

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

**– TRIBUNALE DI PAOLA –**

**Proc. Esecutiva n. 44/2023 R.G. Esec. del Tribunale di Paola  
XXXXXXXX**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Cetraro, 15/11/2023

Il CTU

(Dott. Ing. Fabio Angilica)



*Fabio Angilica*

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

**RELAZIONE**

**Oggetto: Proc. Es. n. 44/2023 del Tribunale di Paola - XXXXXXXX. vs XXXX**

**Premessa.**

Con provvedimento del 11.07.2023 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 alleghi 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;

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- 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**

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, alleggi:

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.

**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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

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.

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- 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.

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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

---

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

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

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 designava quale nuovo custode la Dott.ssa Ortensia de Grazia, al quale affidava 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 03.11.2023 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;

**Operazioni peritali eseguite.**

Preliminarmente il sottoscritto in data 12.07.2023 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 12.07.2023 ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, la visura catastale storica dell'immobile oggetto di esecuzione unitamente alla planimetria catastale. In data 13.07.2023 e a mezzo pec trasmetteva all'UTC del Comune di Fuscaldo (CS) richiesta di accesso agli atti al

**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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Tale documentazione veniva consecutivamente ritirata presso l'UTC di Fuscaldo (CS) da parte del sottoscritto consulente.

In data 18.07.2023 sempre a mezzo pec trasmetteva richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cetraro di rilascio dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutata, che otteneva in data 19.07.2023.

In data 13.07.2023 il Custode a mezzo pec comunicava che il giorno 21.07.2023 alle ore 10, insieme al consulente, si sarebbe recato a Fuscaldo presso l'immobile oggetto di esecuzione. Accesso rinviato dal Custode, causa impedimento della debitrice, a giorno 28.07.2023 sempre alle ore 10.00. In tale data il CTU congiuntamente al custode si recava in Fuscaldo presso i luoghi di causa ma in tale circostanza si stabiliva di rinviare nuovamente l'accesso, avendo preso atto della comunicazione non andata a buon fine. Il nuovo accesso veniva fissato e notificato dalla Custode per il giorno 04.08.2023 ore 10. In data 02.08.2023 la debitrice per il tramite dell'Avv. XXX comunicava al custode e al CTU l'impossibilità della esecutata, causa esiti di intervento chirurgico di cui allegava certificato medico, di consentire l'accesso all'immobile di proprietà. In data 03.04.02023 il Custode a mezzo pec richiedeva all'Avv. Cribari la disponibilità di una nuova data per effettuare l'accesso, rendendone edotto il G.E. In data 30.08.2023 il Custode, stante l'indisponibilità della debitrice a consentire l'accesso chiedeva disposizioni all'Ill.mo G.E. Per tutti tali motivi il CTU chiedeva al G.E. in data 01.09.2023 una proroga per il deposito della relazione, che lo stesso giudice concedeva in pari data rinviando l'udienza ex art. 567 CPC al 02.02.2024 ore 9.00. In riscontro alla nota del Custode del 30.08.2023, il G.E. intimava alla debitrice la consegna di copia delle chiavi dell'immobile pignorato entro il termine di trenta giorni, cosa che non avveniva e che induceva il Custode a relazionare in data 02.10.2023 al G.E. chiedendo di disporre quanto opportuno. In data 04.10.2023 il G.E. ordinava lo sgombero dell'immobile disponendo che il Custode provvedesse all'attuazione dell'ordine di liberazione. Per tali motivi in data 30.10.2023 il Custode comunicava la data del nuovo accesso previsto per giorno 09.11.2023 per la consegna delle chiavi nonché per i rilievi del CTU. In tale data recatisi presso l'immobile pignorato sito a Fuscaldo C.da Linze rinvenivano la presenza della sig.ra XXXX e dell'Avv. XXX , che consentivano l'accesso al CTU e alla Custode. In particolare il CTU eseguiva su ogni ambiente, interno ed esterno, i rilievi e le misurazioni necessarie traendo degli stessi opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dei luoghi. La sig.ra XXX dichiarava e sottoscriveva la dichiarazione di esistenza dell'impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia, ai fini della redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. In tale



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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

occasione chiedeva, all'esecutata copia dell'atto di provenienza dell'immobile, che la stessa forniva in copia fotostatica. Il verbale delle operazioni veniva chiuso alle ore 10.37 e sottoscritto dai presenti.

### **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 alleghi 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, del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo. In particolare dalla stessa risulta che il bene di cui al **fg. 57 e mappale 670** ubicato a Fuscaldo (CS) C.da Linze Natura A2 Classe 2 Consistenza vani 8 Totale 181 mq Totale escluse aree scoperte 172 mq risulta di proprietà della Sig.ra XXX per i diritti pari a 1/1 del diritto di piena proprietà, cui è pervenuto per atto di compravendita del 17.03.2000 n. rep. 82728 Notaio Eleonora D'Aqui da Fuscaldo trascritto il 13.04.2000 nn. 7233/5229 da potere di XXXXXX – srl sede XXXXXX c.f. XXXXX

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- i. Iscrizione nn. 21129/4267 del 28.06.2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25.06.2010 n. rep. 62129/13231 Notaio Calvelli Anna sede Rende (CS), a favore XXX sede XX (Domicilio ipotecario eletto Milano VIA MANUNZIO N.7), contro XXX nata il XX a XXX capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00 durata 23 anni. Grava su Fuscaldo Fg. 57 P.Ila 670;

**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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- ii. Trascrizione nn. 16640/12805 del 23.05.2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09.05.2023 n. rep. 369 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) a favore XXX sede XXXXXXXX), contro XXX nata il XXXX a Crotone c.f. XXXXXX capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00 durata 23 anni. Grava su Fuscaldo Fg. 57 P.Ila 670;

Sono state inoltre acquisite la visura catastale storica (allegata) del bene, nonché la planimetria catastale (allegata).

2. Sono stati acquisiti i titoli di provenienza dei suddetti beni oggetto di esecuzione, ovvero:
- Atto di compravendita del 17.03.2000 n. rep. 82728 Notaio Eleonora D'Aqui da Fuscaldo trascritto il 13.04.2000 nn. 7233/5229 da potere di XX – srl sede Paola (CS) c.f. OXXXX.
- E' stato acquisito l'Estratto per Riassunto di Matrimonio dal Comune di Cetraro del 19.07.2023 (allegato).
3. Agli atti è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.

- 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 allegli 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

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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

---

dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

**Identificazione progressa 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, alleghi:

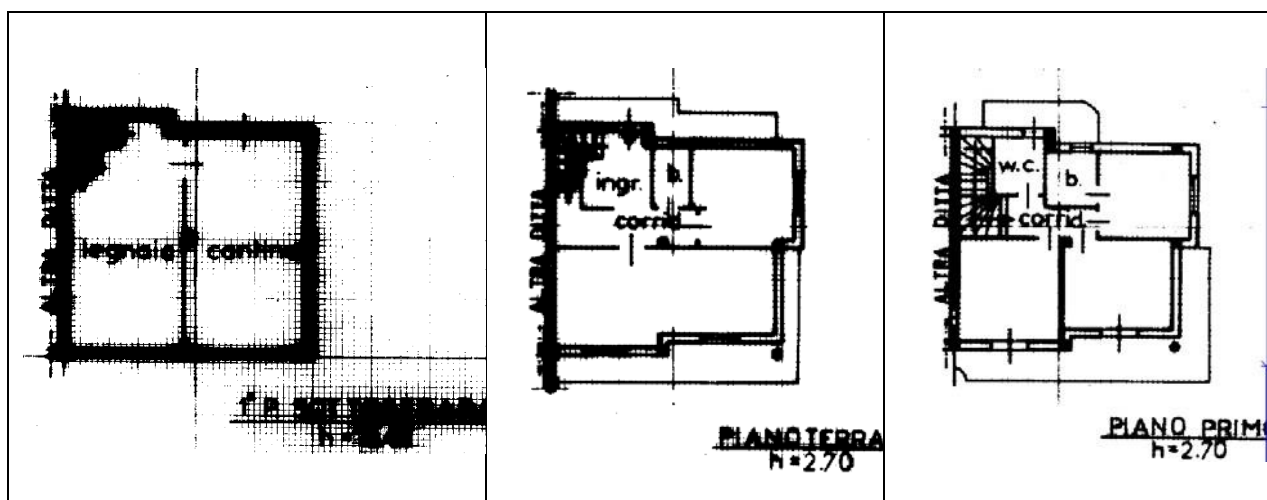
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

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 fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

## Risposta al quesito B.

### 1. BENE FG. 57 P.LLA 670



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento, posto su tre livelli Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, collegati da una scala elicoidale interna e ubicato nel Comune di Fuscaldo (CS), alla c.da Linze ed è nello specifico composto:

- da un doppio ambiente al piano seminterrato, destinato a garage con relativa rampa carrabile

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

esterna di accesso dalla corte esclusiva e ulteriore vano sottoscala interna, mentre al piano terra è costituito da ingresso, corridoio/disimpegno da cui si accede sia ad un ampio soggiorno che al WC e alla cucina. Dal vano di ingresso, per mezzo della scala elicoidale si raggiunge il piano primo costituito da un corridoio/disimpegno da cui si accede al WC, e allo studio e alle due camere da letto, una delle quali dotata di bagno privato. La villetta unifamiliare è circondata da una vasta corte di mq. 820 recintata e ben rifinita sia nei camminamenti che nelle aree a verde attrezzato.

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 (balconi al 30% e corte al 10%) ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Piani Terra e Primo mq. 155,00 + Corte mq.  $800 \times 0,10 = 235$  mq
- **Superficie Commerciale** Piano Seminterrato mq. **75,00**
- **Superficie Utile** Complessiva mq. **170,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Fuscaldo (CS) al Fg. 57 P.IIa 670, Categoria A/2, Classe 2 Consistenza 8 vani Dati superficie mq. 181 Totale escluse aree scoperte mq 172 - Indirizzo: Contrada Linze SNC Piano S1-T-1. Intestato a XXX (CF. SCLRMR54E45D122T) nata a Crotona il 05.05.1954 diritto di proprietà per 1000/1000.
- Confina per tre lati con corte esclusiva e lato nord con p.IIa 671.

**Descriva le caratteristiche del bene.**

L'unità immobiliare consiste in una villetta unifamiliare sita in una zona residenziale centrale del Comune di Fuscaldo avente pianta regolare e copertura a tetto a due falde e strutture portanti in c.a.. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono. L'appartamento, posto su tre livelli collegati da una scala interna elicoidale ovvero Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo e sito nel Comune di Fuscaldo (CS), alla c.da Linze ed è composto da un doppio ambiente al piano seminterrato, destinato a garage con relativa rampa carrabile esterna di accesso dalla corte esclusiva e ulteriore vano sottoscala interna. Le finiture sono ottime, in particolare la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato, pareti ben rifinite ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate serramenti esterni in alluminio e serrande in metallo; presenti efficienti impianto

**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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

idrico (per un punto di approvvigionamento di acqua all'interno del vano garage) e impianto elettrico. Il piano seminterrato è collegato al piano terra per mezzo di una scala in marmo elicoidale dotata di ringhiera rifinita in ferro e ottone lavorato. Il piano terra come detto, è costituito da ingresso, corridoio/disimpegno da cui si accede sia ad un ampio soggiorno che al WC e alla cucina. Anche in questo caso le finiture sono di ottima fattura, in particolare il portone di accesso al vano ingresso è blindato con finiture in legno massello, mentre tutti gli altri serramenti risultano in legno/alluminio con vetro camera e dotate di persiana. Gli infissi interni in legno massello e vetro opaco. La pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato, pareti ben rifinite ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate. Il WC di servizio del piano terra presenta pavimentazione rivestimenti dello stesso materiale, nonché un wc e vaschetta di servizio. Efficienti gli impianti. Il piano primo infine, cui si giunge sempre per il tramite della suddetta scala interna, presenta un corridoio/disimpegno da cui si accede al WC principale, allo studio e alle due camere da letto, una delle quali dotata di bagno privato. Anche in questo caso le finiture sono ottime, ovvero pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, pareti ben rifinite ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate; anche i balconi, ampi e panoramici, presentano ottime finiture, ovvero pavimentazione in gres porcellanato, parapetti in muratura di pietrame e ringhiere in ferro; efficienti gli impianti. Entrambi i piani sono dotati di impianto di riscaldamento e di caloriferi alimentati grazie ad un serbatoio esterno, all'atto dell'accesso però l'impianto non risultava collegato alla rete di distribuzione. Completa la villetta una vasta corte ben rifinita e pavimentata, con aree verdi molto curate e recintate da muri in pietra; l'accesso alla stessa è garantito da cancelli pedonali e carrabili in ferro lavorato.

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

**Identificazione progressa dei beni**

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene 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 il bene risulta correttamente accatastato e ad esso è associata corretta planimetria catastale, ad eccezione della corte esclusiva che deve essere riportata nella scheda catastale. Il costo della variazione catastale, comprensivo di oneri tecnici e diritti di segreteria è

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

stato dal sottoscritto valutato in € 500,00 da detrarsi dal valore di stima.

- 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'unità immobiliare all'atto dell'accesso risulta occupata dalla Sig.ra XXX (CF. SCLMR54E45D122T) nata a Crotona il 05.05.1954.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione.

2. Il valore locativo dell'immobile è stato determinato, tenuto conto delle particolari finiture e del pregio dello stesso, 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. Tale valore è stato assunto pari a € 3,00/mq/mese per abitazioni di tipo civile (A/2), valori che moltiplicati per l'intera superficie commerciale dei piani terra e primo e di quella del piano seminterrato computata al 50%, inteso quest'ultimo e in accordo col D.P.R. 138/98 come pertinenza esclusiva a servizio dell'unità principale dei piani terra e primo e comunicante con gli stessi, consentono di assumere come valore locativo mensile i seguenti valori:

- **V<sub>LOCATIVO MENSILE PIANI TERRA E PRIMO</sub>** = SUP. COMM. MQ 235 X 3,00 Euro/mese = **€ 705,00** in c.t.
- **V<sub>LOCATIVO MENSILE PIANO SEMINTERRATO</sub>** = SUP. COMM. MQ 75 x 0,50 X 3,00 Euro/mese = **€ 112,00** in c.t.

Pertanto il valore locativo dell'intero immobile è pari ad in c.t. **Euro 815,0/mese.**

**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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- 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.
2. L'immobile non fa parte di un Condominio.

- 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

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

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. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'UTC del Comune di Fuscaldo risulta che per il fabbricato in cui l'unità in questione è ubicata sia stata rilasciata Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 872 del 08.05.1996 in ditta Soc. Edilpanorama srl di Cascardo Luigi amministratore unico. Il fabbricato risulta conforme alla suddetta Concessione e per lo stesso risulta rilasciato Permesso di agibilità e abitabilità del Sindaco prot. n. 1920/2000.
2. La costruzione risulta conforme alle norme urbanistiche.
3. Non risultano irregolarità urbanistiche non sanabili.
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.



STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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

---

**Risposta al quesito F.**

1. Vista la conformazione dell'unità immobiliare è possibile vendere il bene come unico lotto.
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 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.

**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 del bene, 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 primo 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

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

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).

La cittadina di Fuscaldo è una rinomata località turistica del tirreno cosentino, meta di numerosi visitatori, anche di nazionalità estera, che la scelgono come dimora per le proprie vacanze estive. La vicinanza alla città di Paola, importante snodo ferroviario e sede di importanti servizi al cittadino come scuole di ogni ordine e grado, banche, Tribunale, Ospedale, ecc, consentono a tale località di svolgere un ruolo di particolare attrazione turistica per tutto il comprensorio nord della Calabria. Facilmente raggiungibile attraverso la Statale n. 18, che collega tutto il litorale calabrese, dista circa 100 Km dal casello autostradale di Lagonegro e circa 77 Km dall'Aeroporto Internazionale di Lametia Terme. E' dotata di importanti servizi al cittadino, quali banche, scuole di ogni ordine e grado, importanti servizi commerciali.

- *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

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

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**

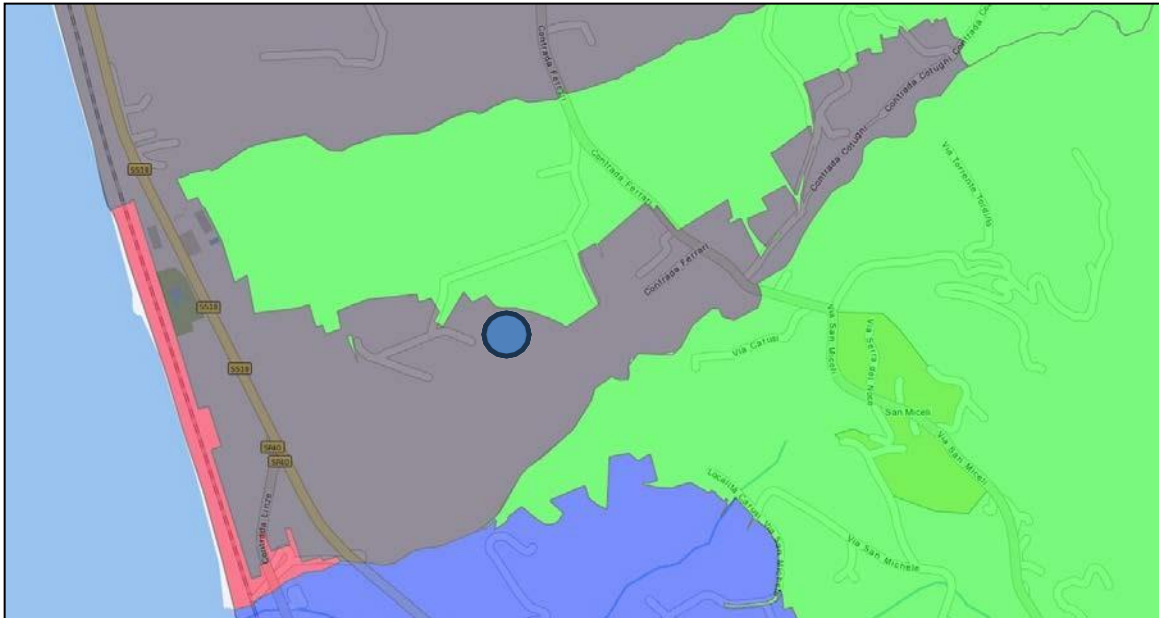
- finiture
- impianti
- stato di obsolescenza tecnica

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 primo semestre del 2023 per la fascia E1 di Fuscaldo per abitazioni di tipo civile coerenti con la reale destinazione del bene 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 Fuscaldo, per come dimostra la figura seguente,

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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

---



Fasce OMI – Fuscaldo (CS)

il sottoscritto 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. Dalla media aritmetica di tali quotazioni, indirette e dirette, 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, precisando che per le abitazioni di tipo civile si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello minimo, ovvero di €/mq pari a 710,00, per la localizzazione decentrata dell'immobile, valore in media con quelli desunti dall'indagine diretta effettuata dal CTU nella zona in questione.

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: FUSCALDO							
Fascia/zona: Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 2							
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	710	990		2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	910	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	305	440	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,6	3,8	L

**Banca dati quotazioni immobiliari – Destinazione Residenziale – Fuscaldo (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. Si precisa che la superficie del piano seminterrato, inteso quest'ultimo e in accordo col D.P.R. 138/98 come pertinenza esclusiva a servizio dell'unità principale dei piani terra e primo e comunicante con gli stessi, è stata computata al 50%,

	A	B					C	AxBxC
<b>Abitazione di tipo civile</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato $V_s$ (€) (AxBxC)
<b>57/670</b>	310,0	710,0	0,9	1,0	1,05	1,05	0,99	<b>218.000,00</b> 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

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

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, alee 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:

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

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:

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Abitazione di tipo civile</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod	Caratt. Tecnol	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>57/670</b>	310,0	9.780,0	6.846,0	3,85	+0,01	-0,01	0,00	-0,01	3,84	<b>178.000,00</b>

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](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- *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 e detraendo le spese di variazione catastale pari ad e 500,00, pertanto

---

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

---

<b>Abitazione di tipo civile</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico $V_s$ (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti $V_c$ (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c)/2$ (€)	Costi variazione catastale (inserimento corte escl.)	Valore di Mercato (€) In c.t.
<b>57/670</b>	310,0	218.000,0	178.000 ,0	198.000,0	-500,00	<b>197.500,00</b>

In definitiva, il Valore dell'abitazione di tipo civile censito al fg. 57 p.la 670 è pari ad € 197.500,00.

**Conclusioni.**

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

Cetraro 15.11.2023



Il CTU  
Dott. Ing. Fabio Angilica