

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RG 71/2024 Esec. Imm.

Promossa da PRISMA SPV S.R.L. / VOLPE ROMEO +

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 29/09/2025

Il CTU

Ing. Vinicio Longo



1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 06 del mese di febbraio dell'anno 2025 negli Uffici del Tribunale di Paola, il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico firmando la dichiarazione di accettazione in data 10 febbraio 2025.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai seguenti quesiti:

(A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

- C -

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

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

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

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

Sequestri penali ed amministrativi;

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per l'adempimento 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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato n° 1 accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 10.07.2025 alle ore 14.30. Il sopralluogo è avvenuto in modo forzoso alla presenza del custode Dott.ssa Michela Sarli, alla presenza dei Carabinieri **Brandino Francesco** e **Speciale Antonio** ed alla presenza del fabbro Sig. **Sergio Carrozzino** si rimanda all' **Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo**

3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

Risposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente relazione notarile depositata dal Notaio Dott. **Niccolò Tiecco** in data 04/12/2024, attestante:

- **Ipoteca Volontaria n. 5283 del 09/06/2007** favore: **BANCA PER LA CASA SPA**, con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona N.33) e contro: **Volpe Romeo** nato a **Giffoni Sei Casali (SA)** il **01/09/1970** e **Brancaccio Maria** nata a **Giffoni Sei Casali (SA)** il **19/09/1969**; per Euro 100.000,00 di cui 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito **Dott.ssa Trinchillo Maria Paola** Notaio in **Siano (SA)**, in data **08/05/2007** rep. **84/c1**.
- **Pignoramento Immobiliare n. 28383 del 18/11/2024** favore: **PRISMA SPV SRL**, con sede in **Roma**, (Richiedente: **VISEB SRL** per Avv. **Antonella Merola** per **Doalvalue SPA**, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e contro: **Volpe Romeo** nato a **Giffoni Sei Casali (SA)** il **01/09/1970** e **Brancaccio Maria** nata a **Giffoni Sei Casali (SA)** il **19/09/1969**, Pubblico Ufficiale: **UNEP C/O Corte Di Appello di Salerno**, in data **01/10/2024** rep. **215**.

Risposta al quesito (A.2)

Si acquisisce atto di compravendita Rep.: n. **83**, Raccolta n. **50** del 08.05.2007, Notaio **Maria Paola Trinchillo**. Si rimanda all' **Allegato n°2 – Atto di proprietà**

Risposta al quesito (A.3)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento è intestato a **BRANCACCIO Maria** nata a **GIFFONI SEI CASALI (SA)** il **19/09/1969** e **VOLPE Romeo** nato a **GIFFONI SEI CASALI (SA)** il **01/09/1970**, proprietà per ½ in comunione dei beni, come si evince da atto notarile **Allegato n°2 – Atto di proprietà** e visura catastale **Allegato n°6 - Catasto**. Da Ricerca sul registro imprese (Portale Telemaco), l'intestatario del bene oggetto di stima **VOLPE Romeo** nato a **GIFFONI SEI CASALI (SA)** il **01/09/1970**, è una persona giuridica, si rimanda all' **Allegato n°3 – Nota Registro Imprese**

Risposta al quesito (A.4)

Agli atti è presente relazione notarile depositata dal Notaio **Dott. Niccolò Tiecco** in data 04/12/2024.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beniRisposta al quesito (B.1)

- In data 10 luglio 2025 alle ore 17.00 è stato effettuato l'accesso e successivo sopralluogo all'immobile oggetto di stima rilevando che tale immobile è un appartamento al piano primo che insiste in un fabbricato composto da piano terra e piano primo oltre corte circostante.
- L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si trova nel comune di Scalea in C. da Monticello.
- Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

SUPERFICIE COMMERCIALE F.7 P.LLA 384 SUB. 22 (9 GRAFFATO)						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
Residenziale	F7 P384 S22	Si	1	1	37	37
Balconi (sino a 25mq)	F7 P384 S22	No	1	0,25	6,5	1,625
Corti e cortili fino a 25 mq	F7 P384 S22	No	0	0,1	24,8	2,48
Totale Superficie commerciale raggugliata						41,10

SUPERFICIE UTILE F.5 P.LLA 121 SUB. 7 (17 GRAFFATO)		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	32

- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.7 P.LLA 384 SUB 22 (Sub 9 Graffato)	Abitazione di tipo economico	Civile abitazione	A/3

- Riferimenti Catastali NCEU:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
7	284	22 (9 graff)	A/3	2	4	175,60

- Confini:

Proprietà **Esposito Giuseppe, Rotondaro Carmela**, Viale Condominiale per come risulta dall' Allegato n° 2 – Atto di proprietà

- Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'immobile oggetto di stima e pignoramento insiste in un fabbricato composto da piano terra e piano primo ed è identificato come appartamento al piano primo, la cui distribuzione funzionale è la seguente: ingresso-disimpegno, sala pranzo, angolo cottura, due camere, servizio e balcone oltre annessa corte esclusiva al piano terra, si rimanda all' Allegato n° 4 – Rilievi;
- L'immobile oggetto di stima ha come pertinenza la corte esclusiva.

Risposta al quesito (B.2)

L'immobile oggetto di stima ha come pertinenza la corte esclusiva.

Si allega planimetria dello stato dei luoghi Allegato n° 4 – Rilievi e relativa documentazione fotografica Allegato n° 5 – Documentazione fotografica

Risposta al quesito (B.3)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni

Risposta al quesito (B.1).

Si allega Estratto di Mappa, Visure storiche e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico. Allegato n° 6 – catasto. Dal confronto dai dati presenti in catasto e i dati catastali risultanti dal titolo di provenienza non emergono differenze.

Risposta al quesito (B.2).

In data 25/02/2025 è stata inviata giusta pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a urp.scalea@asmepec.it. In Data 09/07/2025, ovvero giorno precedente al sopralluogo per la procedura in oggetto, il sottoscritto CTU si reca al comune di Scalea per avere copia dei documenti urbanistici. Si rimanda all' Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica. L'immobile oggetto di stima e pignoramento è costruito in virtù della seguente concessione edilizia:

- Concessione edilizia n° 737 del 01.08.1986, Pratica Edilizia n. 1798/81 rilasciata per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da due piani;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con lo stato dei luoghi, non emergono difformità né di natura urbanistica, né di natura catastale. Si rimanda all' Allegato n° 4 Rilievi. In data 05/07/2022 è stata presentata a mezzo piattaforma SUE Calabria Segnalazione Certificata di Agibilità Cod. Univoco SUE n. 1583, Codice Univoco Nazionale **DBSMRA76M14G975I**-05072022-1109.SUE, a firma del Geom. **Barbarelli Mattia**, il quale, per il tramite della predetta Segnalazione Certificata di Agibilità assevera l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione e dunque la

legittimità urbanistica del fabbricato Blocco n. 6 nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta con effetti personali e mobilia, ma allo stato attuale è libero. Si precisa che in data 10/07/2025 è stato effettuato accesso forzoso con ausilio della forza pubblica e del fabbro incaricato, si rimanda all' **Allegato n°1 - Verbale Sopralluogo**.

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (**Allegato n° 8 – Agenzia Entrate**) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti 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. In base alla Nota rilasciata dall'Agenzia Delle Entrate di Paola per come da **Allegato n° 8 – Agenzia Entrate** viene comunicato al sottoscritto CTU che *“interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione, con dante causa i soggetti sopra indicati, registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati.”*

Risposta al quesito (C.3)

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, di seguito il valore locativo del bene per metro quadro, in riferimento alla zona centrale (B1 - Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA V. EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP.:

Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese
F.7 P.IIa 384 Sub 9 (22 graffata)	3,10	41	127,10 €

Si rimanda all' **Allegato n° 9 – Parametri OMI**

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposta al quesito (D.1)

Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità ed oneri di ogni tipo e natura. Esaminando il geoportale del Comune di Scalea, si può affermare che l'immobile oggetto di procedura non è soggetto ad alcun vincolo Paesaggistico, non è soggetto ad alcun vincolo idrogeologico e di natura urbanistica (Vincoli PAI, ecc). Altresì è soggetto come del resto tutto il territorio regionale al vincolo di natura sismica (Alto). Si rimanda all' **Allegato n° 7 – Urbanistica**.

Risposta al quesito (D.2)

Relativamente al fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima e pignoramento, è stato costituito condominio. In relazione alla richiesta effettuata all' amministratore di condominio, lo stesso fornisce le seguenti informazioni:

"Come da riferimento in oggetto, di seguito troverete le informazioni da quando voi richiedo:

le spese condominiale annua relativa al condominio volpe Romeo risultano essere pari a 258,12 Euro le spese condominiali relative agli ultimi due anni non debitamente pagate ammontano a 516,24 Euro e sono relative agli anni di gestione 2023-2024 e 2024-2025. Nel fabbricato Dove si trova l'appartamento non sono stati deliberati lavori di ristrutturazione di alcun genere.", si rimanda all' **Allegato n° 10 – Condominio**.

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

In data 25/02/2025 è stata inviata giusta pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a urp.scalea@asmepec.it. In Data 09/07/2025, ovvero giorno precedente al sopralluogo per la procedura in oggetto, il sottoscritto CTU si reca al comune di Scalea per avere copia dei documenti urbanistici. Si rimanda all' **Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica**. L'immobile oggetto di stima e pignoramento è costruito in virtù della seguente concessione edilizia:

-Concessione edilizia n° 737 del 01.08.1986, Pratica Edilizia n. 1798/81 rilasciata per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da due piani;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con lo stato dei luoghi, non emergono difformità né di natura urbanistica, né di natura catastale. Si rimanda all' **Allegato n° 4 Rilievi**. In data 05/07/2022 è stata presenta a mezzo piattaforma SUE Calabria Segnalazione Certificata di Agibilità Cod. Univoco SUE n. 1583, Codice Univoco Nazionale **DBSMRA76M146975**-05072022-1109.SUE, a firma del Geom. **Barbarellio Mattia**, il quale, per il tramite della predetta Segnalazione Certificata di Agibilità assevera l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione e dunque la legittimità urbanistica del fabbricato Blocco n. 6 nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Di seguito la destinazione degli immobili:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
7	384	9 (22 graff.)	A/3	2	4	175,60

L'immobile è stato costruito successivamente al 1° settembre 1967, come si evince dalle concessioni edilizie rilasciate. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, si rimanda all' **Allegato n° 7 – Urbanistica**. Esaminando il geoportale del Comune di Scalea, si può affermare che l'immobile oggetto di procedura non è soggetto ad alcun vincolo Paesaggistico, non è soggetto ad alcun vincolo idrogeologico e di natura urbanistica (Vincoli PAI, ecc). Altresì è soggetto come del resto tutto il territorio regionale al vincolo di natura sismica (Alto).

Risposta al quesito (E.2)

Dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con lo stato dei luoghi, non emergono difformità né di natura urbanistica, né di natura catastale. Si rimanda all' **Allegato n° 4 Rilievi**. In data 05/07/2022 è stata presentata a mezzo piattaforma SUE Calabria Segnalazione Certificata di Agibilità Cod. Univoco SUE n. 1583, Codice Univoco Nazionale **DBSMRA76M14G975**-05072022-1109.SUE, a firma del Geom. **Barbarellio Mattia**, il quale, per il tramite della predetta Segnalazione Certificata di Agibilità viene assevera l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione e dunque la legittimità urbanistica del fabbricato Blocco n. 6 nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Risposta al quesito (E.3)

Il Cespite oggetto di procedura non è soggetto ad accertate irregolarità urbanistiche.

Risposta al quesito (E.4)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.

Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

Risposta al quesito (F.1)

È possibile la vendita del bene pignorato in un singolo lotto.

Risposta al quesito (F.2)

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Si procede alla stima dell'intero, poiché il cespite è indivisibile. L'indivisibilità è dovuta al fatto che non è possibile frazionare l'immobile in modo che le parti frazionate siano accessibili in modo autonomo e indipendente. Trattasi unica unità immobiliare.

Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)

Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

Risposta al quesito (G.1)

La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), Allegato n°11 – Comparabili simili per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' Allegato n°12 – Stima Market Comparison Approach. Di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con la Stima Market Comparison Approach:

Valore di mercato immobile oggetto di procedura 41 mq x 1.316,68 € = 53.983,88 € ~ 53.984,00 €

Risposta al quesito (G.2)

L'immobile non è abusivo e non presenta difformità.

Risposta al quesito (G.3)

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.

Sommario

1. PREMESSA e quesiti.....	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
3. Risposte ai quesiti.....	8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc.....	8
Risposta al quesito (A.1).....	8
Risposta al quesito (A.2).....	8
Risposta al quesito (A.3).....	8
Risposta al quesito (A.4).....	8
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	9
Risposta al quesito (B.1).....	9
Risposta al quesito (B.2).....	10
Risposta al quesito (B.3).....	10
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni.....	10
Risposta al quesito (B.1).....	10
Risposta al quesito (B.2).....	10
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso.....	11
Risposta al quesito (C.1).....	11
Risposta al quesito (C.2).....	11
Risposta al quesito (C.3).....	11
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	12
Risposta al quesito (D.1).....	12
Risposta al quesito (D.2).....	12
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica.....	12
Risposta al quesito (E.1).....	12
Risposta al quesito (E.2).....	13
Risposta al quesito (E.3).....	13
Risposta al quesito (E.4).....	13
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	13
Risposta al quesito (F.1).....	13
Risposta al quesito (F.2).....	13
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	14
Risposta al quesito (G.1).....	14
Risposta al quesito (G.2).....	14
Risposta al quesito (G.3).....	14