

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 12/2023 R.G.E.I.

G.E. DOTT.SSA FEDERICA LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VOLTA ALLA STIMA DEI BENI PIGNORATI
SITI IN LOCALITÀ FORESTA DEL COMUNE DI SCALEA (CS)



Studio Tecnico di Ingegneria
87021 Belvedere M.mo (CS)
ma.teresa@tiscali.it – Cell. 3286164418

Il C.T.U.
ing. Teresa MARINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INDICE

1.0 INTRODUZIONE	3
2.0 CONFERIMENTO DELL'INCARICO	3
3.0 STUDIO DEL CASO: ACCERTAMENTI TECNICI - INDAGINI ESPLETATE	8
4.0 RISPOSTA AI QUESITI	10
5.0 CONCLUSIONI	34



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**1.0 INTRODUZIONE**

Il sottoscritto ing. Teresa MARINO, iscritto al n. 3664 dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza, al n. 167 dell'Albo dei C.T.U. c/o il Tribunale di Paola (CS) - cat. Ingegneri, con Studio in Belvedere M.mo (CS), a seguito del Provvedimento di nomina del 12/07/2023, su disposizione dell'ill.mo G.E. Dott.ssa Federica LAINO, veniva nominato C.T.U. nel **Procedimento civile n. 12/2023 R.G.E.I.** promosso da PRISMA SPV SRL contro il sig. [REDACTED] avente ad oggetto **Valutazione di stima dei beni pignorati** relativa ad un'unità immobiliare ubicata ai livelli Terra, Primo e Secondo (lastrico solare) di un fabbricato sito alla **Località Foresta del Comune di Scalea (CS).**

2.0 CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data 19/07/2023, lo scrivente, nominato esperto stimatore, procedeva con lo studio del caso in questione, in riferimento al quale l'ill.mo G.E. aveva formulato i quesiti di seguito riportati:

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:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- 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

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**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.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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.

Il Giudice fissava l'udienza del 15/12/2023 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, nonché autorizzava lo scrivente ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Successivamente, previa istanza, lo scrivente veniva autorizzato dal G.E. ad avvalersi, nelle fasi di sopralluogo del bene pignorato, dell'ausiliario di propria fiducia,

In seguito, per effetto della istanza di proroga da parte dello scrivente e di accoglimento della stessa da parte del Giudice, la nuova udienza veniva fissata per il giorno 16/02/2024. In occasione, poi, della Udienza del 20/09/2024, al fine di poter procedere ad ulteriori accertamenti, venivano nuovamente rinviati i termini per la consegna della Relazione definitiva.

Considerate le difficoltà oggettive pertinenti il reperimento, presso gli Enti preposti, degli elaborati progettuali necessari alla verifica della conformità urbanistica dell'u.i. oggetto di procedimento, a seguito dell'incontro del 17/01/2025 con l'Ill.mo G.E., quest'ultimo concedeva un'ulteriore proroga con rinvio dell'udienza al 07/11/2025, al fine di attivare ulteriori possibili procedure tecniche atte a valutare la regolarità edilizia dell'immobile.

3.0 STUDIO DEL CASO: ACCERTAMENTI TECNICI ED INDAGINI ESPLETATE

A seguito dell'esame della documentazione in atti e della successiva acquisizione presso gli Uffici addetti delle carte catastali relative all' immobile oggetto di causa (stralcio di mappa catastale, planimetrie catastali, titoli vari, visure catastali, ecc.), lo scrivente procedeva alla convocazione delle parti per un sopralluogo presso i luoghi ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, sito in Contrada Foresta del comune di Scalea (CS) facente parte del Condominio "Poggio Fiorito 2000"; la stessa veniva fissata per il giorno 15/09/2023 alle ore 15.00 dandone comunicazione alle parti a mezzo PEC. In conformità a quanto stabilito nella suddetta lettera di convocazione, in data 15/09/2023, lo scrivente unitamente al proprio ausiliario di fiducia, raggiungeva i luoghi oggetto di procedura. In tale occasione si registrava la sola presenza dell'Avv. Luciano VOMMARO, n.q. di custode dell'immobile pignorato, pertanto non risultava possibile accedere alla unità immobiliare (v. *Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo del 15/09/2023*)

Successivamente, in data 22/09/2023, previo avviso alle parti a mezzo Pec, il sottoscritto CTU si portava nuovamente sui luoghi in questione e alla presenza dell'Avv. Luciano VOMMARO, quale custode nominato dall'Ill.mo Giudice, nonché del



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

proprietario, [REDACTED] coadiuvato dal proprio ausiliario [REDACTED] [REDACTED] procedeva alla ispezione della unità immobiliare oggetto di stima e delle relative pertinenze; quindi, provvedeva ad eseguire tutte le operazioni tecniche di rilevamento planimetrico, nonché a redigere idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Più precisamente, al fine di rilevare eventuali discordanze con quanto riportato nelle documentazioni catastali, venivano eseguite misurazioni di dettaglio degli ambienti interni e di quelli esterni con annesso rilievo fotografico, tutti pertinenti l'unità immobiliare oggetto della presente, individuata catastalmente al Foglio di mappa n° 17, P.Illa 741 sub 1, z.c. 2, piano T-1-2, interno 1 e Foglio 17, P.Illa 741, sub 5 (corte). Sulla scorta delle risultanze degli accertamenti tecnici eseguiti sui luoghi sede dell'immobile oggetto di pignoramento, a seguito dell'acquisizione dell'Atto del 10/01/2003 Repertorio n. 7232 – Compravendita, presso gli studi del Notaio, Dott. Antonio MONTESANO, in data 26/09/2023, lo scrivente inoltrava presso l'U.T.C. del Comune di Scalea (CS), opportuna istanza al fine dell'ottenimento della documentazione tecnica – elaborati progettuali e annessi titoli autorizzativi – relativi ai lavori di realizzazione del fabbricato, nonché di quelli eventualmente eseguiti sul medesimo nell'arco degli anni. (*Vedi Allegato n. 4 Documentazione Amministrativa*)

Successivamente, considerata la mancata acquisizione della predetta documentazione e tenuto conto, altresì, degli esiti dell'Udienza del 20/09/2024, in cui il Giudice esprimeva la necessità di reperire i summenzionati elaborati progettuali al fine di procedere alla valutazione, da parte del sottoscritto, della piena conformità urbanistica della u.i. oggetto di esecuzione, si procedeva all'inoltro di apposita istanza a mezzo Pec agli Uffici dell'ex Genio civile, nonché, nuovamente all'U.T.C. di Scalea (Cs) senza, però, sortire alcun esito positivo. (*v. Allegato n. 7 – 7.1*)

A seguito delle interlocuzioni con l'Ill.mo G.E. avvenute in data 17/01/2025, e della conseguente concessione di proroga di cui alla nota del G.E. del 20/01/2025, lo scrivente procedeva ad ulteriori operazioni di sopralluogo mirate al confronto visivo della tipologia edilizia relativa alla u.i. di interesse con le u.i., all'interno del condominio "Poggio Fiorito 2000", appartenenti alla medesima tipologia costruttiva denominata "tipologia B".



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A tal riguardo congiuntamente al proprio ausiliario tecnico [REDACTED] in data 08/03/2025 (*all'incontro venivano invitate a mezzo Pec le parti che risultavano però entrambe assenti – v. Allegato n.7 – 7.2*) si portava sui luoghi oggetto di accertamento e a mezzo drone eseguiva delle riprese dall'alto che consentivano un confronto attendibile tra le u.i. della tipologia "B". Al predetto sopralluogo, lo scrivente invitava anche l'Amministratrice di Condominio, la sig.ra Michela Chiappetta, la quale faceva intervenire il tecnico del condominio, il Geom. Salvatore COSENTINO. Lo stesso giungeva sui luoghi interessati all'accertamento tecnico al termine degli stessi (pertanto non veniva inserito nel Verbale di sopralluogo del 08/03/2025) ed informava lo scrivente del fatto che in qualità di tecnico della società Costruttrice "Poggio Fiorito 2000" era in possesso degli elaborati tecnici di cui alla Pratica Edilizia n. 29 del 17/12/1991 a cui fa riferimento la Concessione edilizia n. 16 del 12/02/2001 con cui veniva realizzata la u.i. oggetto della presente pratica esecutiva.

In data 02/04/2025 lo scrivente riceveva dal summenzionato tecnico Geom. Cosentino, un file in formato pdf contenente una tavola grafica con piante, prospetti e sezioni riferiti alla tipologia "B" di nostro interesse, sulla cui testata veniva rilevato un timbro nella cui dicitura la Commissione Edilizia Comunale, in occasione della seduta del 17/12/1991 ed in riferimento alla Pratica Edilizia n. 29, esprimeva parere favorevole (*v. Allegato n. 7 – 7.3*).

4.0 RISPOSTA AI QUESITI

Sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo di causa; dalla ispezione diretta dei luoghi sede dell'immobile oggetto di pignoramento, nelle cui occasioni lo scrivente effettuava opportuni rilievi metrici e fotografici, nonché dall'esame dei documenti acquisiti nel corso dell'espletamento dell'incarico, è ora possibile procedere alla risposta ai Quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice, Dr.ssa Federica LAINO.

Risposta al quesito n. 1 (A):***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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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 .

1. La documentazione ipocatastale prodotta in atti, a seguito di verifica da parte dello scrivente, risulta completa nonché idonea all'esperimento della procedura. Più precisamente, **l'immobile pignorato risulta correttamente identificato catastalmente al foglio di mappa n. 17, P.IIIa 741**, sub 1, z.c. 2, piano T-1-2, interno 1 e Foglio 17, P.IIIa 741, sub 5 - corte (v. *Allegato n. 3 - Documentazione Catastale*).

2. Con **Atto di Compravendita** del 14/11/2008 – Repertorio n. 14222 – Notaio VALENTINO Concetta, a [REDACTED] è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile individuato catastalmente al Foglio 17, P.IIIa 741 Sub. 1, P.IIIa 741 Sub.5 (corte) (v. *Allegato n. 5 - Atto di Compravendita Rep. 14222*)

3. Dall'**estratto di matrimonio – Atto n. 54 del 2016 p. II s. A sez.XX**, acquisito dallo scrivente a mezzo pec dal custode Avv. Luciano VOMMARO, risulta che il debitore [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED] con [REDACTED] con la seguente annotazione: **“con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”** (v. *Allegato n. 5 - Estratto di matrimonio*)

4. Nel ventennio preso in esame (dal 2000 al 2023), l'immobile in questione è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (v. *Allegato n. 3 - Ispezione ipotecaria del 12/10/2023*):

a) **ISCRIZIONE del 31/12/2002** - Registro Particolare 3854 Registro Generale 30067 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 7141 del 30/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 463 del 13/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

b) TRASCRIZIONE del 29/01/2003 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 2709 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 7232 del 10/01/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

c) ISCRIZIONE del 23/09/2003 - Registro Particolare 3557 Registro Generale 23606 Pubblico ufficiale ESABAN SPA SERV.RISC.TRIB. DELLA PROV. DI NAPOLI Repertorio 3840 del 04/08/2003 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2612 del 14/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

d) TRASCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 40180 Registro Generale 51090 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14222/7507 del 14/11/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

e) ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 5780 Registro Generale 51091 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14223/7508 del 14/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

f) TRASCRIZIONE del 08/07/2019 - Registro Particolare 13968 Registro Generale 17728 Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE APPELLO NAPOLI Repertorio 11503 del 22/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g) TRASCRIZIONE del 20/03/2023 - Registro Particolare 6964 Registro Generale 8920 Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1652 del 13/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Risposta al quesito n. 2 (B):

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.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**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, **alleggi** :

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

2) **Segnali** ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (int.1) risulta far parte di un unico corpo di fabbrica denominato "B21", che, identificato catastalmente al Foglio 17, P.IIa 741, comprende complessivamente n. 4 unità immobiliari (int.1, int.2, int.3, int.4).

L'intero compendio è inserito nell'area condominiale denominata "Poggio Fiorito 2000" adibito a **residenze** sito alla località Foresta del comune di Scalea (Cs) lungo la Via del Mare, strada comunale che collega l'area residenziale con la SS 18.



Foto aerea che documenta il "Condominio Poggio Fiorito 2000" in località Foresta - Scalea (Cs)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Caratteristiche del Contesto urbano L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come predetto, è ubicata in località Foresta all'interno del condominio "Poggio Fiorito 2000" a pochi chilometri dal centro urbano del comune di Scalea (Cs). Attraverso il ramo viario comunale Via del Mare è possibile raggiungere facilmente, e ad un solo chilometro di distanza, la SS 18, la principale arteria di collegamento dei territori comunali che costeggiano il litorale tirrenico.

La località sede dell'immobile in questione offre una varietà di servizi e di strutture tra cui hotel e bed and breakfast e risulta, altresì un luogo tranquillo costellato da aree coperte da vegetazione

**Caratteristiche Strutturali del fabbricato**

Il fabbricato risulta essere caratterizzato da struttura portante in cemento armato. Le strutture portanti orizzontali sono in laterocemento; la copertura è a lastrico solare. Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto e non necessita in maniera urgente di alcun intervento

Descrizione unità immobiliare (bene pignorato)

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (int.1) si sviluppa su due livelli: il piano terra di mq 30,00 caratterizzato da una sala con annesso angolo cottura e servizio igienico; una scala interna conduce al piano primo di mq 34,00 dove attraverso un piccolo disimpegno si accede al bagno e a n. 2 camere letto dotate di portico di mq 2.50 sul lato ovest e terrazzo/balcone di mq 4.80 sul lato nord. In

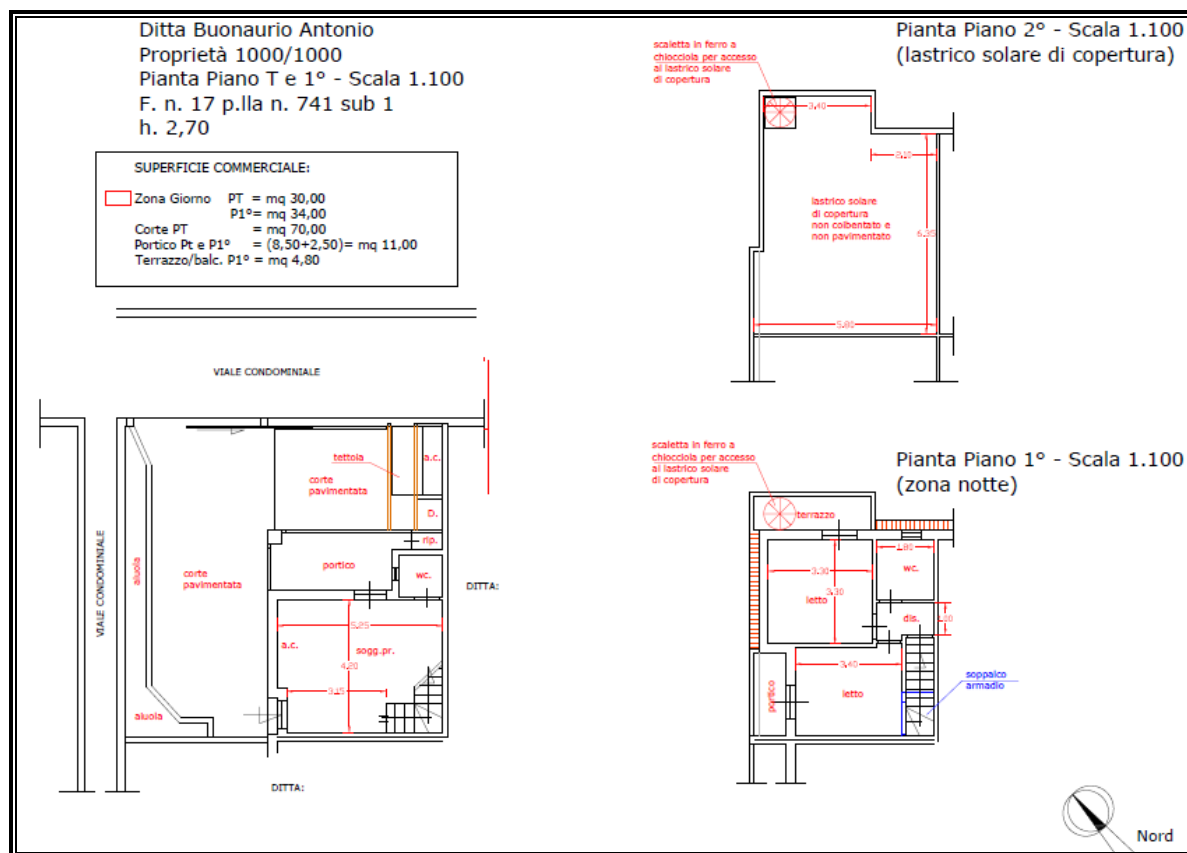
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

corrispondenza di quest'ultimo si trova ubicata una scaletta a chiocciola in ferro che consente l'accesso al lastrico solare di copertura che al momento del sopralluogo si presentava privo di pavimentazione nonché non coibentato.

In corrispondenza del piano terra si individua una corte pavimentata attrezzata di complessivi mq 70,00 che si sviluppa principalmente sul lato ovest dell'abitazione con proseguimento sul lato nord della stessa, dove è stata ricavata, al disotto di una tettoia in legno, una piccola superficie dedicata ad angolo cottura con adiacente area doccia e ripostiglio. Sempre al livello terra e sul lato nord dell'immobile, contiguo alla predetta corte, si sviluppa un portico di mq 8,50.

L'accesso all'immobile si realizza sul lato nord, lungo il viale condominiale a mezzo di un ingresso indipendente con cancello pedonale e carrabile.

Si riporta di seguito uno schema che rappresenta le piante relative rispettivamente al livello terra, primo e lastrico di copertura della u.i. pignorata, per come rilevata dallo scrivente in occasione degli accertamenti tecnici eseguiti.



*Pianta Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (lastrico solare) con annessa corte
 relativa alla u.i. oggetto di procedura esecutiva – Foglio n. 17, P.lla 741 Sub 1 e Sub. 5 (corte)*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sulla base delle predette indagini tecniche eseguite dallo scrivente direttamente in sito, vengono sintetizzati di seguito **i dati relativi alla u.i. pignorata:**

- Sup. commerciale piano terra = 30,00 mq
- Sup. commerciale piano primo = 34,00 mq
- Corte P.T. = 70,00 mq
- Portico P.T. = 8,50 mq
- Portico P.P. = 2,50 mq
- Terrazzo/balcone P.P. = 4,80 mq

Caratteristiche interne della u.i. Le pareti perimetrali interne risultano intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni mentre intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo quelle esterne. Le pavimentazioni degli spazi interni ed i rivestimenti sono realizzate mediante la posa in opera di mattonelle in ceramica di monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato in tinta scura, i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibili in tinta chiara. Lo stato dell'impianto elettrico è sufficiente ed in particolare l'illuminazione artificiale è garantita da un adeguato numero di punti luce applicati al soffitto con lampade tradizionali ad incandescenza; l'impianto idrico – sanitario in dotazione si presenta efficiente; risulta altresì installato l'impianto di climatizzazione per la zona notte. Agli atti, risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 46/90. Complessivamente, il grado di finitura e lo stato di manutenzione ordinaria sia interna che esterna risultano discreti. (v. *Allegato n. 1 Documentazione Fotografica*)

Per quanto riguarda i **confini dell'immobile** in questione, dai riscontri suoi luoghi sede del bene, nonché dagli atti notarili risulta che lo stesso confina su due lati con due appartamenti distinti rispettivamente dai numeri interno 2 e interno 4 e su un lato con il viale condominiale.

Come già precisato, **l'immobile oggetto di procedura fa parte di un'area residenziale per la quale risulta costituito il condominio.**

Si precisa che **la descrizione del bene**, definita sulla base degli accertamenti tecnici esperiti dallo scrivente in occasione dei sopralluogo del 15/09/2023 (sopralluogo esclusivamente esterno del bene) e del 22/09/2023, **risulta conforme a quanto si riferisce nell'atto di pignoramento.**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**Identificazione pregressa dei beni**

Il bene immobiliare sopra descritto, come già precisato, è identificabile catastalmente al **foglio di mappa 17, P.Ila 741, sub. 1** – z.c. 2, piano T-1-2, interno 1 e Foglio 17, P.Ila 741, **sub 5 (corte)**. Il proprietario del suddetto immobile risulta [REDACTED] nel dettaglio, a quest'ultimo la quota dell'intero in piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta a mezzo di *Atto di compravendita del 14/11/2008 Rep. 14222/7507 – Notaio Valentino Concetta*

Dagli accertamenti effettuati sui luoghi sede di ubicazione del bene pignorato, nonché presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza **è risultato che l'immobile oggetto di stima è parzialmente conforme alla rappresentazione di cui alla Planimetria Catastale** del bene medesimo, non risultando dal catastale la presenza della tettoia in legno a copertura di una superficie esterna dedicata ad angolo cottura e annessa area doccia e ripostiglio, come desumibile dalla sovrapposizione dello stato attuale su planimetria catastale riportata in Allegato n.3

Sulla base di quanto appena riferito, si ribadisce che **l'u.i. pignorata risulta regolarmente accatastata, ma parzialmente conforme alla Planimetria catastale depositata presso l'UTE di Cosenza, pertanto necessita di relativo aggiornamento.**

Risposta al quesito n. 3 (C):**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.

Attualmente, **il cespite oggetto di stima risulta nel pieno possesso dell'esecutato**; lo stesso è adibito ad abitazione residenziale durante tutto l'anno,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

anche se viene effettivamente occupato dal proprietario e famiglia quasi esclusivamente durante la stagione estiva e/o periodi festivi.

L'immobile pignorato non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 4 (D):***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.

L'area sede dell'immobile oggetto di stima, come già precisato, è ubicata alla località Foresta del comune di Scalea (CS) sull'area distinta in catasto al foglio 17, P.IIa 741. Come si desume dalla *Attestazione n. 188 del 25.10.2023* rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'UTC di Scalea – *Settore VI Urbanistica e Demanio*, ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale PSC, nonché ai sensi dell'articolo 89 punto 5 del Regolamento Edilizio, l'immobile in questione ricade in “**Ambito residenziale con intervento diretto**” (si allega stralcio della zonizzazione e del regolamento edilizio – Vedi *Allegato n .4 – Documentazione Amministrativa*).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Dalla medesima suddetta attestazione risulta, altresì, che l'area in cui ricade l'immobile oggetto di procedura è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 e vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/1974; la stessa **non risulta essere interessata da alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici.** (v. *Allegato n.4 Documentazione Amministrativa*)

In riferimento agli oneri di natura condominiale, dalla documentazione fornita allo scrivente dall'Amministratore di Condominio – [REDACTED] – risulta che ad oggi **il saldo totale da versare da parte dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] comprensivo delle quote ordinarie e delle spese straordinarie, ammonta, al 31.07.2024, a complessivi € 3.683,91.** E' doveroso precisare che l'Amministratore del condominio, a seguito di istanza, comunicava via Email allo scrivente che **il Regolamento Condominiale non è mai stato redatto** (v. *Allegato n. 7 – 7.1*)

Risposta al quesito n. 5 (E):***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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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.

Dagli accertamenti tecnici eseguiti presso l'U.T.C. del comune di Scalea (Cs), risulta che l'immobile oggetto di stima, identificato come interno 1 (int. 1) di un unico corpo di fabbrica denominato "B21", che comprende, quest'ultimo, complessivamente n. 4 unità immobiliari (int.1, int.2, int.3, int.4), è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 16 del 12.02.2001** (P.E. n. 3692) in ditta Soc. Poggio Fiorito 2000 S.r.l., a seguito di convenzione di lottizzazione del 07.04.1982 Rep.n. 24032/9938.

Per l'unità immobiliare in questione identificata come "B21" – *fabbricato per civile abitazione costituito da due piani fuori terra e struttura portante in c.a.* – in relazione alla suddetta C.E., è stata rilasciata dal Comune di Scalea la **Certificazione di Agibilità n.192 del 23/11/2004**.

E' doveroso precisare che, come si rileva dalla Nota Prot. n. 192 del 06/11/2023 a firma del dirigente dell'UTC di Scalea (Vedi *Allegato n. 4*) e dalla successiva Nota Prot. n. 758539 del 03/12/2024 a firma del Responsabile del Dipartimento di Infrastrutture e Lavori Pubblici – Regione Calabria (v. *Allegato n. 7-7.1*), **in una prima fase di indagine, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto di procedura**. Tale circostanza, di cui veniva informato l'Ill.mo Giudice in data 19/12/2024, ha impedito allo scrivente di verificare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

l'effettiva corrispondenza tra il progetto depositato in Comune, per il quale è stata rilasciata la predetta C.E. n. 16 del 12/02/2001, e lo stato di fatto.

Sulla scorta di quanto sopra riferito si desume che in riferimento alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Scalea (Cs) risultava non effettuabile la verifica della regolarità urbanistica della unità immobiliare oggetto di pignoramento. Più precisamente, lo scrivente, sulla base della documentazione fornita dall'U.T.C. di Scalea, non aveva modo di stabilire se l'immobile in questione – *costruito regolarmente ed autorizzato a mezzo di opportuno titolo abilitativo, C.E. n.16 del 12/02/2001* – , nel corso degli anni, avesse subito o meno dei piccoli interventi di modifica non autorizzati che avrebbero comportato, per lo stesso, la perdita della conformità urbanistica.

Successivamente, per effetto del prolungamento delle indagini regolarmente concesso dal G.E. (*vedi concessione proroga di cui alla Nota del G.E. del 20.01.2025*) e dei conseguenti accertamenti tecnici eseguiti dallo scrivente è stato possibile acquisire documentazione sufficiente utile per procedere alla valutazione oggettiva della conformità urbanistica dell'immobile.

Più precisamente, dalle riprese dall'alto a mezzo drone eseguite dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 08/03/2025, sull'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato possibile confrontarne la tipologia costruttiva con quella degli immobili circostanti. Da tale confronto, puramente visivo e privo di valore certificativo, emerge una significativa affinità tra l'immobile pignorato e le unità adiacenti, sia sotto il profilo costruttivo che prospettico. Tale uniformità potrebbe costituire un ulteriore elemento a supporto della verifica della conformità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, in quanto non si rilevano alterazioni rispetto al contesto edilizio di riferimento.

Le immagini di seguito riportate fanno riferimento alle suddette riprese aeree tramite drone, eseguite da più angolazioni e a varie altezze al fine di garantire una visione dettagliata e completa dell'area oggetto di rilievo (*Nota: l'u.i. di interesse è indicata con la freccia rossa*)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oltre alle riprese aeree effettuate tramite drone, ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'immobile, si è fatto riferimento, come sopra specificato, alla documentazione tecnica fornita da [REDACTED], il quale, come dallo stesso precisato, riveste la doppia qualifica di tecnico del condominio "Poggio



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Fiorito 2000” e di tecnico collaboratore della società costruttrice “Poggio Fiorito 2000 S.r.l.”.

E' doveroso precisare che gli elaborati grafici analizzati, reperiti attraverso indagini integrative, riportano, come visibile nella testata, oltre al timbro del progettista, Arch. Antonio Luongo, anche un timbro di approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, riferito alla seduta del 17/12/1991 (*citata quest'ultima nella richiesta di concessione edilizia del fabbricato di nostro interesse di cui al Prot. n. 16123 del 06/10/2000*).

La documentazione ricevuta (vedi Allegato n.7 – 7.3) ha consentito un'analisi comparativa tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e gli elaborati grafici originali (piante, prospetti e sezioni).

Dal confronto tra tali elaborati e lo stato attuale dell'immobile, è stato possibile riscontrare una sostanziale conformità urbanistica sotto diversi profili, tra cui:

- la distribuzione interna dei vani,
- la volumetria complessiva e la sagoma dell'edificio,
- i prospetti e le facciate,
- le quote e le altezze,
- la destinazione d'uso dei locali.

In sintesi, **si può ritenere verificata la conformità dell'unità immobiliare rispetto agli elaborati a disposizione**, sia in termini di volume che di **caratteristiche architettoniche e distributive**, mentre nessuna valutazione può effettuarsi in merito alle pertinenze e agli spazi esterni (es: *presenza di locali accessori, box, tettoie; conformità di giardini, recinzioni, percorsi carrabili e pedonali etc*), in quanto tra i grafici visionati non risulta una planimetria particolareggiata indicante i succitati elementi.

In conclusione, pur auspicando il reperimento degli elaborati originali ufficialmente protocollati presso il Comune, l'elaborato acquisito è stato ritenuto idoneo ai fini di una valutazione tecnica preliminare della conformità urbanistica dell'unità immobiliare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Per quanto riguarda, invece, la regolarità catastale dell'immobile, considerata la parziale corrispondenza dei dati catastali rispetto allo stato di fatto, essa **risulta verificata in parte**.

Come già riferito, la mancata rispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale, interessa, in corrispondenza del lato Nord-Ovest, la presenza di una tettoia in legno e di altre piccole opere quali un angolo cottura sottostante la predetta tettoia, con adiacente doccia e ripostiglio, nonché ulteriori lievi modifiche (piccole traslazioni di aperture e loro dimensionamento, soppalco/armadio etc..) . Si precisa che la tettoia, pur se di dimensioni ridotte ed pur se ininfluenza, quale categoria tettoia/porticato, ai fini del calcolo volumetrico, avendo una struttura di fissaggio a mezzo di pilastri suscettibili al controllo delle distanze, non può essere oggetto di sanatoria, ma necessita prevederne la rimozione. Per le altre opere difformi sotto il profilo catastale, è possibile, invece, procedere con la pratica di sanatoria.

Stando alle difformità riscontrate dalla sovrapposizione dello stato attuale sul catastale, le spese di rimozione e/o sanatoria, si possono riassumere indicativamente come di seguito riportato:

- Rimozione Tettoia € 600,00
- Ammenda SCIA in Sanatoria € 516,00
- Spese tecniche € 1.000,00
- Aggiornamento Catastale € 500,00

Totale Spese Sanatoria/Rimozione € 2.616,00

Altresì, si precisa che la **destinazione d'uso dell'immobile – civile abitazione** – risulta pienamente compatibile rispetto alla zona del PSC vigente in cui l'immobile medesimo ricade - *“Ambito residenziale con intervento diretto”*; nonché rispetto al titolo autorizzativo assentito ed alla destinazione censita in catasto. (v. Allegato n.4 Documentazione Amministrativa)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**Risposta al quesito n. 6 (F):****F – Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

In riferimento al bene pignorato oggetto di stima, in conseguenza della destinazione d'uso dello stesso nonché della sua ubicazione, **non si ritiene possibile una suddivisione in lotti.**

L'immobile interessato è pignorato per l'intero cespite al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Per quanto concerne l'eventuale divisibilità in natura del bene, vista la destinazione d'uso e la superficie; considerati, altresì, i requisiti minimi di abitabilità, nonché quelli igienico sanitari, **la stessa è da ritenersi non fattibile.**

Risposta al quesito n. 7 (G):**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.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente specificato, il cespite oggetto di stima, è situato in località Foresta, in una zona periferica del comune di Scalea (CS).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Si tratta di una zona a carattere residenziale, che, per la sua vicinanza al litorale, al centro urbano, ed alla principale arteria stradale S.S.18, nonché per la presenza di attività ricettive, riveste una preminente vocazione turistico-residenziale.

In particolare il corpo di fabbrica in cui risulta ubicata la unità immobiliare oggetto di stima, identificata con la denominazione "B21", si colloca all'interno di un'ampia area condominiale definita "Poggio Fiorito 2000" in un contesto territoriale particolarmente tranquillo e mite sotto il profilo urbanistico.

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore del bene pignorato è stato adottato il **Metodo della valutazione economica del più probabile valore di mercato riferito al bene immobiliare oggetto della E.I. 12/2023 R.E.I.**; si tratta di una valutazione basata sulla stima sintetica ma adeguata e corretta da un'analisi economica.

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

Onde pervenire ad un **plausibile valore di mercato del bene pignorato** sono state mediate dallo scrivente le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Scalea (CS) in cui ricade l'immobile oggetto di E.I. *(Si precisa che agli operatori interpellati della zona, oltretutto già conoscitori sia della zona, sia dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha sottoposto: le foto sullo stato dei luoghi dell'immobile la zonizzazione del P.S.C. vigente, con l'indicazione dell'ubicazione dell'immobile; la piantina di rilievo dell'immobile; I dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene; l'indicazione che l'immobile è occupato solo in alcuni periodi dell'anno dal proprietario e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc));* quindi si è proceduto a comparare i suddetti risultati per via indiretta con una stima effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In definitiva per la determinazione del prezzo medio unitario del cespite in questione si è applicato il metodo comparativo per come sopra argomentato, cioè eseguendo una media tra i dati disponibili sul sito dell'agenzia del Territorio e quelli ottenuti da operatori locali del mercato immobiliare.

Valutato il prezzo medio di mercato riferito alla zona di pertinenza, si è passati alla determinazione del valore attuale di un bene simile applicando dei coefficienti correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo unitario rilevato tenendo conto di una serie di fattori ad elevata incidenza quali: la posizione, l'ingresso su strada, lo stato di viabilità e dei servizi di trasporto pubblico, la distanza da esercizi commerciali; la conformità edilizia dell'immobile; le caratteristiche ambientali della zona, l'aspetto architettonico esterno, le caratteristiche della struttura; il grado delle finiture; l'impiantistica, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'edificio, il contesto condominiale della unità immobiliare; l'interesse del mercato immobiliare per immobili simili; ogni altro elemento che concorre alla determinazione del valore.

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

VALUTAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – FOGLIO N. 17, P.LLA 741, SUB 1 E SUB 5 (CORTE)

La superficie complessiva dell'**U.I. adibita ad abitazione (PT e PP)**, al lordo delle murature, è di **mq 64,00** con annessi balconi (PP) per **mq 4,80** e portico (PT e PP) per **mq 11,00**; l'altezza interna complessiva media dell'immobile è di **mt. 2,70**, oltre **corte** pavimentata (Sub 5) di **mq 70,00**.

Complessivamente, come già detto, il grado di finitura e lo stato di manutenzione è discreto.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Il probabile valore di mercato in zona, individuato con i criteri e metodi sopra esposti, risulta per come di seguito specificato:

- Per i locali abitativi, servizi ed accessori, nuovi o ristrutturati, **€1.300,00/mq**, di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione;
- Per i balconi ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **€ 390,00 (30% del prezzo al mq)**, con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione;
- Per le pertinenze scoperte, **€ 130,00 (10% del prezzo al mq)**, con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.
- Per le pertinenze coperte comunicanti con i vani principali, **€ 650,00 (50% del prezzo al mq)**, con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

PERCENTUALI DI DECREMENTO PER LA VETUSTÀ, LO STATO DI MANUTENZIONE E L'OBSOLESCENZA TECNICA DEI MANUFATTO.

Preliminarmente, è utile precisare che la unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata realizzata dopo il 1967.

Ciò detto, valutato il prezzo medio di mercato riferito alla zona di pertinenza, si è passati alla definizione delle caratteristiche dell'edificio stesso in relazione alla zona, prendendo in esame una serie di fattori ad elevata incidenza quali, lo stato di manutenzione dell'immobile nonché la vetustà dello stesso in relazione all'anno di ultimazione della costruzione (2001)

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 70 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,42%** che nel caso in esame dà un decremento pari a: $22 \text{ anni} \times 1,42\% \text{ (ammortamento annuo)} = \text{circa } 31\%$; per cui il valore residuo sarà pari a: $(100 - 31) / 100 = 69\%$ che è pari ad una vita residua del bene di **48 anni**.

La manutenzione, sia ordinaria che straordinaria rilevata per gli ultimi 5 anni, risultando discreta comporta un decremento di valore del 2%

Pertanto, **i valori a nuovo o ristrutturati per il bene oggetto di E.I.** sono i seguenti:

- Superficie appartamento mq 64,00 x € 1300,00/mq = **€ 83.200,00**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Superficie balconi mq 4,80 x € 390,00/mq = € **1.872,00**
- Superficie portico mq 11,00 x € 650,00/mq.= € **7.150,00**
- Superficie corte mq 70,00 x € 130,00/mq.= € **9.100,00**

Si trova un **Valore complessivo dell'immobile nuovo o ristrutturato** pari a:

€ 101.322,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (31%) e manutenzione (2%), si determina un **Valore attuale dell'immobile** pari a:

€ 101.322,00 x 0,69 x 0,98 = € 68.514,00

Considerando le **spese di ripristino dello stato attuale e di sanatoria** pari a

€ **2.616,00**

Risulta, in definitiva il **valore dell'immobile ad oggi** pari a:

€ 65.900,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2023****Riepilogo dei Risultati delle Indagini Svolte**

In riferimento alle risultanze delle indagini svolte si riporta di seguito una sintesi delle stesse al fine di fornire una più facile e diretta lettura relativa alla configurazione del bene pignorato nonché il risultato conclusivo della stima.

UNITÀ IMMOBILIARE (E.I. 12/2023): località Foresta – Comune di Scalea (CS); Foglio n. 17, P.IIa 741, Sub 1 e Sub 5

- Unità Immobiliare denominata “**B21**”– int.1 fa parte del “**Condominio Poggio Fiorito 2000**”;
- **Unità Immobiliare (Sub 1)** con due livelli fuori terra: Piano terra, piano primo e lastrico solare di copertura;
- **Superficie Piano Terra** di mq **30,00** con annesso portico per mq **8,50**;
- **Superficie Piano Primo** di mq **34,00** con annessi: portico per mq **2.50**, terrazzo/balcone per mq **4,80**
- **Corte pavimentata (Sub 5)** per mq **70,00**

DATI CATASTALI (E.I. 12/2023): Foglio 17, P.IIa 741, sub 1, z.c. 2, piano T-1-2, interno 1, Categoria A/3 - classe 2 - Consistenza vani 3,5 - Rendita Euro 138,28 (appartamento) e Foglio 17, P.IIa 741, sub 5 (corte))

ATTUALE/I PROPRIETARIO/I DEL BENE (E.I. 12/2023): [REDACTED]

proprietario per intero a mezzo Atto di Compravendita del 14/11/2008 Rep. n.14222 Racc. n. 7507 – Notaio Concetta VALENTINO.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE (E.I. 12/2023):

- **ISCRIZIONE del 31/12/2002** - Registro Particolare 3854 Registro Generale 30067 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 7141 del 30/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 463 del 13/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)).
- **TRASCRIZIONE del 29/01/2003** - Registro Particolare 2314 Registro Generale 2709 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 7232 del 10/01/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- **ISCRIZIONE del 23/09/2003** - Registro Particolare 3557 Registro Generale 23606 Pubblico ufficiale ESABAN SPA SERV.RISC.TRIB. DELLA PROV. DI NAPOLI Repertorio 3840 del 04/08/2003 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 - Documenti successivi correlati: **Annotazione n. 2612 del 14/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **TRASCRIZIONE del 04/12/2008** - Registro Particolare 40180 Registro Generale 51090 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14222/7507 del 14/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE del 04/12/2008** - Registro Particolare 5780 Registro Generale 51091 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14223/7508 del 14/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 08/07/2019** - Registro Particolare 13968 Registro Generale 17728 Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE APPELLO NAPOLI Repertorio 11503 del 22/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 20/03/2023** - Registro Particolare 6964 Registro Generale 8920 Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1652 del 13/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE (E.I. 12/2023): il bene esecutato è attualmente adibito ad abitazione residenziale principalmente durante la stagione estiva dal debitore sig. [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE CESPITE (E.I. 12/2023): l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Località Foresta del comune di Scalea (CS), individuato catastalmente al foglio 17, P.Illa 741, ricade, secondo il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 89, punto 5 del Regolamento Edilizio in **"Ambito residenziale con intervento diretto"**.

Sulla base della documentazione in possesso dello scrivente acquisita, in fase di indagini integrative, dal tecnico del condominio [REDACTED]

[REDACTED] resta dimostrata la Regolarità Urbanistica della unità immobiliare oggetto di pignoramento in termini di volume e di caratteristiche architettoniche e distributive, mentre risulta verificata parzialmente la Regolarità Catastale

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: € 3.683,91

SPESE DI RIPRISTINO DELLO STATO ATTUALE E DI SANATORIA: € 2.616,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO (E.I. 12/2023): € 65.900,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**5.0 CONCLUSIONI**

Nel ribadire le argomentazioni e le conseguenti conclusioni riferite nella presente Relazione, nonché nel confermare il valore del bene così come espresso nei precedenti paragrafi, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver adempiuto completamente all'incarico conferitogli.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

Belvedere Marittimo, 09/04/2025

Il C.T.U.
ing. Teresa MARINO

