

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Proc. Esecutiva n. 59/2023 R.G. Esec. del Tribunale di Paola

Castello Finance vs xxxxxx - G.E. Dott.ssa Federica Laino



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cetraro 05.08.2024

II CTU



(Dott. Ing. Fabio Angilica)

RELAZIONE

Oggetto: Proc. Es. n. 59/2023 del Tribunale di Paola. Castello Finance vs

Premessa.

Con provvedimento del 14.07.2023 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica da Cetraro, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3354 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola, quale consulente tecnico nella procedura in oggetto, formulando allo stesso i 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;
 - descrive 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 pertinenti 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

4. 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.

5. **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.

Nello stesso provvedimento, il G.E. disponeva che l'esperto ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc; che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il

custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni; che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc; che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione: della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita. Autorizzava l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). Disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'Avv. Angelica Iannitelli, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento. Disponeva infine che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc autorizzando le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc; fissava l'udienza del 19.01.2024 ore 9.00, quale prima data utile visto il carico di ruolo, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.

Per tali ragioni in ottemperanza all'incarico conferito dal G.E. il sottoscritto CTU trasmetteva, nei termini indicati, bozza della propria relazione peritale anche agli esecutati, costituiti e rappresentati dall'Avv. XXXXX XXXXX, in data 15.11.2023 con due distinte pec (trasmissione e ricevute di avvenuta consegna allegata). Entro il termine di giorni 15 concesso alle parti eseguite nessuna osservazione è giunta alla bozza peritale trasmessa e pertanto il CTU provvedeva in data 04.12.2023 al deposito definitivo della CTU. In seguito in data 22.03.2024 l'Avv. Aiello per conto e su incarico dell'Ing. XXXXX, esecutato, trasmetteva allo scrivente copia di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1122 del 30.06.1998 relativa al locale Commerciale censito al fg. 5 p.la 528 sub. 4 sito al piano terra dell'immobile di Via Roma, invitando il CTU all'integrazione del l'apropri a rel ai me peri al e che in assenza di tal e documento attestante, apparentemente, la conformità dell'unità in questione, prevedeva come necessaria la messa in pristino dello stato dei luoghi in

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

conformità con il progetto originario, con una spesa prevista pari ad € 47.000,00 circa (nota Avv. XXXX e Copia Concessione in Sanatoria allegate). Per tali motivi il CTU in data 25.03.2024 chiedeva al G.E. disposizioni in merito alla prosecuzione della consulenza. Il G.E. disponeva ulteriori verifiche e di relazionare a seguito delle stesse. Per tali ragioni il 19.04.2024 il consulente relazionava al G.E. specificando come in data 18.04.2024 a seguito di nuova istanza di accesso agli atti trasmessa il 26.03.2024 all'UTC del Comune di Amantea fosse stata fornita al CTU nuova documentazione tecnica non rinvenuta dallo stesso Ufficio in sede di primo accesso, ovvero Concessione Edilizia n. 500 del 18.04.1984 in Variante alla Concessione Edilizia n. 467/1983 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1122 del 30.06.1998 relativa alla domanda di condono edilizio n. 1421 del 27.02.1995; entrambe le pratiche sono dotate dei relativi elaborati progettuali. Un'ulteriore Concessione Edilizia in Variante n. 596 del 01.10.1985 risultava citata nei registri ma alla data del l'accesso agli atti l'UTC non è stato in grado di rinvenire alcuna documentazione correlata. La documentazione tecnica rilasciata consente di affermare che alcune delle unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano conformi alla normativa urbanistica, al contrario di quanto affermato inizialmente nella prima relazione peritale e che per tale motivo le stesse unità immobiliari non necessitano di messa in pristino dello stato dei luoghi e per tale ragione la conformità urbanistica incide sul valore di stima inizialmente indicato nella CTU, non necessitando tali beni di costi per i lavori della messa in pristino. Il G.E. per tali motivi in data 22.04.2024 chiedeva la presenza degli ausiliari all'udienza già fissata. In data 10.06.2024, il G.E., considerato che l'esperto estimatore avesse chiarito che solo successivamente al deposito della perizia di stima è stata rinvenuta documentazione attestante altro titolo abilitativo e che può esservi altra documentazione rilevante ai fini della conformità edilizia e urbanistica, che tuttavia il Comune interessato non è in grado di reperire, disponeva che l'esperto stimatore svolgesse nuove ricerche della sopra indicata documentazione anche presso uffici diversi da quelli comunali e che depositasse nuova perizia di stima, rispondendo agli originari quesiti di cui al provvedimento di incarico, entro 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento; fissava, per la disamina della perizia di stima e le decisioni sulle richieste delle parti, l'udienza del 24.01.2025 ore 9.00.

Operazioni peritali eseguite.

Preliminarmente il sottoscritto in data 17.07.2023 accettava l'incarico di esperto estimatore trasmettendo alla competente Cancelleria del Tribunale di Paola la propria dichiarazione di accettazione e il giuramento di rito. In data 18.07.2023 ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione unitamente alle planimetrie catastali. In pari data e a mezzo pec trasmetteva all'UTC del Comune di Amantea (CS) richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Tale documentazione veniva consecutivamente ritirata presso l'UTC di Amantea (CS) da parte del sottoscritto consulente.

In data 29.08.2023 il custode, a mezzo pec e raccomandata A.R., comunicava al CTU e alle parti, anche non costituite, che il giorno 12.09.2023 alle ore 10, si sarebbe recato, unitamente al CTU, a Amantea presso gli immobili oggetto di esecuzione. Pertanto in tale data il CTU si recava in Amantea presso i luoghi di causa e in tale circostanza, oltre alla presenza della custode, si rinveniva quella dei sigg.ri XXXXX XXXXX, che hanno consentito l'accesso al CTU e alla Custode.

In particolare il CTU accedeva agli immobili siti alla Via Roma, 74 censiti al **NCEU al fg. 5 p.lla 528**, e più precisamente:

- **sub. 5**, Appartamento cat. A/3 Cl. 2 vani 6 Piano T, che risultava occupato senza titolo dal sig. XXXXXX. Su tale immobile il sottoscritto eseguiva i rilievi e le misurazioni necessari a redigere l'elaborato peritale e traeva di ogni ambiente, esterno ed interno, opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dello stato dei luoghi. Inoltre per lo stesso appartamento, ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il sig. XXXXXXXXXX sottoscriveva la dichiarazione del mancato allaccio alla rete della centrale termica, verificata dallo stesso CTU;

- **sub. 19**, Magazzino cat. C/2 C. 1 Piano S1, occupato dagli esecutati e su cui eseguiva gli stessi rilievi e traeva le foto di rito;

- **sub. 20** Magazzino cat. C/2 C. 1 Piano S1, occupato dagli esecutati e su cui eseguiva gli stessi rilievi e traeva le foto di rito;

- **sub. 26** Magazzino cat. C/2 C. 1 Piano S1, occupato dagli esecutati e su cui eseguiva gli stessi rilievi e traeva le foto di rito;

- **sub. 29** Negozio cat. C/1 C. 1 Piano T, occupato dagli esecutati e su cui eseguiva gli stessi rilievi e traeva le foto di rito. Anche di tale immobile ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il sig. XXXXXXXXXX sottoscriveva la dichiarazione di assenza di impianto termico, verificata dallo stesso CTU.

Per ciò che concerne il bene individuato al **NCEU al fg. 5 p.lla 285 Sub. 14**, Magazzino cat. C/2 C. 1 Piano T, avendo dichiarato i debitori di non poter consentire l'accesso non essendo nelle loro disponibilità, il CTU e il Custode accedevano autonomamente tramite il vano scala del fabbricato di cui alla p.lla 285 ed effettuavano una ricognizione dell'esterno. Dal confronto con la planimetria catastale in possesso del CTU si deduceva che trattasi di vano tecnico di altezza e dimensioni ridotte per cui se ne deduceva un valore non rilevante. Alle ore 12.15 si chiudeva il verbale delle operazioni.

In data 13.09.2023 il Custode chiedeva al creditore procedente di chiarire le determinazioni della parte in merito al prosieguo della procedura con esclusivo riferimento a tale bene (Fg 5 P.lla 285 sub. 14) e con

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

successiva comunicazione del 20.09.2023 il legale di parte procedente si dichiarava concorde nel non far periziare l'immobile di cui sopra adibito a vano tecnico. Per tale motivo in data 25.10.2023 il CTU, atteso che lo stesso non può autonomamente esimersi dallo stimare un bene senza espresso mandato dell'III.mo G.E., chiedeva delucidazioni sul prosieguo delle attività peritali limitatamente al bene di cui al fg. 5 p.lla 285 sub. 14 e nello specifico se stralciare tale bene dalla valutazione. Il G.E., per tale motivo, assegnava al creditore procedente termine 10 giorni di tempo per note di riscontro. In data 10.11.2023 la Castello Finance per il tramite del suo legale depositava nota con cui dichiarava di voler rinunciare alla esecuzione immobiliare limitatamente al bene richiamato, e in data 13.11.2023 il G.E. dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente al bene sito in Amantea censito al NCEU al fg. 5 p.lla 285 Sub. 14 e che pertanto non costituirà oggetto di stima da parte del consulente.

In data 18.06.2024 il CTU richiedeva ulteriormente all'UTC del Comune di Amantea la documentazione tecnica integrativa a seguito di primo e secondo accesso agli atti, ovvero, Concessione Edilizia in Variante n. 596/1985 del 01.10.1985 con i relativi elaborati grafici o eventuali pareri rilasciati da enti terzi (ex Genio Civile, Soprintendenza, etc), al fine di risalire al progetto approvato in variante, che in data successiva l'ufficio provvedeva a trasmettere all'esperto unitamente agli elaborati grafici correlati.

Risposta ai 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Risposta al quesito A.

1. E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., ovvero la certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipocatastale dell'11.07.2023, del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo. Da tale esame, sentito il Custode, emergeva che nella stessa certificazione notarile non veniva riportata l'ipoteca di primo grado alla quale si fa riferimento nell'atto di pignoramento (ipoteca di primo grado iscritta presso la Conserv. RR.II. di Cosenza il 13.02.1985 ai nn. 3608 r.g. e 6129 r.p., rinnovata in data 14.02.2005 ai nn. 6609r.g./2608r.p.) A seguito di contatti tra il custode e il creditore procedente venivano fornite visure ipocatastali da cui poter riavere l'ipoteca originaria e quella rinnovata. Inoltre dalla Certificazione Notarile risulta che i beni di cui al Fg. 5 P.IIIa 285 Sub. 14 Natura C2 (Magazzino, procedura estinta), Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 5 Natura A3 (Appartamento), Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 19 Natura C2 (Magazzino), Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 20 Natura C2 (Magazzino), Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 26 Natura C2 (Magazzino) e Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 29 Natura C1 (Negozio) risultano di piena proprietà 1/3 di XXXXXXXX, di piena proprietà 1/3 di XXXX XXXXX e di piena proprietà 1/3 di XXXXXXXXXX, cui sono pervenuti per successione in morte di XXXX XXXXX nato il 30.05.1931 ad Amantea (CS) deceduto il 25.09.2002 registrata il 11.03.2003 al n. di rep. 136/156 U.R., trascritta il 07.12.2004 ai nn. 34367/24502 devoluta per legge, risulta trascritta in data 15.02.2011 ai nn. 4620/3389 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX XXXXX da parte degli stessi eredi. Risulta inoltre dalla Certificazione notarile ipocatastale che nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- i. Iscrizione nn. 31229/12439 del 09.08.2005 di Ipoteca Legale nascente a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 03.08.2005 n. rep. 20365/34 emesso da ETR spa sede Cosenza. A favore di ETR spa Cosenza c.f. 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto Via XXIV Maggio Pal. K2000 Cosenza) contro XXXXXXXX nata il 01.03.1938 a Messina c.f. XXXXXXXXXX; capitale € 30.426,12 Totale € 60.852,24. Grava tra gli altri su Amantea Fg. 5 P.IIIa 285 Sub. 14 e Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 29.
- ii. Iscrizione nn. 39252/14710 del 10.10.2005 di Ipoteca Legale nascente a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 05.10.2005 n. rep. 25324/34 emesso da ETR spa sede Cosenza. A favore di ETR spa Cosenza c.f. 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto Via XXIV Maggio Pal. K2000 Cosenza) contro XXXXXXXXXX nata il 03.02.1969 a Messina c.f. XXXXXXXXXX; capitale € 30.810,65 Totale € 61.621,30. Grava tra gli altri su Amantea Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 29, Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 5, Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 26, Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 19, Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 20 e Fg. 5 P.IIIa 285 Sub. 14.
- iii. Trascrizione nn. 18659/12842 del 04/07/2011 nascente da verbale di Pignoramento immobili dell'11.05.2011 num. Rep. 464/2011 emesso da Tribunale di Paola a favore di Italfondario SpA sede Roma C.F. 00399750587 contro XXXXXXXX nata il 01.03.1938 a Messina c.f. XXXXXXXX, XXXXXXXXXX nato il 17.11.1960 a Messina C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata il 03.02.1969 a Messina c.f.

XXXXXXXXXXXX. Grava su Amantea Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 29, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 5, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 26, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 19, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 20.

- iv. Trascrizione nn. 20490/15776 del 23/06/2023 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 25.05.2023 num. Rep. 421 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola a favore di Castello Finance srl sede Roma C.F. 04555440967 contro XXXXXXXX nata il 01.03.1938 a Messina c.f. XXXXXXXX. Grava su Amantea Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 29, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 5, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 26, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 19, Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 20 e Fg. 5 P.Ila 285 Sub. 14.

- v. Iscrizione nn.6609/2608 del 14.02.2005 di Ipoteca in Rinnovazione derivante da n. 676 di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Formalità di riferimento Iscrizione reg. part. 6129 del 13.02.1985 a favore Intesa Gestione Crediti SpA sede Milano C.F. 00169760659 contro XXXXXXXX. Dati relativi al titolo Atto Notarile Pubblico del 06.02.1985 num. Rep. 25825 Notaio De Santo. Capitale € 180.759,91 Totale € 542.279,73. Grava su Amantea Terreni Fg. 5 P.Ila 528 (Fabbricato in corso di costruzione). Terreni fg. 5 P.Ila 285/B (Fabbricato in corso di costruzione).

Sono state inoltre acquisite le visure catastali storica (allegata) dei beni, nonché le planimetrie catastali (allegata).

2. E' stato acquisito il titolo di provenienza dei suddetti beni oggetto di esecuzione, ovvero:

- Nota di trascrizione nn.34367/24502 del 07.12.2004 Certificato di Denunciata di Successione (Atto per causa di morte) di XXXXXXXX reg. all'U.R. di Paola (CS) al num. Rep. 136/156 in data 11.03.2003.
- Sono stati acquisiti gli Estratti per Riassunto di Matrimonio dal Comune di Maratea (XXX XXXXXX) del 07.09.2023 (allegato), dal Comune di Paola (XXXXXXX) del 27.07.2023 (allegato), dal Comune di Messina (XXXXXXX) del 24.08.2023 (allegato).

3. Agli atti è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)

Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- 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.

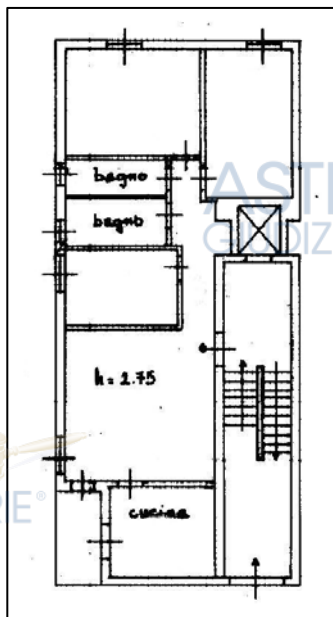
Identificazione pregressa dei beni

4. 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.
5. **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.

Risposta al quesito B.

1. Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 5 Categoria A3 (Appartamento)



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da un appartamento sito al piano primo di un immobile individuato con la p.Ila 528.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** mq. 110,00
- **Superficie Utile** mq. 95,00

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Amantea (CS) al Fg. 5 P.Ila 528 Sub. 5 Categoria A3, Classe 2 Consistenza 6 vani – Indirizzo: Via Roma n. 64 Int. 1 Piano T. Intestato per la piena proprietà 1/3 a XXXXXX, piena proprietà 1/3 a XXXXXX e per la piena proprietà 1/3 a XXXXXX
- Confina ad Ovest a nord ed est con corte comune e ad ovest con vano scala.

Descriva le caratteristiche del bene.

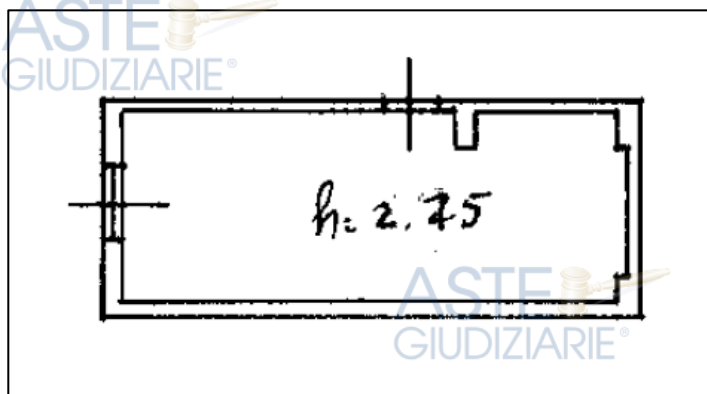
Trattasi di un appartamento composto da ingresso-soggiorno, una cucina con annessa veranda, uno studio, due WC e due camere da letto. Sito in una zona commerciale centrale del Comune di Amantea il fabbricato in cui è ubicata l'unità in questione, ha pianta regolare e copertura a tetto a più falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è buono. Più precisamente l'unità oggetto di esecuzione presenta buone finiture, ovvero pavimentazione in gres porcellanato, pareti ben rifinite ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, serramenti esterni in legno. Presenta impianto elettrico efficiente e unità di climatizzazione. E' dotato di impianto di riscaldamento ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia mancando anche i radiatori. I due WC presentano pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato ed è dotato di sanitari di discreta fattura e box doccia. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di boiler elettrico. Efficienti gli impianti elettrico ed idrico.

L'Appartamento è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXX XXXXX" il cui regolamento viene allegato alla presente e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali dell'appartamento è pari ad € 168,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 312,83 (146,88+165,95).

Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

1. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
2. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

1. **Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 19 Categoria C2 (Magazzino)**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da un unico ambiente sito al piano seminterrato di un immobile individuato con la p.IIIa 528.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale mq. 28,00**
- **Superficie Utile mq. 22,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Amantea (CS) al Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 19 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 25 mq – Indirizzo: Via Roma n. 66 Int. 14 Piano S1. Intestato per la piena proprietà 1/3 a XXXXXX, piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX e per la piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX.
- Confina per un lato con vano scala, per l'altro con spazio comune.

Descriva le caratteristiche del bene.

Trattasi di un locale deposito composto da un unico ambiente, dotato anche di accesso carrabile. Sito in una zona commerciale centrale del Comune di Amantea il fabbricato in cui è ubicata l'unità in questione, ha pianta regolare e copertura a tetto a più falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del locale è discreto, pur presentando il piano dei magazzini infiltrazioni di acque meteoriche. Più precisamente l'unità oggetto di esecuzione presenta finiture idonee alla sua destinazione, ovvero pavimentazione in gres porcellanato, pareti

ad intonaco civile ruvido, serramenti esterni in alluminio e serranda di accesso carrabile in ferro zincato. Presenta impianto elettrico.

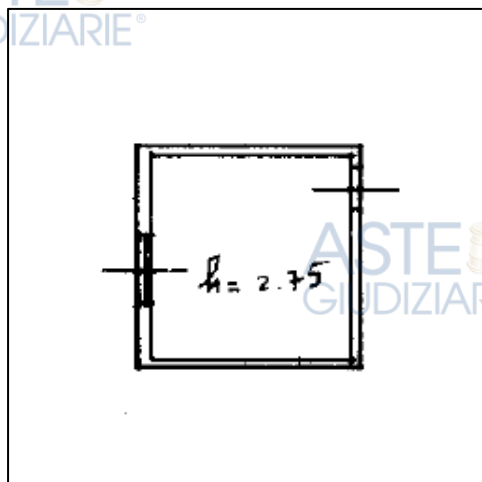
Il deposito è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXXXXX" il cui regolamento viene allegato alla presente e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali di tutti i locali magazzini e negozio intestati agli esecutati (ovvero fg. 5 p.lla 528 subb. 19/20/26/29) è pari ad € 408,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 833,83 (423,39 + 410,44). Inoltre per tutti tali locali risulta un debito pregresso pari a complessivi € 1.705,72 così ripartito: Anno 2020 debito pari ad € 377,86, Anno 2021 debito pari ad € 494,03, Anno 2022 debito pari ad € 423,39, Anno 2023 debito pari ad € 410,44.

Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

2. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

1. Fg. 5 P.lla 528 Sub. 20 Categoria C2 (Magazzino)



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da un unico ambiente sito al piano seminterrato di un immobile individuato con la p.lla 528.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale mq. 17,00**

- **Superficie Utile mq. 13,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Amantea (CS) al Fg. 5 P.lla 528 Sub. 20 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 15 mq – Indirizzo: Via Roma n. 66 Int. 15 Piano S1. Intestato per la piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX, piena proprietà 1/3 a XXXXXX e per la piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX.
- Confina per un lato con corte comune, e con spazio comune.

Descriva le caratteristiche del bene.

Trattasi di un locale deposito composto da un unico ambiente. Sito in una zona commerciale centrale del Comune di Amantea il fabbricato in cui è ubicata l'unità in questione, ha pianta regolare e copertura a tetto a più falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del locale è discreto, pur presentando il piano dei magazzini infiltrazioni di acque meteoriche. Più precisamente l'unità oggetto di esecuzione presenta finiture idonee alla sua destinazione, ovvero pavimentazione in gres porcellanato, pareti ad intonaco civile ruvido, serramenti esterni in alluminio e porta di accesso in ferro zincato. Presenta impianto elettrico.

Il deposito è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXXXXX" il cui regolamento viene allegato alla presente e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali di tutti i locali magazzini e negozio intestati agli esecutati (ovvero fg. 5 p.lla 528 subb. 19/20/26/29) è pari ad € 408,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 833,83 (423,39 + 410,44). Inoltre per tutti tali locali risulta un debito pregresso pari a complessivi € 1.705,72 così ripartito: Anno 2020 debito pari ad € 377,86, Anno 2021 debito pari ad € 494,03, Anno 2022 debito pari ad € 423,39, Anno 2023 debito pari ad € 410,44.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

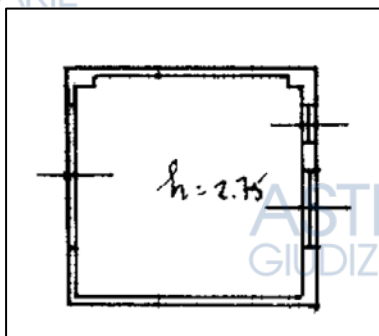
Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

2. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

1. Fig. 5 P.Ila 528 Sub. 26 Categoria C2 (Magazzino)



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da un unico ambiente sito al piano seminterrato di un immobile individuato con la p.Ila 528.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale mq. 26,00**
- **Superficie Utile mq. 21,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Amantea (CS) al Fig. 5 P.Ila 528 Sub. 26 Categoria C2, Classe 1
Consistenza 23 mq – Indirizzo: Via Roma n. 66 Int. 21 Piano S1. Intestato per la piena proprietà

1/3 a XXXXXXXX, piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX e per la piena proprietà 1/3 a XXXXX

XXXXX.

- Confina per un lato con corte comune, e con spazio comune.

Descriva le caratteristiche del bene.

Trattasi di un locale deposito composto da un unico ambiente, dotato anche di accesso carrabile.

Sito in una zona commerciale centrale del Comune di Amantea il fabbricato in cui è ubicata l'unità in questione, ha pianta regolare e copertura a tetto a più falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del locale è discreto, pur presentando il piano dei magazzini infiltrazioni di acque meteoriche. Più precisamente l'unità oggetto di esecuzione presenta finiture idonee alla sua destinazione, ovvero pavimentazione in gres porcellanato, pareti ad intonaco civile ruvido, serramenti esterni in alluminio e serranda di accesso carrabile in ferro zincato. Presenta impianto elettrico.

Il deposito è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXXXXX" il cui regolamento viene allegato alla presente e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali di tutti i locali magazzini e negozio intestati agli esecutati (ovvero fg. 5 p.lla 528 subb. 19/20/26/29) è pari ad € 408,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 833,83 (423,39 + 410,44). Inoltre per tutti tali locali risulta un debito pregresso pari a complessivi € 1.705,72 così ripartito: Anno 2020 debito pari ad € 377,86, Anno 2021 debito pari ad € 494,03, Anno 2022 debito pari ad € 423,39, Anno 2023 debito pari ad € 410,44.

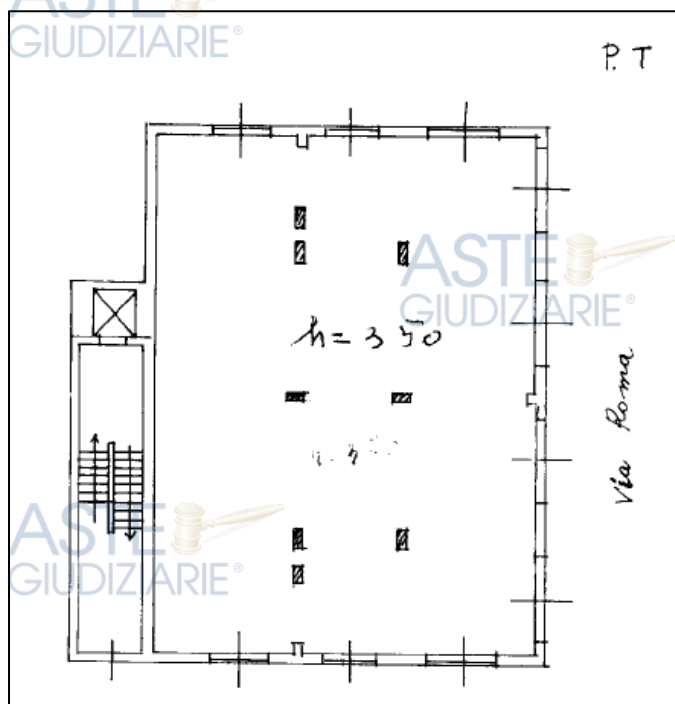
Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

2. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

1. Fig. 5 P.Ila 528 Sub. 29 Categoria C1 (Negozio)



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da un unico vasto ambiente sito al piano terra di un immobile individuato con la p.Ila 528.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale mq. 260,00**
- **Superficie Utile mq. 232,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Amantea (CS) al Fig. 5 P.Ila 528 Sub. 29 Categoria C1, Classe 1 Consistenza 233 mq – Indirizzo: Via Roma n. 66-68-70 Piano T. Intestato per la piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX, piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX e per la piena proprietà 1/3 a XXXXXXXX.
- Confina a ovest ed est con corte comune, a sud con Via Roma e a nord con vano scale.

Descriva le caratteristiche del bene.

Trattasi di un vasto locale composto da un unico ambiente in cui risultano presenti i soli pilastri del telaio della struttura in elevazione, dotato anche di quattro accessi potenzialmente carrabili. Sito in una zona commerciale centrale del Comune di Amantea il fabbricato in cui è ubicata l'unità in questione, ha pianta regolare e copertura a tetto a più falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del locale è discreto. Più precisamente l'unità oggetto di esecuzione presenta finiture incomplete essendo la pavimentazione in granigliato tipico degli anni '70, pareti ad intonaco civile ruvido, serramenti esterni in alluminio e serrande di accesso in ferro zincato. L'impianto elettrico necessita di adeguamento così come l'impianto idrico. Mentre per l'impianto di riscaldamento il locale non è dotato di impianti termici.

Il locale è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXX" il cui regolamento viene allegato alla presente e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali di tutti i locali magazzini e negozio intestati agli esecutati (ovvero fg. 5 p.lla 528 subb. 19/20/26/29) è pari ad € 408,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 833,83 (423,39 + 410,44). Inoltre per tutti tali locali risulta un debito pregresso pari a complessivi € 1.705,72 così ripartito: Anno 2020 debito pari ad € 377,86, Anno 2021 debito pari ad € 494,03, Anno 2022 debito pari ad € 423,39, Anno 2023 debito pari ad € 410,44.

Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg. XXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

2. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Identificazione pregressa dei beni

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi dei beni riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
5. Dalle indagini effettuate i beni risultano correttamente accatastati e agli stessi è associata conforme planimetria catastale.

- 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.

Risposta al quesito C.

1. L'appartamento censito al fg. 5 P.IIIa 528 sub. 5, all'atto dell'accesso del 12.09.2023, risultava occupato dal sig. XXXXXXXX nato ad Amantea (CS) il XXXXXX in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non scritto. Tutti gli altri beni, ovvero magazzini e negozio censiti al fg. 5 p.IIIa 528 subb. 19-20-26-29 sono detenuti e occupati dagli esecutati.
I sigg.ri XXXXXXXXX detengono gli immobili in forza di Successione (Atto per causa di morte) di XXXX XXXXXXX del 25.09.2002 reg. all'U.R. di Paola (CS) al num. Rep. 136/156 in data 11.03.2003 trascritta ai nn. 34367/24502 il 07.12.2004.
2. Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione.
3. Il valore locativo degli immobili è stato determinato, tenuto conto delle particolari finiture e del pregio degli stessi, nonché della destinazione d'uso, come media tra i valori di locazione rilevati presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate/Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari e il valore ottenuto a seguito di una scrupolosa indagine di mercato effettuata dallo scrivente presso agenzie immobiliari di zona riferite ad immobili con caratteristiche simili a quello in questione. In particolare il sottoscritto è risalito ai canoni di locazione per metro quadro e mensili riportati dalla Banca dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) per la zona B1 (Fascia/zona: Centrale/CENTRALE) ove i beni sono ubicati. Dall'analisi dei dati emerge per tali

zone che il canone di locazione minimo per appartamenti di tipo economico come quello in questione ovvero u.i.u. fg. 5 p.la 528 sub. 5 è pari ad € 2,7/mq x mese, valore che rientra nella media dei valori scaturiti dall'analisi di mercato effettuata e può trovare coerente applicazione con la particolare localizzazione dell'immobile all'interno di tale macro area economica e con l'estensione e le finiture dello stesso appartamento. In particolare, avendo l'appartamento in oggetto superficie commerciale estesa mq. 110 circa, il canone di locazione mensile che se ne desume dall'applicazione di tale valore risulta pari in c.t. ad **€ 297,0/mese**. Per ciò che riguarda invece i locali magazzini con destinazione catastale C/2 dall'analisi dei dati emerge per tali zone che il canone di locazione massimo per magazzini di stato conservativo normale come quelli in questione ovvero u.i.u. fg. 5 p.la 528 subb. 19-20-26 è pari ad € 2,8/mq x mese, valore che rientra nella media dei valori scaturiti dall'analisi di mercato effettuata e può trovare coerente applicazione con la particolare localizzazione dell'immobile all'interno di tale macro area economica e con l'estensione e le finiture degli stessi beni. In particolare, avendo il sub. 19 superficie commerciale mq. 28,0 circa, il sub. 20 sup. comm. mq. 17,0, il sub. 26 s. comm. mq. 26,0, il canone di locazione mensile che se ne desume dall'applicazione di tale valore risulta rispettivamente pari in c.t. ad **€ 78,0/mese** (sub. 19), **€ 48,0/mese** (sub. 20), **€ 73,0/mese** (sub. 26). Infine per ciò che riguarda il locale destinato a negozio di categoria catastale C/1 dall'analisi dei dati emerge per tali zone che il canone di locazione minimo per negozi di stato conservativo normale a differenza di quello in questione ovvero u.i.u. fg. 5 p.la 528 sub. 29 che necessita delle finiture, è pari ad € 6,4/mq x mese, valore che ponderato con i valori medi relativi a beni con simili caratteristiche e finiture di quello in questione e pari ad € 4,5/mq x mese, determina un valore medio pari ad € 5,45/mq x mese. In particolare, avendo il sub. 29 superficie commerciale mq. 260,0 circa, il canone di locazione mensile che se ne desume dall'applicazione di tale valore risulta pari in c.t. ad **€ 1.417,0/mese**.

- 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.

Risposta al quesito D.

1. L'area su cui ricadono gli immobili urbani in oggetto è sottoposta a vincolo sismico e paesaggistico.

L'Appartamento di cui al fg. 5 p.lla 528 sub. 5 è ubicato nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXXX" e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXX XXXXX.

Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali dell'appartamento è pari ad € 168,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 312,83 (146,88+165,95).

I depositi e il negozio di cui al fg. 5 p.lla 528 subb. 19-20-26-29 sono ubicati nel Fabbricato che fa parte del Condominio "XXXXXXXX" e il cui Amministratore è la Dott.ssa XXXXXXXX. Dalla sua nota del 11.10.2023 (allegata) si evince che l'importo medio annuo relativo alle spese condominiali di tutti i locali magazzini e negozio intestati agli esecutati (ovvero fg. 5 p.lla 528 subb. 19/20/26/29) è pari ad € 408,00, mentre le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente è pari alla somma complessiva di € 833,83 (423,39 + 410,44). Inoltre per tutti tali locali risulta un debito pregresso pari a complessivi € 1.705,72 così ripartito: Anno 2020 debito pari ad € 377,86, Anno 2021 debito pari ad € 494,03, Anno 2022 debito pari ad € 423,39, Anno 2023 debito pari ad € 410,44.

Inoltre è opportuno precisare che nella riunione di Condominio "XXXXXX" del 03.03.2023 sono stati approvati i lavori di impermeabilizzazione dei garage pari ad un importo di € 32.753,71. Tali lavori si sono resi necessari per le infiltrazioni di acqua che insistono nei locali garage che possono provocare danni all'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Per tali lavori la quota dovuta sia dai magazzini che dall'appartamento di proprietà dei Sigg. XXXXXX è pari ad € 8.593,92. Dunque, il totale del debito è pari ad € 10.619,23.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

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 del 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.

Risposta al quesito E.

1. Per ciò che concerne le unità immobiliari facenti parte del Fabbricato di cui alla p.lla **528** ovvero "Condominio XXXXXXXX", risulta che per tale fabbricato sia stata rilasciata Concessione Edilizia n. 467 del 12.09.1983 in ditta XXXXXXXX. A seguito di istanza presentata dallo stesso XXXXXXXX, veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 500 del 18.04.1984 in variante alla 467, necessaria ad abilitare alcune modifiche da apportare al progetto originario e sinteticamente consistenti nell'adibire a rampa il manufatto esterno per l'accesso al piano interrato, e nella diversa sistemazione della copertura con conseguenziale modifica dei prospetti est-ovest attraverso la

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

sostituzione di due balconi rientranti con finestre, del prospetto sud con una nuova muratura di compagno tutta dritta, del prospetto nord in cui il balcone rientrante dell'angolo Nord-Est veniva posizionato all'angolo Nord-Ovest e con successiva riduzione della volumetria stante due porticati sul fronte Est-Ovest. In data 01.10.1985 veniva rilasciata ulteriore Concessione Edilizia n. 596 in Variante alle precedenti che abilitava le seguenti modifiche: chiusura di una finestra sul prospetto Nord, apertura di una finestra e di un balconcino sul prospetto Nord, apertura di n. 2 piccole finestre a servizio dei bagni sul prospetto sud, e divisione degli spazi interni attraverso la realizzazione della tramezzatura del locale magazzino con la realizzazione dei 9 locali ad uso cantina/magazzino. Infine in data 30.06.1998, a seguito di domanda di condono edilizio n. 1421 del 27.02.1995 presentata dal sig. XXXXXXXXX, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1122 relativa all'u.i.u. di censita al fg. 5 p.la 528 sub. 4 (unità soppressa e attuale locale negozio al piano terra di cui al sub. 29), per il cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (portico) ad attività commerciale. Alla luce della suddetta documentazione tecnica si può affermare che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione siano conformi ai titoli edilizi abilitativi assentiti, anche in variante ed in sanatoria.

2. I beni sono conformi alla normativa urbanistica.
3. Non necessitano interventi di ripristino.
4. Non si tratta di un terreno.

- 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.

Risposta al quesito F.

1. Vista la conformazione delle unità immobiliari si suggerisce la costituzione di n. 5 lotti, uno per ogni bene, ovvero:
 - LOTTO N. 1: APPARTAMENTO Fg. 5 P.la 528 Sub. 5;
 - LOTTO N. 2: DEPOSITO Fg. 5 P.la 528 Sub. 19;

- LOTTO N. 3: DEPOSITO Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 20;
- LOTTO N. 4: DEPOSITO Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 26;
- LOTTO N. 5: NEGOZIO Fg. 5 P.IIIa 528 Sub. 29;

2. Gli immobili non sono pignorati pro quota.

-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 valore 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.

Risposta al quesito G.

1. Valore di mercato e Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, si è servito di due metodi di stima, quello diretto o sintetico/comparativo e quello indiretto o scientifico per capitalizzazione del reddito netto; dalla media aritmetica dei due si otterrà il più probabile valore di mercato. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2023 riferite alla particolare area omogenea di quella presa in esame il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il metodo di stima comparativo, risulta maggiormente affidabile se confrontato con ulteriori metodi di stima altrettanto attendibili o scientifici come può essere quello della stima analitica o per comparazione indiretta, meglio nota come stima per capitalizzazione dei redditi netti. Il metodo sintetico, infatti, suppone un

automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento. L'indagine di mercato relativa al metodo in esame, risulta notevolmente complessa e presuppone un'approfondita conoscenza dell'ambito urbano in cui si opera nonché un'attenta verifica in situ delle peculiarità microeconomiche della zona. Tale complessità è dovuta essenzialmente al fatto che in tali zone o aree esiste spesso una notevole commistione di episodi edilizi di epoche diverse, di estensione e finiture eterogenee. A tutto ciò si può rimediare, come detto, confrontando il valore di stima ottenuto mediante la stima sintetica suddetta, con il valore desunto dal metodo scientifico della capitalizzazione dei redditi netti, assumendo il primo come termine di paragone. Il metodo di stima analitica o indiretto, infatti, si basa sull'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Il valore di mercato si desume nella pratica rapportando il reddito annuo, al netto delle spese e delle imposte, percepibile da una eventuale locazione dell'immobile in questione, al saggio di capitalizzazione. Dalla media aritmetica tra il valore ottenuto con il metodo di stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica, si ottiene il più probabile valore teorico di mercato del bene da stimare (eventualmente decurtato degli oneri di sanatoria, messa in pristino o variazione catastale).

La cittadina di Amantea, meta del turismo balneare tra le più apprezzate del litorale ed importante centro commerciale della regione, è sede di importanti servizi al cittadino, a partire da un'offerta scolastica caratterizzata dalla presenza di scuole di ogni ordine e grado, dalla presenza di importanti istituti di credito, da attività socio-culturali di un certo interesse e da una rete di collegamenti che la rendono particolarmente appetibile come luogo in cui risiedere stabilmente. Facilmente raggiungibile attraverso la Statale n. 18, che collega tutto il litorale calabrese, dista circa 27 Km dal casello autostradale di Falerna e circa 40 Km dall'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme.

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Come detto il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il

detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

caratteristiche estrinseche posizionali

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene
- accessibilità e servizi
- presenza di verde e inquinamento

caratteristiche intrinseche posizionali

- orientamento
- panoramicità
- luminosità e soleggiamento

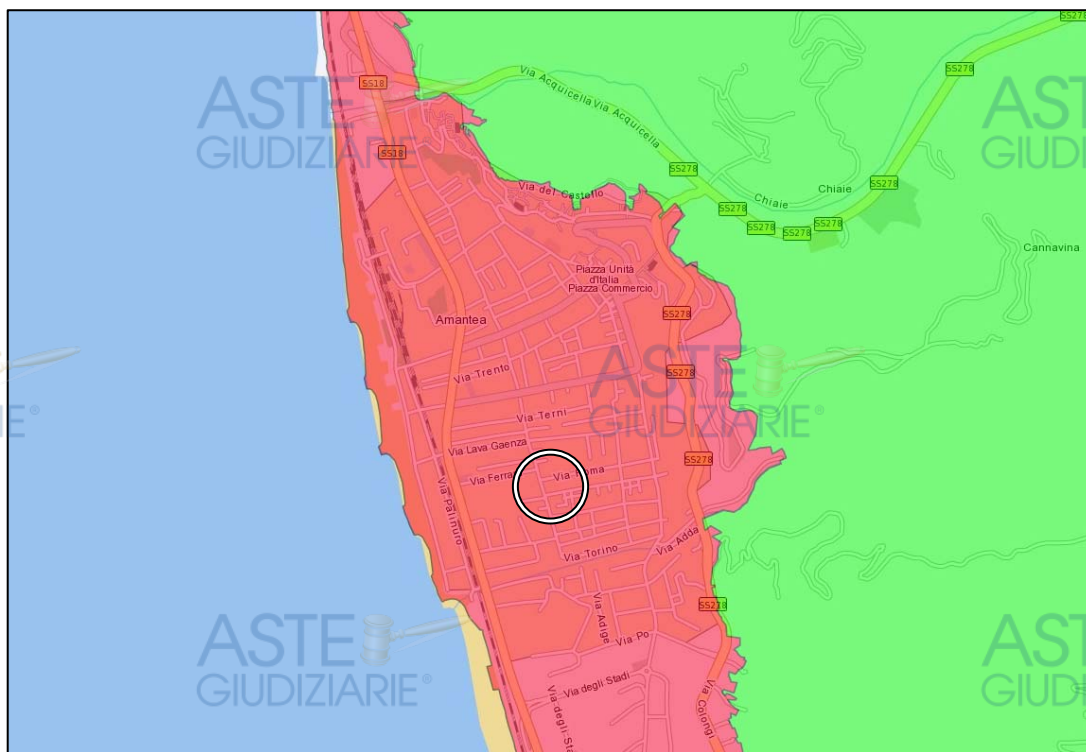
caratteristiche produttive

- stato di conservazione e manutenzione
- dimensione ed estensione
- destinazione
- suscettività di vendita o locazione

caratteristiche tecnologiche

- finiture
- impianti
- stato di obsolescenza tecnica

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2023 per la zona B1 (Fascia/zona: Centrale/CENTRALE) di Amantea per beni coerenti con la destinazione dei beni oggetto di valutazione, con stato conservativo normale. Poiché tale fascia OMI assunta a riferimento risulta notevolmente estesa ad aggregati urbanistici eterogenei presenti sul territorio di Amantea, per come dimostra la figura seguente,

**Fasce OMI – Amantea (CS)**

il consulente ha opportunamente anche eseguito un'ulteriore indagine limitata alla zona in questione presso agenzie immobiliari operanti in zona, desumendo quotazioni immobiliari per gli immobili di interesse da fonti dirette che hanno sostanzialmente confermato i valori OMI presi a riferimento e pertanto partendo dal valore medio di tali quotazioni per gli appartamenti poiché in linea con la destinazione e le caratteristiche di manutenzione e finitura, quello massimo per i magazzini carrabili, quello medio per quello non carrabile e quello minimo per il negozio, si è desunto il valore di mercato al mq cui apportando, per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato al mq di ogni singola unità in esame.

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: AMANTEA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA GARIBOLDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, CORSO UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	290	425	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	3,4	5	L

Banca dati quotazioni immobiliari - Destinazione Residenziale - Amantea (CS)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: AMANTEA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA GARIBOLDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, CORSO UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	395	570	L	2	2,8	L
Negozi	NORMALE	950	1450	L	6,4	10,1	L

Banca dati quotazioni immobiliari - Destinazione Commerciale - Amantea (CS)

Nelle tabelle successive sono riportate le caratteristiche delle unità immobiliari, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato V_s delle stesse per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
Appartamento	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
5/528/5	110,0	875,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	106.000,00 in c.t.

	A	B					C	AxBxC
Magazzino	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
5/528/19	28,0	570,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,44	23.000,00 in c.t.

	A	B					C	AxBxC
Magazzino	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
5/528/20	17,0	485,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	9.000,00 in c.t.

	A	B					C	AxBxC
Magazzino	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
5/528/26	26,0	570,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,44	21.500,00 in c.t.

	A	B					C	AxBxC
Negozi	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
5/528/29	260,0	950,0	1,1	1,0	1,05	0,90	1,04	257.000,00 in c.t.

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

La stima analitica del valore di mercato, come già riferito, si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari ritraibili dall'immobile stesso. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito annuo netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Da un'attenta analisi dei canoni di locazione dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità in oggetto, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, si è pervenuto ad un canone medio mensile e ad un canone annuo ordinario lordo per come in tabella riportato. Da questo bisogna detrarre l'ammontare delle spese di gestione che sul proprietario gravano e relative nella fattispecie a spese di manutenzione ordinaria, allee per sfitti ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse erariali e comunali, etc. Per l'utilizzo cui l'immobile è destinato, tali spese possono essere ragionevolmente individuate nella misura del 30% del reddito annuo lordo.

Pertanto il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese gestione}$$

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Nella particolare «area omogenea di mercato» in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, l'esecuzione del saggio è risultata compresa tra i valori di 3,75% e 3,95%.

Partendo quindi dal valore intermedio di 3,85%, si sono analizzati i seguenti quattro gruppi di caratteristiche che influiscono sul valore del saggio definitivo:

- localizzazione dell'immobile;
- posizione dell'unità immobiliare;
- caratteristiche produttive;
- caratteristiche tecnologiche;

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione per come in tabella desunto.

Il conseguente valore di mercato delle singole unità immobiliari risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Magazzini e appartamento	Superficie Com. m. (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Caratt. Tecno.	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato V_c (C/I*100) (€)
5/528/5	110,0	3.432,0	2.402,4	3,85	-0,01	0	0,01	0	3,85	62.400,00
5/528/19	28,0	940,8	658,6	3,85	-0,01	0,01	0,01	0,01	3,87	17.000,00
5/528/20	17,0	571,2	399,8	3,85	-0,01	0,01	0,01	0,01	3,87	10.330,00
5/528/26	26,0	873,6	611,5	3,85	-0,01	0,01	0,01	0,01	3,87	16.000,00
5/528/29	260,0	16.848,0	11.793,6	3,85	-0,01	0	0,01	0,03	3,88	310.000,00

- Media aritmetica dei due valori e più probabile valore di mercato del bene.

Il valore di mercato del bene si desume, per come sopra riportato, dalla media aritmetica dei due valori determinati servendosi dei due diversi criteri di stima, pertanto

$$V_{\text{mercato}} = (V_s + V_c)/2, \text{ ovvero}$$

Beni	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V _s (€)	Valore di Mercato Met. Cap. Redd. Netti V _c (€)	Media Aritmetica (V _s + V _c)/2 (€)	Valore di Mercato (€) in c.t.
5/528/5	110,0	106.000,0	62.400,00	84.200,00	84.200,00
5/528/19	28,0	23.000,0	17.000,00	20.000,00	20.000,00
5/528/20	17,0	9.000,0	10.330,00	9.665,00	9.665,00
5/528/26	26,0	21.500,0	16.000,00	18.750,00	18.750,00
5/528/29	260,0	257.000,0	310.000,00	283.500,00	283.500,00

Conclusioni.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 05.08.2024

Il CTU

Dott. Ing. Fabio Angilica



Fabio Angilica