

TRIBUNALE DI PAOLA
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

“Banca Carime SPA” oggi **“UBI BANCA S.P.A.”** con sede legale in Viale Crati snc (CS), difeso dallo Studio Legale **Avv. Damiano Bua** – Via Pier Tommaso Pugliesi snc, 87064 Corigliano (CS)

(Creditore Procedente)

- contro -

, loc. Monticello – 87029 Scalea (CS);

Iscritta al n° 65 / 2016 del Registro Generale dell'Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica Laino

Belvedere Marittimo 24/01/2022.

Il C.T.U.
Geom. Eugenio SACCA'

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 – Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501
e-mail eugenio.sacca@geopec.it

Relazione Finale Def_CTU 65-2016 
di 24

Pagina 1



TRIBUNALE DI PAOLA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile iscritta al n° 65 / 2016 del R.G.E.I.
vertente davanti l'on. Tribunale di Paola-

- tra -

“Banca Carime SPA” oggi “UBI BANCA S.P.A.” con sede legale in Viale Crati snc (CS), difeso dallo Studio Legale Avv. **Damiano Bua** – Via Pier Tommaso Pugliesi snc, 87064 Corigliano (CS),

- contro –

[REDACTED], loc. Monticello – 87029 Scalea (CS);

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

Con Decreto d'incarico emesso dalla ill/ma *Dott.ssa Federica LAINO*, in data **02/10/2020** venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra ed il giorno **08/10/2020** prestavo rito di giuramento e la proposizione dei quesiti.

In ossequio al disposto Decreto, in detto giorno e l'ora indicata comparivo dinanzi la Cancelleria del Tribunale, rendendo giuramento di rito ed apprendendo la natura del mandato, così espresso:

-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:

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 – Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501
e-mail eugenio.sacca@geopec.it



- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo 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 progressa 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, alleggi :
- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della



individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

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

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 - Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501

e-mail eugenio.sacca@geopec.it



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

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

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);



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

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

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

-F-

Formazione dei lotti

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

-G-

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



Acquisite le nozioni attraverso l'esame delle carte processuali di cui al fascicolo depositato e fornitomi dei documenti necessari, dopo numerose indagini e accertamenti presso le competenti autorità (estratto di mappa, planimetrie catastali, titoli vari, ecc.), congiuntamente con l'Avv. **Nicola Antonio BRAILE** quale Custode Giudiziario, fissavamo per le ore **10,00** del giorno **31/10/2020** l'inizio delle operazioni di 1° sopralluogo, previo avviso nei modi e termini di legge alle parti ed ai difensori (pec, racc., mail).

In detto giorno e nell'ora fissata, ci siamo recati in Scalea (CS) e precisamente in località Monticello, dove è ubicata la proprietà della parte in causa.

Sul posto **non** abbiamo avuto la presenza di nessuna delle parti convocate; pertanto non è stato possibile l'accesso all'immobile in quanto il cancello pedonale e scorrevole d'ingresso al lotto era chiuso. Abbiamo eseguito documentazione fotografica esterna dello stato dei luoghi all'unità immobiliare oggetto di CTU ed è stato redatto verbale di 1° sopralluogo chiuso alle ore 10.55.

Successivamente il Custode Giudiziario dell'immobile Avv. **Nicola Antonio BRAILE**, congiuntamente con il sottoscritto, fissava per le ore **10,00** del giorno **12.12.2020** l'inizio delle operazioni di 2° sopralluogo, previo avviso nei modi e termini di legge alle parti ed ai difensori (pec, racc., mail).

Con successiva pec datata 03-12-2021, veniva spostata l'ora del secondo accesso dalle ore **10.00** alle ore **14.00** stessa data (**12.12.2020**).

Sul posto abbiamo avuto la presenza del sig. [redacted] quale parte esecutata che vi abita congiuntamente con la [redacted] ed al [redacted]

Sono stato autorizzato dal sig. [redacted] ad eseguire alcune misurazioni sommarie dell'immobile interessato e delle relative pertinenze nonché ad eseguire documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile, rinviando i dovuti rilevamenti peritali sia per la valutazione e sia per il necessario accatastamento a data da destinarsi vista l'emergenza Covid-19.

Prima della chiusura delle operazioni di sopralluogo, ho chiesto al sig. [redacted], se avesse atti o titoli da consegnarmi o particolari osservazioni da muovermi; alla domanda mi comunicava che a breve via email trasmetterà tutta la documentazione in suo possesso. Lo stesso in pari data mi inviava titolo di acquisto del terreno datato 14-05-2004, rep. 88394 - Rogante TITOMANLIO da Scalea (CS), nonché titoli urbanistici vari corredati dai relativi elaborati.

In seguito alle istanze formulate dallo scrivente al G.E. ed alle relative disposizioni da parte della dott.ssa Federica Laino, anche in virtù dell'emergenza Covid-19, coadiuvato dal **geom. Donato Luca** (*giusta autorizzazione del G.E. datata 14/01/2021*), fissavo per le ore **14,00** del giorno **23/10/2021**, l'inizio delle operazioni di 3° sopralluogo,

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 - Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501
e-mail eugenio.sacca@geopec.it



previo avviso nei modi e termini di legge alle parti ed ai difensori (PEC), al fine di poter effettuare i rilevamenti tacheometrici per l'accatastamento dell'immobile (*giusta autorizzazione del G.E. datata 14/01/2021 e del creditore procedente a mezzo pec. datata 11-01-2021*) e le relative misurazione interne dello stesso necessarie per la stima.

In detto giorno ed allora fissata ci siamo recati in Scalea (CS) alla località Monticello dove è ubicata la proprietà della parte in causa.

Sul posto abbiamo avuto nuovamente la presenza del sig. [REDACTED] quale parte esecutata della [REDACTED] ed al [REDACTED].

Sono stato autorizzato dallo stesso ad eseguire in primis i rilevamenti dell'immobile per l'accatastamento e successivamente le misurazione interne del villino con le relative pertinenze.

Con l'ausilio dei titoli e dell'attrezzatura necessaria in mio possesso, ho intrapreso l'ispezione dei luoghi, dell'unità immobiliare e pertinenze oggetto di stima, al fine di rilevare eventuali discordanze con quanto riportato nelle documentazioni già in mio possesso.

Ho eseguito le operazioni di rilevamento e documentazione fotografica interna ed esterna all'Unità Immobiliare interessata ed individuata catastalmente sul foglio n° 7 **p.lla n. 1147 sub 1** (piano seminterrato, terra e 1° con relativa corte) **ex p.lla 791 del foglio 7**, il tutto di proprietà del sig. [REDACTED], fino a completarli e dichiararli chiusi.

Prima della chiusura delle operazioni di sopralluogo, ho chiesto al sig. [REDACTED], se avesse altri atti o titoli da consegnarmi o particolari osservazioni da muovermi; alla domanda mi comunicava "nulla".

In data **14-12-2020** a mezzo PEC al Comune di Scalea è stato richiesto accesso agli atti ed in data **30/07/2021** sono stati ritirati i documenti urbanistici del manufatto, *dopo numerosi tentativi sempre in virtù dell'emergenza Covid – 19*.

Successivamente in data **26/08/2021** è stata rilasciato attestato da parte dell'U.T.C. di Scalea (CS) **prot. n. 22550**.

Ciò premesso,

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

Risposta al quesito -A-

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

- 1) **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

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 – Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501
e-mail eugenio.sacca@geopec.it



giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

- 2) **Acquisisca** copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) **Acquisisca**, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

La documentazione inerente gli immobili pignorati (lotto di terreno F. 7 p.lla n. 791 mq 1.000 - Comune di Scalea), risulta essere completa e chiara, nel fascicolo è depositata la Certificazione Notarile Ipo-catastale datata 29 Settembre 2016 redatta dal Notaio Claudio Cusani (Notaio in Solopaca - BN).

Ad integrazione e chiarimento della documentazione suddetta ho provveduto in data **11 Gennaio 2022** ad effettuare una nuova ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato ed individuato catastalmente nel Comune di Scalea (CS) al **Foglio 7 p.lla 791 terreni (oggi a seguito di accatastamento redatto l'11-01-2022, risulta essere individuato al foglio n. 7 p.lla n. 1147 Sub 1 "A/7 villino")**.

A seguito d'ispezione ipotecaria nel periodo informatizzato dal 18/12/1990 sino al 11/01/2022 (giorno dell'ispezione), nell'elenco sintetico delle formalità risultano,

- 1) **TRASCRIZIONE** del 04/06/2004 – Reg. Part. 11488 Reg. Gen. 15403, Pubblico Ufficiale TITOMANLIO VINCENZO Rep. 88394 del 14/05/2004; ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- 2) **ISCRIZIONE** del 30/09/2005 – Reg. Part. 13967 Reg. Gen. 37239, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Rep. 23192/34 del 20/09/2005; IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 Annotazione n. 3613 del 07/06/2006 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- 3) **ISCRIZIONE** del 25/09/2006 – Reg. Part. 6465 Reg. Gen. 32788, Pubblico Ufficiale TITOMANLIO VINCENZO Rep. 94637-28670 del 20/09/2006; IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 643 del 20/02/2009 (**QUITENZA E CONFERMA**)



- 4) **ISCRIZIONE** del 10/10/2006 – Reg. Part. 7305 Reg. Gen. 35077, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Rep. 11806/34 del 20/09/2006;
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- 5) **ISCRIZIONE** del 01/04/2010 – Reg. Part. 2168 Reg. Gen. 9888, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Rep. 2287/34 del 25/03/2010;
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- 6) **ISCRIZIONE** del 08/08/2012 – Reg. Part. 1816 Reg. Gen. 20269, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 2650/2012 del 04/07/2012;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
- 7) **TRASCRIZIONE** del 01/07/2016 – Reg. Part. 12374 Reg. Gen. 15377, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAOLA Rep. 707 del 24/05/2016;
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tutto è meglio riportato nella predetta Ispezione Ipotecaria allegata e datata 11/01/2022.

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;*
 - *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*
- 2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del*



D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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, allegli :

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 dati relativi alla descrizione del bene contenuti nell'atto di pignoramento **non** corrispondono a quanto riscontrato sui luoghi in quanto in detto titolo si parla di lotto di terreno senza specificare che all'interno dello stesso insiste fabbricato in corso di costruzione inserito in mappa con mio accatastamento finale del 11-01-2022.

Nello stesso non sono menzionati i confini del lotto di terreno.

Trattasi di un villino residenziale costituito da un piano seminterrato, terra ed un piano primo con relativa area di corte (parte pavimentata e parte adibita a verde).

Il tutto è ubicato in zona centrale del Comune di Scalea (CS), località Monticello, area urbanizzata a carattere prettamente residenziale, ove nelle immediate vicinanze sono presenti una serie di negozi al dettaglio, supermercati, uffici, ecc..

L'immobile pignorato è così descritto :

- **Unità Immobiliare adibita a villino residenziale (piano S1-T-1°)** sito nel Comune di Scalea (CS) alla contrada Monticello, piano seminterrato composto da cucina/taverna, cantina e wc con scala di accesso al piano superiore; piano terra composto da soggiorno/pranzo, cucina con annessa terrazza, disimpegno e wc con scala di accesso al piano superiore; piano primo tre camere da letto, spogliatoio, n. 2 wc, balcone e terrazzo.



Superficie commerciale zona seminterrato (PS) :

- **taverna / cucina mq. 85,00 (calpestabile netta mq 74,00);**
- **cantina di mq. 15,00 (calpestabile netta mq 12,00);**
- **pilotis mq 13,80**

Superficie commerciale zona giorno (PT) :

- **soggiorno/cucina mq. 94,00 (calpestabile netta mq 82,00);**
- **portico ingresso di mq. 5,60;**
- **terrazza e scale esterne di accesso mq 49,80**

Superficie commerciale zona notte (P1°) :

- **n. 3 camere da letto, wc, dis., ecc. mq. 85,60 (calpest.le netta mq 74,60);**
- **terrazza / balcone mq. 49,40;**

Confinante a Nord ditta [redacted], a Sud con strada Comunale d'accesso dalla quale si accede anche all'immobile con relativo lotto; ad Ovest con ditta [redacted] ed ad Est con ditta [redacted] e [redacted].

- **Unità Immobiliare :** Foglio 7 P.lla n. 1147 Sub 1 - Piano Seminterrato, Terra e Primo - Categoria A/7 - classe 1 – Consistenza 11,5 vani - Rendita Euro 712,71; (ex individuazione catastale ai terreni foglio 7 p.lla n. 791 seminativo di mq 1.000)

In Ditta:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - proprietario al 1000/1000 –
- **C.F.:** [redacted]

Il lotto di terreno dove insiste l'immobile è pervenuto all'esecutato a seguito di atto di Donazione Rep. n. 88.394, datato 14 Maggio 2004 - rogante dott. Vincenzo TITOMANLIO Notaio in Scalea (CS).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in C.A. (vedasi planimetria rilevata allegata);
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi in C.A.;
- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni decorate mentre intonacate e tinteggiate con pittura ai silicati quelle esterne;
- Le falde di copertura sono state realizzate in legno lamellare con sporgenza a vista per circa 80 / 100 cm per tutto il perimetro dell'immobile;
- I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica smaltata di ottima qualità; la zona notte è pavimentata con parquet in ceramica tipo "listoni in legno";



- Impianti idrici, elettrici e sanitari in dotazione buona; è presente impianto di riscaldamento del tipo “ a pavimento “;
- Infissi interni a taglio termico con profilato lato esterno alluminio colore legno e profilato lato interno in legno; persiane esterne regolabili in alluminio di colore legno, porte interne in legno massello;
- Scala interna in marmo di ottima qualità.

La zona è da ritenersi centrale rispetto al centro di Scalea e complessivamente, il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile è buono.

A seguito dei sopralluoghi e rilevazione dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto della procedura, oggi individuato catastalmente sul foglio di mappa n. 7 del Comune di Scalea (CS), p.lla n. 1147 sub 1 (piano S1-T e 1°), si è accertato che lo stesso non era accatastato sino alla data del 11-01-2022 ed a seguito di regolare autorizzazione del G.E. e del creditore precedente, lo scrivente ha provveduto ad accatastare il villino redigendo la relativa scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza con p.llo n. CS0002695 e pertanto la stessa è da ritenersi conforme allo stato dei luoghi.

E' da precisare anche che la corte di pertinenza indicata nella scheda catastale rilasciata dall'UTE di Cosenza è inferiore rispetto alla corte pertinenziale rilevata sul posto indicatami ed occupata dal sig. [REDACTED] (vedasi pianta rilevata allegata).

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.
- 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.

L'immobile pignorato risulta regolarmente occupato dal [REDACTED], dalla [REDACTED] ed il [REDACTED], il titolo legittimante il possesso è il titolo di proprietà (Donazione) rep. n. 88.394, datato 14 Maggio 2004 - rogante dott. Vincenzo TITOMANLIO Notaio in Scalea (CS).



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

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

L'area su cui ricade l'immobile all'epoca del rilascio dei permessi di costruire ricadeva, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (PRG), in "Zona di Completamento – B21".

Mentre oggi ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) la destinazione urbanistica su cui ricade l'immobile è “ambito a verde urbano e periurbano”. Tale zona è assoggetta vincolo idrogeologico e sismico e non ricade in alcun altro vincolo.

Vedasi attestato rilasciato dal Comune di Scalea (CS) in data 26-08-2021 n. prot. 22550.

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

STUDIO TECNICO Eugenio SACCA', Via S. Antonio Abate, 51 bis - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 196 – Tel/Fax 0985/802293 Cell 338-7703501
e-mail eugenio.sacca@geopec.it



E' da precisare, come anzi detto nel "B", che il confine lato Nord/Ovest riscontrato sul posto ed indicatomi dal sig. [redacted] è maggiore rispetto a quello catastale; tale occupazione grava sulla p.lla 1130 del foglio 7 in ditta [redacted]. Infatti la strada di accesso interna al lotto del villino oggetto della CTU parte dalla proprietà effettiva del sig. [redacted] confinante con la strada comunale e poi invade con una curva, al fine di abbattere la pendenza, la p.lla 1130 del foglio 7 fino a raggiungere il davanzale del villino oggetto della CTU (vedasi planimetria allegate sovrapposta su ortofoto).

La stessa non fa parte di nessun condominio ma risulta essere un villino autonomo con ingresso indipendente dalla strada Comunale Via G. Pezzotti che raggiunge la località Monticello dove è ubicata la parte in causa.

Risposta al quesito -E- Regolarità edilizia ed urbanistica

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



pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 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.*

Il cespite oggetto di stima è un villino per civile abitazione che si compone di un piano seminterrato adibito *a taverna e servizi*, terra *adibito a zona giorno* e da un piano primo *adibito a zona notte*.

E' ubicato in zona centrale di Scalea (CS) a carattere prettamente residenziale, alla località Monticello.

L'immobile originario ed oggetto del rogito di acquisto in atti, era un rudere che è stato oggetto di un progetto di "ristrutturazione ed ampliamento fabbricato esistente, previa demolizione di manufatto esistente e lavori di sistemazione esterna".

A seguito di richiesta atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scalea (CS) in data 14-12-2020 a mezzo PEC ed al relativo accesso per ritiro della documentazione riguardante l'immobile in data 30-07-2021, è emerso che il cespite è stato oggetto di regolari titoli :

- o Permesso di Costruire n. 59 del 31.05.2004;*
- o Permesso di Costruire in Variante n. 111 del 25.10.2004;*
- o Permesso di Costruire in Variante n. 17 del 20.02.2006;*
- o Permesso di Costruire in Variante n. 113 del 20.12.2007;*

e con inizio dei lavori in data 19-07-2004.

Per quanto riguarda la rispondenza alle previsioni stabilite dagli elaborati progettuali di cui al Permesso di Costruire in Variante n. 113 del 20.12.2007 ultimo titolo sopra esposto, l'unità immobiliare adibita a villino residenziale in parte non risponde alle previsioni progettuali per come segue:



PIANO INTERRATO

- Sono state eseguite delle modifiche interne con relativo cambio di destinazione d'uso da garage in cucina / taverna e servizi. In oltre sono state eseguite modifiche prospettiche e ad oggi la parte a monte **non** è stata ancora interrata per come previsto nella tavola allegata al P. di C. n. 2;
- E' stato realizzato un piano pilotis in cemento armato al fine di poter costruire una terrazza praticabile a servizio del piano 1° / zona giorno, che ad oggi ricade nella zona ancora da interrare secondo le previsioni progettuali di cui al P. di C. n. 113 / 2007;

PIANO TERRA / RIALZATO

- Sono state eseguite delle modifiche interne con relative variazioni prospettiche e ad oggi non è stato realizzato il balcone per come previsto nella tavola allegata al P. di C. n. 2;
- E' stata realizzata una terrazza praticabile a servizio del piano con sovrastante pergolato in legno;
N.B.: parte della terrazza era contemplata da un balcone regolarmente autorizzato per come riportato nella pianta piano terra / rialzato;

PIANO PRIMO

- Sono state eseguite delle modifiche esterne con variazioni prospettiche;
- Sono state eliminate delle tegole poste sui balconi con aumento della superficie di calpestio con relativa live modifica della sagoma;
- Le falde di copertura sono state realizzate in legno lamellare a faccia vista.

Infine,

- Modifiche all'area di corte, consistente in diversa viabilità di accesso, che attualmente invade la p.lla n. 1130 del foglio 7.

Atteso che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ad ulteriori autorizzazioni, tali difformità ad oggi debbono ritenersi non conformi al progetto originario e pertanto irregolari (*prive di autorizzazione*), precisando che alcune opere non sono state ancora completate anche se i titoli sono scaduti.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, agli atti del comune, non risulta nulla (né richiesta né rilascio).



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.*

Per la destinazione d'uso delle U.I. oggetto di stima, per come è suddiviso ed ubicato, **non** si ritiene possibile una suddivisione in più lotti, precisando che l'immobile con la relativa corte è stato pignorato per intero al sig. Bloise Pino.

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

Trattasi di un villino residenziale costituito da un piano seminterrato, terra e primo (tetto del tipo a padiglione) con relativa area di corte (parte pavimentata in calcestruzzo e parte adibita a verde incolto).

Il tutto è ubicato in zona centrale del Comune di Scalea (CS), contrada Monticello, area urbanizzata a carattere prettamente residenziale, comune del Tirreno Cosentino e in un'area che, per la sua vicinanza al litorale, al centro urbano ed all'importante strada statale S.S.18, riveste una rilevante vocazione turistica, residenziale e commerciale.



CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE

Foglio n° 7 P.LLA n. 1147 Sub 1 cat. A/7

La superficie complessiva dell'U.I. adibita a civile abitazione (piano seminterrato, terra/rialzato e 1°), al lordo delle murature è di **mq. 279,60**; pilotis PS **mq 13,80**, portico PT **mq 5,60**; terrazza e scale esterne PT **mq 49,80**; terrazza/balcone 1° piano di **mq 49,40** oltre area di corte adibita per lo più a verde incolto ; l'altezza netta interna è minima è di **mt. 2,70**.

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 simili della stessa zona desunti da indagini presso uffici finanziari, studi notarili, compravendita di recente stipula, ed assegnando un prezzo medio unitario, ricavato dai suddetti valori di mercato vigenti.

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

Per i locali abitativi, servizi ed accessori, nuovi o ristrutturati, **Euro 1.500,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione.

Per i porticati / pilotis ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 750,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione. Per i



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

Le corti pertinenziali / terreno, essendo ancora in una fase di completamento e che non rivestono alcuna rifinitura particolare sono comprese nel prezzo / valore di cui sopra.

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

Considerato che nel fascicolo è stata rinvenuta la data d'inizio dei lavori della Concessione Edilizia n. 59 / UTC del 31.05.2004 avvenuto in data **19-07-2004** e che a seguito delle Varianti in corso d'Opera l'ultimo titolo rilasciato è stato il Permesso di Costruire in Variante n. 113 del 20.12.2007 che aveva la durata di tre anni, assumerò quale data di ultimazione la data del **20-12-2010** e, pertanto, giudicherò quali elementi comuni a tutto il fabbricato l'anno di ultimazione della costruzione (**2010**) e la manutenzione effettuata negli ultimi anni.

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 : 12 anni (età attuale dell'immobile) x 1,42% (ammortamento annuo) = **17,00%**, per cui il valore residuo sarà pari a: $(100-17,00)/100 = \mathbf{83,00\%}$ che è pari ad una vita residua del bene di 58 anni.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile è in un buono stato di manutenzione, pertanto non applicherò nessun decremento per quanto riguarda una eventuale mancata manutenzione (sia ordinaria che straordinaria), in quanto non rilevata.

Pertanto avremo, i seguenti valori a nuovo o ristrutturati:

U.I. posta al PS, PT e P1° - Foglio 7 P.IIa 1147 Sub 1 – Villino cat. A/7

- Sup. commerciale villino mq 279,60 x Eu. 1.500,00/mq. = **Eu. 419.400,00**
- Sup. commerciale portico mq 19,40 x Eu. 750,00/mq. = **Eu. 14.550,00**
- Sup. commerciale balc./terr.mq 99,20 x Eu. 300,00/mq. = **Eu. 29.760,00**

Valore complessivo dell'immobile adibito a villino residenziale a nuovo o ristrutturato

Eu. 463.710,00

Applicando la percentuali di decremento per vetustà (83,00%) e manutenzione (0,00%), si determina un valore attuale dell'immobile pari ad :

Eu. 463.710,00 x 0,83 x 0,00 = Eu. 384.880,00



Atteso che si sono riscontrate delle difformità urbanistiche e precisando che il deposito della domanda della concessione in sanatoria e/o Scia in Sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Per le modifiche realizzate (interne ed esterne), non è stata presentata nessuna domanda di condono Edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., la zona del Comune di Scalea (CS) ove sorgono gli immobili è soggetto ai seguenti Vincoli:

- Edilizia in zona sismica ai sensi della Legge 02.02.1974 n° 64 e s.m.i.;
- Vincolo Idrogeologico;

Per tale motivo il rilascio del titolo in Sanatoria è subordinato all'acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi (ove necessari), ma in particolare modo devono essere realizzati i due muri previsti nel P. di C. in V. n. 17/2006 (previo rinnovo del titolo) al fine di poter interrare la parte del seminterrato ancora fuori terra ed il piano pilotis (non autorizzato) che secondo il confine catastale è inferiore a mt 5,00 mentre secondo il confine indicatori e riscontrato sul posto è maggiore di mt 5,00 (lato Nord/Ovest).

Si precisa che senza queste osservazioni il piano pilotis con relativa terrazza dovrà essere demolito e senza l'acquisizione della parte di terreno occupato sulla quale insiste la strada di accesso al fabbricato, si dovrà anche prevedere il nuovo tragitto di accesso con relativa viabilità.

Si riporta di seguito l'entità presunta delle oblazioni e degli oneri accessori necessari alla sanatoria, tale importo sarà detratto dal valore complessivo degli immobili:

– Foglio 7 P.lla n. 1147 Sub 1 Piano Seminterrato, Terra e Primo

(ampliamento con diversa distribuzione interna ed esterne con modifica esterne all'area di corte)

a) Oblazione ed oneri dovuta per gli abusi e cambio d'uso PS (presunta)	€ 3.500,00
b) Relazione Geologica	€ 1.000,00
c) Deposito opere d'arti al Genio Civile in Sanatoria, con relative prove, struttura ultimata e collaudo statico	€ 6.000,00
d) Opere d'arti da realizzare (muri, interrimento, viabilità, ecc.)	€ 10.000,00
e) Spese Tecniche, diritti di segreteria, spese Istruttoria a corpo	€ 4.500,00



TOTALE COSTI E ONERI SANATORIA € 28.500,00
Tale sarà l'importo da detrarre al valore del cespite attuale.

Totale valore dell'immobile **Eu. 384.880,00**

**A dedurre costi di previsione presunti per la sanatoria
delle opere non autorizzate e varie** **Eu. - 25.000,00**

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

Eu. 359.880,00

(euro trecentocinquantanovemilaottocentottanta/00)

CONCLUSIONI

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

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

Pertanto, rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione della CTU.

Belvedere Marittimo, lì 24 Gennaio 2022.

Il C.T.U
geom. Eugenio SACCA'



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE

1. Trasmissione CTU preliminare alle parti in causa a mezzo PEC;
2. 1° e 2° Verbale di sopralluogo;
3. Avviso del sopralluogo avanzato a mezzo Pec del C.T.U. con 3° Verbale di Sopralluogo;
4. Piante dell'unità immobiliare oggetto della CTU in scala 1:100;
5. Planimetria indicante il confine catastale e quello riscontrato sul posto del lotto di terreno;

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6. Planimetria catastale dell'unità immobiliare rilasciata dall'UTE;
7. Visura storica catastale dell'immobile in ditta [REDACTED];
8. Ricevuta di avvenuto accatastamento con esito dell'aggiornamento censuario ed elaborato indicante l'inserimento in mappa;

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

9. Istanza UTC Comune di Scalea (CS) per accesso agli atti;
10. Attestato rilasciato dall'UTC n. 22550 del 26-08-2021;
11. Titolo autorizzativi rilasciati
 - o Permesso di Costruire n. 59 del 31.05.2004 con inizio dei lavori;
 - o Permesso di Costruire in Variante n. 111 del 25.10.2004;
 - o Permesso di Costruire in Variante n. 17 del 20.02.2006 con deposito genio civile e Tav. n. 2;
 - o Permesso di Costruire in Variante (ultimo titolo) n. 113 del 20.12.2007 con tavola degli elaborati progettuali;
12. Titolo di proprietà del lotto di terreno del sig. [REDACTED];

ALTRA DOCUMENTAZIONE

13. Visura ipotecaria aggiornata;
14. Documentazione fotografica;

