

TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

P.E. 92/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FEDERICA LAINO

BCC NPLS 2018-2 S.r.l. con socio unico

CONTRO

[REDACTED]

Il CTU

ING. SALVATORE AMATO

Scalea, 25/03/2026

Con Verbale di Udienza del 17.10.2025 del Sig. Giudice Matteo Torretta, lo scrivente Ing. Salvatore Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n.5455 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Paola, veniva nominato CTU nella procedura esecutiva n.92/2023 promossa dalla BCC NPLS contro [REDACTED].

Come da accordi con il Custode Dott.ssa Michela Sarli, ausiliario del Giudice anche per le operazioni di visita, lo scrivente CTU in data 22.12.2025 alle ore 10:30 si recava presso l'immobile pignorato per effettuare i rilievi di rito, produrre la documentazione fotografica e sottoscrivere il Verbale di Sopralluogo. Sul posto era presente il debitore-esecutato [REDACTED] che ha favorito l'accesso al cespite pignorato ed ha fornito tutte le informazioni richieste al fine di descrivere al meglio l'immobile. L'oggetto della procedura è un immobile di civile abitazione sito a Belvedere Marittimo in contrada Sant'Elia, in Catasto Urbano al fg.20 p.la 580 sub.4. Alle ore 11:15 il CTU dichiarava chiuso il Verbale di Sopralluogo.

Di seguito si intende descrivere l'immobile pignorato sulla base delle domande del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino come da Provvedimento emesso in data 31.01.2024 di nomina del Custode e del 1° CTU, sostituito dallo scrivente con Ordinanza del 17.10.2025 come in premessa.

Di seguito si ripotato le domande del Giudice.

- A -

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

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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.

- 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 congruagli 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 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.

- A -

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

Dall'ultima ispezione ipotecaria eseguita in data 23.03.2026 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza, per l'immobile pignorato in Catasto Urbano al fg.20 p.lla 580 sub.4 del Comune di Belvedere Marittimo, risultano le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE** del 04/07/2012 - Registro Particolare 1506 Registro Generale 17084 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 118342/32239 del 28/06/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

2. **TRASCRIZIONE** del 16/11/2023 - Registro Particolare 28519 Registro Generale 36093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1058/2023 del 08/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI.

Le due formalità presenti risultano contenute nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale emessa dal [REDACTED], Notaio in Perugia, in data 11.12.2023, presente negli atti di causa.

L'immobile per cui è causa è pervenuto al debitore-esecutato mediante Atto di DONAZIONE avvenuto in data 04.06.1996 a Belvedere Marittimo presso il Notaio [REDACTED], Repertorio n. 75411. In data 02.01.2026 lo scrivente CTU si recava presso l'Archivio Notarile della Provincia di Cosenza per prelevare copia sia dell'Atto di Donazione e sia dell'Atto di Provenienza del Dante Causa.

L'Atto di Provenienza del Dante Causa è stato stipulato a Belvedere Marittimo presso il Notaio [REDACTED] in data 11.01.1967 al

Repertorio n.7996 tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED].

Agli atti dell'Area Servizi Demografici del Comune di Belvedere Marittimo, risulta che il debitore-esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 22.01.1983, con nessuna Annotazione attestante lo stato patrimoniale. Dall'Atto di Donazione dell'immobile risulta che il debitore-esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni. L'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio è stato assunto al protocollo n.0030443/2025 del 29.12.2025 del Comune di Belvedere Marittimo.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data 29.11.2025 lo scrivente CTU ha eseguito l'accesso alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Ex Agenzia del Territorio, per analizzare lo stato catastale del cespite pignorato e prelevare la planimetria catastale. Agli atti risulta che l'immobile pignorato è censito al NCEU del Comune di Belvedere Marittimo al fg.20 p.lla 580 sub.4, secondo il classamento di seguito indicato:

Rendita: Euro 219,49
Zona censuaria 2 ,
Categoria A/3_a , Classe 2 , Consistenza 5 vani
Foglio 20 Particella 580 Subalterno 4
Indirizzo: CONTRADA SANT'ELIA n. 117 Piano 1-2
Dati di superficie: Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 143 m²

Dallo studio catastale dell'intero fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto risulta che sono presente n.3 subalterni ovvero il sub.1 al piano terra, il sub.3 al piano sottostrada ed il sub.4 al 1-2 piano oggetto del pignoramento.

In particolare l'immobile identificato al fg.20 p.lla580 e sub.4, di cui al pignoramento immobiliare, è stato costituito a seguito della soppressione del sub.2. Si accede all'immobile tramite una scala esterna che connette la parte residenziale abitabile ed agibile posta al piano primo al soffitto completamente rustico ed inagibile posto al piano secondo, ultimo del fabbricato per cui è causa. La sagoma dell'immobile copre l'intero piano del fabbricato, per cui gli affacci del balcone e delle finestre sono verso le corti esterne intestate ad altre ditte.

L'immobile pignorato ha una superficie totale di 146 mq, ovvero di 143 mq escluse le aree scoperte.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione composto da un ampio ingresso connesso al salone-cucina, n.2 camere da letto, un ripostiglio ed un locale igienico. I pavimenti ed i rivestimenti sono in cotto, gli infissi esterni sono in legno semplice con vetro singolo ed hanno la persiana esterna in legno semplice. Solo un infisso esterno risulta in pvc con vetrocamera e persiana esterna in pvc. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato con pannello centrale in vetro. Il bagno è completo dei sanitari ed è munito di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata da bombola a gas. L'appartamento è fornito di luce elettrica e l'impianto elettrico, del tipo sotto-traccia, è munito di apparecchio salva-vita. Completa la proprietà una soffitta a cui si accede dalla scala esterna,

completamente allo stato rustico per cui senza finiture e impianti, che si estende per tutta la sagoma dell'edificio ovvero dell'appartamento residenziale sottostante. Tutti i locali, a meno del ripostiglio, sono muniti di finestre ed in prossimità del soggiorno è presente un balcone con affaccio vista mare.

Al primo piano l'immobile misura 117 mq di interni, inclusi i muri perimetrali e divisori, e 12 mq di balcone, ed al secondo piano la soffitta occupa l'intera sagoma dell'appartamento per una superficie commerciale di ca. 103 mq. Per cui considerando che sia il balcone che la mansarda incidono per il 25% sulla superficie commerciale, la superficie commerciale totale risulta pari a 146 mq, coincidente proprio con la superficie catastale presente in visura.

La posizione del fabbricato è molto svantaggiata rispetto ai servizi ed agli aggregate urbani più saturi. La contrada Sant'Elia dista infatti 6 km dal centro storico e ben 8 km dal lungomare Cittadino. La posizione sfavorevole e la ruralità del contesto abbatte sensibilmente il valore di mercato degli immobili presenti nell'intorno rispetto ai prezzi di mercato nel centro cittadino e nella fascia costiera.

- C -

Stato di possesso

Dall'accesso effettuato all'atto del sopralluogo, risulta che l'immobile è allo stato libero da persone e nella piena disponibilità del Custode e della procedura esecutiva in corso. Il debitore-esecutato si è mostrato disponibile alla visita dell'immobile per eseguire le attività peritali, ed a fornire tutte le informazioni utili per la sua valutazione.

In data 29.12.2025 è stata assunta al protocollo del Registro Ufficiale n.255126 dell'Agenzia delle Entrate, distretto di Cosenza, la richiesta di fornire le informazioni riguardanti lo stato locativo del bene oggetto di pignoramento. Dall'informativa dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere registrati presso l'Ufficio Territoriale di Paola, Direzione Provinciale di Cosenza.

Il valore locativo del bene, in riferimento ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre 2025, si stima pari ad euro 260,00 (duecentosessanta/00 euro). Per la stima del valore, non essendo disponibile il valore al mq per l'area di riferimento del tipo rurale "R1", si è fatto riferimento al valore minimo pari a 1,8 euro/mq riferito al Centro Storico, area "B1", per la superficie dell'immobile pari a 146 mq.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

L'immobile pignorato in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato costituito da n.3 unità immobiliari. Il fabbricato è stato edificato per esigenze residenziali della famiglia per cui non è stato costituito il condominio. Le altre unità residenziali sono infatti fruite dai familiari del debitore-esecutato. La scala di accesso all'immobile pignorato ed alla soffitta serve solamente questa unità immobiliare.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalla lettura dell'Atto di Donazione dell'immobile pignorato dal Dante Causa al debitore-esecutato, si dichiara che la porzione di fabbricato oggetto di donazione, ovvero la particella catastale fg.20 p.la 580

sub.2 in corso di definizione ed ora divenuta sub.4 di cui alla procedura, è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967. Trattasi della porzione di fabbricato sita al primo piano e secondo o mansarda dell'edificio e corrisponde esattamente all'immobile in oggetto.

In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo risulta che è stata rilasciata la Concessione Edilizia prot.6637 del 12.06.1979 avente ad oggetto la realizzazione della copertura sul fabbricato esistente ovvero la trasformazione della copertura da terrazzo a tetto a due falde. Dalla lettura dei documenti tecnici di concessione risulta inoltre che l'edificio è stato costruito a mattoni pieni e malta cementizia, i solai di livello sono realizzati in c.a. e laterizi e la copertura in oggetto è edificata in cemento armato e laterizi del tipo non spingente, con sovrastanti coppi curvi.

Infine risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.635 del 26.01.2004 al prot.1948 avente ad oggetto la sopraelevazione del fabbricato, edificata in mattoni semipieni, avvenuto tra il 1967 ed il 1977. La produzione della planimetria allegata alla domanda di sanatoria è conforme allo stato di fatto ed alla planimetria catastale depositata.

Non risulta agli atti del Comune di Belvedere Marittimo il Certificato di Agibilità, ma dall'accesso effettuato risulta che l'immobile possiede tutti i requisiti di igiene, salubrità ed aereo-illuminazione necessari alla presentazione della S.C.I.A. di Agibilità secondo le norme vigenti.

- F -

Formazione dei lotti

Sulla base del cespite pignorato e della natura dell'immobile oggetto di procedura, il lotto da porre a base d'asta è UNICO e costituito dall'appartamento economico di civile abitazione connesso tramite scala esterna alla soffitta, realizzata al fine di creare un vuoto d'aria ed una separazione tra le due falde ed il solaio sottostante, corrispondente al cielo dell'appartamento residenziale. La soffitta infatti si presenta completamente allo stato rustico.

Si propone pertanto la vendita di un lotto unico.

-G-

Valore del bene e costi

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. L'analisi è stata condotta anche individuando le agenzie immobiliari presenti sul luogo e verificando il valore di immobili simili dai maggiori portali nazionale di pubblicità immobiliare. Le agenzie immobiliari presenti a Belvedere Marittimo sono almeno cinque, mentre i maggiori portali a carattere nazionale di pubblicità immobiliare sono Immobiliare.it, Casa.it, Borsinoimmobiliare.it, agenziaentrate.gov.it. Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'unità immobiliare oggetto di stima con altre unità immobiliari simili scambiate recentemente, secondo il procedimento sintetico-comparativo. L'individuazione del valore unitario ordinario deriva dalla conoscenza del mercato e dalla disponibilità dei prezzi effettivamente pagati per beni con caratteristiche simili in un recente passato, nello stesso ambito

territoriale, tenendo in giusto conto la tendenza del mercato nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare ma anche le caratteristiche qualitative del contesto insediativo-relazionale e dell'immobile. Il mercato immobiliare per unità immobiliari adibite a civile abitazione negli ultimi anni, anche a seguito dell'aumento della tassazione che ha riguardato in particolar modo le seconde case, ha visto una contrazione della domanda a fronte di un aumento dell'offerta con conseguente riduzione dei prezzi pagati nelle compravendite. Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè la superficie commerciale, che comprende il riferimento alla superficie calpestabile, alla superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali e dai terrazzi.

La superficie commerciale è quella convenzionale alla quale si fa riferimento per le quotazioni e le valutazioni al mq per gli immobili in vendita. È assimilata alla superficie catastale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il criterio che si segue per la misurazione prevede la somma delle superfici secondo queste percentuali: 100% della superficie calpestabile e delle pareti divisorie interne, 50% dei muri di confine con altri immobili e 100% dei muri perimetrali. Per le superfici scoperte come giardini, terrazze e balconi si procede per il 25% se scoperti, 50% se coperti, 35% per pareti e porticati, 10% giardini di ville e 15% per i giardini collegati ad un appartamento. Per le superfici pertinenziali come posti auto e cantine si calcola il 25% per le cantine, da 40 a 60% box, 80% mansarde rifinite, 60% i locali interrati abitabili e da 25 a 50% posto auto.

La superficie dell'immobile pignorato per cui è causa, utilizzata ai fini di stima per l'attribuzione del valore unitario, risulta pari a 146 mq.

Una volta individuato il valore unitario ordinario bisogna verificare se l'unità immobiliare oggetto di stima si discosta per aspetti significativi dalla media dei fabbricati simili individuati nell'indagine di mercato al fine di apportare le giuste correzioni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa in evidenza dall'agenzia delle entrate in riferimento alla zona Extraurbana/Rurale del tipo R1 del Comune di Belvedere Marittimo, interrogando il II semestre 2025, dà come risultato per la tipologia "Abitazioni di tipo Economico", secondo uno stato di conservazione normale, un valore di mercato minimo e massimo rispettivamente di euro/mq 340,00 e di euro/mq 430,00. Il mercato locale, così come il borsino immobiliare nazionale, a sentire dagli operatori immobiliari stima un valore probabile al mq, nella zona di riferimento, tra le 350,00 euro e le 500,00 euro.

In ragione delle caratteristiche positive intrinseche dell'immobile e del suo stato di conservazione interna, come ampiamente descritto in precedenza, si ritiene applicabile un valore unitario reale al mq di superficie commerciale pari a ca. 400,00 euro/mq.

Per la determinazione del valore unitario è stato applicato al valore massimo di quotazione per la zona di 500, 00 euro, dovuto al fatto che l'immobile è in buono stato e la corrente è attiva, il coefficiente di vetustà ed obsolescenza pari a 0.815, che corrisponde ad una fascia temporale di 22 anni relativi alla Sanatoria dell'immobile,

periodo a partire dal quale non sono stati compiuti interventi di ripristino e/o ristrutturazione.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare è pari a 400,00 euro/mq x 146 mq = 58.400,00 euro (cinquantottomilaquattrocento/00 euro).

Tanto si doveva.

Scalea, 25/03/2026

Il CTU

Ing. Salvatore Amato

Allegato 1:

- Verbale di sopralluogo;
- Planimetria catastali;
- Documenti catastali ed ipotecari;
- Piante di rilievo e quote;
- Atto di donazione del Dante Causa;
- Concessione edilizia e Sanatoria;
- Estratto di Matrimonio;
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- OMI.

Allegato 2:

- Foto.