

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### **PREMESSA**

Con provvedimento del 21 marzo 2025 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°52/2018 R.G.Esec., promossa dalla

In data 24 marzo 2025 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

**- A -**

#### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

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

**- B -**

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

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

#### **PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE**

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il sottoscritto CTU ha provveduto all'esame del fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipotecaria e catastale depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare urbana, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Cetraro (CS), per come di seguito indicato:

***Appartamento per civile abitazione censito nel Foglio n.30 con la Particella n.815 Subalterno 2 – Categoria A/3, classe 4°, consistenza 5 vani, Rendita 413,17; intestato***

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **8 maggio 2025**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate -Unità Territoriale di Paola (CS)- richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di

eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sul bene oggetto di pignoramento.

In data **8 maggio 2025**, si recava presso l'Archivio Notarile di Cosenza per richiedere copia conforme del rogito notarile di provenienza nel quale è contenuto l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

In data **9 maggio 2025**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Avv. Luisa Onorato – il sottoscritto si recava presso l'immobile posto ad esecuzione ed alla presenza del medesimo e di un delegato del soggetto esecutato, unitamente al difensore di fiducia, dava avvio alle operazioni peritali, effettuando puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno del bene oggetto di perizia **(Cfr. ALLEGATO 1)**.

In data **12 maggio 2025**, si recava presso l'Archivio Notarile di Cosenza per ritirare la copia conforme del precitato rogito notarile.

In data **21 maggio 2025**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al Comune di Cetraro (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

In data **2 luglio 2025**, si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cetraro (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e propedeutica per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data **2 luglio 2025**, provvedeva ad inoltrare formale richiesta di informazioni all'Amministratore di Condominio, onde avere le notizie necessarie per rispondere compiutamente ai quesiti formulati dal G.E. e più specificatamente quelli di cui al punto 2) della lettera D) dell'incarico conferito.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. Il titolo di provenienza del bene pignorato è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza, i cui estremi risultano i seguenti:

*Rogito di compravendita del 4.10.2005 a firma del Notaio Avv. Piero Molinari, Repertorio n.3500, Raccolta n.602. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola il 5.10.2005 al n.2179 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 6.10.2005 ai nn. 38695/20338; col quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà sul bene pignorato (Cfr. ALLEGATO 2).*

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si riproduce in allegato unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa **(Cfr. ALLEGATO 3)**.

## **B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento per civile abitazione, con corte esclusiva annessa, della quale si dirà meglio in seguito circa l'esclusione della stessa dal presente elaborato peritale. L'unità abitativa fa parte di un fabbricato ubicato nel complesso residenziale denominato *Condominio "Lampetia"*, sito in località Testa del comune di Cetraro (CS), più precisamente in Via Clampetia n.48

Detto complesso residenziale è posizionato ai confini nord del territorio comunale e più precisamente in prossimità del porto cittadino, a ridosso del litorale tirrenico.

La zona è urbanizzata e caratterizzata prevalentemente da edifici plurifamiliari a destinazione residenziale, realizzati prevalentemente negli anni '70/80, con la presenza di alcuni edificati in epoca più recente ed altri di epoca più remota.

Trattandosi di zona costiera, le attività economiche presenti e prevalenti hanno carattere stagionale (stabilimenti balneari e similari), mentre le principali attività sono concentrate nel vicino borgo della frazione marina, posto a sud a circa 3 km di distanza.

Qui si trovano supermercati, bar-tabacchi, farmacia, ferramenta, istituti di credito, strutture ricettive ed altre attività, tutte agevolmente raggiungibili mediante la viabilità cittadina, che a sua volta si collega alla vicinissima strada statale tirrenica n.18

La zona gode di una buona panoramicità sul litorale tirrenico, che dista all'incirca 200 mt dal complesso residenziale in questione e risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità comunale. La stazione ferroviaria più vicina è quella di "Cetraro" sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 5 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 85 km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 54 km.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato è costituito da due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di perizia.

La struttura portante è in cemento armato, solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima costruita a falde inclinate.

L'appartamento periziato è ubicato al piano seminterrato, ed è dotato di accesso diretto dalla corte esclusiva, di cui meglio si dirà in seguito circa la sua esclusione dalla presente perizia.

L'unità immobiliare si compone al suo interno di una zona d'ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, due camere da letto di cui una ad uso matrimoniale ed un vano ad uso ripostiglio. L'altezza netta interna è variabile, ossia alcuni ambienti hanno altezza 2,55mt ed altri 2,40 mt.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell'immobile e relative finiture possono così riassumersi:

- La tompagnatura è del tipo a "cassa vuota" con doppi laterizi interposti da camera d'aria, intonacata all'esterno con intonaco tradizionale.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in alluminio "taglio freddo" e vetro camera. Gli stessi sono muniti inferriate esterne.
- Le porte interne sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo in legno massello.

- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale "salvavita" posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità abitativa.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico.
- È presente l'impianto tv.

I confini nel loro insieme risultano: con di cui al subalterno 8 per tre lati ed altra uiv di cui al sub 2.

### **CALCOLO SUPERFICI**

La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 76,35 mq ca.

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ossia applicando una specifica percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso di specie non ci sono pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile periziato viene così determinata:

**Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 87,32 mq**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 87,32 mq**

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nella planimetria ricavata dal rilievo planivolumetrico (**Cfr. ALLEGATO 4**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (**Cfr. ALLEGATO 5**).

### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (**Cfr. ALLEGATO 6**).

### **SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'**

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e del confronto con la planimetria catastale depositata, è emersa una lieve difformità interna riguardante la tramezzatura del vano ad uso

ripostiglio. In particolare, la parete d'angolo tra la zona soggiorno ed il disimpegno risulta realizzata con andamento curvilineo, anziché ortogonale come riportato nella planimetria catastale. Tale difformità può ritenersi di modesta entità e risulta sanabile sotto il profilo catastale mediante pratica di variazione, i cui costi sono stimabili complessivamente in circa € 1.000,00, comprensivi di oneri.

Diversa valutazione merita la situazione relativa alla corte esclusiva annessa all'immobile staggito, la quale presenta una difformità di natura sostanziale.

Detta corte, infatti, risulta autonomamente censita al Catasto Fabbricati come "area urbana", identificata al foglio n. 30, particella n. 815, subalterno 8, ed è tuttora intestata ai soggetti proprietari/costruttori dell'immobile ( ).

Tale identificativo non compare né nell'atto di pignoramento né nella correlata nota di trascrizione ed istanza di vendita, con la conseguenza che la corte deve ritenersi bene estraneo al presente procedimento espropriativo, anche in ragione della diversa intestazione catastale.

Si evidenzia, a titolo di completezza, che detta circostanza trae origine da un modus operandi frequente negli accatastamenti realizzati tra la fine degli anni '70 e gli anni '80, allorquando le aree di corte, pur essendo di fatto pertinentziali ed a servizio esclusivo delle singole unità abitative, venivano rappresentate su planimetrie autonome.

Successivamente, il Catasto – spesso a distanza di anni e, nel caso di specie, nel 2000 a seguito di un intervento interno di allineamento della banca dati catastale – ha attribuito a tali corti un distinto identificativo catastale, intestandolo alla ditta originaria, ossia al soggetto dichiarante del primo accatastamento.

Questa prassi ha comportato, non di rado, l'insorgere di problematiche analoghe a quella qui riscontrata, con la conseguenza che nei passaggi notarili viene riportato esclusivamente il subalterno relativo all'appartamento, omettendo del tutto quello della corte ed ignorandone, di fatto, l'esistenza giuridico-catastale.

Va tuttavia rilevato che nel rogito di provenienza relativo al bene in oggetto la corte viene espressamente menzionata nella descrizione dell'immobile trasferito, a conferma della volontà delle parti e della destinazione pertinentziale della stessa rispetto all'unità immobiliare principale. In particolare, a pagina 2 dell'atto notarile, si legge testualmente:

*"Appartamento posto al piano seminterrato, catastalmente piano terra, con accesso dal portoncino distinto con il numero civico 48, composto da tre vani, ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio, disimpegno e **annesso giardino pertinentziale di circa mq. 50 (cinquanta)**, confinante nel complesso per tutti i lati con proprietà Filippelli -D'Angelo."*

Nonostante ciò, la buona prassi impone di sistemare la questione innanzi ad un notaio mediante stipula di apposito atto di rettifica, così da sanare la difformità tra titolarità giuridica e realtà di fatto.

**Pertanto, nel presente elaborato peritale, della corte non si terrà conto ai fini estimativi, prevedendo anzi una decurtazione dal valore complessivo attribuito all'immobile pignorato, in ragione della mancata piena disponibilità giuridico-catastale della stessa.**

**C – STATO DI POSSESSO**

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice e dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. **(Cfr. ALLEGATO 7).**

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Cetraro, per la zona "Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE", pertanto gli stessi possono essere così specificati:

**Valore minimo 1,8 Euro/mq – Valore Massimo 2,7 Euro/mq**

Si ritiene congruo il valore massimo di 2,7 Euro/mq, pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

**Sup. Lorda x Vlm = 87,32 mq x 2,7 €/mq = Euro 235,76 al mese – in cifra tonda Euro 240/mese**

**D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si rileva che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, ad eccezione della trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva e dell'iscrizione di Ipoteca Legale del 07.09.2009, il tutto come già riportato nella relazione notarile in atti **(Cfr. ALLEGATO 4).**

A tali formalità si aggiunge un'ulteriore Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 28.05.2024, emersa a seguito di nuova ispezione ipo-catastale effettuata dal sottoscritto **(Cfr. ALLEGATO 8)**. Tale iscrizione, avente ad oggetto il creditore intervenuto, , sembrerebbe non opponibile alla presente procedura, in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, le trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli desunte dall'ispezione aggiornata effettuata dal sottoscritto sull'immobile staggito: vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che per il complesso immobiliare in cui ricade il bene staggito è presente regolare condominio costituito, denominato "Condominio Clamptia". Pertanto si è provveduto a formulare apposita richiesta all'Amministratore dello stesso, il quale ha inviato formale nota di riscontro dalla quale emerge che per quanto attiene alla proprietà esecutata è presente al 07.07.2025 un debito verso il condominio pari ad Euro 154,98 **(Cfr. ALLEGATO 9).**

**E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'immobile pignorato rientra in un più ampio intervento edilizio inizialmente autorizzato con Concessione n.435 del 21.11.1977 **(Cfr. ALLEGATO 10)** cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n.499 del 06.06.1981 **(Cfr. ALLEGATO 11).**

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa è stata rilasciata dal Sindaco in data 02.08.1982 **(Cfr. ALLEGATO 12)**.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio sopra citato (Concessione Edilizia n.499/1981) e quanto invece realizzato e rilevato in sede di sopralluogo, è emersa una difformità sostanziale che interessa l'intera unità immobiliare pignorata.

In particolare, dagli elaborati grafici di progetto approvato risulta che, per l'intero piano seminterrato – catastalmente piano terra – al quale afferisce l'immobile periziato, non sia stata indicata alcuna destinazione d'uso né siano state rappresentate divisioni interne. **(Cfr. ALLEGATO 13)**.

È tuttavia riportata la tompagnatura perimetrale con le relative aperture esterne, tutte corrispondenti con quelle riscontrate in sito, circostanza che evidenzia come l'intero piano sia stato progettato ed assentito quale volume chiuso, verosimilmente con destinazione non abitativa, in considerazione dell'altezza netta interna indicata in progetto, pari a mt 2,50.

Pertanto, la successiva realizzazione delle opere di divisione interna deve considerarsi quale abuso edilizio, temporalmente riconducibile all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato e quindi da attribuirsi ai proprietari/costruttori originari.

Tale conclusione è avvalorata anche dalla planimetria catastale, la quale riporta le tramezzature interne per come di fatto riscontrabili allo stato attuale, con data di censimento 26.04.1983 e con ditta dichiarante corrispondente ai medesimi proprietari/costruttori,

Valutata l'entità e la tipologia delle precitate difformità si può asserire che le stesse risultano sanabili in quanto non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia assentita. Il procedimento amministrativo di regolarizzazione può essere avviato con Permesso a Costruire in sanatoria secondo quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (es. Salva Casa), i cui costi si possono quantificare complessivamente, tra compensi ed oneri vari, in Euro 10.000,00.

#### **F – FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene pignorato è dunque un'unità immobiliare autonoma e ben definita catastalmente ed urbanisticamente, non divisibile, che allo stato in cui si trova può essere alienata senza dunque procedere a frazionamento e/o altri procedimenti. Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

***Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Cetraro (CS) alla località Testa in Via Clamptia n.48, facente parte del "Condominio Clamptia", censito al catasto fabbricati del medesimo comune nel Foglio n.30 con la Particella n.815 Subalterno 2 – Categoria A/3, classe 4°, consistenza 5 vani, Rendita 413,17.***

#### **G – VALORE DEL BENE E COSTI**

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile per beni analoghi ricadenti nella stessa zona, ed in condizioni ordinarie. La determinazione di codesti valori è frutto sia

di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari su compravendite effettuate e/o annunci di vendita per beni simili.

Conoscendo, dunque, le superfici commerciali degli immobili, per come infra determinate, ed i valori medi di mercato si può procedere alla loro stima, applicando eventuali aggiunte (*es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc*) o detrazioni (*es. vetustà, spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di manutenzione e/o completamento, ecc.*), determinate in percentuale, in virtù all'esperienza del sottoscritto in materia estimativa, oppure a corpo. Pertanto il valore dei lotti possono così determinarsi:

**Superficie Commerciale (Sc) = 87,37mq**

**Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.000,00 €/mq**

Valore commerciale (Vlc) = Sc x Vmm = 87,37mq x 1.000 €/mq = Euro 87.370,00

Detrazioni:

- > *Debito verso il condominio = - 154,98*
  - > *Variazione Catastale = -1.000,00*
  - > *Mancata piena disponibilità giuridico-catastale della corte = -20% su Vlc = -17.474,00*
  - > *Sanatoria urbanistica opere abusive = -10.000,00*
- Totale Detrazioni = 154,98 + 1.000 + 17.474,00 + 10.000 = 28.628,98*

**VALORE DI MERCATO = Vmm – detrazioni = 87.370 – 28.628,98 = 58.741,02**

**= 58.741,02 Euro**

---

**VALORE DEL LOTTO = Euro 58.741,02**

**In cifra tonda = Euro 59.000,00**

---

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

**Belmonte Calabro, lì 24 Settembre 2025**

**IL C.T.U.**

**f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA**

**SEGUONO ALLEGATI**

## **ELENCO ALLEGATI**

- 1)** Verbale 1° accesso
- 2)** Rogito notarile di provenienza
- 3)** Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento
- 4)** Rilievo planivolumetrico
- 5)** Rilievo fotografico
- 6)** Documentazione catastale
- 7)** Risccontro Agenzia delle Entrate
- 8)** Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- 9)** Risccontro Amministratore di Condominio
- 10)** Concessione Edilizia n.435-1977
- 11)** Concessione Edilizia n.499-1981
- 12)** Dichiarazione di Abitabilità
- 13)** Elaborati Grafici Stato Assentito C.E. n.499-1981