
Tribunale di Paola
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **23/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2026 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICA LAINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e corte

Esperto alla stima: Arch. Giovanni Terranova
Codice fiscale: TRRGNN67M17D086H
Partita IVA: 02382620785
Studio in: Via dei Saraceni, 11 - 87021 Belvedere Marittimo
Telefono: 098582990
Fax: 3474083223
Email: gio.terranova@tiscali.it
Pec: giovanni.terranova@archiworldpec.it



Beni in Scalea (CS) Località/Frazione Arenile Via dei Basiliiani, 5
--

SOMMARIO

Lotto: 001 - Appartamento e corte

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO	3
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2.1 IDENTIFICAZIONE	3
2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	4
2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	4
2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO	4
2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE.....	6
3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	10
6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.....	10
7. STATO DI POSSESSO	10
8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....	11
8.1 PRATICHE EDILIZIE	11
8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	12
8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	12
8.4 CONVENZIONI E VINCOLI	13
9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	13
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.....	14
12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU	14
13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	15
14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO	15
15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	166
16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16



Beni in **Scalea (CS)**
Località/Frazione **Arenile**
Via dei Basiliani, 5

Lotto: 001 - Appartamento e corte

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

In accordo con il custode giudiziario, avv. Massimo Florita, il primo accesso all'immobile è stato fissato per il 1° luglio 2025 dandone comunicazione a mezzo pec ai legali e all'esecutato mediante raccomandata A/R. A causa di diverse vicissitudini, documentate nelle pec inviate dall'avv. Massimo Florita, il sopralluogo è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (cfr. allegato 2). Nel corso della visita presso l'immobile pignorato sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici. Il verbale, redatto dal custode giudiziario, è stato sottoscritto dal CTU e dal sig. [REDACTED], padre dell'esecutato e occupante dell'alloggio unitamente alla sua compagna.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il compendio pignorato è ubicato al piano rialzato di un edificio in linea situato in via dei Basiliani n. 5 nel comune di Scalea. La zona di pertinenza è semicentrale in quanto posta poco fuori il centro della cittadina tirrenica benchè servita da strade e con attrezzature commerciali nei dintorni. Il sistema viabile è buono così come la dotazione dei parcheggi. Nel giro di 1 km sono presenti scuole, farmacie, stazione FS, municipio e diverse attrezzature urbane. Il quartiere non presenta un disegno urbanistico unitario in quanto costruito con tipologie variegata e in tempi diversi. Tale situazione produce una percezione urbana a "macchia di leopardo" con fabbricati nuovi e/o recentemente restaurati e immobili datati con un basso livello manutentivo. Il fabbricato in questione, realizzato negli anni Ottanta, presenta una modesta qualità edilizia. Evidentemente pensato come casa per vacanze, anche in ragione delle dimensioni minime degli alloggi, nel tempo non ha subito ulteriori interventi migliorativi o di manutenzione, tanto da fornire una immagine complessiva mediocre.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: Appartamento e corte

Quota e tipologia del diritto: 100/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Appartamento ubicato su piano rialzato a ca 1 metro rispetto al piano di campagna (via dei Basiliani).

Identificato al catasto Fabbricati (APPARTAMENTO):

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 265, subalterno 2, scheda catastale Cfr. allegato 3, indirizzo Località Arenile, piano T, comune Scalea, categoria A3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 49 mq., rendita € € 138,28

Derivante da: Visura catastale, cfr. allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dato non riscontrabile

Confini: Coerente con le planimetrie. Non esiste riscontro dei proprietari confinanti per assenza di elaborato planimetrico nella banca dati dell'Agenzia del Territorio



Identificato al catasto Fabbricati (CORTE):

Intestazione: [REDACTED], foglio **11**, particella **265**, subalterno **36**, scheda catastale Cfr. allegato 3, indirizzo Località Arenile, piano T, comune Scalea, categoria F1, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € --

Derivante da: Visura catastale, cfr. allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dato non riscontrabile

Confini: Coerente con le planimetrie. Non esiste riscontro dei proprietari confinanti per assenza di elaborato planimetrico nella banca dati dell'Agenzia del Territorio

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: Appartamento e corte

I dati catastali desunti dalla visura e dall'estratto di mappa riportati nell'allegato 3 sono coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale degradata
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ----.
Servizi offerti dalla zona:	Centri commerciali nei dintorni (Buona), Scuole (Buona), Farmacie (Buona), Ospedali (Sufficiente)
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Importanti centri limitrofi:	Praia a mare, Diamante, Belvedere M.mo, Paola.
Attrazioni paesaggistiche:	Maratea, Pollino, Golfo di Policastro, Valle del Lao.
Attrazioni storiche:	Centro storico di Scalea, Ruderì di Cirella.
Principali collegamenti pubblici:	Autolinee per Cosenza, Roma, Milano 2 km, Stazione FS di Scalea 1 km, Porto di Maratea 27 km

2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento e corte

L'appartamento e l'area di corte pignorate sono ubicate in un fabbricato per civile abitazione sito in Scalea, via dei Basiliani n. 5. La costruzione si presenta con una tipologia in linea, ove due corpi scala danno accesso alle unità immobiliari poste sui ballatoi. Complessivamente, presenta tre livelli fuori terra con piano seminterrato. La struttura portante è in telai in cemento armato e fondazioni continue. Gli intonaci sono del tipo civile e le pavimentazioni interne ed esterne (corte) in materiale litoide. L'appartamento è localizzato in corrispondenza del primo corpo scala, e rispetto al piano di campagna (via dei Basiliani), risulta rialzato di circa 1 m. Dal punto di vista distributivo presenta un ingresso soggiorno con angolo cottura; un piccolo corridoio di accesso al bagno e alle due camere da letto. Trattasi di una tipologia canonica utilizzata per case vacanze. L'alloggio gode di un buon grado di luminosità interno per la presenza di due porte-finestre in corrispondenza dei balconi adiacenti il soggiorno e la camera da letto principale. Il bagno e la cameretta sono dotati di finestre. Dal balcone del soggiorno,



tramite una piccola scala in ferro, si accede all'ampia area di corte pavimentata e recintata con esposizione a sud-ovest (cfr. allegato 17).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Scalea - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore (verifica codice fiscale, stato civile, estratto e convenzioni matrimoniali): Il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato, rilasciati dal Comune di Scalea su richiesta del CTU, sono riportati nell'allegato 4.

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1982 - 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non riscontrato presso il Comune di Scalea

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 (civico); ha un'altezza utile interna di m. 2,75 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Quanto alle condizione generali dell'immobile, lo stesso può definirsi mediocre a causa di una prolungata mancanza di manutenzione sia a livello condominiale che nell'appartamento e nella corte oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta al suo interno pavimenti, rivestimenti e intonaci che, per tipologia e caratteristiche estetiche, risalgono ai primi anni Ottanta, quindi all'epoca di costruzione. La tinteggiatura interna è bianca con qualche ritocco improvvisato in corrispondenza dell'angolo cottura. Le porte e gli infissi sono in pino con qualche sconnessione nelle cornici esterne. L'area di corte è sostanzialmente libera, solo in corrispondenza dei balconi è utilizzata come deposito. La cucina è a gas e risulta collegata a bombola esterna con apposito cavo di alimentazione. Nell'area di corte si ravvisa la presenza di un barbecue in muratura con rivestimento in piastrelle, evidentemente realizzato in seguito. All'esterno dell'abitazione sono presenti diversi cavi elettrici fissati in modo precario alle pareti. Le pensiline dei balconi del piano superiore, poste a copertura dei balconi afferenti l'appartamento pignorato, presentano diverse lesioni nel calcestruzzo e, in assenza di interventi di ripristino, rappresentano un pericolo costante per l'incolumità degli abitanti. L'impianti fognario e lo scarico della cucina confluiscono in un pozzetto posto nell'area di corte. L'impianto elettrico non rispetta le prescrizioni normative del D.M. 37/08. Non esiste impianto di riscaldamento. Il dettaglio del report fotografico è riportato nell'allegato 5, mentre una sintesi delle foto interne ed esterne dell'alloggio è di seguito riportata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La dichiarazione di agibilità n. 10 rilasciata in data 27.11.1984 non contiene riferimenti alla componente impiantistica (elettrica, idrica,



	fognaria etc.) dell'appartamento oggetto della presente procedura.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	--
Stato impianto	--
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adeguamento	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Note Carri ponte	---

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---

Note generali impianti: ---**2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE****Identificativo corpo:** Appartamento e corte



Ingresso fabbricato



Fronte appartamento lato corte





Soggiorno-pranzo



Camera da letto





Cameretta

NOTE GENERALI

Identificativo corpo: Appartamento e corte

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio** all'attualità. In forza di decreto di trasferimento, rogito di Tribunale di Paola, in data 24/05/2004, al n. 381; trascritto a Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in data 23/06/2004, al n. 12742.

Continuità delle trascrizioni: Sì

Note: Il decreto di trasferimento dell'immobile oggetto di pignoramento è stato acquisito dal CTU mediante richiesta al Giudice per l'esecuzione Immobiliare del Tribunale di Paola. Dal documento si evince che il sig. [REDACTED] ha acquisito l'immobile dalla procedura esecutiva n. 57/95 promossa da Banco di Napoli Spa contro Fuschillo Giacomo e Feola Anna Teresa (cfr. allegato 6). Il decreto di trasferimento immobiliare è stato acquisito dal CTU previa richiesta autorizzata dal Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott.ssa Federica Laino



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. contro [REDACTED];
Derivante da: Ipoteca giudiziale n. 2418 del 13/10/2015; Importo ipoteca: € 9.600,00; Importo capitale: € 6.420,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca giudiziale n. 537 del 12/03/2021; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 15.588,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e corte

Identificativo corpo: Appartamento corte

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - La documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti è completa.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa - Come attestato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 rilasciata dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio (cfr. allegato 7).

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Appartamento e corte

La visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile sono state estratte dal CTU mediante accesso al portale telematico dell'Agenzia del Territorio e sono state riportate nell'allegato 3.

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: Appartamento

Su richiesta del CTU all'ufficio tributi del comune di Scalea è emerso un debito del Sig. [REDACTED] nei confronti dell'Ente pari ad € 762,25 per mancato versamento ICI anni 2012-13, ed € 188,94 per accertamenti Tasi anni 2014-15 (cfr. allegato 9).

7. STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: ---.

Note: In proposito si veda quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] e verbalizzato dal custode giudiziario, avv. Massimo Florita, in sede di sopralluogo (Cfr. allegato 2). In adempimento ai quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente CTU ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Paola l'esistenza di eventuali contratti di fitto registrati per l'immobile in questione. Il Dirigente ha attestato che "dal-



le interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere registrati presso lo scrivente Ufficio, ed afferenti gli immobili indicati nella medesima richiesta e relativi al suddetto soggetto interessato" (cfr. allegato 20).

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1600/1980

Intestazione: Fuschillo Giacomo e Feola Annateresa

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani (cfr. allegato 13)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1980 al n. di prot.

Rilascio in data **07/04/1982 al n. di prot. 388**

Numero pratica: 1851/1982

Intestazione: Fuschillo Giacomo e Feola Annateresa

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Costruzione di un sottotetto praticabile ma non abitabile (cfr. allegato 14)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/09/1982 al n. di prot.

Rilascio in data **18/05/1983 al n. di prot. 486**

Numero pratica: 10

Intestazione: Fuschillo Giacomo

Tipo pratica: **Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Per lavori: Mutamento di destinazione d'uso del piano terzo da sottotetto praticabile ad abitazione ed aver realizzato un piano seminterrato ricavando n. 18 locali con destinazione cantinole (cfr. allegato 15)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data **05/10/1990 al n. di prot. 10**

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € £. 3.083.0. Importo residuo: € 0,00

NOTE: La suddetta concessione non riguarda l'appartamento oggetto della procedura esecutiva RGE 23/2025, ma solo il sottotetto del fabbricato.

Numero pratica: 1851/1982

Intestazione: Fuschillo Giacomo e Feola Annateresa

Tipo pratica: **Abitabilità**

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato urbano (cfr. allegato 16)

Presentazione in data 22/10/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data **27/11/1984 al n. di prot. ---**

NOTE: In calce alla dichiarazione di abitabilità è riportata la seguente dicitura: <<Il presente certificato si rilascia, fatti salvi gli eventuali provvedimenti adottati o da adottare in violazione di norme urbanistiche o sismiche. Il presente certificato di abitabilità viene rilasciato limitatamente ai due piani fuori terra con esclusione del piano sottotetto>>. Per il piano sottotetto, cui si riferisce la dichiarazione resa dal sindaco pro-tempore, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria con prot. 10 del 5 ottobre 1990. Gli estremi dei titoli edilizi inerenti il compendio immobiliare pignorato sono stati desunti dalla CTU allegata alla procedura esecutiva n. 57/95 R.ES.IMM, previa richiesta, autorizzata dal Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott.ssa Federica Laino (cfr. allegato 8). L'acquisizione della documentazione progettuale del fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto della presente procedura, ha



richiesto tempi lunghi da parte del comune di Scalea tali da indurre il CTU a richiedere e ottenere una proroga di 60 giorni al Giudice, dott.ssa Federica Laino (cfr. allegato 10). Nella nota di accompagnamento, il Dirigente del settore tecnico del Comune di Scalea ha attestato i titoli edilizi rilasciati sul fabbricato e tutti i vincoli insistenti sull'area (cfr. allegato 11).

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 17.02.2010 (fonte: Regione Calabria)
Zona omogenea:	Ambito residenziale con intervento indiretto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 101 del vigente Piano Strutturale Comunale
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,20 mq./mq.
Rapporto di copertura:	0,20 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Altro:	Con Delibera della Giunta Comunale di Scalea n. 50 del 20.02.2024 (cfr. allegato 12) è stato modificato il Regolamento Edilizio Comunale del Piano Strutturale e per l'area in esame è stato introdotto un indice di edificazione pari a 0,20 mq./mq. Il parametro edificatorio introdotto può essere assimilato ad un rapporto di copertura e non ad un indice volumetrico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La conformità urbanistica del fabbricato con il PRG e le norme tecniche di attuazione si riferisce all'epoca di edificazione dello stesso.

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: Appartamento
Non necessario in quanto il bene pignorato rientra nel catasto fabbricati. La destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'appartamento pignorato è riportata nella dichiarazione del dirigente UTC di Scalea (cfr. allegato 11).



8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Abitazione di tipo economico [A3]	
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	SI. Art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Cfr allegato 11
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	SI. Vincolo sismico di cui alla legge n. 64/1974

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) diversa conformazione angolare della pensilina del balcone afferente la camera da letto principale;
- 2) presenza nella corte di un piccolo barbacue in muratura ancorato al suolo e rivestito con piastrelle;

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (c.d. tardiva)

Descrizione delle opere da sanare: Le opere descritte, elencate con i numeri 1, 2 e 3 rientrano nelle difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Scalea. In particolare, il profilo arrotondato della pensilina del balcone della camera da letto è stato rettificato, presumibilmente in lavori di manutenzione. Tale piccolissimo ampliamento, quantificabile nell'ordine di centimetri, rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del testo unico dell'edilizia in base agli ultimi aggiornamenti introdotti dalla Legge 105/2024 (c.d."salvacasa"). L'abuso edilizio riportato al punto 2 inerente la realizzazione di un piccolo barbacue fissato al suolo e rivestito in piastrelle (cfr. allegato 5, foto n. 13) è da considerarsi come un elemento aggiuntivo non essendo valutabile in termini volumetrici. Si tratta, in sostanza, di un elemento edilizio che va ad incrementare la componente impiantistica dell'appartamento e, pertanto, rientra tra le parziali difformità.

Le opere sopra citate di cui ai punti 1 e 2 sono sanabili mediante l'accertamento di conformità eseguito ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 e s.m.i attraverso la presentazione di una SCIA (c.d. tardiva) allo sportello unico dell'edilizia. Rientrando l'area in zona soggetta a vincolo paesaggistico - ambientale, il buon esito della pratica di sanatoria edilizia è, comunque, subordinato al rilascio della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Cosenza che, in merito, esprime parere vincolante.

In merito ai costi presumibili da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive si può delineare che essi saranno costituiti da due voci principali:

- Costi dell'oblazione;
- Onorari tecnici;

Per la prima voce, considerando la natura residuale delle opere, l'oblazione dovuta è pari a due volte l'aumento del valore venale dell'opera realizzata (da 516 a 5.164 euro). In merito agli onorari tecnici applicabili ad una siffatta richiesta di sanatoria, tenendo conto degli adempimenti di rilievo e presentazione pratica presso gli uffici comunali, Provincia e Soprintendenza ABAP, si ritiene congruo un compen-



so di € 2500. Pertanto, ipotizzando una oblazione pari a € 1000, i costi complessivi e presumibili della sanatoria possono essere ritenuti congrui nella misura di € 3500,00.

Oneri presumibili per regolarizzazione opere abusive: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Regolarità urbanistica: Conforme

Regolarità catastale: Conforme

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevabili. In base a quanto riferito dal [REDACTED] dalla compagna nel corso della visita di sopralluogo, per il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di procedura, è presente una forma di autogestione condominiale, pertanto non figura il condominio costituito. A parziale conferma di ciò, è stato verificato dallo scrivente che agli ingressi del fabbricato non è presente alcuna tabella recante nome e recapiti dell'amministratore.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non rilevabili: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevabili.

Millesimi di proprietà: Non rilevabili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattandosi di appartamento privato non esiste obbligo di abbattimento delle barriere architettoniche. L'immobile non presenta soluzioni e/o dispositivi per l'accesso alle persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevabili

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non richiesto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: Appartamento e corte

Facendo seguito alla richiesta del CTU al Comune di Scalea, il dirigente dell'ufficio tecnico comunale ha attestato (cfr. allegato 11) che per l'area ove sorge l'immobile oggetto di pignoramento *"non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici"*.

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: Appartamento e corte

I dati catastali del compendio pignorato sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Cfr. allegati 3 e 18.



13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: Appartamento e corte

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento e Corte**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde del compendio immobiliare pignorato sono le seguenti: - Appartamento 47,95 mq. - Balconi 5,35 mq. + 3,90 mq. = 9,25 mq. - Area di corte 76,60 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,95	1,00	47,95
Balconi	sup lorda di pavimento	9,25	0,50	4,63
Area di corte	sup lorda di pavimento	76,60	0,33	25,28
133,80				77,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2025
Zona: Via Lauro
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 670
Valore di mercato max (€/mq): 1000



15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Identificativo corpo:** Appartamento e corte**100/100 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Scalea - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore (verifica codice fiscale, stato civile, estratto e convenzioni matrimoniali): Il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato, rilasciati dal Comune di Scalea su richiesta del CTU, sono riportati nell'allegato 4.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati (Appartamento):**

Intestazione: [REDACTED], foglio **11**, particella **265**, subalterno **2**, scheda catastale Cfr. allegato 3, indirizzo Località Arenile, piano T, comune Scalea, categoria **A3**, classe 2, consistenza 3,5, superficie 49 mq., rendita € € 138,28

Derivante da: Visura catastale, cfr. allegato 3Millesimi di proprietà di parti comuni: Dato non riscontrabileConfini: Coerente con le planimetrie. Non esiste riscontro dei proprietari confinanti per assenza di elaborato planimetrico nella banca dati dell'Agenzia del Territorio**Identificato al catasto Fabbricati (Corte):**

Intestazione: [REDACTED], foglio **11**, particella **265**, subalterno **36**, scheda catastale Cfr. allegato 3, indirizzo Località Arenile, piano T, comune Scalea, categoria **F1**, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € --

Derivante da: Visura catastale, cfr. allegato 3Millesimi di proprietà di parti comuni: Dato non riscontrabileConfini: Coerente con le planimetrie. Non esiste riscontro dei proprietari confinanti per assenza di elaborato planimetrico nella banca dati dell'Agenzia del Territorio**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

La cittadina di Scalea tra la metà degli anni Settanta e la fine degli anni Novanta ha conosciuto un grosso sviluppo edilizio, in gran parte favorito dal suolo pianeggiante e dalla facilità di vendita di mini appartamenti per vacanza destinate a fasce medio basse. L'aumento della domanda, concentrato in un periodo di tempo non elevato, ha comportato una limitazione della qualità edilizia in ragione della facilità di vendita degli immobili. Si è verificato, in sostanza, un aumento spropositato dell'edificazione, cui non ha corrisposto un disegno urbano organico con le attrezzature urbane di supporto. Oggi, a Scalea, esistono grandi complessi edilizi, privi dei servizi minimi. Anche il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, ha una qualità urbana complessiva mediocre, riscontrabile nella documentazione fotografica riportata nell'allegato 5.

Nel corso del sopralluogo tecnico compiuto dallo scrivente il compendio immobiliare è stato rilevato dal punto di vista dimensionale e i risultati sono stati raccolti nell'allegato 17. Disponendo di una pianta in scala dell'immobile, il primo passo da compiere ai fini della stima immobiliare è quello di stabilire la superficie commerciale del bene. Essa si riferisce ad un'area virtuale che deriva dalla superficie reale, opportunamente armonizzata con dei coefficienti correttivi e posti a base della compravendita in ragione della destinazione d'uso degli ambienti costituenti il fabbricato. In concreto, per determinare la superficie commerciale del fabbricato si considera la superficie lorda costruita, mentre, per l'area di



corte e i terrazzi si applica alla superficie reale un coefficiente riduttivo che fornirà il valore ragguagliato della superficie commerciale desumibile dalla letteratura tecnica. In merito esistono numerosi riferimenti bibliografici dei quali si fornisce un sintetico riferimento:

PESTINENZA PUGLISI e L. PESTINENZA PUGLISI, *Guida alla stima delle abitazioni*, Ed. Dei, Roma 1998;

GIUSEPPE MASSIMO INNOCENTI, *La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.*, Palermo 2012;

CARLO FORTE e BALDO DE' ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Sonzogno 1989;

RAFFAELE GIGANTE, *Il manuale del consulente tecnico*, Lavis 2001;

RAFFAELE GIGANTE, *Consulenze tecniche commentate*, Lavis 2001;

MASSIMO MONCELLI, *Guida operativa del valutatore immobiliare*, Edizioni Maggioli, Santarcangelo di Romagna 2022.

Tutto ciò premesso, per la stima del compendio immobiliare pignorato, anche in ragione della tipologia edilizia considerata e le peculiarità della zona, è stato adottato un procedimento di tipo sintetico, basato su una analisi del mercato immobiliare di Scalea all'attualità e ai dati reperibili sia dalle fonti catastali che dalle agenzie immobiliari della zona. Il complesso dei dati raccolti è stato oggetto di un confronto informale, ma necessario, sia con l'ufficio tecnico comunale che con alcuni tecnici della zona operanti nel settore dell'edilizia. La metodologia estimativa adottata prevede l'analisi di un campione sufficiente di annunci immobiliari con caratteristiche simili all'immobile in argomento per ubicazione, estensione, tipologia, finiture e uso prevalente. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi richiesti e le superfici commerciali degli appartamenti si ottiene un valore di mercato medio per metro quadrato. Come documentato nell'allegato 19, su un campione di sette appartamenti omogenei esaminati, si ha un valore complessivo di € 304.000,00 a fronte di una superficie commerciale di 330,00 mq. con un'incidenza media di 921,21 €/mq.

Il valore medio così ottenuto necessita di una ulteriore precisazione mediante l'applicazione di coefficienti, comunemente indicati come punti di merito, che hanno lo scopo di rapportare il prezzo medio a metro quadro alle caratteristiche specifiche dell'appartamento oggetto di stima. I suddetti coefficienti sono indicati con la lettera K ed esplicitano le seguenti caratteristiche:

K1 – Esprime la qualità del fabbricato rispetto a quelli medi della zona;

K2 – Esprime la qualità del fabbricato per la presenza di servizi non ordinari;

K3 – Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione del fabbricato;

K4 – Esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito;

K5 – Esprime un apprezzamento per appartamenti di taglio piccolo e deprezzamento per appartamenti di taglio grande;

K6 – Esprime apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'appartamento: piani, vista, esposizione, rumore;

K7 – Esprime apprezzamento/deprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione.

Pertanto, il valore a metro quadrato da attribuire al compendio immobiliare pignorato si otterrà come prodotto tra il valore medio precedentemente determinato e i valori dei coefficienti. Nel caso particolare, sono stati attribuiti coefficienti riduttivi pari a 0,9 solo per K3 e K7, mentre agli altri coefficienti si applica il valore unitario.

Il valore di mercato a metro quadrato sarà dato dalla seguente espressione:

$$Vm (\text{€/mq.}) = 921,21 \text{ €/mq.} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7;$$

$$Vm (\text{€/mq.}) = 921,21 \text{ €/mq.} * 1,0 * 1,0 * 0,9 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 0,9 = \mathbf{746,18 \text{ €/mq.}};$$



Fonti di informazione:

Catasto di Cosenza, Agenzia del Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza;

Uffici del registro di Paola;

Ufficio tecnico di Scalea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Scalea e aree limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI del mercato immobiliare di Scalea per l'area in questione con fabbricato aventi un grado di finitura normale presentano valori compresi tra 670,00 e 1.000,00 €/mq. per il primo semestre 2025. Il valore di mercato determinato con il procedimento di stima precedentemente descritto è pari ad **€/mq. 746,18**;

Altre fonti di informazione: Depliant delle agenzie immobiliari e giornali con aste giudiziarie.

Valutazione corpi:

Appartamento: Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.500,00.

Come precisato in precedenza, in ragione della tipologia edilizia e dell'area urbana di ubicazione è stato utilizzato un criterio di stima di tipo sintetico, basato sull'analisi di un campione omogeneo di immobili aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, costruttive del tutto simili a quelle del compendio pignorato. I dati raccolti, unitamente a considerazioni di carattere generali sul mercato immobiliare di Scalea, hanno consentito di ricavare un valore medio a metro quadro di € 921,21. Per affinare ulteriormente il criterio estimativo, il valore medio ottenuto è stato rapportato a sette coefficienti che rappresentano i c.d. punti di merito (ubicazione, esposizione, dimensione, conservazione etc.) in aumento o diminuzione. Riferendo gli stessi all'appartamento e alla corte oggetto di stima, si ottiene un valore applicabile a mq. di **€ 746,18** che, riferito alla superficie commerciale dell'alloggio, produce un valore di mercato di € 58.097,57. Dal valore così ottenuto occorre detrarre gli oneri riferiti alla regolarizzazione edilizia dell'immobile (€ 3.500,00) e un piccolo arrotondamento (€ 97,57) per un prezzo di vendita finale di **€ 54.500,00 (euro cinquantaquattromilacinquecento/00)**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,95	€ 746,18	€ 35.779,33
Balconi	4,63	€ 746,18	€ 3.454,81
Area di corte	25,28	€ 746,18	€ 18.863,43
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.097,57
arrotondamento detrazione di € 97,57			€ -97,57
regolarizzazione edilizia detrazione di € 3500,00			€ -3.500,00
Valore Finale			€ 54.500,00
Valore corpo			€ 54.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.500,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	77,85	€ 54.500,00	€ 54.500,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento e l'area di corte oggetto della procedura R.G.E. 23/2025, per caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali è da considerarsi come lotto unico non ulteriormente divisibile.

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.500,00

Valore locativo: € 300,00

Regime fiscale della vendita:

Asta immobiliare

Note finali dell'esperto:

Nel ringraziare il Giudice, Dott.ssa Federica Laino per la fiducia professionale accordatami, e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore precisazione in merito, ribadisco le conclusioni tecniche cui sono giunto:

1. Ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. il creditore che richiede la vendita ha correttamente depositato l'ispezione ipotecaria, la certificazione notarile sostitutiva attestante le generalità dell'esecutato, le formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato nell'ultimo ventennio. Sono, inoltre, stati acquisiti dal CTU l'atto di compravendita dell'appartamento, i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazione, le visure e le planimetrie catastali;
2. Il compendio pignorato è ubicato in un fabbricato sito in Scalea, via dei Basiliani n. 5 e si compone di appartamento (47,95 mq.), balconi (9,25 mq.), e area di corte (76,60 mq.). Dall'atto di acquisto (24.05.2004, Rep. n. 381) ad oggi l'immobile è sempre stato identificato con i seguenti dati catastali:
- Appartamento: Foglio 11, Particella 265, sub. 2, cat. A3, Classe 2, Vani 3,5, Rendita € 138,28;
- Corte: Foglio 11, Particella 265, sub. 36;
3. Attualmente l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] e risulta dotato di arredi ed elettrodomestici. Per lo stesso, per come attestato dall'Agenzia delle Entrate di Paola, non risultano registrati contratti di fitto. Per posizione, tipologia e grado di manutenzione il canone locativo mensile dell'appartamento è stimabile in € 300,00;
4. Gli unici vincoli accertati sull'area sono di tipo sismico (legge 64/74), paesaggistico-ambientale (D.Lgs. 42/04). Per il fabbricato, non risulta nominato l'amministratore condominiale; la gestione avviene in maniera autonoma. L'ufficio comunale tributi ha attestato la presenza di un debito del sig. [REDACTED] verso il comun di Scalea di € 762,25 (Ici) ed € 188,94 (Tasi).



5. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 388 del 07.04.1982;
- Concessione Edilizia n. 486 del 18.05.1983;
- Condono Edilizio legge 47/1985 n. 10 del 05.10.1990;
- Dichiarazione di abitabilità del 27.11.1984.

L'immobile è conforme alla destinazione d'uso residenziale, presenta qualche scostamento dimensionale nella pensilina del balcone della camera da letto rientrante nelle tolleranze costruttive (art. 34bis DPR 380/01); emerge la presenza di un barbacue in muratura fissato al suolo all'interno della corte, sanabile con le procedure degli artt. 36 e 36bis del Testo unico dell'edilizia, fatta salva l'autorizzazione paesaggistica. I costi presumibili per la concessione in sanatoria sono stimabili in € 3.500,00;

6. Per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, l'immobile non può essere frazionato e va considerato come lotto unico;
7. Dopo una analisi del mercato immobiliare di Scalea, attraverso una stima sintetica integrata con detrazioni e arrotondamenti, per l'immobile pignorato si perviene a stimare un valore di mercato di € 54.500,00 (euro Cinquantaquattromilacinquecento/00).

La presente consulenza tecnica d'ufficio viene inviata a mezzo pec al custode giudiziario, ai legali delle parti costituite in giudizio e depositata sul portale telematico del Tribunale di Paola.

Tanto si doveva in adempimento al mandato del Giudice.

Elenco Allegati

Allegato 1

- Nomina del Giudice

Allegato 2

- Convocazione primo accesso
- Verbale di sopralluogo

Allegato 3

- Scheda catastale
- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Elenco immobili

Allegato 4

- Certificazioni [REDACTED]

Allegato 5

- Documentazione fotografica

Allegato 6

- Decreto trasferimento immobile
- Richiesta Giudice Esecuzioni Immobiliari

Allegato 7

- Certificazione notarile
- Ispezione ipotecaria
- Ricevuta contributo unificato



Allegato 8

- CTU procedura esecutiva n. 57/95 R.ES.IMM
- Istanza consultazione CTU

Allegato 9

- Pendenze tributi comunali
- Istanza comune di Scalea

Allegato 10

- Richiesta proroga CTU

Allegato 11

- Attestazione UTC Scalea
- Stralci Piano Strutturale Comunale

Allegato 12

- Delibera Giunta Comunale 50/2024

Allegato 13

- Concessione edilizia 388/82

Allegato 14

- Concessione edilizia 486/83

Allegato 15

- Sanatorie opere edilizie abusive n. 10/90

Allegato 16

- Dichiarazione abitabilità

Allegato 17

- Pianta appartamento e corte

Allegato 18

- Atto di pignoramento

Allegato 19

- Campione annunci immobiliari Scalea
- Dati OMI primo semestre 2025

Allegato 20

- Attestazione Agenzia delle Entrate

Paola, 15.01.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Giovanni Terranova

