Territorio (già Ufficio Tecnico Erariale) di Cosenza, a seguito di operazioni interne d'ufficio, tecnicamente definiti "Piani finalizzati", in data 16/01/1996, ha attribuito il classamento alle singole schede, mentre in data 13/10/1999 ha soppresso correttamente la scheda n.1173/75 in quanto non aveva ragione di esistere poiché di fatto la scheda rappresentava la copertura dell'immobile; per mero errore la stessa Agenzia ha soppresso anche la scheda n.1174/75 già censita in "F/1" ossia "area urbana"; solo in data 15/02/2006 ha provveduto a modificare l'identificativo catastale della scheda n.1171/75 in foglio n.1, particella n.254, sub. 5 (*vedi allegato n.7*) e la scheda n.1172/75 in foglio n.1, particella n.254, sub. 6 (*vedi allegato n.8*).

In data 13/12/2023, la parte debitrice, a seguito di affidamento incarico a tecnico libero professionista, ha provveduto ad eseguire la fusione delle due Unità Immobiliari Urbane (sub.5 e sub.6), costituendo una sola U.I.U. e pertanto, dalla soppressione dei due subalterni di cui sopra, è stata generata la nuova Unità Immobiliare Urbana: Foglio n.1, Particella n.254, sub.75, via Pablo Picasso n.50, piano terra e primo, Z.C. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, R.C. €.219,49 (*vedi allegato n.6*).

Sulla base di quanto fin qui esposto e dalle ricerche di approfondimento eseguite sul sito dell'agenzia del Territorio di Cosenza, nonché dalla visita esperita in presenza in data 29 maggio 2024, con l'ausilio dell'assistente tecnico di turno, ho potuto constatare le deficienze di natura tecnico/catastale che gravavano sull'unità immobiliare del debitore, identificata al Foglio n.1, Particella n.254, sub.75. In particolare ho potuto accertare che nella pratica catastale di Fusione "Pratica n. CS0187574" (*vedi allegato n.9*) che aveva generato il suddetto subalterno n.75, era stata accorpata anche l'area cortilizia senza eseguire le essenziali e propedeutiche operazioni tecniche catastali, quali: recupero della scheda n.1174/75, attribuzione dei nuovi identificativi catastali (Foglio n.1, Particella n.254, sub76), allineamento della voltura catastale in ditta alla debitrice.

Pertanto, il sottoscritto, previo separato incarico da parte della società creditrice, ha provveduto ad eseguire tutte le attività tecniche/catastali per l'allineamento della pratica catastale e solo in data 12 novembre 2025 e con il prot. n.CS0255406 ho ottenuto l'approvazione della pratica (*vedi allegato n.10*), attribuendo così alla stessa unità immobiliare staggita, i seguenti dati catastali:

- ***Foglio n.1, particella n.254, sub.77, via Pablo Picasso n.50, piano terra e primo, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, rendita catastale €.219,49*** (*vedi allegato n.11*).

Alla luce di quanto sopra esposto, non vi è quindi, nessun dubbio sull'univoca identificazione del bene da stimare.

L'unità immobiliare soggetta a pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq.101,32; detta superficie scaturisce dalla seguente

somma: superficie lorda (Vuoto per Pieno) dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terra e primo pari a mq.80,00, superficie del balcone calcolata al 35% pari a mq.3,58 (mq.10,24 x 0,35 = mq.3,58), superficie dell'area di corte esclusiva pavimentata calcolata al 20% pari a mq.15,94 (mq.79,70 x 0,20 = mq.15,94) e superficie dell'area di corte esclusiva adibita a giardino calcolata al 10% pari a mq.1,80 (mq.18,00 x 0,10 = mq.1,80).

La superficie utile dell'abitazione è di mq.60,28 oltre a mq.10,24 del balcone e mq.97,70 della corte esclusiva.

La tipologia e la natura reale dell'appartamento oggetto di perizia è per civile abitazione del tipo "residenziale", mentre la tipologia e la natura catastale è "abitazione economica" per come indicato nella visura catastale storica *(vedi allegato n.11*).

Il cespite in argomento confina: a nord con appartamento sub.7 e relativa corte di pertinenza al piano terra, ad est con viale comune, a sud con appartamenti sub.73 e relativa corte di pertinenza e ad ovest con strada comunale – Via Pablo Picasso; lo stesso cespite, al piano primo e sul lato nord confina con appartamento sub.8. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sull'univoca identificazione del cespite da stimare.

Come già suindicato, l'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita ad abitazione, sita nel Comune di Scalea, alla località Petrosa, via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa); fa parte di un più vasto corpo di fabbrica ad uso residenziale suddiviso in otto unità abitative sistemati a schiera (fabbricato "C") del complesso immobiliare denominato "Le Ginestre". L'area circostante, antistante e retrostante, il fabbricato è

suddivisa in porzioni di corti ad uso esclusivo degli appartamenti; così pure, per gli appartamenti degli altri corpi di fabbrica appartenenti allo stesso complesso immobiliare; la restante superficie, sistemata a viali, strade di accesso, aiuole e aree di parcheggio, sono ad uso comune del complesso immobiliare. Il fabbricato nel suo insieme è stato costruito con struttura portante in muratura; l'intonaco esterno è del tipo tradizionale di colore bianco.

L'unità abitativa in esame si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) e usufruisce di antistante e retrostante corte esclusiva. Sulla corte retrostante e a ridosso della parete est, è stato realizzato un portico con struttura portante in legno. Detto portico sarà meglio illustrato nel prosieguo della relazione, in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e non essendoci attualmente la possibilità di ipotizzare una pratica di sanatoria edilizia, si applicherà nella valutazione finale dell'intero immobile una percentuale di riduzione per la demolizione del portico ed il ripristino dello stato dei luoghi.

L'unità immobiliare in esame è ammobiliata, i due livelli (piano terra e piano primo) sono collegati all'interno da una scala con struttura mista legno/ferro e a una sola rampa. Il piano terra è composto da un ingresso e da un soggiorno-pranzo in un unico ambiente, da un vano cucina e da un w.c.. Il piano primo è composto da due camere da letto, di cui una con il balcone a livello, da un w.c. di servizio e da un piccolo disimpegno comunicante con il vano scala.

In merito alle caratteristiche interne, si rileva che le stesse sono di natura ordinaria, tipiche delle case per le vacanze estive e le rifiniture risultano in

uno stato di normale conservazione anche se di fatto bisognevoli di ordinaria manutenzione, come ad esempio opere di pitturazione interna. Gli infissi esterni sono in legno completi di vetro monostrato e persiane; le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio; le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica; anche nei locali w.c., la pavimentazione e il rivestimento sono in mattonelle di ceramica e non presentano particolari segni d'usura. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo comune e sottotraccia con apparecchiatura di modesta qualità; non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo una stufa a pellet posta al piano terra nel locale soggiorno-pranzo; la produzione dell'acqua calda è garantita da un boiler elettrico (scalda bagno).

Nel suo insieme l'unità immobiliare è abitabile senza particolari accorgimenti da tenere in conto. Tuttavia, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto è emerso che l'immobile staggito al piano terra è stato oggetto di ampliamento. In particolare, l'originaria tettoia posta sul lato nord/ovest è stata chiusa realizzando l'attuale vano cucina, mentre il locale w.c. è stato allargato realizzando un ampliato verso l'esterno. Inoltre, al piano primo, il vano bancone è stato trasformato in una veranda chiusa a vetrate con soprastante tettoia. Queste opere appena elencate, non saranno prese in considerazione nella valutazione finale, però essendo di fatto opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo e non essendo sanabili urbanisticamente, ma di fatto divisibili dalla restante abitazione, si applicherà una percentuale di riduzione nella valutazione finale dell'intero immobile per il costo da sostenere nella "demolizione e ripristino dello stato dei luoghi".

Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica allegata (*vedi*

allegato n.16).

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.*

Come già enunciato, l'abitazione oggetto di stima fa parte di un più vasto corpo di fabbrica ad uso residenziale suddiviso in otto unità abitative sistemati a schiera (fabbricato "C") del complesso immobiliare denominato "Le Ginestre". Dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo è emerso che il fabbricato è sprovvisto di regolamento di condominio. Tuttavia, anche se le unità abitative, strutturalmente sono state realizzate in modo tale che "da cielo a terra" rappresentino di per sé una unità immobiliare, di fatto, come per legge, esistono delle parti comuni e in particolare: le facciate e le pareti portanti e divisorie tra le unità immobiliari, i viali interni, le illuminazioni e i cancelli che delimitano il complesso immobiliare. Il tutto per come riportato nella planimetria da me redatta, che rappresenta lo stato di fatto (*vedi allegato n.15*), e nella documentazione fotografica (*vedi allegato n.16*).

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.*

Si risponde negativamente al presente quesito non essendo il cespite pignorato un terreno.

Identificazione pregressa dei beni

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

dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
Ai fini di cui sopra, alleghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Il bene immobile, per come sopra descritto e rappresentato, trova riscontro nei dati catastali emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale scopo, si allegano: visure catastali storiche *(vedi allegati nn.6-7-8-11)*, estratto di mappa *(vedi allegato n.12)*, planimetria catastale attuale *(vedi allegato n.13)* planimetrie catastali pregresse *(vedi allegato n.14)* e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto *(vedi allegato n.15)*.

2) ***Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate*** *e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.*
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.
Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle ispezioni eseguite in fase di sopralluogo, per come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato n.16*), dal rilievo planimetrico da me eseguito e che rappresenta lo stato reale (*vedi allegato n.15*), per come sopra già relazionato, sono state realizzate alcune opere che urbanisticamente non sono sanabili, ma che tuttavia risultano riportate nella

planimetria catastale (*vedi allegato n.13*). Dovendo procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante opere di demolizione, successivamente, sarà necessario effettuare la nuova variazione catastale. I costi necessari per la denuncia di variazione catastale ammontano ad €.800,00 oltre accessori di legge. Tali costi verranno comunque tenuti in considerazione in fase di determinazione del valore del bene oggetto di perizia. Si precisa inoltre che, le difformità rilevate sono da ritenersi tali sia ai fini catastali e sia dal punto di vista urbanistico, per come meglio relazionato nei paragrafi successivi.

- 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.*

L'immobile risulta stabilmente occupato, per uso abitazione principale, dall'esecutata unitamente alla propria figlia, per come dichiarato dalla debitrice in sede di sopralluogo e per come risulta anche dal certificato "situazione di famiglia" (*vedi allegato n.17*). L'appartamento risulta completamente arredato.

. **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.*

Dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate di Paola, con l'ausilio dell'assistente Tributario di turno, ho accertato che sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

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 oggetto di valutazione è situato nel complesso residenziale denominato "Le Ginestre", nel Comune di Scalea, alla località Petrosa, via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa), rinomata zona ambita con vocazione prettamente turistico-balneare, poco popolata e frequentata durante l'anno, ma con maggiore crescita certamente nella stagione estiva. In particolare si può affermare che, l'edificio è situato in zona periferica nord del nucleo abitativo principale, in quanto nel tempo a seguito dell'incisiva richiesta di prime case e soprattutto di seconde case per le vacanze, di cui vanta il territorio di Scalea dal punto di vista turistico-balneare, la zona in questione è diventata parte integrante del centro abitato dello stesso Comune di Scalea.

La zona è servita da una buona viabilità interna, posta a 2 km circa dal mare, a 1 km circa dalla strada statale (s.s. 18 SA-RC) ed a 4 km circa dalla Stazione Ferroviaria; sono presenti tutti i servizi primari, nonché quelli commerciali. Come tutti i paesi della costa tirrenica, non manca una buona ricettività turistica costituita da alberghi, villaggi, ristoranti e attrezzature di aggregazione sociale.

In detta zona il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha una oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona, come sopra evidenziato. Al fine di non discostarsi tanto dalla realtà valutativa, ho

consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Scalea e riferite al primo semestre dell'anno 2025, ultimo disponibile (*vedi allegato n.18*). I valori riscontrati, ai fini locativi e per abitazioni di tipo economico come quella del nostro caso, oscillano da un minimo di €.2,50 ad un massimo di €.3,70 al mq per mese (di superficie lorda). In particolare, per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €.3,30 al mq. per mese di superficie lorda.

In sostanza: mq.101,32 x €.3,00 = €.303,96, che in cifra tonda ammonta ad €.300,00 al mese.

- 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.

Per il bene oggetto della presente relazione non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici. La zona ove ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale dei beni culturali e delle aree protette di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i..

Il diritto della debitrice sul bene pignorato è quello di proprietà, per averlo acquistato con atto pubblico di compravendita, stipulato in data 04 maggio 2002 dal Notaio dott. [redacted] Rep. n.80611, Racc. n.26109, registrato a Belvedere Marittimo (CS) in data 24 maggio 2002 al n.1021 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 29 maggio 2002 al n.11557 R.G. ed al n.9160 R.P. (*vedi allegato n.3*).

Non esistono inoltre, altri diritti o usi civici accertati.

Di seguito, per compiutezza espositiva, si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto e già presenti nella relazione notarile (*vedi allegato n.5*):

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 2 febbraio 2023 ai numeri 3507/175 per Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) a favore della società [redacted] nascente da decreto ingiuntivo numero 200/2023 emesso dal Tribunale di Corno in data 12 gennaio 2023;

- Pignoramento trascritto in data 20 aprile 2023 ai numeri 12788/9934 a favore della società [redacted] nascente da atto esecutivo numero

1265/2023 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Como in data 27 marzo 2023.

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.*

Ritenuto che l'immobile versa in buono stato di conservazione e manutenzione, i costi di manutenzione ordinaria ammontano a circa €.300,00 annui.

In merito alle spese condominiali, nulla è da evidenziare in quanto non esiste un regolamento e/o un amministratore di 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 1942ovvero, 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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 12 febbraio 2024 (*vedi allegato n.19*) e successivi solleciti effettuati sia telefonicamente che

nella visita datata 07 marzo 2024, sono riuscito a prendere visione del fascicolo del fabbricato e ho ritirato la copia degli elaborati tecnici, nonché tutte le informazioni necessarie al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi. Dallo studio del fascicolo è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.562 rilasciata dal Sindaco pro tempore del medesimo Comune in data 21 giugno 1974, in ditta "soc. [redacted]." (*vedi allegato n.20*), previo ottenimento della necessaria autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 13 maggio 1974 prot. n.6593 (*vedi allegato n.22*) e del parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza rilasciato in data 05 giugno 1974 prot. n.1282 (*vedi allegato n.23*). Il sindaco pro tempore dello stesso Comune, in data 05 marzo 1975, ha autorizzato la voltura della predetta Licenza Edilizia in favore della società "[redacted]" (*vedi allegato n.24*) e in data 28 giugno 1975, il sig. [redacted] nella qualità di amministratore unico della società "[redacted] ha comunicato all'U.T.C. di Scalea che i lavori hanno avuto termine (*vedi allegaton.25*).

Dal raffronto tra il progetto originario (*vedi allegato n.21*) e il rilievo planimetrico da me redatto e che rappresenta lo stato di fatto (*vedi allegato n.15*), si sono riscontrate delle difformità inerenti ad alcune opere, per le quali non sono state rinvenute autorizzazioni o concessioni amministrative in merito. Il tutto verrà specificato meglio nel prosieguo.

Si evidenzia altresì, che non risultano agli atti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione ed è

compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

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;

Dal raffronto tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle Licenza Edilizia n.562 del 21 giugno 1974 (*vedi allegato n.21*) con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo (*vedi allegato n.15*) si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni mediante opere di tramezzature. Inoltre, la scala di collegamento dei due piani (terra e primo), prevista a due rampe nel progetto originario, è stata realizzata ad una rampa; per tali opere non si è rinvenuto nessun titolo edilizio abilitativo.

Quindi, dovendo procedere alla legittimazione delle opere realizzate, è

necessaria un'attività edilizia in sanatoria che implica un costo pari ad €.1.200,00 oltre accessori di legge per attività tecniche, ad €.1.032,00 per sanzione pecuniaria e a €.75,00 per diritti di segreteria, per un totale complessivo di €.2.650,00 circa.

Altri illeciti edilizi sono stati individuati al piano terra, ed in particolare: l'originaria tettoia posta sul lato nord/ovest è stata chiusa realizzando l'attuale vano cucina; il locale w.c. è stato allargato realizzando un ampliato verso l'esterno; sull'intera area di corte retrostante l'appartamento, a ridosso della parete est, è stato realizzato un portico con struttura portante in legno. Al piano primo, invece, il vano bancone è stato trasformato in una veranda chiusa a vetrate con soprastante tettoia. Queste opere sono state realizzate in assenza di titoli edilizi abilitativi e non sono compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui al D. Lgs. 42/04. Quindi, dovendo procedere al ripristino dello stato dei luoghi, anche in questo caso occorre una pratica edilizia che comporta un costo pari ad €.1.200,00 oltre accessori di legge per attività tecniche, ad €.75,00 per diritti di segreteria, per un totale complessivo di €.1.600,00 circa, oltre al costo di demolizione che ammonta a circa €.10.000,00.

Null'altro da segnalare.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari perla 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.

In merito alle opere riscontrare in difformità ai titoli abilitativi e per i casi circostanziati e per come meglio sopra riportati, le opere possono essere

urbanisticamente sanate, ad eccezione degli illeciti edilizi individuati sulla parte nord/ovest dell'immobile ove è stato ricavato un locale cucina, nell'ampliamento del vano w.c. al piano terra verso la parete esterna lato nord/est del fabbricato, nell'istallazione di un portico con struttura portante in legno sull'intera area di corte retrostante il fabbricato, nonché nella realizzazione di una veranda chiusa sul balcone al piano primo. Dovendo procedere al ripristino dello stato dei luoghi, occorre una pratica edilizia che comporta un costo pari ad €.1.200,00 oltre accessori di legge per attività tecniche, ad €.75,00, per un totale complessivo di €.1.600,00 circa, oltre al costo di demolizione che ammonta a circa €.10.000,00.

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.

Al presente quesito si risponde negativamente, in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

- 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.*

Dalla situazione attuale non è possibile frazionare ulteriormente il bene pignorato, pertanto il cespite, così come sopra relazionato, rappresenta di per sé un lotto.

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.

L'immobile è stato pignorato per la sua intera consistenza.

- 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.

Il compendio pignorato, per come già riportato, si sviluppa su di un piano terra e primo di un più vasto corpo di fabbrica composto da più unità immobiliari sistemate a schiera e fa parte del fabbricato "C" del complesso immobiliare denominato "Le Ginestre"; è ubicato alla via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa), alla località Petrosa, del Comune di Scalea.

Ai fini della valutazione e per come richiesto al primo capoverso del presente quesito, si è fatto riferimento al metodo di stima comparativa, ossia nella ricerca del più probabile valore di mercato comparando immobili similari e con caratteristiche peculiari affini fra loro. Per conoscenza personale e professionale diretta e a seguito di incarichi simili assunti e svolti nella stessa zona ove è ubicata l'unità oggetto di stima, posso determinare con buona approssimazione la quotazione immobiliare riferita al metro quadrato di

superficie lorda (VPP "vuota per pieno"). Il testo consultato a cui faccio riferimento è *"Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999"*. Entrando nel merito, il valore di mercato, oscilla tra €.600,00 ed €.1.050,00; a confronto, per avere maggiore contezza di quanto stimato, si forniscono i dati dell'OMI (Osservatorio del Marcato Immobiliare) redatto dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (*vedi allegato n.11*), riferiti al primo semestre 2025 (ultimo disponibile).

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.600,00	€.1.050,00
Dati Tabellari dell'OMI:	€. 670,00	€.1.000,00

Dalla semisomma dei valori esposti in tabella il più probabile valore di mercato (VPP) al metro quadrato è di €.825,00; quotazione molto vicina al mercato immobiliare per l'abitazione di riferimento tenuto conto delle domande e delle offerte che vi sono in zona al momento della stima.

Determinazione del Valore:

Superficie commerciale abitazione (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.80,00 x €.825,00 al mq. =	€.66.000,00
Balcone:…….... mq.10,24 x 0,35 x €.825,00 al mq. =	€.2.956,80
Area di corte esclusiva pavimentata: mq.79,70 x 0,20 x €.825,00 al mq. =	€.13.150,50
Area di corte esclusiva sistemata a verde: mq.18,00 x 0,10 x €.825,00 al mq. =	€.1.485,00
SOMMANO	€.83.592,30

Aggiunte e Detrazioni:

Aggiunte	Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori incrementi sul valore……..	€.0,00

Detrazioni	Assenza di garanzia, il 3% sul valore stimato, pari a:	€.2.507,77
	Peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 3,5% sul valore stimato, pari a:…….	€.2.925,73
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica, il 3,17% sul valore stimato, pari a:…..…….…….	€.2.649,88
	Oneri per ripristino dello stato dei luoghi, il 12% sul valore stimato, pari a:…..……...	€.10.031,07
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica relativa al ripristino dello stato dei luoghi, l'1,92% sul valore stimato, pari a:…..…….…….	€.1.604,97
	Oneri per aggiornamento catastale, l'1,31% sul valore stimato, pari a:……	€.1.095,06
	Sommano	€.20.814,48

Determinazione del Valore finale:

Valore:	€.83.592,30
Aggiunte:	+ €.0,00
Detrazioni:	- €.20.814,48
Valore Commerciale più probabile	€.62.777,82

In cifra tonda **€.63.000,00**

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.*

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia; tuttavia, in ragione di quanto sopra riportato, le opere realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni sono assentibili previe istanze di sanatoria edilizia ad eccezione del portico con

struttura portante in legno lamellare posto sulla corte retrostante il fabbricato, della tettoia murata e nel quale è stato ricavato il vano cucina, dell'ampliamento del locale w.c. al piano terra e della veranda chiusa sul balcone posto al piano primo; per dette opere è prevista la loro rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi.

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.*

L'immobile in argomento è stato pignorato per l'intero e non pro quota.

Il sottoscritto, avendo ottemperato al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia riservata.

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

Allegati:

1 - Quadro Riassuntivo;
2 - Verbali di Sopralluogo;
3 – Atto di Compravendita Notaio dott xxxxxx Rep. n.80611; Estratto
4 - per riassunto dell'atto di matrimonio;
5 - Copia Certificazione Notarile;
6 – Visura catastale storica del sub.75;
7 – Visura catastale storica del sub.5;
8 – Visura catastale storica del sub.6;
9 – Dichiarazione di Variazione Catastale errata 187574/2023;
10 – Dichiarazione di Variazione Catastale esatta 255406/2025;
11 - Visura catastale storica del sub.77;
12 - Estratto di mappa;
13 – Planimetria catastale del sub.77;
14 - Planimetrie catastali pregresse;
15 - Planimetria stato di fatto;
16 - Documentazione fotografica;
17 – Certificato Situazione di Famiglia e di Residenza;
18 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari;
19 – Richiesta documentazione edilizia UTC di Scalea;
20 – Licenza Edilizia N.562 del 21-06-1974;
21 – Stralcio del Progetto allegato alla L.E. N.562/1974;
22 – Autorizzazione Sismica prot. n.6593/1974;
23 - Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di CS Prot. n.1282/1974;
24 - Voltura della Licenza Edilizia n.562/1974;
25 - Comunicazione di fine lavori del 28-06-1975.