

Onorevole

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino,
redatta in merito alla Esecuzione Immobiliare n.27/2025 R.G.E.I. promossa da
[REDACTED] contro [REDACTED] cespiti
siti in Praia a Mare (CS) e San Nicola Arcella (CS).

P.U. 29 maggio 2026

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

PREMESSA

Con opportuno provvedimento del giorno 05 maggio 2025, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma ha disposto la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.27/2025 R.G.E.I.. Successivamente, in data 10 maggio 2025, ho prestato il giuramento di rito e ho depositato a mezzo PEC, sul sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, ho raccolto la documentazione necessaria al fine di espletare integralmente il mandato affidatomi.

Nel prosieguo, effettuate le opportune indagini di tipo tecnico amministrativo presso i vari enti e avendo richiesto agli stessi la documentazione del caso di cui si dirà in appresso, ho ritenuto di essere nelle condizioni di poter effettuare i necessari sopralluoghi.

Anteposto che, l'avv. Giovanni Luca Esposito, nominato dalla S.V. Ill.ma, quale Custode Giudiziario dei beni oggetto di perizia, previo accordo con lo scrivente, ha notificato al debitore la data di accesso su tutti i beni oggetti di pignoramento nella procedura. Pertanto, in data 06 giugno 2025 alle ore 10,00, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo del bene immobile sito al viale Europa (già contrada Foresta) del Comune di Praia a Mare.

Sul luogo fissato come recapito, sono presenti, l'avv. Giovanni Luca Esposito e [REDACTED] quale curatore speciale ex art.78 cpc in relazione alla sola procedura esecutiva n.623/2024 V.G. iscritta presso il Tribunale di

Paola, giusto provvedimento di nomina del 18 novembre 2024. Alla presenza degli astanti, si è presa visione dell'immobile solo esternamente conseguendo un rilievo fotografico. Perciò, non potendo al momento fare altro, ci siamo spostati presso l'altro immobile oggetto di pignoramento, sito in via Telegrafo del Comune di San Nicola Arcella. Giunti sul posto, dopo un'attenta ricognizione del luogo ed eseguendo un accurato raffronto tra lo stato di fatto e la cartografia in mio possesso, si è individuato il terreno da valutare, conseguendo anche un report fotografico.

In seguito, sempre in accordo e coadiuvato dall'avv. Giovanni Luca Esposito, in data 09 dicembre 2025 ed in data 21 gennaio 2026, sono riuscito a concludere le operazioni peritali con accesso anche all'interno dell'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Praia a Mare, viale Europa (già contrada Foresta).

In tali occasioni, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili e come di consueto ho proceduto alla stesura dei verbali di sopralluogo (vedi allegato "generale" n.2).

Ultimati i sopralluoghi e le indagini del caso, passo alla risposta dei quesiti postimi.

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.

Dalle indagini esperite si è accertato che i dati ipocatastali, catastali e urbanistici rilevati, individuano esattamente i beni oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

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).

Di seguito si forniscono le copie dei titoli d'acquisto in favore della debitrice.

- **BENE RICADENTE NEL COMUNE DI PRAIA A MARE (CS):**

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore della debitrice, stipulato in data 08 giugno 2001 dal Notaio [REDACTED] Rep. n.50068, Racc. n.12317, registrato a Napoli in data 25 giugno 2001 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 19 luglio 2001 ai nn.15789/12382 (vedi allegato n.1.1). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Napoli.

- **BENE RICADENTE NEL COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA (CS):**

Si fornisce copia del titolo di proprietà in favore della debitrice derivante da atto d'acquisto, stipulato in data 23 dicembre 1998 dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. n.28553, Racc. n.14040, registrato a Napoli in data 11 gennaio 1999 al n.1V/620, e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 15 gennaio 1999 ai nn.898/751 (vedi allegato n.2.1). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Napoli.

*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.*

In risposta al presente quesito, per come riscontrato negli atti di acquisto dei beni immobili oggetto di perizia (vedi allegati n.1.1 e n.2.1), l'intestataria dei

beni è una persona giuridica. Trattasi della società a responsabilità limitata

_____ con sede a _____

_____ (già con sede in _____), originariamente

iscritta al Registro delle Imprese – Camera di Commercio Industria Artigianato

e Agricoltura di Napoli precedentemente iscritta a _____

e _____ Lo stato della società risulta

cancellata in data 06 novembre 2014, per come risulta dalla visura camerale

storica che in copia si allega (vedi allegato “generale” n.4).

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 .

Nulla da evidenziare perché esiste agli atti la certificazione notarile e se ne

allega copia per come richiesto (vedi allegato “generale” n.3).

- 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;

Per come specificato in premessa, nelle date del 06 giugno 2025, del 09

dicembre 2025 e del 21 gennaio 2026, ho proceduto e portato a termine le visite di sopralluogo, conseguendo il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti, interni ed esterni, dei cespiti oggetto di pignoramento.

• **BENE RICADENTE NEL COMUNE DI PRAIA A MARE (CS):**

LOTTO N°1:

Trattasi in sostanza di un intero corpo di fabbrica costituito da due unità immobiliari, nel tempo adibite ad attività commerciale (categoria negozio C/1) con annessi e sottostanti locali adibiti a magazzino/deposito (C/2); inoltre, alla data del sopralluogo, risultano cessate da qualsiasi attività e lasciate in un totale stato di abbandono. L'intero immobile ricade nel complesso immobiliare denominato originariamente "PEMAN"; attualmente si tratta di un complesso di tipo condominiale denominato "Villaggio La Foresta", sito in una delle rinomate località turistico-balneare del Comune di Praia a Mare, alla località "Foresta", viale Europa (già via Saracinello) senza numero civico. Precisando che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento e sia nella documentazione ipocatastale, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 "corte di mq.370" (graffati), piano terra e primo, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.408, superficie catastale mq.554, rendita catastale €.10.957,15 (vedi allegato n.1.2);
- Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 "corte di mq.220" (graffati), piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.142, superficie catastale mq.174, rendita catastale €.880,04 (vedi allegato n.1.3).

Per come già enunciato, l'immobile soggetto a pignoramento è composto da due unità immobiliari, tuttavia, per le sue caratteristiche strutturali (riversanti in un totale stato di abbandono), per la sua destinazione d'uso (commerciale) e

per la sua ubicazione, al fine di dare una precisa valutazione e rendere lo stesso facilmente utilizzabile e maggiormente fruibile anche sotto un aspetto prettamente economico e commerciale, viene considerato come un unico lotto. Vi è inoltre da precisare che, l'area di corte esclusiva, per come si evince dalle planimetrie e dalle visure catastali, sviluppa una superficie complessiva, al netto dell'ingombro del fabbricato, di mq.590,00 a fronte di una superficie grafica calcolata in mq.960,00. A tal proposito e ai fini della verifica dell'effettiva area di pertinenza, è stato eseguito un rilievo topografico con strumentazione di precisione (GPS Topcon Hyper V) dal quale si evince un'accettabile conformità grafica tra quanto riportato sui luoghi rispetto alla mappa catastale, fatta eccezione per piccoli sconfinamenti in aggiunta o in diminuzione, ormai consolidati nel tempo, ma che comunque non sono oggetto di incarico della presente CTU. Dal rilievo conseguito si è accertato che l'area cortilizia sviluppa una superficie pari a mq.1.020,00, valore quest'ultimo da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale.

L'unità immobiliare soggetta a pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq.650,31; detta superficie scaturisce dalla seguente somma: superficie lorda (Vuoto per Pieno) dei locali adibiti a negozio posti al piano primo pari a mq.256,54; superficie lorda dei locali deposito posti al piano terra calcolata al 40% pari a mq.229,94 ($\text{mq.574,86} \times 0,40 = \text{mq.229,94}$); superficie del porticato posto al piano primo calcolata al 30% pari a mq.97,03 ($\text{mq.323,43} \times 0,30 = \text{mq.97,03}$); superficie della corte esclusiva, calcolata al 10% sino alla concorrenza della superficie di ingombro del fabbricato e al 2% l'esubero di superficie, pari a mq.66,80 [$(\text{mq.579,97} \times 0,10) + (440,03 \times 0,02) = \text{mq.66,80}$]. La superficie utile dei locali commerciali principali è di mq.228,40 oltre a mq.

530,44 dei locali magazzino/deposito, a mq.323,43 del porticato e mq.1.020,00 di corte esclusiva.

La tipologia e la natura reale dei locali oggetto di perizia è per “negozio”, con annessi locali “magazzino/deposito” e corrisponde esattamente alla natura e alla tipologia catastale per come indicato nelle visure catastali storiche (vedi allegati n.1.2 e n.1.3).

Il bene immobile in argomento confina: a nord/ovest e a nord/est con viale Europa, a sud/est con area di parcheggio condominiale, viale condominiale e con corte sub.6 esclusiva dell'appartamento particella n.298 sub.1 e a sud/ovest confina con le particelle nn.294-192-293. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sull'univoca identificazione del cespite da stimare.

Come già relazionato, l'unità immobiliare oggetto di perizia è destinata a locale commerciale con sottostanti locali destinati a magazzino/deposito, anche se alla data del sopralluogo l'intero stabile riversa in un totale stato di abbandono. L'intero fabbricato è stato edificato con struttura portante in calcestruzzo armato, tranne la struttura del portico che è stata realizzata in legno; la copertura è stata realizzata in calcestruzzo armato “a volte” (solaio semi curvo) non praticabile, le pareti esterne sono state tompagnate con mattoni forati a cassa vuota e rivestite con intonaco del tipo tradizionale di colore in parte bianco e in parte rosso vinaccia.

Il fabbricato nella sua interezza, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato di degrado alquanto elevato, soprattutto per quanto riguarda le parti strutturali. Tale situazione si è generata sicuramente per mancanza delle giuste e necessarie manutenzioni. Il fabbricato è bisognoso di importanti

interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e soprattutto di interventi sulle parti strutturali ove evidenti sono le ampie superfici dei prospetti ammalorati. Infatti, risulta mancante in molteplici parti dell'edificio e a chiazze di grandi dimensioni il cosiddetto "copriferro", ossia quella parte di calcestruzzo necessario e indispensabile per la protezione delle barre di armatura dagli agenti corrosivi, quali le intemperie in genere.

Il fabbricato staggiato è composto al piano primo da un unico ambiente, il quale un tempo rappresentava la sala principale dell'attività commerciale, dai locali di servizio, quali tre bagni e relativi antibagni, da potenziali locali adibiti a guardaroba e spogliatoio e da un altro locale ove si svolgevano attività di cucina. Sul lato est, la parte antistante la sala ed a livello è posto un ampio spazio coperto con una tettoia in legno con ospitante sulla parte sud/ovest un forno a legna; mentre, al piano terra e/o seminterrato, il fabbricato è composto da ampi locali adibiti a magazzino/deposito. In merito alle caratteristiche interne, le rifiniture risultano in pessimo stato di conservazione, su tutte le pareti e sul pavimento si notano vistosissime macchie di umidità di risalita. Gli infissi esterni sono tutti divelti e arrugginiti, tuttavia, le serrande d'ingresso, al piano terra e al piano primo, sono in ferro, completi di vetro monostrato, le finestre al piano terra sono anche munite di inferriata esterna di protezione, mentre le finestre al piano primo sono in legno complete di vetro monostrato la parte interna, e da persiane in legno la parte esterna. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiatura di tipo economica. Nel suo insieme, il locale ad oggi non è utilizzabile per quella che è la sua destinazione d'uso, se non attraverso una serie di importanti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

turazione generale; soprattutto di interventi mirati ad arginare il fenomeno dell'umidità di risalita al piano terra. Il tutto per come meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto da me redatta (vedi allegato n.1.7).

• **BENE RICADENTE NEL COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA**

(CS):

LOTTO N°2:

Trattasi di un terreno identificato con la particella n.297 del foglio di mappa n.10, sito alla via Telegrafo snc, del Comune di San Nicola Arcella. Si precisa che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento e sia nella documentazione ipocatastale, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Catasto Terreni, Foglio n.10, particella n.297, qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza 1 ha 01 ara 90 ca (mq.10190) R.D. €.15,79, R.A. €.5,79 (vedi allegato n.2.2).

Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta delimitato da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica sull'intero lato ovest che si diparte dalla strada comunale via Telegrafo e in parte sul lato sud il cui confine è marcato, in prosecuzione, dalla presenza di una stradella in terra battuta; il confine nord è materializzato dalla presenza di un'inferriata dalla quale si diparte un complesso immobiliare; il confine est è delimitato dalla presenza di un dislivello naturale con altro fondo. Il terreno si presenta incolto, ricoperto da un discreto boschetto di alberi di querce di età giovane, da arbusti e vegetazione spontanea, con morfologia semi pianeggiante con lieve pendenza verso est.

La tipologia e la natura reale della particella di terreno è del tipo "incol-

to/arborato”, mentre la tipologia e la natura catastale è “seminativo/arborato” per come indicato nella visura catastale (vedi allegato n.2.2).

Il lotto confina a ovest con strada comunale via Telegrafo, a nord con area di corte particella n.18, a est con terreno particella n.26 e a sud con terreno particella n.17. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza che tuttavia non lasciano dubbi sull'univoca identificazione del cespite da stimare.

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.

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Come già enunciato, il locale commerciale oggetto di stima è costituito da due unità immobiliari in ditta alla stessa società esecutata e facenti parte dello stesso cespite, pertanto sullo stesso immobile non vi è condominio.

Nel titolo di provenienza (vedi allegato n.1.1), a pag. 11, quinto capoverso, viene specificato quanto segue: “Articolo 3)...*La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive e la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato, del complesso edilizio, di tutti gli spazi e gli impianti destinati dalla società venditrice ad uso collettivo per attività ricreative e/o sportive nonché delle opere di urbanizzazione primaria (quali rete viaria, parcheggi, impianto idrico con annesso pozzo artesiano e serbatoio di accumulo, impianto fognario, rete elettrica non di competenza dell'ENEL) e relative pertinenze, con tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla*

richiamata convenzione nei confronti del Comune di Praia a Mare (CS).”.

Tuttavia, il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare sul quale risulta costituito un condominio, denominato “Villaggio La Foresta”. Dalle informazioni e documentazioni fornite dall’amministratore pro tempore [REDACTED] [REDACTED] è emerso che, il complesso residenziale in questione non possiede un regolamento condominiale, ma è provvisto di tabella delle quote millesimali per la ripartizione delle spese generali (vedi allegato n.1.9), che per il cespite in argomento risultano essere le seguenti:

Tabella Generale	Ripartizione delle spese di amministrazione, manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'intero complesso residenziale:	96,90/1000
------------------	--	------------

Il tutto per come riportato nella planimetria da me redatta e rappresentante lo stato di fatto (vedi allegato n.1.7), nella documentazione fotografica (vedi allegato n.1.8).

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Come sopra descritto, l'unità immobiliare oggetto di stima è di fatto una particella di terreno e non vi è condominio.

Si allega rappresentazione fotografica (vedi allegato n.2.5).

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.*

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Si risponde negativamente al presente quesito non essendo il cespite

pignorato un terreno.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Per la particella di terreno, dal punto di vista urbanistico, per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. in data 01 ottobre 2025, si certifica che la particella di terreno oggetto di valutazione ricade per intero in una Zona "V.P.E." zona a verde pubblico e per servizi pubblici. Si specifica altresì che, in tali aree era ammessa la realizzazione di aree per l'istruzione, attrezzature d'interesse comune e pubblici servizi, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici. Tuttavia, per come si evince nello stesso C.D.U., al momento attuale, sul territorio comunale risultano vigenti le prescrizioni di cui all'art. 65, comma 2, lettera (a) e (b) della Legge Regionale n.19/2002 e ss.mm.ii., per la quale, in assenza di formazione nei tempi previsti di Piano Strutturale Comunale, il P.R.G. conserva validità limitatamente alle zone omogenee A e B. Ne deriva, allora, che sull'intera superficie della stessa particella si intende estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52 della predetta Legge Regionale n.19/2002 e ss.mm.ii. (vedi allegato n.2.4).

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.

I beni immobili, per come sopra descritti e rappresentati, trovano riscontro nei dati catastali, emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nei titoli di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale uopo per ogni lotto, si allegano:

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Visure catastali storiche (vedi allegati n.1.2 e n.1.3), estratto di mappa (vedi allegato n.1.4), planimetrie catastali (vedi allegati n.1.5 e n.1.6), e planimetrie da me redatte rappresentanti l'attuale stato di fatto (vedi allegato n.1.7).

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Visura catastale storica (vedi allegato n.2.2) ed estratto di mappa (vedi allegato n.2.3).

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

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

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Dalle ispezioni eseguite in fase di sopralluogo, per come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedi allegato n.1.8) e dal raffronto tra le planimetrie catastali (vedi allegati n.1.5 e n.1.6) e il rilievo planimetrico da me eseguito che rappresenta lo stato reale (vedi allegato n.1.7), sono emerse alcune lievi differenze in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla trasformazione del terrazzo in area coperta (portico).

Per le difformità catastali appena evidenziate non ho provveduto ad eseguire l'opportuna variazione catastale, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice; tuttavia si indicano i costi necessari per la denuncia di variazione catastale che ammontano ad €.800,00 oltre accessori di legge. Tali costi verranno comunque tenuti in considerazione in fase di determinazione del valore del bene oggetto di perizia. Si precisa inoltre che, le difformità rilevate sono da ritenersi tali solo ai fini catastali, mentre risultano legittime dal punto di vista urbanistico, per come meglio si specificherà nei paragrafi successivi.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Per il bene in esame, si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

- 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.

Tutti gli immobili oggetto della presente CTU sono liberi e nella disponibilità del soggetto pignorato.

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.*

Dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate di Paola, con l'ausilio dell'assistente Tributario di turno, ho accertato che su tutti gli immobili oggetto di pignoramento non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

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.*

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale commerciale con annesso locale deposito e spazi accessorie di pertinenza, sito nel complesso immobiliare/residenziale denominato condominio "Villaggio la Foresta", ubicato in una delle rinomate località turistico-balneare del Comune di Praia a Mare, alla località "Foresta", viale Europa (già via Saracinello) senza numero civico.

In particolare si può affermare che, l'immobile da stimare è situato in una delle zone più rinomate del turismo calabrese e nello specifico dell'alto tirreno cosentino, ovvero nella "Riviera dei Cedri". Quest'ultima, rinomata e ambita

zona turistico-balneare, è molto frequentata nel periodo estivo grazie alle bellezze naturali di notevole interesse turistico che offre il territorio (ad esempio l'Isola di Dino, la spiaggia dell'Arcomagno, le Grotte del Saraceno ecc.), alla vicinanza dal mare e anche alla buona offerta di attrezzature affini alla stagione estiva e in particolar modo: alberghi, villaggi, ristoranti, bar, pizzerie e strutture per utilità collettive come farmacia, negozi alimentari, ufficio postale, attrezzature sportive, ecc.. La zona per l'appunto è dotata dei servizi primari e commerciali ed è servita da una buona viabilità interna, posta a 3,3 km circa dal mare, a 1,0 km circa dalla strada statale (s.s. 18 SA-RC) e a 4,7 km circa dalla Stazione Ferroviaria di "Praia-Aieta-Tortora".

In detta zona il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha un'oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona, come sopra evidenziato. Ai fini locativi, ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Praia a Mare e riferite al primo semestre dell'anno 2025, ultimo disponibile ([vedi allegato n.1.11](#)). I valori riscontrati, per locali commerciali, ai fini locativi in detta zona, oscillano da un minimo di €.7,90 ad un massimo di €.12,60 al mq per mese (di superficie lorda). Tuttavia, per come già ampiamente sopra riportato, l'intero edificio, nello stato attuale riversa in un totale stato di abbandono e non è nelle condizioni di ospitare un'attività commerciale se non previo e radicale intervento di ristrutturazione edilizia. In particolare e per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento e per le sue caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, posso affermare che ai fini locativi una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €2,31 al mq. per mese di superficie lorda.

In sostanza: $\text{mq.}650,31 \times \text{€}2,31 = \text{€}1.502,22$, che in cifra tonda ammonta ad €1.500,00 al mese.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Per quanto concerne il valore locativo del terreno con potenzialità di terreno agricolo, alla data del sopralluogo si presenta incolto, recintato, ricoperto da un discreto boschetto di alberi di querce di età giovane e da vegetazione spontanea, con morfologia semi pianeggiante con pendenza verso est; attualmente non vi è un mercato attivo ai fini locativi per terreni incolti. Il terreno in argomento è allocato alla periferia di alcuni villaggi a vocazione prettamente turistico-balneare, precisamente in via Telegrafo del Comune di San Nicola Arcella, zona servita da una buona viabilità interna, posta a 1,5 km circa dal mare e a 1,7 km circa dalla strada statale (s.s. 18 SA-RC).

Per rispondere compiutamente al quesito posto, mi appresto a dare comunque un valore di riferimento locativo. Sulla scorta di accertamenti effettuati, considerando il lotto in argomento un terreno agricolo e paragonando lo stesso con altri appezzamenti ubicati nella stessa zona e aventi medesime caratteristiche, il valore locativo oscilla da un minimo di €0,20 ad un massimo di €0,35 al mq. per anno. In particolare, per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €0,25 al mq. per anno.

Quindi: $\text{mq.}10190 \times \text{€}0,25 = \text{€}2.547,50$, che in cifra tonda ammonta ad

€2.550,00 all'anno.

- 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.

Per i beni oggetto della presente relazione non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici. La zona ove ricade l'immobile del **LOTTO N.1** sito nel "**Comune di Praia a mare distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati)**", non è sottoposta a vincolo paesaggistico e ambientale dei beni culturali e delle aree protette di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i..

Il diritto della debitrice sui beni pignorati è quello di proprietà, per averli acquistati con i seguenti titoli: per il **LOTTO N°1** sito nel "**Comune di Praia a**

Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati)”, atto pubblico di compravendita, stipulato in data 08 giugno 2001 dal Notaio [REDACTED] Rep. n.50068, Racc. n.12317, registrato a Napoli in data 25 giugno 2001 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 19 luglio 2001 ai nn.15789/12382 (vedi allegato n.1.1); per il **LOTTO N°2** sito nel “Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297”, atto pubblico di compravendita, stipulato in data 23 dicembre 1998 dal Notaio [REDACTED] Rep. n.28553, Racc. n.14040, registrato a Napoli in data 11 gennaio 1999 al n.1V/620, e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 15 gennaio 1999 ai nn.898/751 (vedi allegato n.2.1).

Non esistono inoltre, altri diritti o usi civici accertati.

Di seguito, per completezza espositiva, si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti su entrambi i lotti e già presenti nella relazione notarile (vedi allegato “generale” n.3):

- Iscrizione NN. 5537/852 del 03/03/2009 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di cambiali del 28/01/2009 numero di repertorio 60213/16067 Notaio [REDACTED] Napoli. A favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Napoli, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sede [REDACTED] [REDACTED] (NA) codice fiscale [REDACTED] Capitale €.269.700,00 Totale €.269.700,00.
- Iscrizione NN. 16660/1746 del 24/07/2015 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/07/2015 numero di repertorio 889/2015 emesso

da Tribunale di Pesaro sede Pesaro. A favore di [REDACTED]
in amministrazione straordinaria, sede Ancona, codice fiscale [REDACTED]
(Domicilio ipotecario eletto avv. [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED] Sede Praia a Mare (CS) codice fiscale
[REDACTED] Capitale €640.767,29 Totale €200.000,00.

- Iscrizione NN. 22511/2468 del 23/09/2016 Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna del 08/11/2010 numero di repertorio 1069 emesso da Tribunale di Pesaro Sede Pesaro. A favore di [REDACTED] nato il 28/05/1970 a Trino (VC) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] sede Praia a Mare (CS) codice fiscale [REDACTED] Capitale €25.672,00 Totale €50.000,00.

- Trascrizione NN. 10889/8811 del 09/04/2025 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03/03/2025 numero di repertorio 256 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Paola sede Paola (CS). A favore di [REDACTED] [REDACTED] Sede Conegliano (TV) codice fiscale [REDACTED] (richiedente: Studio Legale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sede Napoli codice fiscale [REDACTED]

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.

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al

Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Dalle informazioni e documentazioni fornite dal [REDACTED] attuale amministratore del condominio denominato "Villaggio La Foresta", si rileva che le spese fisse di gestione e manutenzione del condominio ammontano, per la quota spettante all'immobile oggetto di valutazione, ad €5.250,96, non risultano agli atti delibere di spese straordinarie, mentre risultano €12.830,59 per spese pregresse di gestione del condominio ad oggi non corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (vedi allegato n.1.10).

Per come precedentemente relazionato, e per informazioni reperite dall'amministratore pro tempore, il condominio è sprovvisto di regolamento condominiale.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Come sopra descritto, l'unità immobiliare oggetto di stima è di fatto una particella di terreno incolto e non vi è un condominio. I costi di manutenzione ordinaria si possono quantificare in circa €500,00 annui.

- 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.

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Praia a Mare, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 09 ottobre 2025 (vedi allegato n.1.12) e successivi solleciti effettuati nelle visite datate 20 novembre 2025 e 02 dicembre 2025, ho preso visione dei vari fascicoli del fabbricato e ho ritirato la copia degli elaborati tecnici, nonché tutte le informazioni necessarie al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi. Dallo studio del fascicolo è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.9 rilasciata dal Sindaco protempore in data 05 marzo 1986, Pratica Edilizia n.6493/1985 (vedi allegato n.1.13).
- Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili in sanatoria n.8 rilasciata dal Sindaco protempore in data 31 gennaio 1990, Pratica Edilizia n.291/1988 (vedi allegato n.1.14).
- A seguito dei suddetti titoli edilizi è stato rilasciato il primo Certificato di Abitabilità, Prot. n.8102 rilasciato dal Sindaco protempore in data 30 aprile 1990 (vedi allegato n.1.15).
- Autorizzazione Edilizia n.3 rilasciata dal responsabile del settore tecnico protempore in data 01 marzo 2001, Pratica Edilizia n.1349/2001 (vedi allegato n.1.16).
- A seguito della su citata autorizzazione edilizia n.3/2001 è stato rilasciato il

secondo Certificato di Agibilità ed Abitabilità, Prot. n.7058 rilasciato dal responsabile del settore tecnico protempore in data 09 agosto 2001 (vedi allegato n.1.17).

- Autorizzazione Edilizia n.4 rilasciata dal responsabile del settore tecnico protempore in data 01 marzo 2001, Pratica Edilizia n.1348/2001 (vedi allegato n.1.18).
- A seguito della su citata autorizzazione edilizia n.4/2001 è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità ed Abitabilità, Prot. n.5281 rilasciato dal responsabile del settore tecnico protempore in data 27 giugno 2001 (vedi allegato n.1.19).
- In data 16 gennaio 2002 ed al Prot. n.620 è stata presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della Legge n.662 del 23 dicembre 1996 (vedi allegato n.1.20).

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, si sono riscontrate delle difformità inerenti ad alcune opere, per le quali non sono state rinvenute autorizzazioni o concessioni amministrative in merito. Il tutto verrà specificato meglio nel prosieguo.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella commerciale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Per come sopra già relazionato e per come si può anche evincere dalla documentazione fotografica riportata (vedi allegato n.2.5), in sede di

sopralluogo, sulla particella di terreno non sono state riscontrate opere da ritenersi abusive.

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;

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Dal raffronto tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, per come già enunciato, si è riscontrata, all'interno dei locali, una diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale non si è rinvenuto nessun titolo edilizio abilitativo. I lavori sono stati realizzati sicuramente in data successiva al 16 gennaio 2002, ossia in data successiva alla presentazione della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), Prot. n.620, ultimo titolo edilizio riscontrato.

I lavori realizzati in assenza di titolo edilizio, sono opere di tramezzatura interna senza aver intaccato la struttura portante, pertanto per la sanatoria edilizia non si necessitano di autorizzazioni particolari (paesaggistici e/o sismici). Si precisa inoltre, che la zona non è sottoposta al vincolo paesaggistico e ambientale dei beni culturali e delle aree protette di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i.. Nello specifico, i lavori realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie, comprendono le opere che seguono: al piano primo nel locale commerciale, uno dei vani antibagno è stato diviso realizzando un locale destinato a guardaroba, mentre, a ridosso del locale w.c. a servizio del vano cucina, è stato ricavato uno stanzino adibito a spogliatoio; al piano terra, sono state eseguite una serie di pareti dividendo l'ampio vano in più locali depositi con all'interno tre locali w.c. Queste opere sono tuttavia compatibili con gli strumenti urbanistici.

Pertanto, dovendo procedere alla legittimazione delle opere realizzate, è necessaria un'attività edilizia in sanatoria che, nel caso in esame, può essere quantificata complessivamente, tra spese di progettazione ed oneri vari, ad un totale di €2.500,00 circa.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

In merito al seguente quesito e in ragione di quanto sopra riportato si precisa che l'immobile non presenta difformità edilizie essendo di fatto un terreno.

-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.*

In merito alle opere riscontrare in difformità ai titoli abilitativi, per i casi circostanziati e per come meglio sopra riportato, le opere possono essere urbanisticamente sanate, pertanto non si procede a nessuna quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

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.

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Al presente quesito si risponde negativamente, in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. in data 01 ottobre 2025, si certifica che la particella di terreno oggetto di valutazione ricade per intero in una Zona "V.P.E." zona a verde pubblico e per servizi pubblici. Si specifica altresì, che in tali aree era ammessa la realizzazione di aree per l'istruzione, attrezzature d'interesse comune e pubblici servizi, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici. Tuttavia, per come si evince nello stesso C.D.U., al momento attuale, sul territorio comunale risultano vigenti le prescrizioni di cui all'art. 65, comma 2, lettera (a) e (b) della Legge Regionale n.19/2002 e ss.mm.ii., per la quale, in assenza di formazione nei tempi previsti

di Piano Strutturale Comunale, il P.R.G. conserva validità limitatamente alle zone omogenee A e B. Ne deriva, allora, che sull'intera superficie della stessa particella si intende estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52 della predetta Legge Regionale n.19/2002 e ss.mm.ii. (vedi allegato n.2.4).

- 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.*

Dalla situazione attuale non è possibile frazionare ulteriormente i beni pignorati, pertanto ogni singolo cespite, così come sopra relazionato, rappresentano di per sé un lotto.

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.*

Tutti i lotti sono stati pignorati per la loro intera consistenza.

- 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.

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Il fabbricato oggetto di valutazione, con destinazione commerciale, è sito nel complesso immobiliare/residenziale denominato condominio “Villaggio la Foresta”, ubicato in una delle rinomate località turistico-balneare del Comune di Praia a Mare, alla località “Foresta”, viale Europa (già via Saracinello) senza numero civico.

Ai fini della valutazione e per come richiesto al primo capoverso del presente quesito, si è fatto riferimento al metodo di stima comparativa, ossia nella ricerca del più probabile valore di mercato comparando immobili simili e con caratteristiche peculiari affini fra loro. Per conoscenza personale professionale diretta ed a seguito di incarichi simili assunti e svolti nella stessa zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, posso determinare con buona approssimazione la quotazione immobiliare riferita al metro quadrato di superficie lorda (VPP “vuota per pieno”). Il testo consultato a cui faccio riferimento è “*Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999*”. Entrando nel merito, il valore di mercato, oscilla tra €.1.000,00 ed €.1.350,00; a confronto, per avere maggiore contezza di quanto stimato, si forniscono i dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (vedi allegato n.1.11), riferiti al primo semestre 2025 (ultimo disponibile).

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.850,00	€.1.150,00
Dati Tabellari dell'OMI:	€. 1.200,00	€.1.850,00

Dai valori riportati in tabella e considerando che l'immobile oggetto di valutazione risulta essere di dimensioni medio/grandi, si ritiene estimativamente corretto che il più probabile valore di mercato (VPP) al metro quadrato è di €.950,00. Quotazione questa, molto vicina al mercato immobiliare per locali commerciali/negozi di riferimento, tenuto conto delle domande e delle offerte che vi sono in zona al momento della stima.

Determinazione del Valore:

Superficie commerciale negozio al piano primo (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.256,54 x €.950,00 al mq. =	€.243.713,00
Superficie commerciale locale deposito al piano terra (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.574,86 x 0,40 x €.950,00 al mq. =	€.218.446,80
Porticato: mq.323,43 x 0,30 x €.950,00 al mq. =	€.92.177,55
Area di corte esclusiva: [(mq.579,97 x 0,10) + (440,03 x 0,02)] x €.950,00 al mq. =	€.63.458,10
SOMMANO	€.617.795,45

Aggiunte e Detrazioni:

<u>Aggiunte</u>	Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori incrementi sul valore.	€.0,00
<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia, il 2% sul valore stimato, pari a:...	€.12.355,91
	Peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 2% sul valore stimato, pari a:.....	€.12.355,91
	Stato di vetustà e di usura, riparazione infiltrazione umidità dal tetto e di risalita, riparazione dei cornicioni e delle pensiline, sostituzione infissi, impianto idrico ed elettrico, ecc.: il 34% sul valore stimato, pari a:.....	€.210.050,46
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica, lo 0,41% sul valore stimato, pari a:.....	€.2.532,97
	Oneri per aggiornamento catastale, lo 0,18% sul valore stimato, pari a:.....	€.1.112,04
	Sommano	€.238.407,29

Determinazione del Valore finale:

Valore:	€.617.795,45
Aggiunte:	€.0,00
Detrazioni:	€.238.407,29
Valore Commerciale più probabile	€.379.388,16

In cifra tonda **€.380.000,00**

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Anche per questo cespite, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile per l'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dall'indagine di mercato. In particolare, si è tenuto in considerazione che l'appezzamento di terreno in questione risulta a vocazione agricola ed è ubicato nelle immediate vicinanze di alcuni villaggi a vocazione prettamente turistico-balneare, situato in via Telegrafo del Comune di San Nicola Arcella.

Per l'assunto di cui sopra, si è fatto espresso riferimento al testo *"Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999"*. L'estimatore in questo caso, come riportato nella letteratura acclarata, dev'essere profondo conoscitore del mercato immobiliare. Quindi, ho eseguito delle indagini e ricerche di mercato presso operatori tecnici del settore, nella zona, nonché, presso l'UTC di San Nicola Arcella. Le risultanze hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari per ettaro di superficie e tipo di coltura oscillano tra i 10 ed i 13 mila euro.

Il bene immobile in argomento, anche se allo stato attuale risulta incolto,

urbanisticamente è classificato come terreno agricolo e, per come già relazionato, risulta recintato, ricoperto da un discreto boschetto di alberi di querce di età giovane e da vegetazione spontanea, con morfologia semi pianeggiante con pendenza verso est. In considerazione che il bene da valutare è sito nel Comune di San Nicola Arcella, alla via Telegrafo, in una zona servita da buona viabilità, dalle conoscenze personali acquisite e sopra specificate, ritengo di poter attribuire un più probabile valore di mercato pari a 12 mila euro ad ettaro (mq.10.000) e quindi, un prezzo unitario di €.12,00 al mq.. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

Determinazione del Valore:

Superficie del terreno: mq.10.190 x €.12,00 al mq. =.....	€.122.280,00
--	--------------

Aggiunte e Detrazioni:

<u>Aggiunte</u>	Centralità, servito da buona viabilità, facilmente raggiungibile, poco distante dal mare, buona esposizione, adiacente a complessi immobiliari a vocazione turistico balneare: il 10% sul valore stimato, pari a:	€.12.228,00
-----------------	---	-------------

<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia, il 2% sul valore stimato, pari a:...	€.2.445,60
	Peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 2,5% sul valore stimato, pari a:.....	€.3.057,00
	Sommano	€.5.502,60

Determinazione del Valore finale:

Valore:	€.122.280,00
Aggiunte:	+ €.12.228,00
Detrazioni:	- €.5.502,60
Valore Commerciale più probabile	€.129.005,40

In cifra tonda **€.130.000,00**

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.*

LOTTO N°1: Comune di Praia a Mare (CS), viale Europa, snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.59, particella n.297, sub.8 e sub.9 (graffati) e al Foglio n.59, particella n.297, sub.10 e sub.11 (graffati).

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto edificato con regolari Permessi di Costruire. Tuttavia, in ragione di quanto sopra riportato, per le opere realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni, sono assentibili previa istanza di sanatoria edilizia.

LOTTO N°2: Comune di San Nicola Arcella (CS), via Telegrafo, snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.10, particella n.297.

Al presente quesito si risponde negativamente, in quanto si tratta di un terreno e su di esso non insistono costruzioni di nessuna natura.

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.*

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati pignorati per l'intero e non pro quota.

Il sottoscritto, avendo ottemperato al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia riservata.

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

Allegati Generali:

- 1 - Quadro Riassuntivo;
- 2 - Verballi di Sopralluogo;
- 3 - Copia Certificazione Notarile;
- 4 - Visura Camerale Storica dell'impresa.

Allegati del Lotto n.1:

- 1.1 - Copia atto di compravendita Notaio dott. Elio Bellecca Rep. n.50068;
- 1.2 - Visura catastale storica - Foglio n.59, Part. n.297 sub.8-9;
- 1.3 - Visura catastale storica - Foglio n.59, Part. n.297 sub.10-11;
- 1.4 - Estratto di mappa - Foglio n.59, Part. n.297;
- 1.5 - Planimetria catastale - Foglio n.59, Part. n.297 sub.8-9;
- 1.6 - Planimetria catastale - Foglio n.59, Part. n.297 sub.10-11;
- 1.7 - Planimetria stato di fatto;
- 1.8 - Documentazione fotografica;
- 1.9 - Tabella Millesimali Generale;
- 1.10 - Estratto conto spese condominiali anno 2024/2025;
- 1.11 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari;
- 1.12 - Richiesta documentazione edilizia UTC di Praia a Mare;
- 1.13 - Concessione Edilizia N.9 del 05-03-1986;
- 1.14 - Concessione Edilizia N.8 del 31-01-1990 e stralcio del Progetto;
- 1.15 - Certificato di Abitabilità del 30/04/1990;
- 1.16 - Autorizzazione Edilizia N.3 del 01-03-2001 e stralcio del Progetto;
- 1.17 - Certificato di Agibilità Prot. N.7058 del 09/08/2001;
- 1.18 - Autorizzazione Edilizia N.4 del 03-03-2001 e stralcio del Progetto;
- 1.19 - Certificato di Agibilità Prot. N.5281 del 27/06/2001;
- 1.20 - D.I.A. "Denuncia di Inizio Lavori" Prot. N.620 del 16/01/2002 e stralcio del Progetto.

Allegati del Lotto n.2:

- 2.1 - Copia atto di compravendita Notaio dott. Plinio Varcaccio Garofalo Rep. n.28553;
- 2.2 - Visura catastale storica - Foglio n.10, Part. n.297;
- 2.3 - Estratto di mappa - Foglio n.59, Part. n.297;
- 2.4 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 2.5 - Documentazione fotografica.