

TRIBUNALE DI PAOLA
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

_____ con sede in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n. 8, rappresentata e difesa dagli avv.ti Federico F. Monti e Luca Parazzini, creditrice procedente;

- contro -

_____ C/da Foresta n. 11, debitore esecutato;

Iscritta al n° 86/2017 del Registro Generale dell'Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica Laino

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

Con provvedimento di nomina emesso dalla S.V. Ill/ma *Dott.ssa Federica LAINO*, in data 27/12/2018 venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra ed il giorno 04/01/2019 in ossequio al dispositivo di nomina, in detto giorno e

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



l'ora indicata comparivo dinanzi la Cancelleria del Tribunale, rendendo giuramento di rito, apprendendo la natura del mandato e dei quesiti posti nella vertenza, così espressi:

-A-

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

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

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.Ai fini di cui sopra, 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.

-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 :

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palmioperrone@alice.it



- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

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

-F-

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

-G-

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Acquisite le nozioni attraverso l'esame delle carte processuali di cui al fascicolo depositato, in data 15 febbraio 2019 prot. n. 4646, presentavo formale richiesta di accesso atti al Dirigente U.T.C. del Comune di Scalea per il rilascio dei titoli autorizzativi e relativi elaborati progettuali riguardanti i fabbricati nonché il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno relativi al compendio pignorato. Con molte difficoltà e fornitomi solo parzialmente di alcuni documenti necessari e preliminari (stralcio aerofotogrammetrico, estratto catastale, titoli vari, ecc.), fissavo per le ore **11,00** del giorno **31/01/2019** l'inizio delle operazioni peritali di 1° sopralluogo, previo avviso nei modi e termini di legge (a mezzo Pec e lettera raccomandata A.R.) alle parti interessate.

Con telegramma del 29-01-2019 il Signor [redacted] comunicava al sottoscritto "la mia indisponibilità per tale data in quanto impegnato in altri affari".

Preso atto di quanto sopra riconvocavo per le ore **11,00** del giorno **15/02/2019** l'inizio delle operazioni peritali di 1° sopralluogo, previo avviso nei modi e termini di legge (a mezzo Pec e lettera raccomandata A.R.) alle parti interessate.

In detto giorno e nell'ora fissata, mi sono recato in Scalea (CS) congiuntamente al Geom. Luca Donato mio collaboratore sui luoghi oggetto di causa e precisamente in località Foresta n. 11, dove sono ubicati gli immobili pignorati oggetto della C.T.U. Sul posto sono presenti: l'Avv. Stefania Guida quale custode giudiziario nominato con provvedimento del 27-12-2018, il Signor [redacted] quale debitore esecutato e la Signora [redacted] coniuge del primo, non è comparso nessun altro per le altre parti interessate regolarmente avvisate (verbale 1).

Su mia specifica richiesta per l'acquisizione dei titoli di proprietà, autorizzazioni edilizie e notizie varie riguardanti i beni pignorati, il Signor [redacted] ha offerto da subito la massima collaborazione, fornendo nell'immediato una serie di informazioni e documenti vari, impegnandosi per il prosieguo a cercare e fornire tutta la documentazione in suo possesso, utile per l'espletamento delle operazioni peritali, nonché produrre copia degli atti di proprietà e quant'altro, relativi agli immobili interessati dal pignoramento.



Occorre premettere che i beni di cui al pignoramento, individuati catastalmente nel Comune di Scalea dal foglio di mappa n. 15, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio, direttamente collegati tra loro, formano nell'insieme un lotto unitario ben definito, mentre l'appezzamento di terreno pignorato individuato dallo stesso foglio e dalla particella n. 1039 è staccato dal lotto anzidetto e ricade in un'area poco distante; tutti i beni pignorati fanno comunque parte dell'intero complesso residenziale Villa Brazzano-struttura turistico- ricettiva-alberghiera.

In virtù di quanto sopra è opportuno menzionare quanto accaduto nel corso degli anni per meglio comprendere le dinamiche che hanno comportato diverse variazioni urbanistiche ed edilizie, trasformazioni e cambi di destinazione d'uso nella proprietà e nei beni oggetto di pignoramento.

L'Avv. Guida informa il Signor [redacted] Angelo su quanto accadrà d'ora in poi a seguito dell'azionata procedura, sulle possibili e convenienti soluzioni da adottare, sugli obblighi e doveri che gravano ai sensi di legge sugli occupanti, su ogni forma di tutela di cui dispone l'esecutato, lo rende inoltre edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario, il tutto come da scheda informativa consegnata al debitore ed allegata al verbale di sopralluogo.

Il Signor [redacted], relativamente allo stato di occupazione dei beni pignorati dichiara che ricorda l'esistenza di un contratto ultranovennale di affitto a favore di una società, riservandosi di fornire effettiva contezza e documentazione sulla predetta circostanza, anche in ordine al titolo di proprietà dei beni pignorati. Produce inoltre copia di un altro contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad IVA del notaio Antonio Montesano con il quale la Signora [redacted] in qualità di legale rappresentante della società "Green s.r.l." concede a titolo di affitto alla società [redacted] Agricoltura in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Signora [redacted] il ramo d'azienda dal locatore posseduto e gestito in Scalea C/da Foresta n. 11, avente per oggetto l'esercizio della attività di ricettività turistico alberghiera e ristorazione (All. 4). Produce altresì copia del contratto di comodato gratuito non registrato del 01-08-2014 avente ad oggetto peraltro la concessione da parte del Signor [redacted] alla [redacted] s.r.l.s. della struttura ricettizia adibita a ristorante e pizzeria e contrassegnata con le particelle n.135 sub 1-2-3 e certificato d'iscrizione alla camera di commercio di Cosenza della ETA s.r.l.s.(All.5 - 6).



Il Signor [redacted] dichiara inoltre che dal mese di ottobre e fino alle festività Pasquali il compendio pignorato lavora su commissione, rimanendo chiuso gli altri giorni. Il medesimo dichiara di abitare allo stato attuale in una villetta limitrofa al complesso interessato e solo nel periodo estivo occupa insieme alla moglie ed al cuoco, in maniera saltuaria parte delle tre unità immobiliari di cui al pignoramento per esigenze logistiche e lavorative e che non è stato costituito alcun condominio sugli immobili interessati.

Ho proceduto quindi alla ricognizione ed ispezione visiva dei beni del compendio pignorato, effettuando una serie di misurazioni e riprese fotografiche e rimandando al giorno 20 febbraio 2019 ore 9,00, il prosieguo delle operazioni peritali e misurazione dei luoghi, nonché l'inventario dei beni mobili presenti all'interno dei locali.

Successivamente il giorno 20 febbraio 2019 in prosieguo delle operazioni peritali, mi sono recato in Scalea (CS) congiuntamente al Geom. Luca Donato mio collaboratore sui luoghi oggetto di causa e precisamente in località Foresta n. 11 dove sono ubicati gli immobili pignorati oggetto della C.T.U. Sul posto sono comparsi l'Avv. Stefania Guida quale nominato custode giudiziario, il Signor [redacted] debitore esecutato e la Signora [redacted] moglie del Signor [redacted] (verbale 2).

In richiamo al precedente verbale di accesso il Signor [redacted] dichiara di essere in regime di separazione dei beni con la propria moglie Signora [redacted] e che relativamente al titolo di provenienza degli immobili pignorati dichiara che il terreno sul quale gli stessi insistono è stato acquistato con atto di vendita del notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea del 18 agosto 1975 rep. n. 13571 e racc. n. 3417 e contestualmente ne produce copia. Con tale atto Russo Saverio vende a corpo e non a misura a [redacted] che acquista per la quota di 1/10, a [redacted] Antonio che acquista per la quota di 4/10 ed a [redacted] che acquista per la quota di 5/10, la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente fondo in Scalea (CS), distinto con le denominazioni "Foresta", "Impresa" e "Golfo" della superficie complessiva di Ha 10.07.30 (ettari dieci are sette e centiare trenta), individuato catastalmente nel Comune di Scalea(CS) dal foglio di mappa n. 15 particelle n. 77 - 107 - 131 - 133 - 134 - 135 -221 - 222 -226 - 227(All. 3).

Produce inoltre copia del contratto di locazione del notaio Giacomo Milioti di Milano del 22 novembre 2001 rep. n. 68489 e racc. n. 6530 e registrato a Milano il 10-12-2001 al n. 32992 serie 2 (All.7), con il quale il medesimo, unitamente a [redacted] (fratello), [redacted] (sorella), [redacted] (moglie di [redacted]), [redacted] (marito di [redacted]), concedono in locazione



alla società "Forest s.r.l." in persona dell'allora legale rappresentante p. t. **Mazzaiolo** le unità immobiliari site in Scalea(CS) località Foresta tra le quali sono contemplate le particelle oggetto di pignoramento.

Dallo stesso si evince che vengono concesse in locazione per gli usi consentiti dalla legge le seguenti unità immobiliari:

Foglio n. 15 mappale n. 135 sub 1, C/da Foresta, piano T. cat. C/2, metri quadri 600;

Foglio n. 15 mappale n. 134 sub 1, C/da Foresta, piano T, cat. A/2;

Foglio n. 15 mappale n. 134 sub 2, C/da Foresta, piano T, cat. A/2;

nonché appezzamento di terreno distinto come segue:

Foglio n. 15 mappale n. 77;

Foglio n. 15 mappale n. 107;

Foglio n. 15 mappale n. 131;

Foglio n. 15 mappale n. 133;

Foglio n. 15 mappale n. 222;

Foglio n. 15 mappale n. 226;

Foglio n. 15 mappale n. 227;

Foglio n. 15 mappale n. 134 fabbricato rurale Ha 0.02.50;

Foglio n. 15 mappale n. 135 fabbricato rurale Ha 0.02.30.

La locazione ha la durata di anni 26 (ventisei) e mesi 1 (uno) con inizio dal 20 ottobre 2001 e sino al 20 novembre 2027 ed il conduttore non ha la facoltà di recedere anticipatamente.

L'importo del fitto è stato determinato tenendo conto che i locali concessi in locazione sono gravati da servitù di passaggio in favore dell'appartamento sovrastante e che i locatori conservano il diritto di utilizzare come magazzino per beni compatibili con l'attività, uno spazio di 100 mq.

I locali sono stati concessi per gli usi consentiti dalla legge con diritto di sublocazione totale o parziale.

I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Il Signor **Antonio** dichiara di ricordare che la società "Forest s.r.l." ha ceduto la locazione e gestione degli immobili alla società "C. Foresta" la quale ha poi a sua volta ceduto il ramo d'azienda dal locatore posseduto e gestito in Scalea (CS) località Foresta n. 11 alla società ETA s.r.l.s. riservandosi di fornire ogni opportuna produzione documentale. Per come si evince dall'atto di cessione di azienda del notaio Giacomo Milioti di Milano del 5 febbraio 2007 rep. 72656 racc. 9392 (All.8) prodotto, la Signora **Anna** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "C. Foresta" ed il Signor **Daniele** in qualità di procuratore speciale della società "Forest s.r.l." convengono e



stipulano quanto segue: la società " " come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società " " come sopra rappresentata che accetta ed acquista l'azienda corrente in Scalea, C/da Foresta, avente per oggetto l'attività ricettiva alberghiera in formula residenziale e albergo con annessa ristorazione, identificata con l'insegna " Forest Villa Brazzano", la cessione comprende tutti gli enti mobili e di arredo presenti nell'azienda.

Le operazioni peritali proseguono con il rilievo e le misurazioni dello stato dei luoghi degli immobili e considerata la complessità dell'intero compendio pignorato si dichiara e si concorda tra le parti sin d'ora di effettuare più accessi di volta in volta concordati. Vengono effettuate le operazioni d'inventario di tutti i beni mobili e di arredo presenti all'interno dei locali interessati (vedi verbale di sopralluogo n. 2) ed in particolare nell'immobile adibito a ristorante ed identificato con la particella n. 135 sub 6 del foglio n. 15, nelle stanze dell'immobile identificato con la particella n. 135 sub 2 adibite a camere da letto, nelle camere dell'immobile identificato con la particella n. 135 sub 4 del foglio n. 15 con diverse destinazioni d'uso, nel locale cucina identificato con la particella n. 135 sub 5 del foglio n. 15, nell'immobile identificato con la particella n. 1163 sub 1 del foglio n. 15 sul quale insiste una piscina con circostante vegetazione e superficie pavimentata, locale motore con sovrastante tettoia chiusa adibita a bar e comunicante con limitrofo locale adibito a sala ristorante e pizzeria.

L'immobile identificato con la particella n. 1039 del foglio n. 15 è un terreno incolto, con all'interno alcune piante di ulivo e numerose palme, delimitato da una stradina, da una recinzione con paletti in cls e rete metallica, da una siepe sempreverde e per come risulta da verbale.

Per come concordato telefonicamente le operazioni peritali proseguono il giorno 01 marzo 2019 alle ore 11.00 nei locali siti in Scalea (CS) alla località Foresta n. 11, sono presenti l'Arch. Perrone Palmino in qualità di CTU, l'Avv. Stefania Guida in qualità di custode giudiziario, il Signor L. quale debitore esecutato e la Signora , moglie del Signor (verbale 3). Dalla complessiva ispezione dei locali e degli ambienti pignorati emerge in generale che gli stessi versano in buono stato di conservazione. Il Signor consegna al nominato custode giudiziario copia delle chiavi della sala ristorante, della sala ristorante adiacente alla piscina, delle stanze n. 4 ed 8 dell'immobile identificato con la particella n. 135 sub 2. Il Signor produce in data odierna contratto di comodato del 28-05-2001 reg. n. 762 del 28-05-2001(All.9). Viene di comune accordo deciso con il Signor che le operazioni peritali di rilievo e misurazione proseguiranno il giorno 07 marzo 2019.



Nel contempo dopo numerosi accessi all'U.T.C. del Comune di Scalea e precisamente nei giorni 15-01-2019, 29-01-2019, 14-02-2019, 26-02-2019, 05-03-2019 ed a seguire 26-03-2019, 11-04-2019, 23-04-2019, 16-05-2019, 28-05-2019, 11-06-2019, 20-06-2019, 08-10-2019, per reperire la documentazione richiesta ed i titoli autorizzativi, inoltravo richiesta atti anche alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Cosenza in data 09 aprile 2019, nonché all'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 26-02-2019, 11-03-2019, 26-03-2019. Giorno 7 maggio 2019 la Soprintendenza di Cosenza mi rilasciava parte della documentazione riguardante i beni pignorati ma relativa alla richiesta di un altro nulla-osta, constatato l'errore, il problema veniva risolto con l'aiuto del Signor [redacted] che aveva trovato nel suo archivio copia della documentazione richiesta relativa al nullaosta paesaggistico-ambientale prot. 3306/p del 11-08-2006 ed allegato al Permesso di Costruire n.4536/E del 27-08-2007 rilasciato dal Comune di Scalea a favore della società "Forest s.r.l."

Dopo molteplici indagini e accertamenti presso gli anzidetti enti e con la collaborazione del Signor [redacted] riuscivo ad avere parte della documentazione e degli elaborati progettuali necessari per il prosieguo dell'attività peritale.

Successivamente il giorno 07 marzo 2019 mi sono recato in Scalea (CS) congiuntamente al Geom. Luca Donato mio collaboratore sui luoghi oggetto di causa siti in località Foresta n. 11 ed alla presenza del Signor [redacted] quale debitore esecutato e della Signora [redacted] coniuge del primo, ho proseguito nelle operazioni di rilievo e misurazione degli immobili interessati.

Sulla scorta di alcuni elaborati progettuali e tecnici ritirati presso l'U.T.C. di Scalea e l'Agenzia del Territorio di Cosenza oltre a tutti quelli forniti per gran parte dal Signor [redacted], ho proceduto ad una verifica approfondita degli immobili pignorati, riscontrando numerose discordanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nelle documentazioni catastali e progettuali.

Da precisare che gli immobili pignorati sono compresi all'interno di un grande parco e complesso residenziale realizzato sui terreni acquistati con atto del 18 agosto 1975 negli anni successivi.

Dal confronto dei rilievi e delle misurazioni effettuate in loco dello stato attuale dei luoghi e della documentazione catastale, progettuale ed aerofotogrammetrica reperita, si evince infatti che parte dei fabbricati pignorati hanno subito nel corso degli anni diverse variazioni urbanistiche ed edilizie nonché trasformazioni e cambi di destinazione d'uso.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Gli stessi allo stato attuale sono collegati ad altri immobili limitrofi, attraverso scale di accesso, tettoie e viali interni, utilizzati anche per accedere a tali immobili non oggetto di pignoramento ed appartenenti ad altra proprietà.

L'accesso ai beni di cui al pignoramento, individuati dal foglio di mappa n. 15, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio e formanti nell'insieme un lotto unitario ben definito avviene dalla strada interna esistente che attraversa l'intero complesso residenziale ed è collegata con le strade comunali (Via Foreste- Incrocio Via Impresa) e dai viali e stradine interne, per come si evince inoltre dall'atto di divisione del 6 marzo 2010 "con ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti nascenti dallo stato dei luoghi e dalla costruzione del fabbricato e con tutti i diritti a qualsiasi titolo acquistati dai condividenti stessi e dai loro danti causa".

L'appezzamento di terreno pignorato invece distinto con la particella n. 1039 ricade in un'area poco distante e vi si accede direttamente dalla strada che attraversa il complesso residenziale e dalla strada comunale esterna.

Tutti i beni fanno parte dell'intero complesso residenziale Villa Brazzano-struttura turistico- ricettiva-alberghiera.

Per quanto riguarda il titolo di proprietà dei beni pignorati, ho rinnovato la richiesta al Signor [redacted] se avesse trovato altri atti o titoli da consegnarmi o particolari osservazioni da muovermi, alla domanda mi ha risposto che non riusciva a trovare gli atti di divisione degli anni 2009 e 2010 del notaio Vincenzo Titomanlio di Scalea, con i quali tutti gli immobili del complesso residenziale Villa Brazzano-struttura-turistico-ricettiva -alberghiera, venivano divisi tra gli eredi ed aventi causa.

Considerato che il notaio Titomanlio è deceduto e le ulteriori ricerche del Signor [redacted] hanno dato esito negativo, ho inoltrato richiesta per rilascio copia atti all'archivio notarile di Cosenza in data 29 luglio 2020 e ritirato quanto richiesto il 4 agosto 2020.

In particolare l'atto del notaio Titomanlio dell'uno agosto 2009 rep. 97135 racc. 30240 relativo agli stralci divisionali tra gli eredi di [redacted], eredi di [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted] riguardante i beni acquistati con atto dello stesso notaio il 18 agosto 1975 rep.13571 racc.3417, mette in evidenza tutte le vicissitudini, le trasformazioni e gli



avvicendamenti che hanno interessato tutti i beni anzidetti nel corso degli anni e quindi anche gli immobili pignorati ed al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. L'atto di divisione del notaio Titomanlio del 6 marzo 2010 rep.97476 racc.30443 tra [redacted] mette in evidenza invece l'accordo tra i condividenti relativo ai beni di loro proprietà ed al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Si precisa che gli immobili pignorati vennero costituiti in fondo patrimoniale dal debitore eseguito con atto del 24 ottobre 2001 del notaio Lilia Rottoli di Milano rep. n. 19013, trascritto a Cosenza il 17 novembre 2001 ai n. 24328/19406 e che la suddetta trascrizione risulta annotata di inefficacia totale in data 21 aprile 2017 ai n. 12623/904 nei confronti della sola Banca Popolare Commercio e Industria (ora UBI BANCA SpA) in virtù della sentenza della Corte di Appello di Milano n. 4453/2015.

Per come si evince dagli atti di proprietà, dai titoli autorizzativi e dagli elaborati progettuali e tecnici reperiti, parte degli immobili pignorati sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente ampliati e trasformati.

In particolare anche la storia catastale degli immobili individuati dal foglio di mappa n. 15 del Comune di Scalea, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio e formanti nell'insieme un lotto unitario ben definito, mette in evidenza che gli stessi sono stati realizzati ampliando l'iniziale fabbricato rurale individuato dalla particella n. 135 di mq. 230 anche su altre particelle di terreno, generando nuove variazioni catastali.

L'ampliamento anzidetto ha originato il mappale n. 135 quale ente urbano di mq. 3315 derivante dalla costituzione del tipo mappale del 06-12-1991 che ha variato anche le particelle n. 131 e 222 del foglio n. 15.

Successivamente sono stati costituiti dal 19-11-1992 il mappale n. 135 sub 1 relativo al piano terra con categoria catastale C/2 ed il mappale n. 135 sub 2 relativo al piano primo con categoria catastale A/2, in seguito in data 08-03-2007 il mappale n. 135 sub 1 riguardante il piano terra viene soppresso e viene costituito il mappale n. 135 sub 3 per variazione della destinazione d'uso con categoria catastale D/8-magazzino-ristorante e bar, a sua volta il mappale n. 135 sub 3 viene soppresso in data 14-09-2009 per variazione-divisione e cambio di destinazione d'uso, originando i mappali n. 135 sub 4 categoria catastale A/2, n. 135 sub 5 categoria catastale A/2, n. 135 sub 6 categoria catastale D/8.

In data 23-06-2011 viene costituito invece il tipo mappale n. 1163 quale ente urbano di mq. 1740 derivante dal mappale n. 135 e successivamente in data 22-07-2011 viene costituito il mappale n. 1163 sub 1 con categoria catastale C/4 di mq. 256.



L'appezzamento di terreno pignorato distinto con la particella n. 1039 di complessivi mq. 5557 deriva dal frazionamento della particella n. 1023 del 10-06-2009.

L'accesso a tali immobili per come già detto avviene dalla strada interna esistente che attraversa l'intero complesso residenziale ed è direttamente collegata con le strade comunali (Via Foreste- Incrocio Via Impresa).

Per come già rilevato dagli atti di vendita e divisione, i fabbricati pignorati hanno subito nel corso degli anni diverse variazioni urbanistiche ed edilizie nonché trasformazioni e cambi di destinazione d'uso a seconda delle esigenze dei proprietari e dei legali rappresentanti delle diverse società.

Il fabbricato rurale originario individuato dal mappale n. 135 del foglio n. 15 del Comune di Scalea, è stato ampliato in assenza di autorizzazione edilizia, ma per esso è stata presentata ai sensi della Legge n. 47/85 e s.m.i. ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996 riguardante la costruzione di un corpo di fabbrica in adiacenza al fabbricato persistente, destinato a ristorante e servizi annessi per attività turistico-ricettiva ed individuato catastalmente con il mappale n. 135 sub 1.

Detto immobile viene modificato ed adeguato con DIA del 23-01-2007 su commissione della Signora [redacted] via amministratore e legale rappresentante della società "Forest s.r.l." con l'esecuzione di alcuni lavori interni per rendere l'opera più funzionale ed utilizzabile per l'uso al quale è destinata ed in data in data 08-03-2007 il mappale n. 135 sub 1 riguardante il piano terra, viene soppresso e viene costituito il mappale n. 135 sub 3 per variazione della destinazione d'uso con categoria catastale D/8-magazzino-ristorante e bar.

In data 23-03-2007 ed in riferimento al mappale n. 135 sub 3, per come si evince dalla documentazione fornita dal Signor [redacted], ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 art. 24 (certificato di agibilità) e art. 25 (procedimento per il rilascio del certificato di agibilità - di collaudo statico e di iscrizione al catasto) viene richiesto e presentata al Comune di Scalea la documentazione prevista dall'anzidetto D.P.R. sottoscritta dal Geom. [redacted] che ne attesta l'idoneità per essere agibile e la conformità ai titoli autorizzativi sopraccitati, dall'arch. [redacted] per quanto riguarda il certificato di idoneità statica e dalla Signora [redacted] amministratore e legale rappresentante della società "Forest s.r.l.", in merito non si è riusciti ad avere altre notizie e si presume che l'agibilità si sia concretizzata con la formazione del silenzio assenso decorsi sessanta giorni dalla richiesta.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



A seguito della richiesta del 09-06-2005 della società " " rappresentata dalla Signora amministratore e legale rappresentante della stessa, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per interventi di ristrutturazione generale, restauro, ampliamento e risanamento conservativo con sistemazione dell'area esterna ad una struttura turistico-ricettiva denominata "Forest" in località Foreste, su terreno distinto in catasto al foglio n. 15 particelle n. 619-618-135-330-187-189-134-437-438-183-131-621-226-227-107-77 viene rilasciato in data 27 agosto 2007 il relativo Permesso di Costruire pratica edilizia n. 4536/E.

Poiché la pratica e tutta la documentazione progettuale relativi all'anzidetto Permesso di Costruire, sono risultati irreperibili presso il Comune Scalea (vedi attestato del 02-05-2019 reg. 83/2019), alcune copie degli elaborati grafici di progetto allegati al nulla-osta paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza di Cosenza prot. 3306/P del 11-08-2006 e quindi allo stesso Permesso di Costruire, sono forniti dal Signor che aveva conservato in archivio tale documentazione.

Dal confronto degli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi, riguardante gli immobili pignorati ed in particolare il ristorante e servizi annessi per l'attività turistico-ricettiva, le opere previste in progetto non sono mai state realizzate, ma sono state eseguite opere in difformità a quanto previsto e senza alcuna autorizzazione per rendere più funzionale la struttura già esistente.

Sul mappale n. 135 sub 3, piano terra, adito a ristorante e servizi annessi per l'attività turistico - ricettiva, sono state realizzate infatti delle tettoie in legno collegate anche alle opere realizzate sul mappale n. 1163 sub 1 e di cui in seguito, oltre ad un locale bar e tettoia in legno e dei locali sviluppatasi sulla particella n. 1169 ed altre, appartenenti ad altra proprietà, nonché alcune modifiche interne per una migliore funzionalità degli spazi.

E' stata demolita la scala di accesso al piano primo (mappale n. 135 sub 2) ed al suo posto è stato realizzato un locale bar interno, sono state quindi realizzate due scale di accesso al piano primo, una interna che porta al disimpegno del piano primo per accedere alle camere da letto del mappale n. 135 sub 2 nonché al mappale n. 1191 appartenente ad altra proprietà ed una esterna che conduce al terrazzo limitrofo al mappale n. 135 sub 2 e dal quale si accede al disimpegno anzidetto.

Sul mappale n. 135 sub 2, piano primo, sono invece state apportate delle modifiche per una diversa distribuzione ed una migliore funzionalità degli spazi interni e conseguenti modifiche prospettiche.

Sul mappale n. 1163 sub 1 è stata realizzata una piscina, in virtù del Permesso di Costruire n. 4536/E, per come si rileva dalla Tav. 3 allegata al nulla-osta paesaggistico

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it



precedentemente menzionato, senza però nessun altro riferimento progettuale per i motivi anzidetti e per come si evince dalla scheda catastale è stato realizzato il locale motore seminterrato con sovrastante tettoia, mentre la sala macchine ricade in altra proprietà, circondata da folta vegetazione e superficie pavimentata.

Sulla particella n. 1163 sub 1 senza nessun titolo autorizzativo è stato realizzato inoltre un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato anche per come già detto attraverso una tettoia in legno al vicino locale adibito a sala ristorante, pizzeria e servizi annessi ed individuato dal mappale n. 135 sub 6.

In data 23 marzo 2019 a causa delle difficoltà incontrate presso il Comune di Scalea e l'Agenzia del Territorio di Cosenza nel reperire la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, considerata la complessità dell'incarico, ho inoltrato richiesta di proroga e autorizzazione per avvalermi dell'opera di un collaboratore, a tal proposito in data 03-04-2019 il G.E. chiede di specificare i costi e raccogliere il parere del creditore procedente relazionando allo stesso.

In data 20-04-2019 viene richiesta al creditore procedente l'autorizzazione per avvalermi di un collaboratore di fiducia specificando i costi ed in pari data veniva rinnovata la richiesta di proroga di almeno sessanta giorni per il deposito della C.T.U., in merito il G.E. in data 25-04-2019 dispone di quantificare il costo ed indicare il nome dell'ausiliario.

In data 30-05-2019 viene trasmessa la relazione al G.E. riguardante la quantificazione dei costi ed il nominativo dell'ausiliario di fiducia.

In data 24-06-2019 viene trasmessa la relazione al G.E. riguardante l'acquisizione del parere favorevole all'utilizzo del collaboratore di fiducia da parte del creditore ed in data 25-06-2019 visto il parere favorevole del creditore procedente il G.E. concede proroga e autorizza ad avvalersi di ausiliario, rinviando l'udienza del 28-06-2019 al 14-02-2020.

In data 31-01-2020 viene richiesta un'ulteriore proroga per il deposito della C.T.U. per motivi di salute ed in data 03-02-2020 il G.E. concede la proroga richiesta rinviando l'udienza al 23-10-2020.

Tutto ciò premesso,

esaminati gli atti di causa, considerate tutte le problematiche anzidette ed espletata ogni altra utile indagine, consegno come di seguito, l'incarico conferitomi ringraziando per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione ai quesiti posti ed alle determinazioni che la S.V. I. vorrà adottare alla luce di quanto suesposto.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Risposta al quesito -A-

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

- 1) **Verificchi**, 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.

Premesso che l'ufficiale giudiziario del Tribunale di Paola in data 29 giugno 2017, notificava alla debitrice esecutata atto di pignoramento immobiliare n. 816 trascritto a Cosenza il 01 agosto 2017 ai n. 21585/17842 e formale ingiunzione di astenersi da qualunque atto diretto a disporre delle unità immobiliari e a sottrarre le stesse alla garanzia del credito, occorre rilevare che la documentazione riguardante gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Scalea (CS) ed individuati al catasto fabbricati dal foglio di mappa n. 15 particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1 ed al catasto terreni dal foglio di mappa n. 15 particella n. 1039 ed in particolar modo la relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in atti fino alla data del 19 settembre 2017, risulta essere completa ed esaustiva in ogni parte.

Successivamente sono state richieste le visure ipocatastali aggiornate fino al 15-09-2020 che risultano negative.

Risposta al quesito -B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 2) *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;

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

4) 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 fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

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

I beni contenuti nell'atto di pignoramento riguardano beni del catasto fabbricati e beni del catasto terreni del Comune di Scalea, distinti e separati.

I beni del catasto fabbricati sono costituiti da porzioni di fabbricati contigui collegati tra di loro per come di seguito specificato, mentre i beni del catasto terreni sono costituiti da un unico appezzamento di terreno sito in una zona poco distante.

I dati relativi alla descrizione dei beni del catasto fabbricati contenuti nell'atto di pignoramento, per come accatastati, non rispecchiano lo stato di fatto e quanto riscontrato sui luoghi per i seguenti motivi:

le porzioni di fabbricati pignorati individuati con i n. 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, derivano dalla soppressione del mappale n. 135 sub 3 a far data dal 14-09-2009 per variazione-divisione e cambio di destinazione d'uso, originando i mappali n. 135 sub 4 categoria catastale A/2, n. 135 sub 5 categoria catastale A/2, n. 135 sub 6 categoria

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



catastale D/8 che insieme all'originario mappale n. 135 sub 2 categoria catastale A/2 costituiscono delle unità immobiliari singole. Le stesse di fatto, per motivi funzionali, strutturali, logistici, hanno una diversa destinazione d'uso; i mappali n. 135 sub 4 e 135 sub 5 infatti con categoria catastale A/2(civile abitazione) nella realtà hanno una destinazione d'uso connessa con lo svolgimento dell'attività di ristorazione e dei servizi ad essa annessi, sono inoltre collegate tra loro con scale di accesso, tettoie e viali che si dipartono dalla strada di accesso esistente e formano nell'insieme un unico corpo di fabbrica autonomo e funzionale.

Detto corpo di fabbrica a sua volta è collegato al mappale n. 1163 sub 1 attraverso un viale ed una tettoia trasversali alla strada esistente, al suo interno comprende la piscina con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato per come anzidetto al vicino locale adibito a ristorante, pizzeria e servizi annessi e distinto dal mappale n. 135 sub 6.

Tutti i beni pignorati del catasto fabbricati a loro volta formano nell'insieme un lotto unitario autonomo, funzionale e ben definito e perciò suscettibile di fusione per diversa distribuzione degli ambienti interni e cambio di destinazione d'uso, attinente all'attività in essere.

Gli stessi per come già detto sono direttamente collegati tra loro ed anche ad altri immobili limitrofi, avendo in comune scale di accesso, tettoie e viali interni, utilizzati per accedere a detti immobili non oggetto di pignoramento ed appartenenti ad altra proprietà.

Gli immobili pignorati del catasto fabbricati confinano da più lati con proprietà di Muzzalupo Angela Patrizia.

L'appezzamento di terreno pignorato invece distinto con la particella n. 1039 ricade in un'area poco distante e vi si accede direttamente dalla strada che attraversa il complesso residenziale e dalla strada comunale esterna, confinando direttamente con esse.

Tutti gli immobili pignorati sono compresi all'interno di un grande parco e complesso residenziale realizzato sui terreni acquistati con l'atto del 18 agosto 1975 e tutti fanno parte dell'intero complesso residenziale Villa Brazzano-struttura turistico-ricettiva-alberghiera.

Tutti i beni pignorati (terreni e fabbricato) sono ubicati in località Foresta del Comune di Scalea (CS).

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Per come si evince dagli atti di proprietà, dai titoli autorizzativi e dagli elaborati progettuali e tecnici reperiti, parte degli immobili pignorati sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente ampliati e trasformati.

In particolare gli immobili individuati dal foglio di mappa n. 15 del Comune di Scalea, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio e formanti nell'insieme un lotto unitario ben definito, sono stati realizzati ampliando l'iniziale fabbricato rurale individuato dalla particella n. 135 di mq. 230 anche su altre particelle di terreno, generando nuove variazioni catastali.

L'ampliamento anzidetto ha originato il mappale n. 135 quale ente urbano di mq. 3315 derivante dalla costituzione del tipo mappale del 06-12-1991 che ha variato anche le particelle n. 131 e 222 del foglio n. 15.

Successivamente sono stati costituiti dal 19-11-1992 il mappale n. 135 sub 1 relativo al piano terra con categoria catastale C/2 ed il mappale n. 135 sub 2 relativo al piano primo con categoria catastale A/2, in seguito in data 08-03-2007 il mappale n. 135 sub 1 riguardante il piano terra viene soppresso e viene costituito il mappale n. 135 sub 3 per variazione della destinazione d'uso con categoria catastale D/8-magazzino-ristorante e bar, a sua volta il mappale n. 135 sub 3 viene soppresso in data 14-09-2009 per variazione-divisione e cambio di destinazione d'uso, originando i mappali n. 135 sub 4 categoria catastale A/2, n. 135 sub 5 categoria catastale A/2, n. 135 sub 6 categoria catastale D/8.

In data 23-06-2011 viene costituito invece il tipo mappale n. 1163 quale ente urbano di mq. 1740 derivante dal mappale n. 135 e successivamente in data 22-07-2011 viene costituito il mappale n. 1163 sub 1 con categoria catastale C/4 di mq. 256.

L'appezzamento di terreno pignorato distinto con la particella n. 1039 di complessivi mq. 5557 deriva dal frazionamento della particella n. 1023 del 10-06-2009.

L'accesso a tali immobili per come già detto avviene dalla strada interna esistente che attraversa l'intero complesso residenziale collegata direttamente con le strade comunali (Via Foreste- Incrocio Via Impresa).

Le caratteristiche costruttive delle porzioni di fabbricati pignorati considerate singolarmente sono le seguenti:

mappale n. 135 sub 2 – piano primo:

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it



- Struttura portante in muratura di pietrame mista a laterizi e malta cementizia;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi;
- Scala di accesso in granito;
- Tompagnature perimetrali in pietrame, laterizi e malta cementizia;
- Tramezzature interne realizzate in laterizio;
- Intonaci del tipo civile liscio quelli interni e frattazzati con malta cementizia quelli esterni e relativa tinteggiatura;
- Pavimenti interni in gres porcellanato e ceramica monocottura, rivestimenti in ceramica smaltata;
- Impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale, elettrico collegato alla rete ENEL, impianto di climatizzazione con condizionatori;
- Porte d'ingresso in tinto legno;
- Infissi esterni in PVC ed alluminio con vetro camera, infissi interni in legno;
- Pareti interne ed esterne opportunamente tinteggiate;

mappale n. 135 sub 4 – piano terra:

- Struttura portante in mattoni e blocchi di laterizi e malta cementizia;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi;
- Tompagnature perimetrali in laterizio e malta cementizia;
- Tramezzature interne realizzate in laterizio;
- Intonaci del tipo civile liscio quelli interni e frattazzati con malta cementizia quelli esterni e relativa tinteggiatura;
- Pavimenti interni ceramica monocottura, rivestimenti in ceramica smaltata;
- Impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale, elettrico collegato alla rete ENEL;
- Porte d'ingresso in legno;
- Infissi esterni in legno e alluminio, infissi interni in legno;
- Pareti interne ed esterne opportunamente tinteggiate;

mappale n. 135 sub 5 – piano terra:

- Struttura portante in muratura di pietrame mista a laterizi e malta cementizia;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi;
- Murature in pietrame, laterizi e malta cementizia;
- Tramezzature interne realizzate in laterizio;
- Intonaci del tipo civile liscio quelli interni e frattazzati con malta cementizia quelli esterni e relativa tinteggiatura;
- Pavimenti interni ceramica monocottura, rivestimenti in ceramica smaltata;
- Impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale, elettrico collegato alla rete ENEL;
- Porte d'ingresso in legno;

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it



- Infissi esterni in legno e alluminio;
- Pareti interne ed esterne opportunamente tinteggiate;

mappale n. 135 sub 6 – piano terra:

- Struttura portante in muratura di pietrame mista a laterizi e malta cementizia (vecchio fabbricato);
- Struttura portante in c. a. (sala ristorante)
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi (vecchio fabbricato);
- Struttura con solaio in legno a falde inclinate costituente la copertura, ordito con le travi principali lungo la pendenza delle falde e con travetti ripartitori ad interasse regolare poggianti su queste;
- Scala, gradini di accesso in mattoni di laterizio;
- Tompagnature perimetrali in mattoni, laterizi, malta cementizia e vetrate;
- Intonaci del tipo civile liscio quelli interni e frattazzati con malta cementizia quelli esterni e relativa tinteggiatura;
- Pavimenti interni in cotto e ceramica monocottura, rivestimenti in ceramica smaltata;
- Impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale, elettrico collegato alla rete ENEL, impianto di riscaldamento con camino a legna;
- Porte d'ingresso in alluminio;
- Infissi esterni in alluminio e vetro, infissi interni in legno;
- Pareti interne ed esterne opportunamente tinteggiate;
- Tettoia laterale in legno;
- Area cortilizia in mattoni di laterizio e cotto, superfici a verde, muretti in mattoni e pietra, siepi sempreverdi;
- Viale di accesso in betonelle, acciottolato, mattoni di laterizio;

mappale n. 1163 sub 1 – piano terra:

Piscina in cemento armato con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, area esterna pavimentata con mattonelle di laterizio, muretti in laterizio e pietra, aree verdi ed alberate, a pochi metri è stato realizzato un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato al locale adibito a ristorante, pizzeria e servizi annessi distinto dal mappale n. 135 sub 6.

I beni pignorati individuati dal foglio n. 15 particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, sono ubicati in località Foresta del Comune di Scalea con accesso diretto da Via Foresta 11 e confinano da più lati con proprietà di



Il tutto è sito nella zona Sud del Comune di Scalea (CS), in località Foresta, nelle vicinanze del fiume Lao, in un'area in fase di espansione e sviluppo a carattere prettamente residenziale, con collegamenti stradali alla SS 18 in corso di realizzazione ed ammodernamento che permettono di raggiungere il centro in tempi brevi.

Gli immobili pignorati sono così descritti:

Catasto fabbricati

mappale n. 135 sub 2 – piano primo:

- Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano primo composto da quattro camere bagno e disimpegno come da scheda catastale, mentre realmente è costituito da quattro camere da letto, bagno, superficie commerciale di **mq. 107(calpestabile netta mq.91.50)** + ampliamento abusivo (disimpegno + bagno + terrazzino) superficie commerciale **mq. 49(calpestabile netta mq. 44.50)**, per una **superficie commerciale totale di mq.156.00**, vi si accede attraverso la scala che conduce al disimpegno del piano primo che serve anche altre camere in altra proprietà ed attraverso una tettoia – terrazzo raggiungibile con una scala esterna.
- La porzione di fabbricato confina nell'insieme con proprietà del debitore esecutato e con proprietà di *Luigi...* da più lati.
- **Unità Immobiliare** : Foglio 15 P.lla n. 135 sub 2 –Zona Censuaria 2 - Piano Primo – Categoria catastale A/2 - classe 3 – Consistenza 4,5 vani - Rendita Euro 204,05 – Via Foresta.

In Ditta:

Angelo nato a S, Donato di Ninea il 16-11-1941– C.F. MZZ NGL 41S16 H825C- Proprietà 1000/1000 in regime di separazione.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di DIVISIONE Rep. n. 97476 Racc. n. 30443, datato 6 marzo 2010 - rogante Vincenzo Titomanlio Notaio in Scalea (CS).

mappale n. 135 sub 4 – piano terra:

- Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano terra composto da cinque camere, disimpegno, due bagni più un bagno con antibagno come da scheda catastale, mentre realmente è costituito da due camere da letto, una camera adibita ad ufficio, un locale deposito, un locale tecnico con autoclave, disimpegno, due

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



bagni, più un bagno con antibagno, superficie commerciale di **mq. 130.00(calpestabile netta mq.116.50)** + ampliamento abusivo(portico) superficie commerciale **mq. 21(calpestabile netta mq. 20.00)**, per una **superficie commerciale totale di mq. 151.00**, vi si accede attraverso due ingressi esterni di cui uno comunicante anche con la sala ristorante n. 135 sub 6.

La porzione di fabbricato confina nell'insieme con proprietà del debitore esecutato e con proprietà di da più lati.

- **Unità Immobiliare** : Foglio 15 P.lla n. 135 sub 4 -Zona Censuaria 2 - Piano Terra - Categoria catastale A/2 - classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Rendita Euro 294,74 - Via Foresta.

In Ditta:

nato a S, Donato di Ninea il 16-11-1941- C.F. MZZ NGL 41S16 H825C- Proprietà 1000/1000 in regime di separazione.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di DIVISIONE Rep. n. 97476 Racc. n. 30443, datato 6 marzo 2010 - rogante Vincenzo Titomanlio Notaio in Scalea (CS).

mappale n. 135 sub 5 – piano terra:

- Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano terra composto da quattro camere, ingresso, bagno, ripostigli come da scheda catastale, mentre realmente è costituito da quattro camere di cui tre adibite a deposito ed una a cucina, ingresso, bagni, ripostiglio, superficie commerciale di **mq. 160.00(calpestabile netta mq.136.00)**, vi si accede dall'interno della sala ristorante n. 135 sub 6 e da un ingresso secondario esterno.

La porzione di fabbricato confina nell'insieme con proprietà del debitore esecutato e con proprietà di da più lati.

- **Unità Immobiliare** : Foglio 15 P.lla n. 135 sub 5 -Zona Censuaria 2 - Piano Terra - Categoria catastale A/2 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 249,40 - Via Foresta.

In Ditta:

ato a S, Donato di Ninea il 16-11-1941- C.F. MZZ NGL 41S16 H825C- Proprietà 1000/1000 in regime di separazione.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di DIVISIONE Rep. n. 97476 Racc. n. 30443, datato 6 marzo 2010 - rogante Vincenzo Titomanlio Notaio in Scalea (CS).

mappale n. 135 sub 6 – piano terra:

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



- Porzione di fabbricato adibita a ristorante, pizzeria, servizi ed accessori, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano terra composto da sala ristorante, forno, cucina, bar, bagno, ingresso come da scheda catastale, mentre realmente è costituito da sala ristorante, pizzeria, forno, bar, ingresso, bagno per disabili, comunica direttamente con gli altri bagni e con gli altri ambienti interni dei mappali n.135 sub 4 e 135 sub 5, superficie commerciale di **mq. 426.00(calpestabile netta mq.386.00)** + ampliamento abusivo (tettoia laterale e tettoia di collegamento con mappale n. 1163 sub 1) superficie commerciale **mq. 164.00(calpestabile netta mq. 148.00)**, per una **superficie commerciale totale di mq. 590.00**, vi si accede direttamente dall'esterno da più ingressi.

La porzione di fabbricato confina nell'insieme con proprietà del debitore esecutato, con area condominiale e con proprietà di da più lati.

- **Unità Immobiliare** : Foglio 15 P.IIa n. 135 sub 6 -Zona Censuaria 2 - Piano Terra - Categoria catastale D/8 - Rendita Euro 3.560,00 - Via Foresta.

In Ditta:

..... nato a S. Donato di Ninea il 16-11-1941- C.F. MZZ NGL 41S16 H825C- Proprietà 1000/1000 in regime di separazione.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di DIVISIONE Rep. n. 97476 Racc. n. 30443, datato 6 marzo 2010 - rogante Vincenzo Titomanlio Notaio in Scalea (CS).

mappale n. 1163 sub 1 – piano terra:

Piscina con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano terra e seminterrato come da scheda catastale e per come si rileva dalla Tav. 3 allegata al nulla-osta paesaggistico relativo al Permesso di Costruire n. 4536/E del 27 agosto 2007, mentre realmente l'intero lotto è costituito dalla piscina e da un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibita a bar e collegato anche attraverso una tettoia in legno al vicino locale adibito a sala ristorante, pizzeria e servizi annessi ed individuato dal mappale n. 135 sub 6. La superficie commerciale della piscina e delle annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio è di **mq. 256.00**, oltre alle opere realizzate senza alcun titolo autorizzativo pari a mq. 440 per una volumetria complessiva di mc. 1540.

La piscina confina nell'insieme con proprietà del debitore esecutato, con area condominiale e con proprietà di la più lati.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



- **Unità Immobiliare** : Foglio 15 P.lla n. 1163 sub 1 -Zona Censuaria 2 - Piano Terra-S1 - Categoria catastale C/4 - Classe U, Consistenza 256 mq., Rendita Euro 713,95 - Via Foresta.

In Ditta:

nato a S, Donato di Ninea il 16-11-1941- C.F. MZZ NGL 41S16 H825C- Proprietà 1000/1000 in regime di separazione.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di DIVISIONE Rep. n. 97476 Racc. n. 30443, datato 6 marzo 2010 - rogante Vincenzo Titomanlio Notaio in Scalea (CS).

Catasto Terreni

mappale n. 1039:

Appezamento di terreno pignorato distinto con la particella n. 1039 del foglio n. 15, Porzione AA, Seminativo di Classe 1, mq. 4367, RD euro 18,04, RA euro 5,64, graffata con Porzione AB, Uliveto di classe 2, mq. 1190, RD euro 3,07, RA euro 4,30.

Il tutto è sito nella zona Sud del Comune di Scalea (CS), in località Foresta, in un'area in fase di espansione e sviluppo, a carattere prettamente residenziale, periferica rispetto al centro, ma ben collegata ad esso, lo stato di conservazione degli immobili è buono ma necessita di un'accurata manutenzione.

A seguito dei sopralluoghi e rilevazione dello stato dei luoghi degli immobili del catasto fabbricati facenti parte della procedura, individuati catastalmente dal foglio di mappa n. 15 del Comune di Scalea (CS) particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, nel confrontare le schede catastali depositate presso l'UTE di Cosenza, la restituzione grafica delle piante rilevate sul posto e gli elaborati progettuali allegati ai titoli autorizzativi, è emerso che sono state realizzate delle opere edilizie non autorizzate e cambi di destinazione d'uso, non riportati nelle schede catastali.

In merito a quanto anzidetto occorre aggiornare le schede catastali con Docfa di variazione e sempre dopo aver regolarizzato gli abusi edilizi.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica si rimanda al punto di cui appresso.

Risposta al quesito -C- Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



- 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.
- 4) 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..
- 5) 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.

Gli immobili pignorati del catasto fabbricati individuati dai mappali n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1 del foglio n. 15, costituiti dalle porzioni di fabbricati adibiti a civile abitazione ed accessori, locale ristorante, pizzeria e servizi ad esso annessi, la piscina con relative aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, in località Foresta del Comune di Scalea risultano liberi anche se gravati dal contratto di locazione a favore della società "Forest s.r.l." con scadenza 2027 e solo nel periodo estivo sono occupati dal Signor _____, dalla moglie e dal cuoco, in maniera saltuaria e riguardante solo una parte delle tre unità immobiliari di cui al pignoramento per esigenze logistiche e lavorative e che comunque non è stato costituito alcun condominio sugli immobili interessati per come dichiarato dallo stesso _____.

L'appezzamento di terreno pignorato distinto con la particella n. 1039 del foglio n. 15 di complessivi mq. 5557, derivato dal frazionamento della particella n. 1023 del 10-06-2009 risulta invece libero da persone e cose.

**Risposta al quesito -D-
Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it



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

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

L'area su cui ricadono gli immobili pignorati (terreni e fabbricato), è destinata secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (PSC), in "Ambito per nuovi insediamenti residenziali" con intervento indiretto, in tale ambito da destinare prevalentemente all'utilizzazione edilizia della popolazione ancora insediabile e che risulta non ancora integralmente dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, idrica, fognaria, ecc.), l'edificazione è consentita esclusivamente (fatte le eccezioni di cui all'art. 9) mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 8 (PAU – P.N.- conc.) e nei casi previsti, in attuazione delle norme perequative.

Tale zona è assoggetta a vincolo archeologico, idrogeologico e sismico per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile del servizio urbanistica dell'U.T.C. del Comune di Scalea (CS).

Non sono presenti particolari vincoli urbanistici o d'altro genere, tranne le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dal REU vigenti nel Comune di Scalea.

Per come si evince dall'atto di divisione del 6 marzo 2010 del notaio Vincenzo Titomanlio di Scalea rep. n. 97476 racc. 30443 gli immobili pignorati sono gravati da "ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti nascenti dallo stato dei luoghi e dalla costruzione del fabbricato e con tutti i diritti a qualsiasi titolo acquistati dai condividenti stessi e dai loro danti causa".

Per quanto si è potuto cercare non è stato possibile accertare se sugli immobili pignorati grava qualche procedimento amministrativo e giudiziario.

Risposta al quesito -E- Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Per come si evince dagli atti di proprietà, dai titoli autorizzativi e dagli elaborati progettuali e tecnici reperiti, parte degli immobili pignorati sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente ampliati e trasformati.

In particolare gli immobili pignorati individuati dal foglio di mappa n. 15 del Comune di Scalea, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio e formanti nell'insieme un lotto unitario ben definito, sono stati realizzati ampliando l'iniziale fabbricato rurale individuato dalla particella n. 135 di mq. 230 anche su altre particelle di terreno, generando nuove variazioni catastali.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



L'ampliamento anzidetto ha originato il mappale n. 135 quale ente urbano di mq. 3315 derivante dalla costituzione del tipo mappale del 06-12-1991 e successivamente in data 23-06-2011 viene costituito il tipo mappale n. 1163 quale ente urbano di mq. 1740 derivante dal mappale n. 135 e sul quale verrà realizzata la piscina e le altre opere annesse.

I fabbricati pignorati inoltre hanno subito nel corso degli anni diverse variazioni urbanistiche ed edilizie nonché trasformazioni e cambi di destinazione d'uso a seconda delle esigenze dei proprietari e dei legali rappresentanti delle diverse società.

Il fabbricato rurale originario individuato dal mappale n. 135 del foglio n. 15 del Comune di Scalea, è stato ampliato in assenza di autorizzazione edilizia, ma per esso è stata presentata ai sensi della Legge n. 47/85 e s.m.i. ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996 riguardante la costruzione di un corpo di fabbrica in adiacenza al fabbricato preesistente, destinato a ristorante e servizi annessi per attività turistico-ricettiva ed individuato catastalmente con il mappale n. 135 sub 1.

Detto immobile per come innanzidetto, viene ulteriormente modificato ed adeguato con DIA del 23-01-2007 su commissione della [] amministratore e legale rappresentante della società "Forest s.r.l." con l'esecuzione di alcuni lavori interni per rendere l'opera più funzionale ed utilizzabile per l'uso al quale è destinata ed in data in data 08-03-2007 il mappale n. 135 sub 1 riguardante il piano terra, viene soppresso e viene costituito il mappale n. 135 sub 3 per variazione della destinazione d'uso con categoria catastale D/8-magazzino-ristorante e bar.

In data 23-03-2007 ed in riferimento al mappale n. 135 sub 3, per come si evince dalla documentazione fornita dal [] , ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 art. 24 (certificato di agibilità) e art. 25 (procedimento per il rilascio del certificato di agibilità - di collaudo statico e di iscrizione al catasto) viene richiesto e presentata al Comune di Scalea la documentazione prevista dall'anzidetto D.P.R. sottoscritta dal Geom. Nudo Francesco che ne attesta l'idoneità per essere agibile e la conformità ai titoli autorizzativi sopraccitati, dall'arch. Giampietro D'alessandro per quanto riguarda il certificato di idoneità statica e dalla Signora [] amministratore e legale rappresentante della società "Forest s.r.l.", in merito non si è riusciti ad avere altre notizie e si presume che l'agibilità si sia concretizzata con la formazione del silenzio assenso decorsi sessanta giorni dalla richiesta.

A seguito della richiesta del 09-06-2005 della società "Forest s.r.l." rappresentata dalla Signora [] ministratore e legale rappresentante della stessa, tendente

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it



ad ottenere il Permesso di Costruire per interventi di ristrutturazione generale, restauro, ampliamento e risanamento conservativo con sistemazione dell'area esterna ad una struttura turistico-ricettiva denominata "Forest" in località Foreste, su terreno distinto in catasto al foglio n. 15 particelle n. 619-618-135-330-187-189-134-437-438-183-131-621-226-227-107-77, viene rilasciato in data 27 agosto 2007 il relativo Permesso di Costruire pratica edilizia n. 4536/E.

Poiché la pratica e tutta la documentazione progettuale relativi all'anzidetto Permesso di Costruire, sono risultati irreperibili presso il Comune Scalea (vedi attestato del 02-05-2019 reg. 83/2019), alcune copie degli elaborati grafici di progetto allegati al nulla-osta paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza di Cosenza prot. 3306/P del 11-08-2006 e quindi allo stesso Permesso di Costruire, sono stati forniti dal Signor _____ che aveva conservato in archivio tale documentazione.

Dal confronto degli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi, riguardante gli immobili pignorati ed in particolare il ristorante e servizi annessi per l'attività turistico-ricettiva, le opere previste in progetto non sono mai state realizzate, ma sono state eseguite opere in difformità a quanto previsto e senza alcuna autorizzazione.

Sul mappale n. 135 sub 3, piano terra, adito a ristorante e servizi annessi per l'attività turistico – ricettiva, sono state realizzate infatti delle tettoie in legno collegate anche alle opere realizzate sul mappale n. 1163 sub 1 e di cui in seguito, oltre ad un locale bar limitrofo con annessa tettoia in legno e per minima parte dei locali sviluppatasi sulla particella n. 1169 ed altre, appartenenti ad altra proprietà oltre ad alcune modifiche interne per rendere più funzionale la struttura.

E' stata demolita la scala di accesso al piano primo (mappale n. 135 sub 2) ed al suo posto è stato realizzato un locale bar interno, sono state quindi realizzate due scale di accesso al piano primo, una interna che porta al disimpegno del piano primo per accedere alle camere da letto del mappale n. 135 sub 2 nonché al mappale n. 1191 appartenente ad altra proprietà ed una esterna che conduce al terrazzo limitrofo al mappale n. 135 sub 2 e dal quale si accede al disimpegno anzidetto.

Sul mappale n. 135 sub 2, piano primo, sono invece state apportate delle modifiche per una diversa distribuzione ed una migliore funzionalità degli spazi interni e conseguenti modifiche prospettiche.

Sul mappale n. 1163 sub 1 è stata realizzata una piscina, in virtù del Permesso di Costruire n. 4536/E, per come si rileva dalla Tav. 3 allegata al nulla-osta paesaggistico precedentemente menzionato, senza però nessun altro riferimento progettuale per i motivi anzidetti e per come si evince dalla scheda catastale è stato realizzato il locale

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it



motore seminterrato con sovrastante tettoia, mentre la sala macchine ricade in altra proprietà, circondata da folta vegetazione e superficie pavimentata.

Sempre sulla particella n. 1163 sub 1 senza nessun titolo autorizzativo è stato realizzato un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato anche per come già detto attraverso una tettoia in legno al vicino locale adibito a sala ristorante, pizzeria e servizi annessi ed individuato dal mappale n. 135 sub 6.

Le porzioni dei fabbricati oggetto del pignoramento per come si evince dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996, dalla DIA del 23-01-2007 nonché dal Permesso di Costruire n. 4536/E del 27-08-2007 in ditta "Forest s.r.l.", sono stati realizzate in difformità alle anzidette autorizzazioni edilizie, sono stati realizzati infatti degli ampliamenti al piano terra ed al piano primo dei mappali di seguito elencati, la sistemazione dell'area esterna è stata modificata rispetto a quanto previsto in progetto.

In particolare dalle misurazioni e dai rilievi eseguiti è stato accertato quanto segue:

mappale n. 135 sub 2 – piano primo:

- Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori costituito da quattro camere da letto, bagno, superficie commerciale di **mq. 107(calpestabile netta mq.91.50)** + ampliamento abusivo (disimpegno + bagno + terrazzino) superficie commerciale **mq. 49(calpestabile netta mq. 44.50)**, per una **superficie commerciale totale di mq.156.00.**

mappale n. 135 sub 4 – piano terra:

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori, costituito da due camere da letto, una camera adibita ad ufficio, un locale deposito, un locale tecnico con autoclave, disimpegno, due bagni, più un bagno con antibagno, superficie commerciale di **mq. 130.00(calpestabile netta mq.116.50)** + ampliamento abusivo(portico) superficie commerciale **mq. 21(calpestabile netta mq. 20.00)**, per una **superficie commerciale totale di mq. 151.00.**

mappale n. 135 sub 5 – piano terra:

- Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed accessori, costituito da quattro camere di cui tre adibite a deposito ed una a cucina, ingresso, bagni, ripostiglio, superficie commerciale di **mq. 160.00(calpestabile netta mq.136.00).**

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



mappale n. 135 sub 6 – piano terra:

- Porzione di fabbricato adibita a ristorante, pizzeria, servizi ed accessori, costituito da sala ristorante, pizzeria, forno, bar, ingresso, bagno per disabili, comunica direttamente con gli altri bagni e con gli altri ambienti interni dei mappali n.135 sub 4 e 135 sub 5, superficie commerciale di **mq. 426.00(calpestabile netta mq.386.00)** + ampliamento abusivo (tettoia laterale e tettoia di collegamento con mappale n. 1163 sub 1) superficie commerciale **mq. 164.00(calpestabile netta mq. 148.00)**, per una **superficie commerciale totale di mq. 590.00.**

mappale n. 1163 sub 1 – piano terra:

Piscina con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, in località Foresta n. 11 del Comune di Scalea, sita al piano terra e seminterrato come da scheda catastale, mentre realmente l'intero lotto è costituito dalla piscina e da un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibita a bar e collegato anche attraverso una tettoia in legno al vicino locale adibito a sala ristorante, pizzeria e servizi annessi ed individuato dal mappale n. 135 sub 6. La superficie commerciale della piscina e delle annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio è di **mq. 256.00** escluse le opere realizzate senza alcun titolo autorizzativo pari a **mq. 440** per una volumetria complessiva di **mc. 1540.**

A tutt'oggi non è stata prodotta alcuna istanza di condono edilizio o richiesta di sanatoria ai sensi delle normative di legge vigenti.

La destinazione d'uso delle porzioni di fabbricati pignorati individuati con i n. 135 sub 4, 135 sub 5 con categoria catastale A/2(civile abitazione, per motivi funzionali, strutturali, logistici, è diversa da quella catastale, nella realtà hanno infatti una destinazione d'uso connessa con lo svolgimento dell'attività di ristorazione e dei servizi ad essa annessi del mappale n. 135 sub 6(categoria catastale D/8), direttamente collegate tra loro e formanti nell'insieme un unico corpo di fabbrica autonomo e funzionale, il mappale n. 135 sub 2 ha categoria catastale A/2 ed il mappale n. 1163 sub 1 ha categoria catastale C/4, sono compatibili con lo strumento urbanistico comunale, con i titoli autorizzativi assentiti, ma non con le schede catastali.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità riguardante gli immobili pignorati, agli atti del comune in data 23-03-2007 ed in riferimento al mappale

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it



n. 135 sub 3, per come si evince dalla documentazione fornita dal Signor Muzzalupo Angelo, ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 art. 24 (certificato di agibilità) e art. 25 (procedimento per il rilascio del certificato di agibilità – di collaudo statico e di iscrizione al catasto), viene richiesto e presentata al Comune di Scalea la documentazione prevista dall'anzidetto D.P.R. sottoscritta dal Geom. Nudo Francesco che ne attesta l'idoneità per essere agibile e la conformità ai titoli autorizzativi sopraccitati, dall'arch. Giampietro D'alessandro per quanto riguarda il certificato di idoneità statica e dalla Signora [redacted] amministratore e legale rappresentante della società "Forest s.r.l.", in merito non si è riusciti ad avere altre notizie e si presume che l'agibilità si sia concretizzata con la formazione del silenzio assenso decorsi sessanta giorni dalla richiesta, mentre per i mappali n. 135 sub 2 e 1163 sub 1 non risulta agli atti del Comune nessun rilascio o richiesta.

Poiché i fabbricati pignorati individuati dai mappali n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 6 e 1163 sub 1, sono stati trasformati ed ampliati, rispetto alle autorizzazioni quali concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996, D.I.A. del 23-01-2007, Permesso di Costruire del 27-08-2007 pratica edilizia n. 4536/E a favore della società "Forest s.r.l." e considerato che il mappale n. 135 sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1997, gli ampliamenti non autorizzati sono stati eseguiti di conseguenza in data successiva al rilascio dei titoli autorizzativi.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e dell'art. 46 comma DPR 380/2001, come prorogati dal D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche in legge 24 novembre 2003 n. 326, l'aggiudicatario entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, può presentare domanda di condono.

Considerato che gli ampliamenti abusivi sopraccitati, con esclusione degli ampliamenti abusivi realizzati sul mappale n. 1163 sub 1, rientrano nei parametri fissati dalle normative vigenti (ampliamenti abusivi con volumetria inferiore al 30% del progetto originario o in alternativa a 750 mc), l'aggiudicatario nei 120 giorni dall'atto di trasferimento, può presentare domanda di condono edilizio allegando alla stessa progetto a firma di tecnico abilitato con evidenziati gli abusi edilizi commessi, idonea documentazione fotografica, il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori e quanto previsto dalla normativa vigente.

I costi da sostenere per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, considerati gli abusi edilizi commessi nei mappali precedentemente menzionati, ammontano a circa **€ 37.000.00 (Trentasettemila/00)**.

Gli ampliamenti abusivi realizzati sul mappale n. 1163 sub 1, per come si evince dalla costituzione della scheda catastale del 22-07-2011, dallo stralcio del PSC del Comune di Scalea approvato con delibera di CC n. 6 del 17-02-2010 nonché dallo stralcio della



tav. n. 3 del nullaosta paesaggistico relativo al Permesso di Costruire del 27-08-2007 pratica edilizia n. 4536/E a favore della società "Forest s.r.l, si presume siano stati realizzati da agosto del 2011 in poi.

Tali ampliamenti abusivi sono costituiti da un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, con una superficie pari a mq. 440 per una volumetria complessiva di mc. 1540, considerato che la superficie dell'intero lotto è di mq. 1740, che lo stesso per come previsto dal PSC ricade in ambito per nuovi insediamenti residenziali con I.F.F. di 0.50 mc/mq, che l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi previsti da approvare, che il calcolo della volumetria disponibile pari a mc. 870 è inferiore alla volumetria effettivamente realizzata, in virtù delle normative di legge vigenti non è possibile sanare le opere abusive anzidette.

I costi per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 21.000.00(Ventunomila/00).

Nella valutazione del mappale n. 1163 sub 1 si terrà conto delle opere edilizie autorizzate (piscina) con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio nonché dell'effettivo costo del terreno rimanente.

L'area su cui ricadono gli immobili pignorati (terreno e fabbricati), è destinata secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (PSC), in "Ambito per nuovi insediamenti residenziali" con intervento indiretto.

Risposta al quesito -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.*

I beni contenuti nell'atto di pignoramento riguardano beni del catasto fabbricati e beni del catasto terreni del Comune di Scalea, distinti e separati.

I beni del catasto fabbricati vengono indicati come " lotto A ".

I beni del catasto terreni vengono indicati come " lotto B ".

I beni del catasto fabbricati sono costituiti da porzioni di fabbricati contigui che per come suddivisi, ubicati, utilizzati e per l'effettiva destinazione d'uso che assolvono,

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



devono essere considerati come un lotto unitario autonomo e funzionale, con la conseguente regolarizzazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

I beni del catasto terreni sono invece costituiti da un unico appezzamento di terreno sito in una zona poco distante ricadente nel vigente PSC del Comune di Scalea approvato con delibera del C.C. n. 6 del 17-02-2010 in ambito per nuovi insediamenti residenziali, in tale ambito l'edificazione è consentita mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 8 (PAU – P.N.) con I.F.F. 0.50 mc/mq ed il tutto viene a concretizzarsi nel momento della loro approvazione. Nella fattispecie la potenzialità edificatoria dell'appezzamento di terreno può essere utilizzata soltanto dopo l'approvazione degli strumenti attuativi.

Nella valutazione dei beni verranno fatte due stime distinte e separate, una per le porzioni di fabbricati individuati dal "lotto A" ed una per l'appezzamento di terreno individuato dal "lotto B".

Si precisa che gli immobili sono stati pignorati per intero al Signor I

Risposta al quesito -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 DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati (terreni e fabbricato), sono situati in località Foresta del Comune di Scalea (CS), nella zona Sud, in un'area in fase di espansione e sviluppo, periferica rispetto al centro, a carattere residenziale e turistico-ricettivo-alberghiero, in una zona che per la sua vicinanza al litorale tirrenico ed alla S.S. 18, nonché per la

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G, Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



facilità di collegamenti con il centro urbano, riveste una rilevante vocazione residenziale e turistico-ricettivo-alberghiero.

Considerate tutte le problematiche suesposte, la valutazione riguarda le porzioni dei fabbricati pignorati calcolate singolarmente e l'appezzamento di terreno di proprietà ed in possesso del Signor

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

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

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

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

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

Il procedimento di stima determina il valore attuale di un bene similare 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 manufatti.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER COME RILEVATE E PER COME DI SEGUITO SPECIFICATO:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

Per i locali abitativi, servizi ed accessori, nuovi o ristrutturati, **Euro 900,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Per i locali adibiti a ristorante, pizzeria e servizi, nuovi o ristrutturati **Euro 1.100,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione.

Per garage e depositi ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 400,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

Per terrazzi, portici e tettoie ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 300,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

Per la piscina ad uso esclusivo della struttura turistico-ricettiva **Euro 120,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione, considerando come anno di costruzione il 2010.

Per il terreno non occupato dalla piscina e dalle aree di pertinenza ed attrezzature di servizio **Euro 15,00/mq**.

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

Dalle ricerche effettuate, dalla consultazione dei fascicoli e dalle notizie fornite non è stata rinvenuta nessuna comunicazione relativa alla ultimazione o chiusura dei lavori, pertanto considerato che fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 e che sull'intero fabbricato sono stati realizzati dei lavori all'inizio degli anni ottanta ed ultimazione degli stessi nel 1983, per come si evince anche dal modello di condono edilizio relativo al locale ristorante, assumerò tale data quale ultimazione dei lavori, pertanto, giudicherò quali elementi comuni a tutto il fabbricato l'anno di ultimazione dei lavori (1983) e la manutenzione effettuata negli ultimi anni inclusi anche i lavori previsti con la DIA del 2007.

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 nostro caso dà un decremento pari a: 37 anni (età attuale dell'immobile) x 1,42% (ammortamento annuo) = **52.54**, per cui il valore residuo sarà pari a: $(100-52.54)/100 = 47.46\%$ che è pari ad una vita residua del bene di 33 anni.

Considerato che il grado di finitura dell'immobile è buono, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria rilevata per gli ultimi 5 anni è quasi nulla, tutto ciò comporta l'ipotesi di un decremento di valore di un ulteriore **1,00%** annuo.

5 (anni) x 1,00% (annuo) = **5.00 %** tale sarà l'abbattimento che applicherò al fabbricato per la mancata manutenzione.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Pertanto avremo, i seguenti valori a nuovo o ristrutturati:

U.I. posta al Piano Primo - Foglio 15 P.IIa 135 sub 2

Sup. commerciale U.I. al P. Primo mq. 156.00 x € 900,00/mq. = € 140.400,00

**Valore complessivo dell'immobile adibito a civile abitazione
a nuovo o ristrutturato**

€. 140.400,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (47,46%) e manutenzione (5.00%),
si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

Eu. 140.400,00 x 0,475 x 0,95 = €. 63.355,50

Applicando ancora la detrazione dei costi da sostenere per ottenere il titolo abilitativo in
sanatoria pari a circa € 8000,00 avremo: € 63.355,50 - € 8000,00 = € 55.355,50

**Pertanto il valore dell'intera quota di proprietà dell'immobile pari a
1000/1000 ragguagliata per l'effetto commerciale, è di**

€. 55.355,50 (cinquantacinquemilatrecentocinquantacinque/50)

U.I. posta al Piano Terra - Foglio 15 P.IIa 135 sub 4

Sup. commerciale U.I. al P. Terra mq. 130.00 x € 900,00/mq. = € 117.000,00

Sup. commerciale Portico al P. T. mq. 21.00 x € 300,00/mq. = € 6.300,00

Totale valore complessivo € 123.300,00

**Valore complessivo dell'immobile adibito a civile abitazione
a nuovo o ristrutturato**

€. 123.300,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (47,46%) e manutenzione (5.00%).
si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

Eu. 123.300,00 x 0,475 x 0,95 = €. 55.639,12

Applicando ancora la detrazione dei costi da sostenere per ottenere il titolo abilitativo in
sanatoria pari a circa € 3500,00 avremo: € 55.639,12 - € 3500,00 = € 52.139,12

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it



Pertanto il valore dell'intera quota di proprietà dell'immobile pari a 1000/1000 raggugliata per l'effetto commerciale, è di
€. 52.139,12 (cinquantaduemilacentotrentanove/12)

U.I. posta al Piano Terra - Foglio 15 P.IIa 135 sub 5

Sup. commerciale U.I. al P. Terra mq. 160.00 x € 900,00/mq. = € 144.000,00

**Valore complessivo dell'immobile adibito a civile abitazione
a nuovo o ristrutturato**
€. 144.000,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (47,46%) e manutenzione (5,00%) (12,50%), si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

Eu. 144.000,00 x 0,475 x 0,95 = €. 64.980,00

Pertanto il valore dell'intera quota di proprietà dell'immobile pari a 1000/1000 raggugliata per l'effetto commerciale, è di
€. 64.980,00 (sessantaquattromilanovecentottanta/00)

U.I. posta al Piano Terra - Foglio 15 P.IIa 135 sub 6

Sup. commerciale U.I. al P. Terra (ristorante, pizzeria, bar, servizi annessi)
mq. 426.00 x € 1.100,00/mq. = € 468.600,00
Sup. commerciale Tettoia al P.T. mq. 164.00x € 300,00/mq. = € 49.200,00
Totale valore complessivo € 517.800,00

**Valore complessivo dell'immobile adibito a civile abitazione
a nuovo o ristrutturato**
€. 517.800,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (47,46%) e manutenzione (5,00%), si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



Eu. 517.800,00 x 0,475 x 0,95 = € 233.657,25

Applicando ancora la detrazione dei costi da sostenere per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria pari a circa € 25.500,00 avremo: € 233.657,25 - € 25.500,00 = € 208.157,25

Pertanto il valore dell'intera quota di proprietà dell'immobile pari a 1000/1000 raggugiata per l'effetto commerciale, è di
€ 208.157,25 (duecentottomilacentocinquantasette/25)

U.I. posta al Piano Terra – S1 Foglio 15 P.IIa 1163 sub 1
Ultimazione dei lavori anno 2010

Sup. commerciale U.I. al P. Terra-S1 mq. 256 x € 120,00/mq. = € 30.720,00

Valore complessivo dell'immobile adibito a piscina e servizi annessi a nuovo o ristrutturato € 30.720,00

Applicando le percentuali di decremento per vetustà (85.80%) e manutenzione (5.00%), si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

Eu. 30.720,00 x 0,858 x 0,95 = € 25.039,87

Totale valore unità immobiliare

€ 25.039,87

Valore del terreno non occupato dalla piscina e dalle aree di pertinenza Euro 15,00/mq
mq. 1484 x € 15.00 = € 22.260,00

Valore totale unità immobiliare + terreno:

€ 25.039,87 + € 22.260,00 = € 47.299,87

Applicando ancora la detrazione dei costi da sostenere per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi pari ad € 21.000,00 avremo:

€ 47.299,87 - € 21000,00 = € 26.299,87

Pertanto il valore dell'intera quota di proprietà dell'immobile pari a 1000/1000 raggugiata per l'effetto commerciale, è di

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724

e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di



€.26.299,87(ventiseimiladuecentonovantanove/87)

Valore totale dei beni pignorati del catasto fabbricati « Lotto A » € 406.931,74

Valore appezzamento di terreno Foglio 15 P.III 1039

Considerato quanto anzidetto il prezzo del terreno viene fissato in € 15,00/mq.

mq. 5557 x € 15,00/mq. = € 83.355,00

Valore	totale	terreno	“lotto”	B
€.83.355,00(ottantatremilatrecentocinquantacinque/00)				

CONCLUSIONI

Esposto le conclusioni cui sono pervenuto, deposito la presente relazione, unitamente ai relativi allegati di seguito elencati, ringraziando per la fiducia accordatami e comunicando alla S.V.I. che alla luce di tutte le problematiche sopraccitate, rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione ai quesiti posti ed alle determinazioni che la S.V. I. vorrà adottare alla luce di quanto suesposto.

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

Rimango pertanto a disposizione della S.V. I. per ogni evenienza.

Belvedere Marittimo 20/09/2020

Il C.T.U.
Arch. Perrone Palmino

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - ARCH. PERRONE PALMINO Via G. Fiorillo 75 bis - iscritto
all'Albo dei C.T.U. al n. 84 - Tel./Fax 0985/887882 Cell. 335/6660724
e-mail: palminoperrone@alice.it

Relazione C.T.U.86/2017

Pagina 1 di

