STUDIO TECNICO
ing. Antonio Cioni

via Arieste,78 - 87020 Maierà (Cs)
tel./fax 0985.889292 - Mobile: 366.3058477
e-mail: perizie.studioas@gmail.com - PEC: antonio.cioni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. n. 09/2022 R.G.Esec.

Creditore: AQUI SPV S.R.L.

Per il Creditore: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Debitore: XXXXXXX

XXXX

Giudice dott.ssa Federica LAINO

Data

Maierà lì 23/08/2023

Il C.T.U.

ing. Antonio Cioni

Premessa

Il sottoscritto ing. Antonio Cioni con studio in Maierà, via Arieste n.78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5997 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola - categoria Ingegneri n. 231, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 10/12/2019.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 2022/09 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 23/05/2022, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

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

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
   a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
   b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

- **B**
  - **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
   - *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- 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 alleghi 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, alleghi :
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 conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
   proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- **G**
  - **Valore del bene e dei costi**

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
   Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :*
   il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
   Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Il Giudice dott.ssa Federica Laino, **dispone**:

> *che il perito* ***depositi*** *la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi,* ***ne invii copia alle parti*** *secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

> *l'udienza del* ***09.12.2022 ore 9:00****, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita*

Il CTU, in data 27/10/2022, ha richiesto al Giudice una proroga per l'invio dell'elaborato peritale alle parti in quanto:

1) come da verbale di primo accesso (Allegato 2.1.1), non è stato possibile accedere agli immobili riportati al N.C.E.U. del Comune di San Nicola Arcella a: foglio 7 p.lla 827 sub. 64, foglio 7 p.lla 827 sub.63, foglio 7 p.lla graffata 827 sub.73, 77 e 79 per xxxxx, e foglio 7 p.lla 827 sub. 83 per xxxxxx, in quanto nessuno era presente;
2) come da verbale di secondo accesso (Allegato 2.1.2), non è stato possibile accedere all'immobile di proprietà xxxxx;
3) come da verbale di terzo accesso (Allegato 2.1.3), solo in data 20/10/2022 è stato possibile accedere forzosamente all'immobile xxxxx
4) l'ufficio tecnico del Comune di San Nicola Arcella, dopo svariati solleciti a mezzo PEC e di persona, in data 20/10/2022 ha rilasciato solo parte della documentazione richiesta.

È stata concessa una proroga di 84 giorni dal Giudice Dott. Federica Laino, ed ha rinviato l'udienza al ***03/03/2023 ore 9:00***.

In data 29/12/2022 veniva avanzata nuova richiesta di proroga chiedendo quanto segue: "*al fine di presentare una relazione contenente informazioni precise e corrette sull'eventuale possibilità di sanatoria delle parti non conformi al progetto presentato all'ufficio tecnico, che gli sia, gentilmente, concessa adeguata proroga per il deposito della relazione alle parti"*.

In data 30/12/2022, veniva concessa la proroga e veniva fissata la nuova udienza per il **22/09/2023 alle ore 9:00**.

1 ESAME DOCUMENTI

Esame dei documenti depositati dalla parte ricorrente e della documentazione urbanistica (rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella) e catastale.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- indagine di mercato;
- stima dell'immobile.

2.1 SOPRALLUOGO

In data 07 Giugno 2022 alle ore 15:00 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in località Pianette – San Nicola Arcella (CS). Sul posto era presente anche l'Avv. Gianluca Chierchia, in qualità di custode giudiziario. Nessun altro era presente nonostante le comunicazioni di preavviso di accesso a creditore e debitore tramite raccomandate a/r, che sono risultate in giacenza per mancato ritiro da parte dei debitori.

Non trovando nessuno sul posto, il custode avv. Gianluca Chierchia ed il CTU si sono recati presso la sede legale della società xxxxxx, sita in xxxxxx, ove la madre xxxxxx, l.r.p.t. della società esecutata, riferiva che la figlia era impossibilitata a partecipare al sopralluogo a causa di impegni di lavoro

Tutto come da "Verbale primo accesso" (Allegato 2.1.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 16:15.

In data 29 Luglio 2022 alle ore 16:30 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Chierchia, si è recato presso gli immobili pignorati in località Pianette nel Comune di San Nicola Arcella (CS). Sul posto è convenuto, inoltre, xxxxxx, in nome e per conto di xxxx (debitore esecutato). Nessuno era presente per conto di Aqui SPV Srl (creditore procedente) e di xxxx (debitore esecutato), la quale trasmetteva tramite e-mail in data 28/07/2022 l'indisponibilità a presenziare e l'indisponibilità delle chiavi di accesso al bene immobile.

L'unità immobiliare contraddistinta al sub.63, int.16, fabbricato A, veniva aperta dal sig. xxxx. Non risultavano presenti altri soggetti nell'immobile. Il sig. xxxxx riferiva che l'unità immobiliare sarebbe in possesso dei sig. xxxx da circa 4 anni a seguito di una scrittura privata, da intendersi quale preliminare di compravendita non registrata.

L'unità immobiliare contraddistinta al sub.64, int.18, fabbricato A, veniva aperta dal sig. xxxx. Non risultavano presenti altri soggetti nell'immobile. Il sig. xxxx riferiva che l'unità immobiliare sarebbe in possesso dei sig. xxxx da circa 4 anni a seguito di una scrittura privata, da intendersi quale preliminare di compravendita non registrata.

L'unità immobiliare contraddistinta al sub.73, 75, 77, int.23, fabbricato A, veniva aperta dalla xxxx, la quale ha sottoscritto con xxxx una scrittura privata per l'acquisto dell'immobile, essendo il bene in possesso dei promissori acquirenti da circa 4 anni.

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio 7, sub. 83, risultava chiusa e non accessibile non essendo presente la parte esecutata. Si rinviava, pertanto, l'accesso a successiva data al fine di stabilire le modalità di accesso forzoso.

Il sig. xxxx dichiarava che ci sarebbero in corso trattative per la definizione bonaria della vicenda con il creditore procedente.

Tutto come da "Verbale secondo accesso" (Allegato 2.1.2) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 19:35.

In data 20 Ottobre 2022 alle ore 09:30 il sottoscritto CTU si è recato nuovamente in località Pianette nel Comune di San Nicola Arcella (CS) per visionare ed operare rilievi metrici e fotografici dell'u.i. riportata foglio 7 p.lla 827 sub. 83 di proprietà della xxxx. Sul posto sono convenuti, inoltre:

- Dr.ssa Maria Teresa Carbone, in qualità di amministratore del condominio "Parco Ambra";
- Dr.ssa Franca Pirillo, in qualità di comandante della Polizia Municipale di San Nicola Arcella;
- Sig. Oliviero Urlantini, in qualità di titolare della ditta "OM Alluminio di Urlantini Oliviero;
- Avv. Gianluca Chierchia, in qualità di custode giudiziario.

Non erano presenti la società Aqui Spv Srl, creditore procedente, e la sig.ra xxxx, debitore esecutato che tramite mail comunicava l'impossibilità a presentarsi nonché l'indisponibilità delle chiavi di accesso, non opponendosi all'accesso forzoso.

L'unità immobiliare contraddistinta al fg 7, p.lla 827, sub 83, di proprietà della sig.ra xxxxx risultava chiusa, per cui si procedeva all'ispezione esterna dell'immobile. Si evidenziava che la finestra adiacente al portone d'ingresso risultava già forzata, per come riferito anche dall'esecutata. Per cui, il fabbro procedeva all'apertura forzosa di tale finestra e della porta d'ingresso blindata sostituendo la serratura ed il cilindro con nuova chiave, così da permettere l'accesso all'immobile.

Come da "Verbale terzo accesso" (Allegato 2.1.3) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 10:50.

3 ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

3.1 PUNTO A

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

3.1.1

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.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati.

3.1.2

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).

Foglio 7 p.lla 827 sub. 63 – 64 – 73, 75, 77 xxxx

Il giorno 29 del mese di Settembre 2005, con rogito del notaio Giovanni Lomonaco repertorio n. 51300 – Raccolta 19040, i sig.ri xxxx e xxxx, hanno venduto alla Società xxx, legale rappresentante la xxxx, terreno edificatorio con entrostanti fabbricati rurali, riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Nicola Arcella al foglio 7, p.lla 98 – 99 – 787 – 789 (Allegato 3.1.2.1).

Foglio 7 p.lla 827 sub. 83 - xxxx

Il giorno 29 del mese di Gennaio 2018, con rogito del notaio dott.ssa Flora Veneruso repertorio n. 1370 – Raccolta n. 1093, la xxx ha venduto alla xxxx, il diritto di piena proprietà sull'immobile facente parte del fabbricato "A" del complesso residenziale con servizi annessi in San Nicola Arcella (CS) alla località Pianette, via Ruffini snc e precisamente:
unità immobiliare al piano primo di fabbricato, composto da soggiorno/pranzo, cucina, un bagno, due vani, balcone e porticato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicola Arcella, in ditta concordante, al foglio 7, p.lla 827 sub. 83 (Allegato 3.1.2.2).

3.1.3

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;

Presso il Comune di Somma Vesuviana è stato acquisito il certificato di matrimonio xxxx (Allegato 3.1.3.1). La stessa ha contratto matrimonio xxx in data 11/12/2000 in regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali. Atto di matrimonio anno 2000 Parte 2 Serie A N. 158.

Con provvedimento del Tribunale di Nola in data 27/07/2019 R.G. N. 2420/2019 i coniugi sono stati autorizzati a vivere separati con conseguenza di scioglimento della comunione legale.

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

Presso la Camera di Commercio di Cosenza è stata acquisita la Visura camerale storica (Allegato 3.1.3.2). La xxx risulta essere di proprietà della xxx con quota parte del 95% e del xxx con quota parte del 5%. La xxx è amministratrice unica. Allo stato l'impresa è attiva. Codice fiscale e numero d'iscrizione: 02701870780 del Registro delle Imprese di Cosenza. Data iscrizione: 29/04/2005.

3.1.4

Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti

Agli atti esiste certificazione notarile.
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto di seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Gisonna Leucio il 30 maggio 2006, Repertorio 300242/49104, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 giugno 2006 in NN. 18322/3383 di formalità in favore di Banca Popolare di Crotone Spa con sede in Crotone (KR) – C.F. 00093640795 e contro la società xxxx con sede in San Nicola Arcella (CS) – C.F. 02701870780 (per i diritti pari a 1/1 di proprietà) per complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (capitale di Euro 1.000.000,00). Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Magurno Filippo il 22 ottobre 2022, Repertorio 48120/12253, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 gennaio 2013 ai NN.653/57 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 7 p.lla 827 sub. 73 graffato con le p.lle 827 sub. 77 e 827 sub.79 è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 46.000,00 e relativa quota di mutuo di Euro 92.000,00; all'immobile distinto in Catasto al foglio 7 p.lla 827 sub. 64 è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 46.000,00 e relativa quota di mutuo di Euro 92.000,00; ed all'immobile distinto in Catasto al foglio 7 p.lla 827 sub. 63 è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 46.000,00 e relativa quota di mutuo di Euro 92.000,00.

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Veneruso Flora il 05 ottobre 2018, Repertorio 1700/1354, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 ottobre 2018 ai NN. 25927/2934 di formalità in favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma (RM) – C.F. 09339391006 e contro la signora xxxx nata a Napoli (NA) il 07 settembre 1973 (per i diritti pari a 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 240.000,00 (capitale di Euro 120.000,00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Notificato dall'UNEP Tribunale di Paola il 03 febbraio 2022, Repertorio 85, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 marzo 2022 ai NN. 7203/5843 di formalità in favore di Aqui SPV Srl con sede in Conegliano (TV) – C.F. 04954010262 e contro xxxx con sede in San Nicola Arcella (CS) – C.F. xxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale 2) e la xxxx nata a Napoli (NA) il 07 settembre 1973 (per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile descritto nell'unità negoziale 1).

3.2 PUNTO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

3.2.1

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.

I beni in esame, ubicati nel Comune di San Nicola Arcella (CS) in località Pianette snc – via Ruffini, fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Ambra".
Trattasi di parco interamente recintato con accesso mediante cancelli pedonali e carrabile. Nell'area condominiale esiste piscina esterna e parcheggi all'aperto.

Immagine 3.2.1.1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

Gli immobili de quo sono tutti appartamenti a destinazione civile abitazione. Il complesso immobiliare dista circa 550 m dalla Strada Statale 18 (arteria principale che permette di raggiungere l'autostrada, a Nord uscita Lagonegro ed a Sud uscita Falerna). La spiaggia più vicina, nel comune di San Nicola, si trova a circa 2 km. Il centro storico della rinomata cittadina turistica (San Nicola Arcella) dista circa 500 m.

La stazione ferroviaria più vicina dove fermano treni ad Alta Velocità è la stazione di Scalea-Santa Domenica Talao che dista circa 6 km, mentre l'aeroporto più vicino è l' "Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme" che dista 130 km.

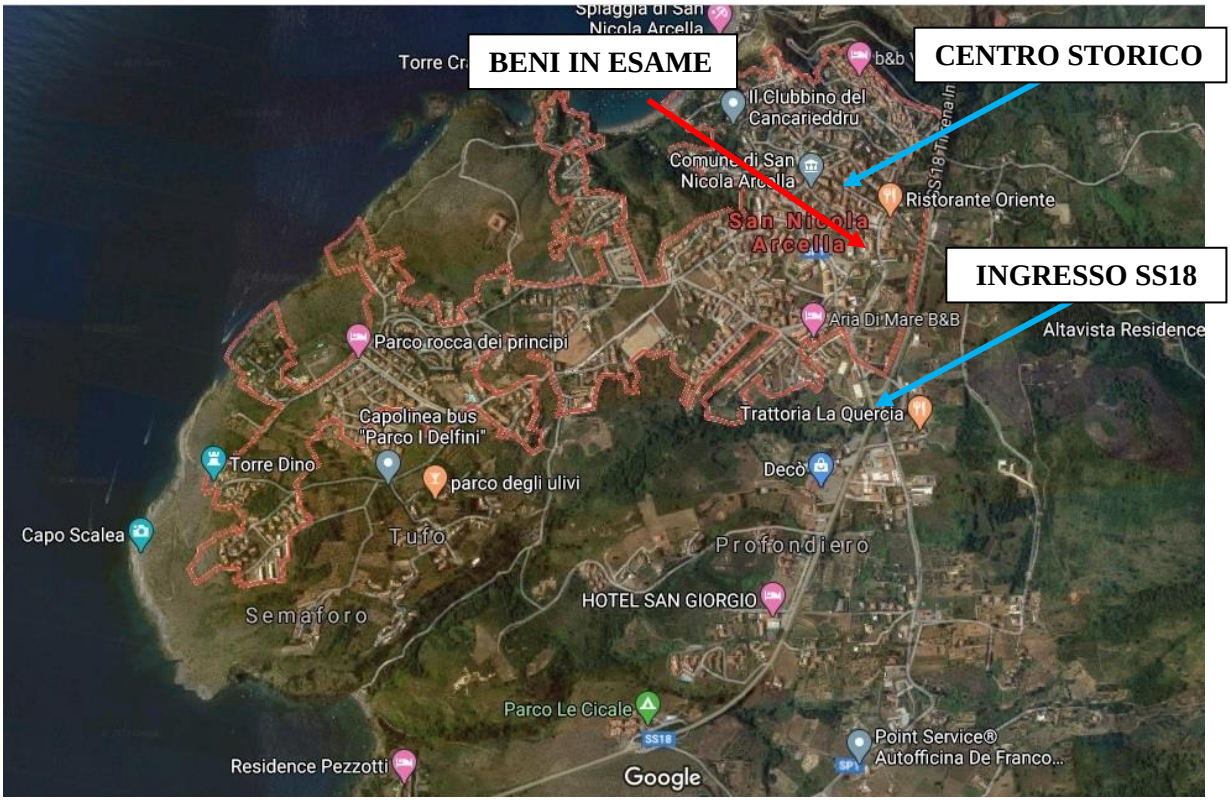


Immagine 3.2.1.2 – Ortofoto tratta da Google per identificazione immobile sul territorio

IMMOBILE	*RIFERIM. CATASTALI*	*COMUNE - VIA*	*INT.*	*PIANO*
1	Foglio 7 p.lla 827 sub. 63	San Nicola Arcella - c.da Pianette	16	Primo
2	Foglio 7 p.lla 827 sub. 64	San Nicola Arcella - c.da Pianette	18	Primo
3	Foglio 7 p.lla 827 sub. 73/77/79	San Nicola Arcella - c.da Pianette	23	Terra
4	Foglio 7 p.lla 827 sub. 83	San Nicola Arcella - c.da Pianette	12	Primo

Tutti gli immobili hanno accesso pedonale dalla strada interna del "Parco Ambra". L'accesso pedonale al "Parco Ambra" avviene sia da via Ruffini e sia da una traversa della stessa via Ruffini. Da quest'ultima strada si può accedere al Parco mediante cancello carrabile.

IMMOBILE	*RIFERIM. CATASTALI*	*TIP. CATAST.*	*TIPOLOGIA REALE*
1	Foglio 7 p.lla 827 sub. 63	A/2	Abitazione di tipo civile
2	Foglio 7 p.lla 827 sub. 64	A/2	Abitazione di tipo civile
3	Foglio 7 p.lla 827 sub. 73/77/79	A/2	Abitazione di tipo civile
4	Foglio 7 p.lla 827 sub. 83	A/2	Abitazione di tipo civile

SUPERFICIE COMMERCIALE E UTILE

Il rilievo degli immobili è stato eseguito in loco.

Immobile: 1 – p.lla 827 sub. 63			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**[mq]**
Piano Terra			
Cucina/soggiorno Camera da letto WC	1,00	46,95	38,23
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Sottotetto non abitabile	0,35	6,993	
TOTALE		**62,835**	**38,23**

Immobile: 2 – p.lla 827 sub. 64			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Primo			
Cucina/soggiorno Camera da letto Wc	1,00	46,95	38,21
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Sottotetto non abitabile	0,35	3,00	
TOTALE		**58,842**	**38,21**

Con riferimento al calcolo della superficie commerciale e utile del sottotetto si è considerata sola la superficie avente altezza minima 1,50 metri.

Immobile: 3 – p.lla 827 sub. 73, 77 e 79			
	Superficie Commerciale		
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Terra rialzato			
Cucina/soggiorno Camere da letto Wc	1,00	46,95	37,50
Balcone	0,25	2,55	
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Giardini e aree di pert. (0,05 sull'ecceden di 25 mq)	0,15 0,05	3,75 4,023 7,773	
Piano Seminterrato			
Cantina	0,20	14,70	
TOTALE		**80,87**	**37,50**

Immobile: 4 – 827 sub. 83			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Primo			
Cucina/soggiorno Camere da letto Wc	1,00	46,95	38,11
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,139 8,89	
TOTALE		**55,84**	**38,11**

RIFERIMENTI CATASTALI ATTUALI

Immobile 1							
Foglio	**P.lla**	**Sub**	**Categ**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. catastale**	**Rendita**
7	827	63	A/2	2	4 vani	Tot.: 69 mq Tot. escluse aree scoperte: 60 mq	Euro 402,84

Immobile 2							
Foglio	**P.lla**	**Sub**	**Categ**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. catastale**	**Rendita**
7	827	64	A/2	2	4 vani	Tot.: 69 mq Tot. escluse aree scoperte: 60 mq	Euro 402,84

Immobile 3							
Foglio	**P.lla**	**Sub**	**Categ**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. catastale**	**Rendita**
7	827	73 77, 79	A/2	2	4 vani	Tot.: 72 mq Tot. escluse aree scoperte: 67 mq	Euro 402,84

Immobile 4							
Foglio	**P.lla**	**Sub**	**Categ**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. catastale**	**Rendita**
7	827	83	A/2	2	4 vani	Tot.: 57 mq Tot. escluse aree scoperte: 49 mq	Euro 402,84

Gli immobili 1 – 2 – 3: risultano tutti di proprietà della xxxxx.

L' immobile 4: risulta di proprietà della xxxxx

CONFINI

IMMOBILE	CONFINE			
	NORD	SUD	OVEST	EST
1	p.lla 827 sub.84	p.lla 827 sub.65	Area Condomin.	Area Condomin.
2	p.lla 827 sub.65	p.lla 827 sub.51	Area Condomin.	Area Condomin.
3	Area Condomin.	Area Condomin.	p.lla 827 sub.74	p.lla 827 sub. 97
4	Area Condomin.	Strada Comunale	Area Condomin.	p.lla 827 sub. 67

CARATTERISTICHE DEI BENI

IMMOBILE 1

L'u.i. risulta in possesso del sig. xxxx CF: xxxxx residente in xxxxx. Secondo quanto riferito dal sig. xxxx esiste scrittura privata di vendita della quale si era impegnato di fornirne copia che, ad oggi, non ha ancora inviato.

Trattasi di appartamento ubicato al 1° piano del corpo centrale (Fabb. A int. 16).
L'accesso, dall'area interna condominiale, avviene mediante scala esterna in comune con l'immobile 2. La struttura portante è in c.a. con solai di interpiano in latero-cemento. La copertura a falde presenta manto in tegole, con pluviali e gronde in lamiera per la raccolta e allontanamento delle acque piovane. Allo stato i tamponamenti perimetrali esterni sono rifiniti con intonaco civile e le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore bianco e riquadrature degli infissi gialle. L'immobile esternamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Foto 3.2.1.3_1 / 2 – Vista esterna

Dalla scala condominiale si accede al terrazzo coperto antistante l'abitazione.

L'immobile è così diviso: cucina/soggiorno con angolo cottura, disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto. Dalla cucina soggiorno, mediante porta-finestra, si accede al terrazzino coperto con affaccio lato Ovest con vista sulla piscina condominiale. La camera da letto è provvista di finestra, mentre nessuna finestra è presente nel bagno.

Nel vano cucina/soggiorno è stata realizzata una scala con struttura portante in profilati di acciaio "guide per il cartongesso" è pannelli in cartongesso. I gradini e la soletta della scala sono in legno. Il vano sottoscala è stato adibito a piccolo deposito, chiuso con porta in legno a battente. Lungo tutta la scala è presente un parapetto metallico leggero.

Foto 3.2.1.3_3 / 4 – Particolare scala interna

La scala permette l'accesso al piano sottotetto, avente altezza massima pari a 2,15 metri e altezza minima 0,84 m, dove è stata realizzata una camera da letto con bagno. Da questa camera da letto si accede ad un'altra camera da letto con bagno realizzata nel sottotetto dell'appartamento attiguo.
Entrambe le camere da letto (piano sottotetto) sono dotate di piccole finestre, altezza pari a circa 30 cm, e di condizionatore.

Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo sottotraccia. I bagni sono rivestiti con piastrelle e dotati di piatto doccia con box, bidet, wc, lavabo e scaldabagno.
L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento in tutti i vani principali. Non è presente impianto di riscaldamento ed allaccio alla rete gas metano. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di scaldabagni.

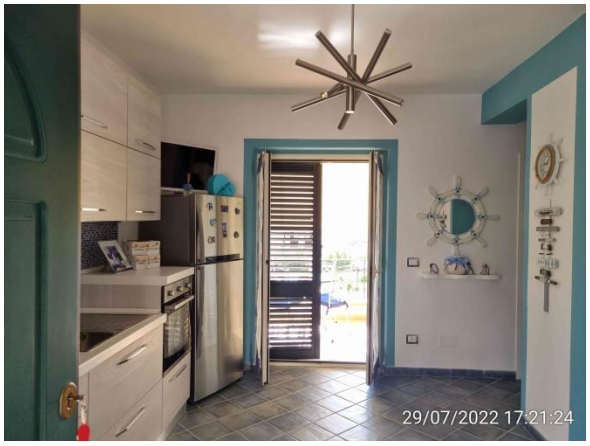


Foto 3.2.1.4_5 / 6 – Vista interna

Le persiane e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. Gli scarichi sono regolarmente collegati alla rete fognaria comunale.

L'altezza interna utile è pari a 2.76 m al piano terra; mentre il piano sottotetto ha altezza massima pari a 2,15 m e altezza minima 0,84 m (in corrispondenza della muratura perimetrale). La tramezzatura interna, del piano terra, è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore totale di 10 cm.

L'appartamento risulta ben rifinito e arredato e presenta un buono stato di manutenzione.

IMMOBILI 2

L'u.i. risulta in possesso del xxxxxx. Secondo quanto riferito dal sig. xxxx esiste scrittura privata di vendita della quale si era impegnato di fornirne copia che, ad oggi, non ha ancora inviato.

Trattasi di appartamento ubicato al 1° piano del corpo centrale. L'accesso, dall'area interna condominiale, avviene mediante scala esterna in comune con l'immobile 1. La struttura portante è in c.a. con solai di interpiano in latero-cemento. La copertura a falde presenta manto in tegole, con pluviali e gronde in lamiera per la raccolta e allontanamento delle acque piovane. Allo stato i tamponamenti perimetrali esterni sono rifiniti con intonaco civile e le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore bianco e riquadrature degli infissi gialle. L'immobile esternamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Foto 3.2.1.3_7 / 8 – Vista esterna

Dalla scala condominiale si accede al terrazzo coperto antistante l'abitazione.

L'immobile è così diviso: cucina/soggiorno con angolo cottura, disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto. Dalla cucina soggiorno, mediante porta-finestra, si accede al terrazzino coperto con affaccio lato Ovest con vista sulla piscina condominiale. La camera da letto è provvista di finestra, mentre nessuna finestra è presente nel bagno.

Nel vano cucina/soggiorno è stata realizzata una scala autoportante con gradini in legno e struttura in acciaio fissata al solaio di interpiano. Lungo tutta la scala è presente un parapetto metallico leggero.

Foto 3.2.1.3_9 / 10 – Particolare scala interna

La scala permette l'accesso al piano sottotetto, avente altezza massima pari a 2,036 metri e altezza minima 0,718 m, dove è stata realizzata una camera da letto con bagno. La camera da letto è dotata di piccole finestre, altezza pari a circa 30 cm, e di condizionatore.

Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo sottotraccia. I bagni sono rivestiti con piastrelle e dotati di piatto doccia con box, bidet, wc, lavabo e scaldabagno.

Non è presente impianto di riscaldamento ed allaccio alla rete gas metano. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di scaldabagni.

Foto 3.2.1.4_11 / 12 – Vista interna

Le persiane e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

Gli scarichi sono regolarmente collegati alla rete fognaria comunale.

L'altezza interna utile è pari a 2.76 m al piano terra; mentre il piano sottotetto ha altezza massima pari a 2,036 m e altezza minima 0,718 m (in corrispondenza della muratura perimetrale). La tramezzatura interna, del piano terra, è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore totale di 10 cm.

L'appartamento risulta ben rifinito e arredato e presenta un buono stato di manutenzione.

IMMOBILE 3

L'immobile 3 presenta le stesse caratteristiche strutturali degli immobili precedenti.

Risulta in possesso al sig. xxx CF: xxxx residente in xxxxx.

L'accesso avviene mediante scala esterna presente sul piazzale lato Ovest o da un cancelletto presente in prossimità dell'area piscina.

L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato (corpo lato SUD) e dispone di n.2 giardini (lato Nord e lato Sud). L'ingresso principale è ubicato sulla facciata Sud.

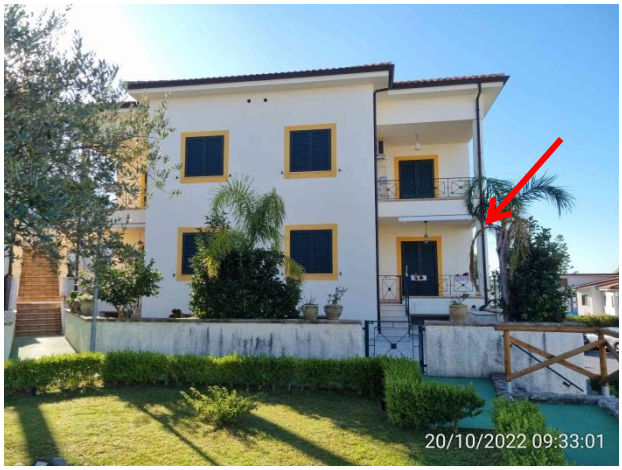


Foto 3.2.1.3_13 / 14 – Vista Esterna

L'immobile è così diviso: cucina/soggiorno con angolo cottura, disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto. Dalla cucina soggiorno, mediante porta-finestra, si accede al terrazzino coperto ed al giardino (lato Nord) con vista sulla piscina condominiale. La camera da letto è provvista di finestra, mentre nessuna finestra è presente nel bagno.

Nel vano cucina/soggiorno è stata realizzata una scala autoportante con gradini in legno e struttura in acciaio fissata al solaio di interpiano. Lungo tutta la scala è presente un parapetto metallico leggero con corrimano in legno.

Foto 3.2.1.3_15 / 16 – Particolare scala interna

La scala permette l'accesso al piano seminterrato, avente altezza pari a 2,55 metri. Il piano seminterrato è così suddiviso: corridoio centrale che consente l'accesso a n. 3 camere da letto, n.1 bagno e n.1 ripostiglio. Al piano seminterrato si può accedere anche direttamente dal piazzale esterno.

Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo sottotraccia. I bagni sono rivestiti con piastrelle e dotati di piatto doccia con box, bidet, wc, lavabo e scaldabagno.

Non è presente impianto di riscaldamento ed allaccio alla rete gas metano.

Foto 3.2.1.4_17 / 18 – Vista interna

Le persiane e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di scaldabagni.

Gli scarichi sono regolarmente collegati alla rete fognaria comunale.

La tramezzatura interna, del piano terra, è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore totale di 10 cm.

L'appartamento risulta ben rifinito e arredato e presenta un buono stato di manutenzione.

IMMOBILE 4

L'immobile 4 presenta le stesse caratteristiche strutturali degli immobili precedenti. L'accesso avviene mediante scala esterna presente sul piazzale lato Ovest in comune con altra u.i. L'appartamento è ubicato al piano primo (corpo lato NORD).

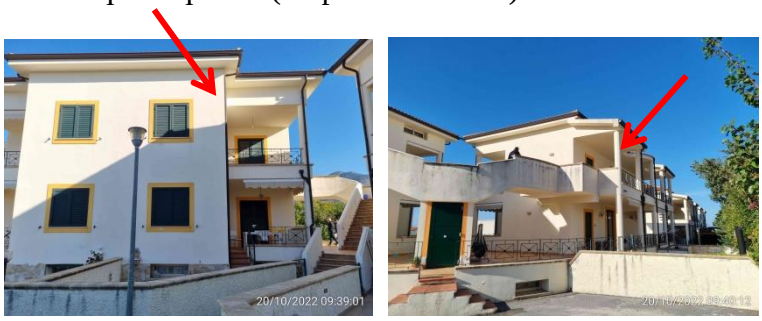


Foto 3.2.1.3_19 / 20 – Vista Esterna

L'immobile è così diviso: cucina/soggiorno con angolo cottura, disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto. Dalla cucina soggiorno, mediante porta-finestra, si accede al terrazzino coperto (lato Sud-Ovest) con vista sulla piscina condominiale. La camera da letto è provvista di finestra, mentre nessuna finestra è presente nel bagno.

Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo sottotraccia. I bagni sono rivestiti con piastrelle e dotati di piatto doccia con box, bidet, wc, lavabo e scaldabagno.

Non è presente impianto di riscaldamento ed allaccio alla rete gas metano.

Foto 3.2.1.4_21 / 22 – Vista interna

Le persiane e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno.

Gli scarichi sono regolarmente collegati alla rete fognaria comunale.

La tramezzatura interna è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore totale di 10 cm.

L'appartamento risulta non abitato e non arredato. E' stato necessario l'accesso forzoso con conseguente sostituzione della serratura della porta di ingresso.

3.2.2

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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

IMMOBILE	PERTINENZA	TIPO PERTINENZA
1	Sub. 65	Bene comune non censibile ai sub. 63, 64, 18, 57, 58
2	Sub. 65	Bene comune non censibile ai sub. 64, 63, 18, 57, 58
3	Sub. 77 e 79	Corte esclusiva della p.lla 827 sub. 73
4	Sub. 97	Bene comune non censibile ai sub. 3, 83, 84, 85, 94

Vedasi "Elaborato planimetrico" – Allegato 3.2.4.1

Gli immobili 1, 2, 3, 4, come detto, fanno parte di un condominio "Parco Ambra" il cui amministratore p.t. è la dott.ssa Maria Teresa Carbone.

Le parti condominiali comuni sono le strade di comunicazione interne al parco, le aree verdi e la piscina.

- Planimetrie stato dei luoghi (Allegato 3.2.2.1)
- Documentazione fotografica (Allegato 3.2.2.2)

3.2.3

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.

I beni pignorati sono immobili completamente identificati e con una propria consistenza. Non si tratta di terreni.

Identificazione pregressa dei beni

3.2.4

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

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c. ;*

  dal confronto non emergono difformità.

- *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;*

  dal confronto non emergono difformità.

- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

  dal confronto non emergono difformità.

- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

  non sono presenti precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi :
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- Visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (Allegato 3.2.4.1)

3.2.5

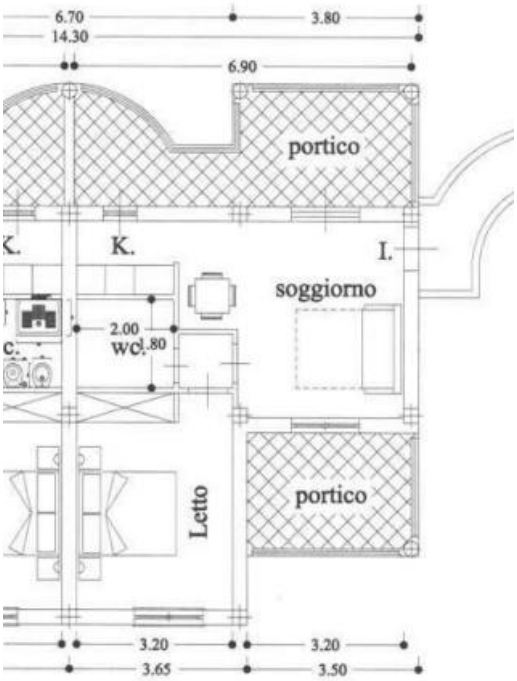
Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

In seguito al sopralluogo è stato confrontato lo stato di fatto degli immobili oggetto di causa con le planimetrie catastali (Allegato 3.2.4.1) e con il progetto (Allegato 3.2.5.0.b).

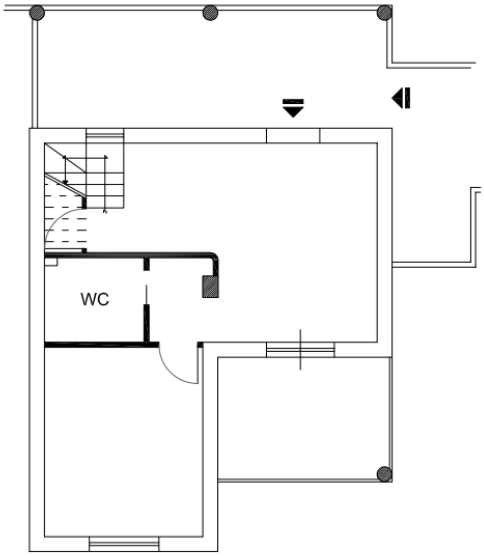
DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella si evince che gli immobili pignorati fanno tutti parte del fabbricato A, la cui realizzazione è stata autorizzata con Permesso di costruire n.50/2005 (Allegato 3.5.1.2)

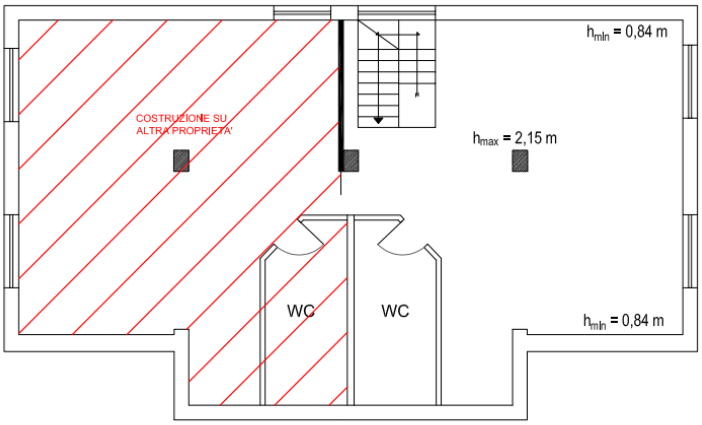
IMMOBILE 1



STATO DI PROGETTO



pianta 1° piano



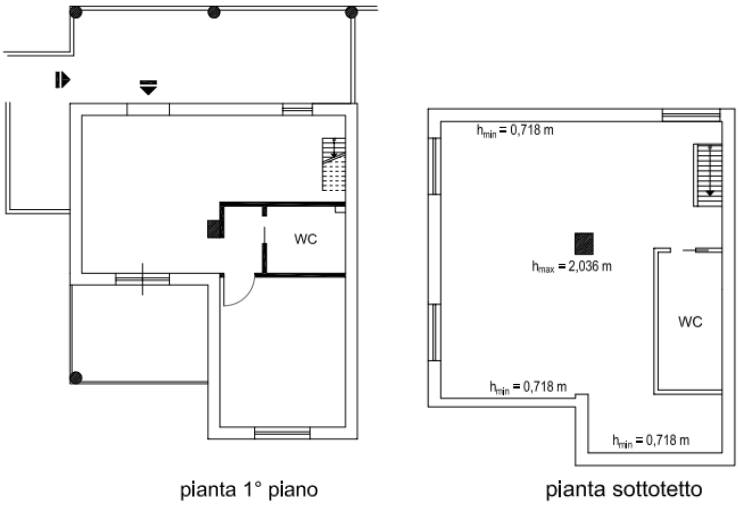
pianta sottotetto

STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Sud a quella Est;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
5) realizzazione scala con gradini in legno (struttura portante realizzata con montanti per il cartongesso) di collegamento interna tra piano terra e piano sottotetto;
6) realizzazione di un bagno e di una camera da letto nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm;
7) realizzazione di un bagno e di una camera da letto (comunicante con la camera di cui al punto 6 mediante porta a scomparsa in legno) nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile) dell'u.i. attigua (altra proprietà), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm.

IMMOBILE 2

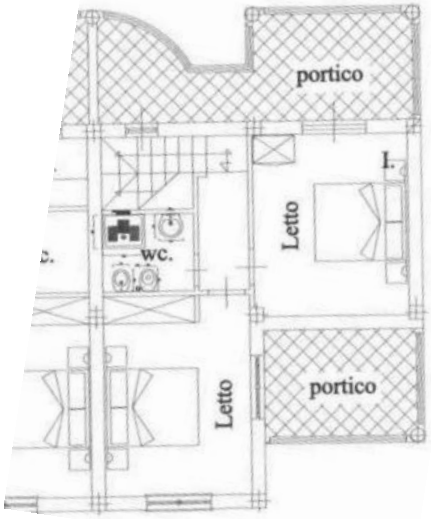
STATO DI PROGETTO



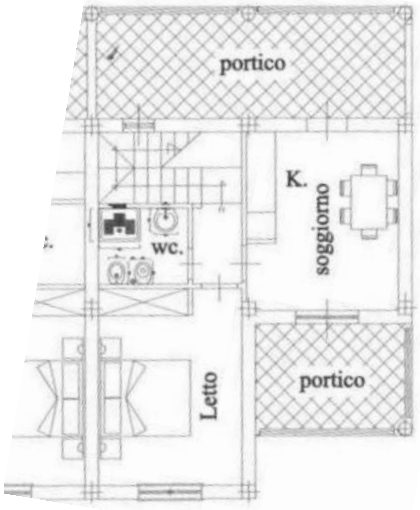
STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Nord a quella Est;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
5) realizzazione scala, autoportante con gradini in legno, di collegamento interna tra piano terra e piano sottotetto;
6) realizzazione di un bagno e di una camera da letto nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm.

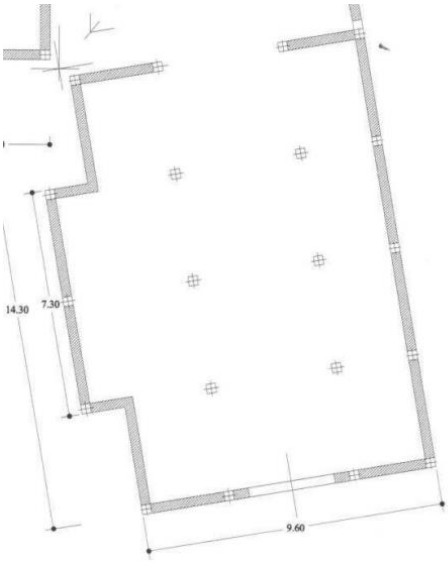
IMMOBILE 3



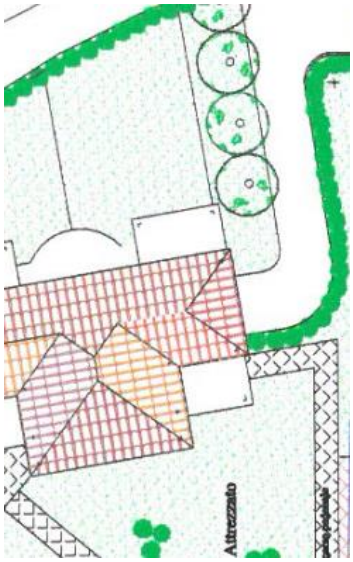
Piano 1°



Piano terra

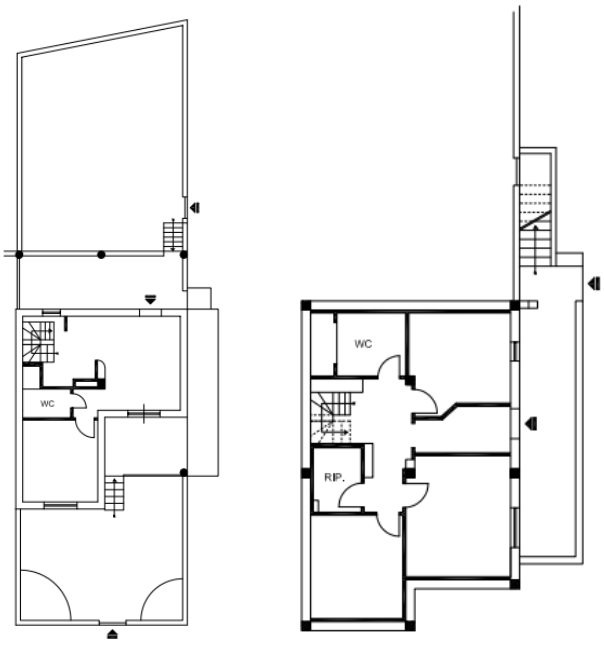


Piano seminterrato



Sistemazione esterna

STATO DI PROGETTO



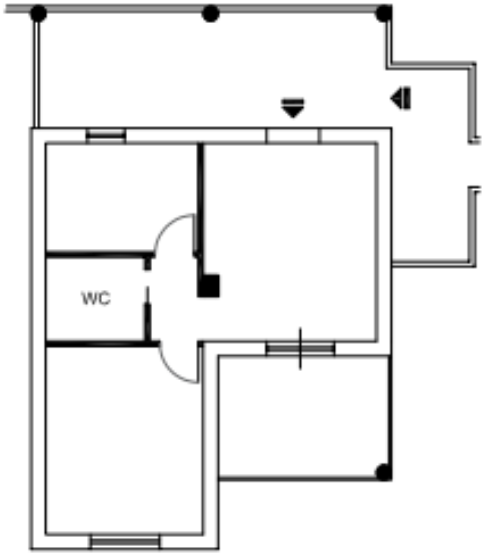
Piano terra rialzato Piano seminterrato

STATO DI FATTO

1) realizzazione giardino privato lato Sud;
2) realizzazione scala lato Sud per collegamento giardino con portico;
3) realizzazione giardino lato Nord con scala di collegamento con portico lato Nord;
4) realizzazione balcone su facciata lato Ovest;
5) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
6) non è stata realizzata la scala di collegamento tra piano terra e 1° piano (dove è stata una nuova u.i.);
7) realizzazione scala, autoportante con gradini in legno, di collegamento interna tra piano terra e piano seminterrato (da progetto: vano tecnico complementare chiuso perimetralmente per tre lati con pareti portanti in c.a.. A tale piano saranno situati depositi, il garage ed i locali di servizio, collegati da n.3 scale e rampa di accesso alle testate);
8) realizzazione di n. 3 camere da letto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio al piano seminterrato. Il piano seminterrato presenta accesso indipendente realizzato sulla facciata Ovest.
9) apertura di n.2 finestre sulla facciata Ovest e realizzazione di n.2 finestre alta (altezza circa 30 cm) sulla facciata Nord.

IMMOBILE 4

STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Est-Sud a quella Est-Nord;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali le difformità rilevate sono le seguenti:

Immobile 1

1) diversa divisione degli spazi interni;
2) presenza della scala di collegamento tra piano terra e piano sottotetto;
3) realizzazione dei vani, meglio descritti in precedenza, e delle finestre al piano sottotetto (non riportati in catasto).

Immobile 2

1) diversa divisione degli spazi interni;
2) presenza della scala di collegamento tra piano terra e piano sottotetto;
3) realizzazione dei vani, meglio descritti in precedenza, e delle finestre al piano sottotetto (non riportati in catasto)

Immobile 3

1) diversa divisione degli spazi interni al piano terra;
2) presenza della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato;
3) realizzazione dei vani, meglio descritti in precedenza, e delle finestre al piano seminterrato (accatastato come unico vano cantina con accesso esterno e privo di finestre sulla facciata lato Ovest);
4) diversa ubicazione della scala esterna di collegamento tra il piazzale condominiale ed il giardino.

Immobile 4

Nessuna difformità.

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.

COSTI

Immobile 1 / 2 / 3

Per correggere le difformità riscontrate, ovvero la diversa divisione interna, e la modifica degli infissi esterni occorre la presentazione all'agenzia del territorio, per ogni unità immobiliare, dell'elaborato chiamato "esatta rappresentazione planimetrica".

- Presentazione DOCFA ..... € 50,00
- Onorario tecnico …… € 250,00

TOTALE € 300,00

3.3 PUNTO C

Stato di possesso

3.3.1

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.

Gli immobili 1, 2 e 3, come detto in precedenza, sono rispettivamente occupati da:

1) sig. xxx CF: xxx residente in xxxx.

2) sig. xxx CF: xxx residente in xxxx;

3) al sig. xxx CF: xxx residente in xxx.

Dati forniti dall'amministratore p.t. (Allegato 3.3.1.1).

Da un confronto con le tabelle millesimali, fornite dallo stesso amministratore p.t., emerge che il "condomino" dell'interno 18 (Immobile 2) è la sig.ra xxx e non xx. Abbiamo per tale motivo chiesto chiarimenti all'amministratore che ad oggi non ha fornito.

Secondo quanto riferito dal sig. xxx (padre del Legale Rappresentante della xxxx), per i 3 immobili, esiste scrittura privata di vendita della quale si era impegnato di fornirne copia che, ad oggi, non ha ancora inviato nonostante i successivi solleciti alla società ed all'avvocato che è intervenuto per essa (vedasi allegato 3.3.1.2).

Pertanto, per questi 3 immobili, non esiste titolo che ne legittimi il possesso e la data.

Mentre l'immobile 4, risulta non abitato e privo di arredamento. Per prendere visione di tale immobile è stato necessario l'accesso forzoso e la sostituzione della serratura.

3.3.2

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.

Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 3.3.2.1) non risultano registrati atti di locazione.

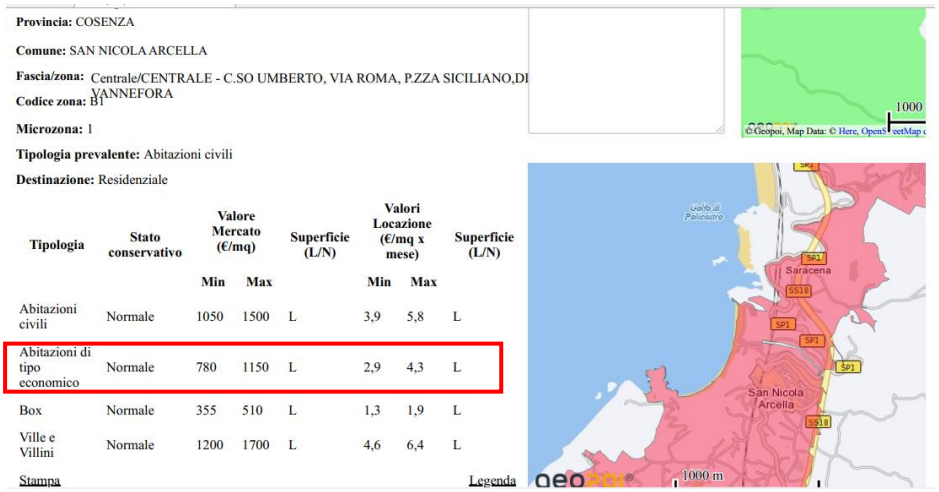
3.3.3

Determini il valore locativo del bene.

Sono state effettuate delle indagini di mercato attraverso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Secondo quanto appreso, il valore locativo per gli immobili in oggetto, considerando il tipo di rifiniture (infissi interni ed esterni) e l'assenza dei riscaldamenti è pari a:

IMMOBILE	***VALORE LOCATIVO/MESE***
1 – 2	260 €/mese
3	300 €/mese
4	250 €/mese

Ciò trova riscontro anche considerando la tabella OMI:



Provincia: COSENZA

Comune: SAN NICOLA ARCELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - C.SO UMBERTO, VIA ROMA, P.ZZA SICILIANO,DI VANNEFORA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,6	6,4	L

Stampa Legenda

Confrontando le caratteristiche degli immobili intrinseche ed estrinseche rispetto immobili analoghi presenti sul territorio, si prende come valore di locazione 4,0 €/mq x mese si ottengono valori prossimi a quelli indicati dalle agenzie immobiliari.

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..

Gli immobili 1 / 2 / 3 sono occupati da terzi.

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.

Vale quanto detto al punto 3.3.1. L'immobile 1 / 2 e 3, per come verbalizzato unitamente al custode, risulta occupato da terzi senza titolo.

3.4 PUNTO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

3.4.1

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.

Dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (Allegato 3.4.1.1) si evince che gli immobili di cui sopra:

- ricadono in area sismica di cui alla legge 02.02.1974, n.64 e s.m.i.;
- ricadono in area paesaggistica ambientale di cui al D. L.vo n°42/2004 e s.m.i.;
- non risultano altri diritti demaniali, canoni, livelli o sui civici;
- allo stato non risultano oggetto di procedimenti amministrativi per irregolarità edilizie.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente non si rilevano diritti reali e personali a favore di terzi; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; vincoli architettonici, storico-artistico e archeologici; canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

3.4.2

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.

IMMOBILE	QUOTA ANNUALE CONDOMINIO 21/22	QUOTE CONDOMINIALI NON PAGATE AL 21.08.23
1	519,00 €	519,00 € (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
2	420,00 €	0,00 € (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
3	774,00 €	3.845,00 € (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
4	362,00 €	1.798,00 € (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)

Premesso che le quote millesimali (Allegato 3.4.2.4) sono state, verosimilmente, calcolate tenendo conto anche delle parti abusive (come i sottotetti) e che i xxx e la xxx, indicati come condomini, non risultano proprietari delle rispettive unità immobiliari.

Ciò premesso, l'amministratore p.t. ha fornito:

1. a mezzo PEC, la situazione debitoria ad oggi (Allegato 3.4.2.1). Telefonicamente, al Custode, specificava che la nota: "nessun debito al 30.06.2022" va corretta con 30.06.2023;

2. riparto consuntivo (Allegato 3.4.2.2). Da tale tabella sono state ricavate le quote annuali (2022/2023) spettanti ai condomini dei 4 immobili de quo.

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.

L'amministratore p.t. ha fornito il Regolamento condominiale aggiornato all'anno 2019 (Allegato 3.4.2.3).

Non esistono beni condominiali e vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3.5 PUNTO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

3.5.1

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;

Vale quanto detto al precedente punto 3.2.5. Non sono state presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola successive richieste di variazione.

Dichiarazione di Agibilità

Come da attestazione del tecnico comunale, per gli immobili in questione, non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

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;

Le "Norme Tecniche di Attuazione" dello strumento urbanistico comunale vigente "Piano Regolatore Generale" (Allegato 3.5.1.1) definiscono le zone "**B1 – Aree di completamento**":
"Le zone B1 hanno caratteristiche prevalentemente residenziale. La destinazione di zona è quella prevista per le zone di completamento. L'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di concessione. […]"
Le destinazioni d'uso residenziali esistenti possono essere trasformate in quelli di ufficio o studio professionale, o per attività ricettive legate al turismo.
L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi:

IF: 1,0 Mc/Mq
H: 6,50 m
RS: 1/1
RI: 1/1
RC: 1/5

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione interna;
- ristrutturazione esterna;
- ristrutturazione edilizia.

Destinazione d'uso dei 4 immobili compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, 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).

Gli immobili sono stati costruiti tra gli anni 2005 e 2010.

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.

- Permesso di Costruire n. 50/2005 del 18.10.2005 – prot. n.3528 (Allegato 3.5.1.2)

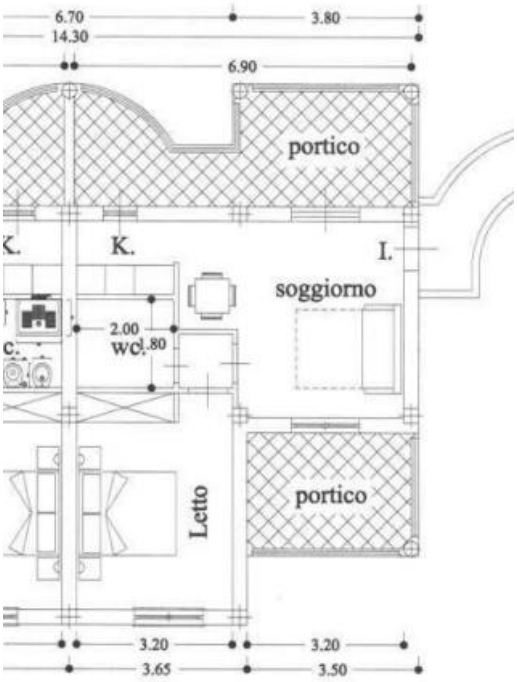
3.5.2

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;

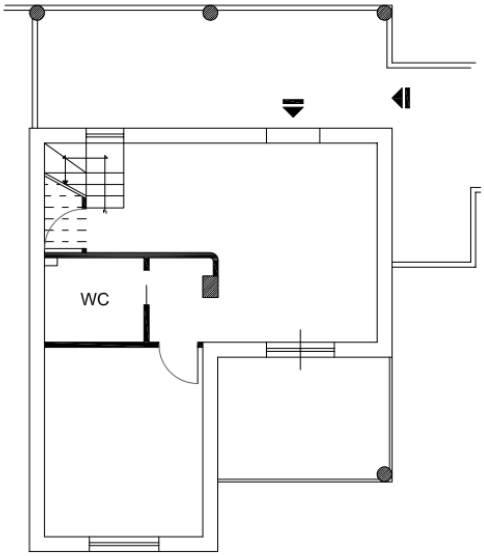
Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella si evince che gli immobili pignorati fanno tutti parte del fabbricato A, la cui realizzazione è stata autorizzata con Permesso di costruire n.50/2005 (Allegato 3.5.1.2).

Di seguito vengono elencate le difformità urbanistiche riscontrate dal confronto dello stato di fatto con lo stato di progetto:

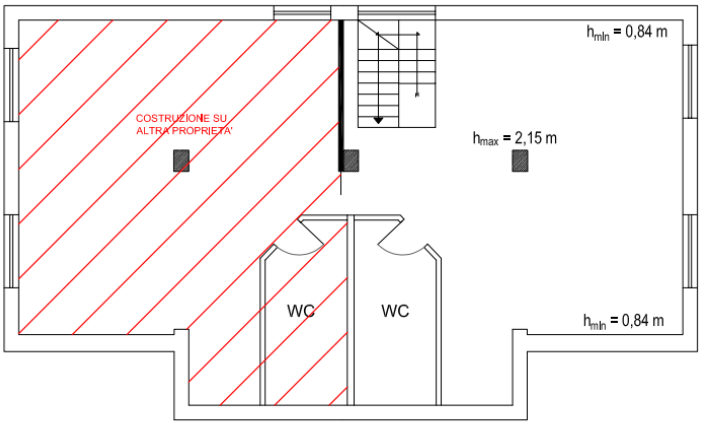
IMMOBILE 1



STATO DI PROGETTO



pianta 1° piano



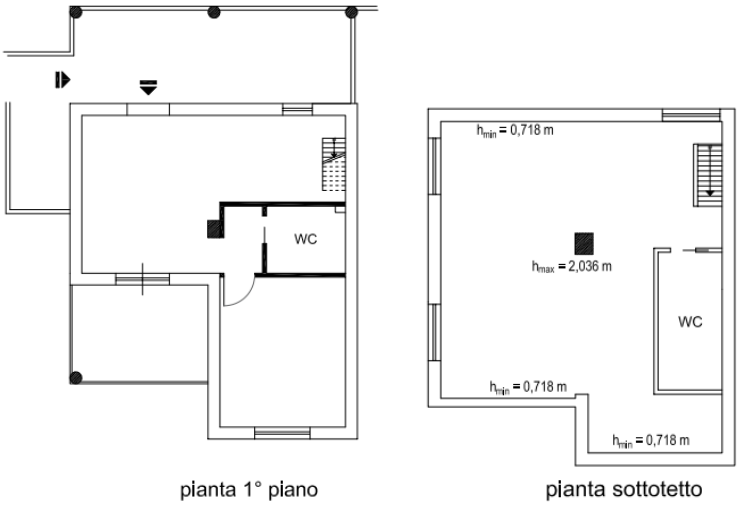
pianta sottotetto

STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Sud a quella Est;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
5) realizzazione scala con gradini in legno (struttura portante realizzata con montanti per il cartongesso) di collegamento interna tra piano terra e piano sottotetto;
6) realizzazione di un bagno e di una camera da letto nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm;
7) realizzazione di un bagno e di una camera da letto (comunicante con la camera di cui al punto 6 mediante porta a scomparsa in legno) nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile) dell'u.i. attigua (altra proprietà), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm.

IMMOBILE 2

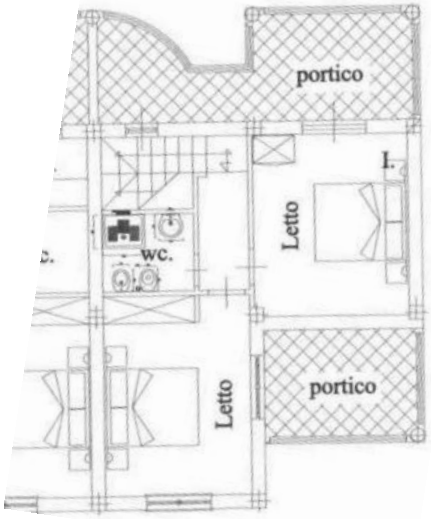
STATO DI PROGETTO



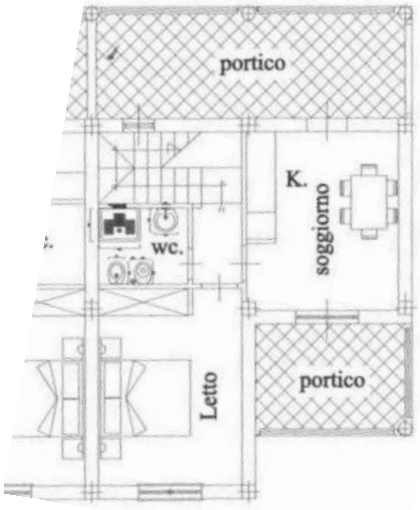
STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Nord a quella Est;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
5) realizzazione scala, autoportante con gradini in legno, di collegamento interna tra piano terra e piano sottotetto;
6) realizzazione di un bagno e di una camera da letto nel piano sottotetto (praticabile ma non abitabile), con apertura di n.3 finestre aventi altezza pari a circa 30 cm.

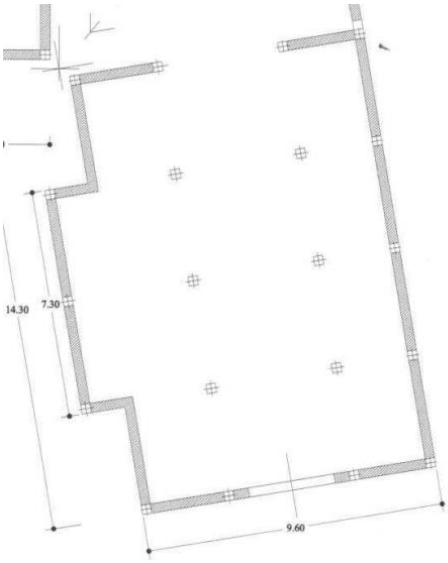
IMMOBILE 3



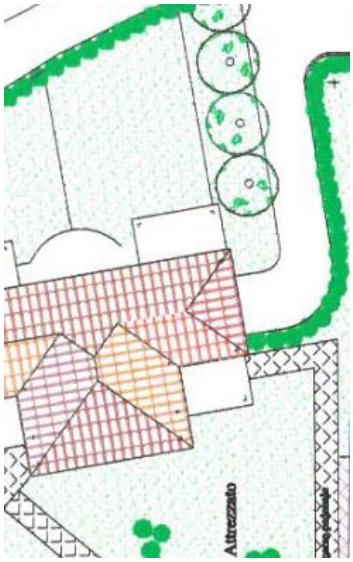
Piano 1°



Piano terra

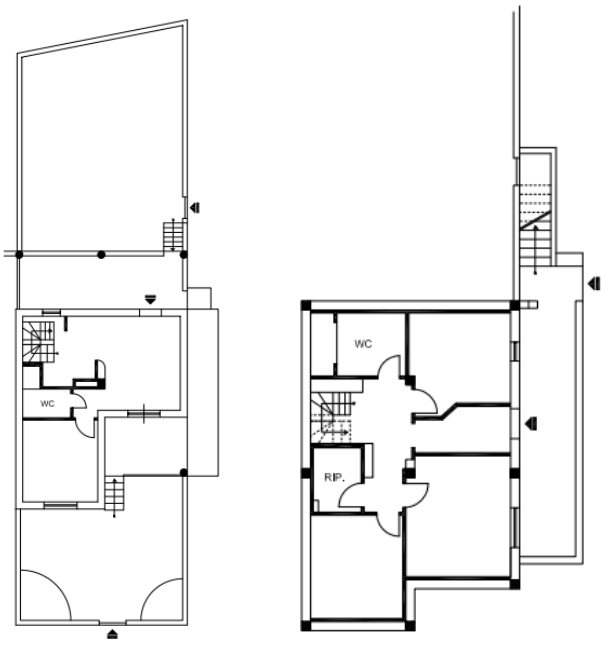


Piano seminterrato



Sistemazione esterna

STATO DI PROGETTO



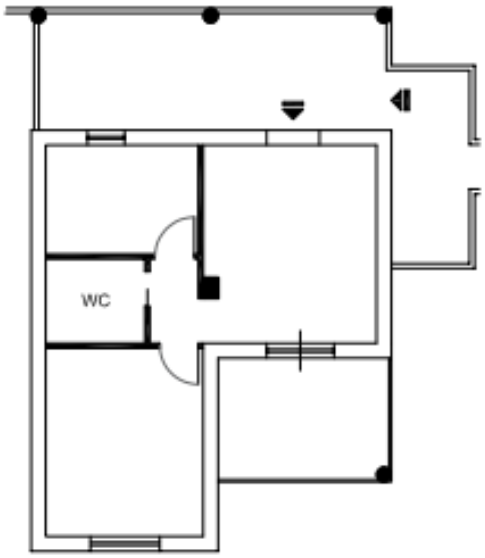
Piano terra rialzato Piano seminterrato

STATO DI FATTO

1) realizzazione giardino privato lato Sud;
2) realizzazione scala lato Sud per collegamento giardino con portico;
3) realizzazione giardino lato Nord con scala di collegamento con portico lato Nord;
4) realizzazione balcone su facciata lato Ovest;
5) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria;
6) non è stata realizzata la scala di collegamento tra piano terra e 1° piano (dove è stata una nuova u.i.);
7) realizzazione scala, autoportante con gradini in legno, di collegamento interna tra piano terra e piano seminterrato (da progetto: vano tecnico complementare chiuso perimetralmente per tre lati con pareti portanti in c.a.. A tale piano saranno situati depositi, il garage ed i locali di servizio, collegati da n.3 scale e rampa di accesso alle testate);
8) realizzazione di n. 3 camere da letto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio al piano seminterrato. Il piano seminterrato presenta accesso indipendente realizzato sulla facciata Ovest.
9) apertura di n.2 finestre sulla facciata Ovest e realizzazione di n.2 finestre alta (altezza circa 30 cm) sulla facciata Nord;
10) realizzazione di una scala esterna, per l'accesso al giardino lato Sud, su suolo condominiale.

IMMOBILE 4

STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO

1) è stato modificato il pianerottolo di ingresso. L'accesso all'appartamento non avviene direttamente dal vano scala ma dal porticato ad uso esclusivo dell'u.i. al quale si accede dal vano scala;
2) il solaio di calpestio del portico antistante la porta di ingresso è stato realizzato con forma rettangolare e non stilizzata come da progetto;
3) modifica della porta di ingresso, spostata dalla facciata Est-Sud a quella Est-Nord;
4) diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che non variano la volumetria.

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.

Gli illeciti riscontrati, in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella non risultano sanati.

Possibilità di sanatoria in base alla tipologia di abuso.

Diversa divisione interna e modifica/realizzazione di aperture esterne.

Tutti gli immobili, come detto al punto 3.2.5, rispetto al progetto presentano difformità nella disposizione delle divisioni interne e la modifica/realizzazione di aperture esterne, che comporta modifiche al prospetto del maggiore immobile.

Con riferimento al D.P.R. n.31 del 2017 l'**allegato A** "*Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica*", esclude dall'autorizzazione:
A.1 – Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;
A.2 – […] non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.

Per la regolarizzazione ai fini urbanistici di tali abusi edilizi è necessaria una richiesta di SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 23/1985). La SCIA in sanatoria consente la regolarizzazione di opere abusive di minore importanza per le quali all'epoca della realizzazione si sarebbe dovuta presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

IMMOBILI 1, 2 e 4

Costi per la presentazione della documentazione (esclusa la parcella del tecnico):

- Sanzione pecuniaria per SCIA in Sanatoria € 516,00
- Diritti di segreteria per SCIA € 60,00

Totale ***€ 576,00***

Quindi, per ogni immobile bisogna presentare una SCIA in sanatoria (€ 576,00 + parcella del tecnico).

Con riferimento alla presenza della scala interna negli immobili 1 e 2 si precisa che:

- la scala dell'immobile 1 va demolita in quanto realizzata con struttura portante in montanti per il cartongesso;
- la scala interna dell'immobile 2, autoportante, può rientrare nei lavori della SCIA in sanatoria

IMMOBILE 3

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicola Arcella, data la presenza di un aumento di volumetria (piano seminterrato), sanabile in quanto vi è ancora possibilità di cubatura rispetto ai calcoli allegati al progetto (Allegato 3.5.2.0.a), bisogna presentare un permesso di costruire in sanatoria i cui costi sono:

- Sanzione pecuniaria per SCIA in Sanatoria € 516,00
- Diritti di segreteria per Permesso di costruire in sanatoria € 150,00

Totale ***€ 666,00***

Regolarità strutturale delle scale interne.

Con riferimento alla **regolarità strutturale delle scale interne** (immobili 1, 2 e 3), non essendo presenti richieste di realizzazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicola Arcella, le stesse risultano realizzata senza la necessaria autorizzazione; quindi, oltre alla sanatoria urbanistica, si dovrà procedere alla richiesta di ***sanatoria strutturale*** presso l'ex Genio Civile di Cosenza.

Difatti, l' **art. 36** del **Testo unico sull'edilizia** al comma 1 dal titolo "Accertamento di conformità", sostiene che: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività..., o in difformità da essa,... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il* ***permesso in sanatoria*** *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al* ***momento della realizzazione*** *dello stesso, sia al* ***momento della presentazione della domanda.*** *Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica*".

Quindi, l'intervento posto in essere senza autorizzazione, dovrà rispettare le normative vigenti al momento della realizzazione e quelle attuali. Ad oggi, le norme strutturali di riferimento sono le **NTC del 2018** e circolare esplicativa.

Si precisa che l'Allegato A "*Opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica*" della delibera n. 330 del 22 luglio 2011 esclude dall'assoggettabilità alle procedure previste dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia di edilizia sismica:

2,15 INTERVENTI SU OPERE ESISTENTI
6. Scale autoportanti di servizio, interne ed esterne agli edifici, di tipo prefabbricato con qualsivoglia tipologia costruttiva, can larghezza della pedata ≤ 90 cm, delle quali siano forniti gli elementi tecnici principali (ad es. scheda tecnica della ditta fornitrice), lo schema statico e gli ancoraggi alla struttura portante della costruzione, purché i carichi trasmetti da tali elementi alla struttura principale sia compatibili con i calcoli statici di progetto (o di verifica in caso di inserimento su edifici esistenti).

Le scale presenti negli **immobili 2 e 3 sono autoportanti** ma non è stata fornita documentazione tecnica a riguardo.

La scala presente nell'**immobile 1** risulta realizzata con una struttura portante in montanti per il cartongesso.

La scala esterna dell'**immobile 3**, come detto, risulta costruita sul suolo condominiale (foglio 7 p.lla 827 sub. 81 – bene comune non censibile)

Regolarità strutturale balcone lato Ovest – Immobile 3

Con riferimento alla regolarità strutturale della parte di balcone lato Ovest non presente in progetto, la stessa risulta realizzata senza la necessaria autorizzazione; quindi, oltre alla sanatoria urbanistica, si dovrà procedere alla richiesta di ***sanatoria strutturale*** presso l'ex Genio Civile di Cosenza.

Difatti, l' **art. 36** del **Testo unico sull'edilizia** al comma 1 dal titolo "Accertamento di conformità", sostiene che: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività..., o in difformità da essa,... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il* ***permesso in sanatoria*** *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al* ***momento della realizzazione*** *dello stesso, sia al* ***momento della presentazione della domanda.*** *Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica*".

Si dovrà tenere conto, inoltre, di quanto dettato dal D.G.R. Calabria 503/2020 "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica" ed in particolare dell'allegato 3 secondo il quale, l'opera di cui sopra rientra nell'elenco B "interventi di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità": sono subordinati al deposito del progetto, secondo le modalità della L.R. n.16/2020 2) Opere appartenenti alla classe d'uso II.

Procedura per Sanatoria progetto strutturale:

a) Certificazione materiali utilizzati € 1.000,00

b) fatte le prove, il tecnico incaricato dovrà effettuare la verifica statica della struttura in base alla normativa vigente al tempo ed a quella attuale (NTC 2018). Potrebbero prospettarsi due casi:
   1. l'intervento non è a norma. Bisogna adeguare le strutture e presentare un progetto delle opere da sanare. Costo per le spese tecniche pari a circa € 1.200,00
   2. se la struttura risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti. Costo per le spese tecniche pari a circa € 800,00;

c) eseguita la verifica statica:
   - se ricadiamo nel caso b.1 sarà effettuato il collaudo da un tecnico nominato dal proprietario. Costo € 1.000,00 circa;
   - se ricadiamo nel caso b.2 sarà nominata una terna di ingegneri dall'ordine degli ingegneri e tra questi dovrà essere individuato il collaudatore. Costo € 1.000,00 circa;

Ricapitolando, le probabili spese (**massime**) da sostenere per presentare la **pratica sismica in sanatoria**, sono le seguenti:

VOCI PRATICA SISMIMA IN SANATORIA	**IMPORTO**
a) Certificazione materiali utilizzati - Prelievo materiali (n.2 carote cls e n. 2 estraz. barre di acciaio) - Prove di laboratorio - Rilascio certificazione	€ 1.000,00
b) Onorario Tecnico per istruttoria pratica	€ 800,00
c) Costi presentazione pratica (Tariffario Genio Civile)	
- Tipologia A – Classe d'uso II (fino a 200 mc)	€ 30,00
- Tipologia B – Classe d'uso II (fino a 200 mc)	€ 25,00
d) Onorario Tecnico per collaudo	€ 1.000,00
TOTALE	**€ 2.855,00**

Riepilogo opere sanabili e non

Immobile	Sanabile	Non sanabile - Demolire
1	➢ diversa disposizione spazi interni 1° P ➢ modifica prospetto	➢ divisione interna p. sottotetto ➢ bagno p. sottotetto ➢ finestre sottotetto ➢ chiusura porta comunicante con vano sottotetto posto su altra u.i.
2	➢ diversa disposizione spazi interni 1° P ➢ modifica prospetto	➢ divisione interna p. sottotetto ➢ bagno p. sottotetto ➢ finestre sottotetto
3	➢ diversa disposizione spazi interni P.T. ➢ modifica prospetto ➢ balcone lato Ovest	➢ divisione interna p. semint. ➢ bagno p. seminterrato
4	➢ diversa disposizione spazi interni 1° P ➢ modifica prospetto	Nessuna

Si precisa che i sottotetti risultano praticabili ma non abitabili, per tale motivo l'Ufficio Tecnico ha chiesto la demolizione delle tramezzature interne, dei bagni e la chiusura delle finestre.

Stesso discorso vale per il piano seminterrato dell' immobile 3, non abitabile in quanto l'altezza netta è inferiore a 2,70 metri.

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.

In base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella:

a) non risultano istanze di sanatoria;
b) per gli abusi riscontrati non risulta necessaria domanda di condono.

3.5.3

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);

Le parti non sanabili, come detto, sono le pareti divisorie nei sottotetti e nei seminterrati, la scala interna dell'immobile 1, i bagni dei sottotetti e del seminterrato. Nello specifico:

COSTI PER DEMOLIZIONI

Immobile 1

Prog.	Descrizione	U.M.	Parti uguali	Q.tà	Prezzo Unitario	Totale
1	Rimozione sanitari bagno – installatore	h	1	4	€ 24,90	€ 99,60
2	Demolizione pareti divisorie sottotetto, scala interna e rimozione n. 3 finestre sottotetto – operaio specializzato	h	1	8	€ 28,50	€ 228,00
3	Demolizione pareti divisorie sottotetto, scala interna e rimozione n. 3 finestre sottotetto – operaio comune	h	1	8	€ 23,76	€ 190,08
4	Chiusura vuoto lasciato dalle finestre smontate	mq	1	1,35	€ 55,00	€ 74,20
5	Realizzazione tramezzatura per chiusura accesso altra u.i. (sottotetto)	mq	1	1,47	€ 55,00	€ 80,85
6	Nolo a freddo piattaforma elevatrice per realizzazione intonaco esterno e finitura	h	1	8	€ 32,00	€ 256,00
7	Realizzazione intonaco esterno e finitura	mq	1	1,50	€ 35,00	€ 52,50
8	Trasporto in discarica materiali di risulta (San Nicola A. – Tortora)	km		28	€ 3,58	€ 100,00
9	Conferimento in discarica	t		1	€ 13,00	€ 13,00
					Totale IVA esclusa	***€ 1.094,23***

Immobile 2

Prog.	Descrizione	U.M.	Parti uguali	Q.tà	Prezzo Unitario	Totale
1	Rimozione sanitari bagno – installatore	h	1	4	€ 24,90	€ 99,60
2	Demolizione pareti divisorie sottotetto e rimozione n. 3 finestre sottotetto – operaio specializzato	h	1	6	€ 28,50	€ 171,00
3	Demolizione pareti divisorie sottotetto, scala interna e rimozione n. 3 finestre sottotetto – operaio comune	h	1	6	€ 23,76	€ 142,56
4	Chiusura vuoto lasciato dalle finestre smontate	mq	1	1,35	€ 55,00	€ 74,20
5	Nolo a freddo piattaforma elevatrice per realizzazione intonaco esterno e finitura	h	1	8	€ 32,00	€ 256,00
6	Realizzazione intonaco esterno e finitura	mq	1	1,50	€ 35,00	€ 52,50
7	Trasporto in discarica materiali di risulta (San Nicola A. – Tortora)	km		28	€ 3,58	€ 100,00
8	Conferimento in discarica	t		1	€ 13,00	€ 13,00
					Totale IVA esclusa	***€ 908,86***

Immobile 3

Prog.	Descrizione	U.M.	Parti uguali	Q.tà	Prezzo Unitario	Totale
1	Rimozione sanitari bagno – installatore	h	1	4	€ 24,90	€ 99,60
2	Demolizione pareti divisorie e rimozione finestre e porte piano seminterrato – operaio specializzato	h	1	16	€ 28,50	€ 456,00
3	Demolizione pareti divisorie e rimozione finestre e porte piano seminterrato – operaio comune	h	1	16	€ 23,76	€ 380,16
4	Chiusura vuoto lasciato dalle finestre smontate	mq	1	2,70	€ 55,00	€ 148,50
6	Realizzazione intonaco esterno e finitura	mq	1	2,70	€ 35,00	€ 94,50
7	Trasporto in discarica materiali di risulta (San Nicola A. – Tortora)	km		28	€ 3,58	€ 100,00
8	Conferimento in discarica	t		1	€ 13,00	€ 13,00
					Totale IVA esclusa	***€ 1.291,76***

Immobile 4

L'immobile 4 non presenta parti da demolire ma, dato l'accesso forzoso, è stata necessaria la rottura del telaio di una finestra in alluminio e del pannello interno della porta di ingresso.

Per completezza si inseriscono anche questi costi necessari per le riparazioni.

Prog.	Descrizione	U.M.	Parti uguali	Q.tà	Prezzo Unitario	Totale
1	Fornitura e posa in opera finestra camera da letto (IVA esclusa)	pz	1	1	€ 400,00	€ 400,00
2	Fornitura e posa in opera pannello posteriore porta ingresso (IVA esclusa)	pz	1	1	€ 100,00	€ 100,00
					Totale IVA esclusa	***€ 500,00***

NOTA: nel calcolo dei costi di demolizione non è stata inserita la voce "Analisi dei materiali" in quanto trattandosi di lavori svolti da privato e non da un condominio è sufficiente una dichiarazione dello stesso proprietario sulla qualità dei materiali. In caso contrario, vanno aggiunti € 150,00 ad immobile.

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.

Non esistono procedure di acquisizione al patrimonio comunale.

3.5.3

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.

Non si tratta di terreni, ma di immobili riportati al catasto urbano.

3.6 PUNTO F

Formazione dei lotti

3.6.1

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.

Trattandosi di abitazioni singole non risultano ulteriormente divisibili in lotti, pertanto:

LOTTO	*IMMOBILE*	*RIFERIM. CATASTALI*	*PIANO*
1	1	Foglio 7 p.lla 827 sub. 63	1°
2	2	Foglio 7 p.lla 827 sub. 64	1°
3	3	Foglio 7 p.lla 827 sub. 73,77 e 79	T – S1
4	4	Foglio 7 p.lla 827 sub. 83	1°

3.6.2

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Dagli accertamenti effettuati i beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà:

Immobile 1: xxxx;

Immobile 2: xxxx;

Immobile 3: xxxx;

Immobile 4: xxxx

3.7 PUNTO G

Valore del bene e dei costi

3.7.1

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Premesso che, secondo gli IVS:

il ***valore di mercato*** rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed è stata effettuata un'indagine di mercato al fine di individuare unità di riferimento nello stesso segmento di mercato.

Ricordiamo che le superfici commerciali degli immobili sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Immobile: 1 – p.lla 827 sub. 63			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**[mq]**
Piano Terra			
Cucina/soggiorno Camera da letto WC	1,00	46,95	38,23
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Sottotetto non abitabile	0,35	6,993	
TOTALE		**62,83**	**38,23**

Immobile: 2 – p.lla 827 sub. 64			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Primo			
Cucina/soggiorno Camera da letto Wc	1,00	46,95	38,21
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Sottotetto non abitabile	0,35	3,00	
TOTALE		**58,84**	**38,21**

Con riferimento al calcolo della superficie commerciale e utile del sottotetto si è considerata sola la superficie avente altezza minima 1,50 metri.

Immobile: 3 – p.lla 827 sub. 73, 77 e 79			
	Superficie Commerciale		
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Terra rialzato			
Cucina/soggiorno Camere da letto Wc	1,00	46,95	37,50
Balcone	0,25	2,55	
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,142 8,892	
Giardini e aree di pert. (0,05 sull'ecceden di 25 mq)	0,15 0,05	3,75 4,023 7,773	
Piano Seminterrato			
Cantina	0,20	14,70	
TOTALE		**80,87**	**37,50**

Immobile: 4 – 827 sub. 83			
Ambiente	**Superficie Commerciale**		**Superficie Utile**
	Indice Mercantile	**Superf. [mq]**	**Superf. [mq]**
Piano Primo			
Cucina/soggiorno Camere da letto Wc	1,00	46,95	38,11
Terrazzi coperti (0,35 fino a 25 mq – 0,10 eccedenza)	0,35 0,10	8,75 0,139 8,89	
TOTALE		**55,84**	**38,11**

Si definiscono e dettagliano di seguito tutte le valutazioni effettuate.

VALUTAZIONI

Tenendo conto delle fasi sopra descritte si procede alle valutazioni per lo specifico caso in esame.

L'identificazione degli immobili attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale degli stessi sono ampliamente stati trattati nei punti precedentemente argomentati.

Gli immobili oggetto di stima si insediano in un contesto di tipo residenziale, ben collegato con i comuni limitrofi e con i principali punti di attrazione; a tal proposito si precisa che sono ubicati a circa 550 m dalla Strada Statale 18 (arteria principale che permette di raggiungere l'autostrada, a Nord uscita Lagonegro ed a Sud uscita Falerna). Inoltre, trovandosi in una rinomata cittadina della costa tirrenica cosentina, si inseriscono tra le zone di interesse turistico; infatti, molte sono le unità abitative realizzate negli anni 1980/1990 e negli anni 2000 sul territorio.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.
Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come piccole villette plurifamiliari, pur evidenziando una piccola dinamicità, sta risentendo della situazione di crisi del settore.
Il dato non risulta scostarsi molto dagli andamenti medi nazionali.

Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita e, nello specifico, per il comune di San Nicola Arcella; anche considerando solo gli ultimi cinque anni, per ville e villette a schiera, vi è stata una diminuzione del prezzo richiesto in vendita. Atteso, come peraltro riscontrato in sede di sopralluogo, lo stato del mercato immobiliare è stata condotta l'analisi di stima considerando proposte di compravendite di immobili ubicati nelle vicinanze degli immobili da valutare.

INDAGINI DI MERCATO

Agli studi notarili, operanti sul territorio, sono stati richiesti gli atti di compravendita di immobili rientranti nel segmento di mercato dell'immobile de quo, ma secondo quanto riferito negli archivi non hanno rinvenuto atti di compravendita rientranti nel segmento di mercato negli ultimi 3 anni.

Sono state effettuate ricerche anche presso le agenzie immobiliari di San Nicola Arcella e dei comuni limitrofi che hanno fornito valori di mercato indicativi per quella tipologia di appartamenti con una forbice che varia tra € 1.100,00 e € 1.400,00.

VALORE DI MERCATO

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

SITI WEB

Sui maggiori siti internet dedicati alle compravendite immobiliari è stato possibile individuare, tra gli immobili in vendita, le seguenti unità immobiliari utilizzabili come comparabili:

COMPARABILI

IMMOBILE A

Trattasi di messa in vendita di abitazione ubicata al piano 1° (con accesso e giardino al piano terra) del "Parco Rocca dei Principi", che si inserisce nel segmento di mercato considerato.
Il prezzo richiesto è di € 99.000,00. Di seguito una breve descrizione dell'immobile

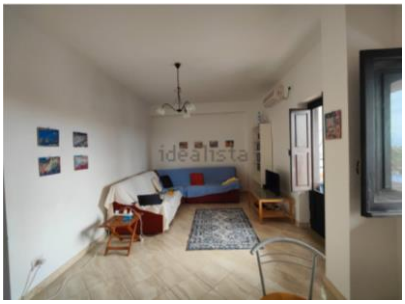
IMMOBILE A	
Descriz. Sintetica	Appartamento in fabbricato plurifamiliare
Fonte	L'Arco Immobiliare – Scalea (CS)
Ubicazione	Via del Telegrafo – San Nicola Arcella (CS)
Destinazione d'uso	Civile Abitazione
Caratteristiche immobile	appartamento su due livelli, con ampio giardino attrezzato al piano terra di circa mq 95, provvisto di doccia esterna, barbecue e sottoscala adibito a ripostiglio. L'immobile presenta un ingresso con cancello da cui si accede all'ampia corte esterna pavimentata ed al giardino; una scala esterna conduce all'appartamento, composto da terrazzo coperto di mq 12,78 all'ingresso, ampia area living con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta e bagno dotato di box doccia. Una scala interna nella zona living conduce al secondo livello mansardato, composto da due ampie camere da letto e bagno con doccia. L'immobile si presenta in buone condizioni, provvisto di condizionatore nella zona living, tende da sole, infissi in alluminio e zanzariere. Il posto auto è libero all'interno dell'area comune condominiale.
Piano	1° (senza ascensore)
Prezzo di vendita	**€ 99.000,00**
Superf. Comm.	90
Prezzo unitario	***€/mq 1.100,00***

IMMOBILE B

Trattasi di messa in vendita di abitazione ubicata al piano 1° (senza ascensore), che si inserisce nel segmento di mercato considerato. Il prezzo richiesto è di € 98.000,00.

Di seguito una breve descrizione dell'immobile

IMMOBILE B	
Descriz. Sintetica	Appartamento in fabbricato plurifamiliare
Fonte	Casa Mediterranea Katerina – Scalea (CS)
Ubicazione	c.da Profondiero, snc – San Nicola Arcella (CS)
Destinazione d'uso	Civile Abitazione
Caratteristiche immobile	L'unità immobiliare è composta da: due camere da letto, ideali per ospitare una famiglia o per avere una camera da letto aggiuntiva per gli ospiti. Il bagno è dotato di una vasca da bagno. L'accesso al balcone direttamente dalla zona giorno con cucina a vista angolare aggiunge ulteriore luminosità e connessione con l'esterno. La scala a chiocciola per raggiungere il terrazzo superiore.
Piano	2° (senza ascensore)
Prezzo di vendita	**€ 98.000,00**
Superf. Comm.	67 mq
Prezzo unitario	***€/mq 1.462,00***



IMMOBILE C

Trattasi di messa in vendita di abitazione ubicata al piano 2°, che si inserisce nel segmento di mercato considerato.

Il prezzo richiesto è di € 75.000,00. Di seguito una breve descrizione dell'immobile

IMMOBILE C	
Descriz. Sintetica	Appartamento in fabbricato plurifamiliare
Fonte	Globe
Ubicazione	C.so Principi Lanza di Trabbia – S. Nicola Arcella (CS)
Destinazione d'uso	Civile Abitazione
Caratteristiche immobile	appartamento ben tenuto così disposto: Cucinotto, Soggiorno, 2 camere da letto, bagno e terrazzo abitabile.
Piano	2° (senza ascensore)
Prezzo di vendita	**€ 75.000,00**
Superf. Comm.	63 mq
Prezzo unitario	***€/mq 1.190,00***

IMMOBILE D

Trattasi di messa in vendita di abitazione ubicata al piano primo, che si inserisce nel segmento di mercato considerato.

Il prezzo richiesto è di € 65.000,00. Di seguito una breve descrizione dell'immobile

IMMOBILE D	
Descriz. Sintetica	Appartamento in fabbricato plurifamiliare
Fonte	Privato - Immobiliare.it
Ubicazione	via del telegrafo – San Nicola Arcella (CS)
Destinazione d'uso	Civile Abitazione
Caratteristiche immobile	Casa di 57mq con corte e ampio terrazzo con vista mare. Cucina abitabile, salottino, matrimoniale, singola 1 bagno con doccia. La casa è stata ristrutturata e tutti gli impianti nuovi , completa di infissi nuovi completa di zanzariere climatizzatori
Piano	1° (senza ascensore)
Prezzo di vendita	**€ 65.000,00**
Superf. Comm.	57 mq
Prezzo unitario	***€/mq 1.140,00***

IMMOBILE	IMPORTO UNITARIO	VALORE MEDIO
A	1.100,00 €/mq	**1.223,38 €/mq**
B	1.462,69 €/mq	
C	1.190,48 €/mq	
D	1.140,35 €/mq	

Per tener conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, al valore medio di mercato appena espresso si applica il coeff. di ragguaglio che per gli immobili 1 / 2 e 3 è stato così calcolato:

IMMOBILI 1 – 2 – 3

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
RISTRUTTURAZIONE	1,10
ACCESSIBILITA’	1,20
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	1,10
PARETI E SOFFITTI	1,10
INFISSI	1,05
IMPIANTO ELETTRICO	1,10
IMPIANTO IDRICO	1,10
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	1,05
FACCIATE	1,10
STATO DI POSSESSO	
OCCUPATO SENZA TITOLO	0,80
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	**1,063**

IMMOBILE 4

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
RISTRUTTURAZIONE	1,05
ACCESSIBILITA'	1,20
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	1,10
PARETI E SOFFITTI	1,00
INFISSI	1,05
IMPIANTO ELETTRICO	1,10
IMPIANTO IDRICO	1,10
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	1,05
FACCIATE	1,10
STATO DI POSSESSO	
LIBERO	1,00
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	**1,068**

Si ottiene:

IMMOBILE	Valore medio siti web	Coeff. di ragg.	Sup. commer.	Valore medio di mercato
1	€ 1.223,00	1,063	62,83	**€ 81.730,00**
2	€ 1.223,00	1,063	58,84	**€ 76.540,00**
3	€ 1.223,00	1,063	80,87	**€ 105.197,90**
4	€ 1.223,00	1,068	55,84	**€ 72.948,61**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Trattandosi di un immobile la cui appetibilità di locazione annua, seppur medio-bassa, è significativa si può utilizzare la stima per capitalizzazione del reddito, che si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e sul postulato di equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il valore dei redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi che il bene stesso potrà conseguire.

METODO ANALITICO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Di seguito si effettua la stima attraverso il metodo analitico della ***capitalizzazione del reddito*** che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$\mathbf{V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n}$$

per $n \rightarrow \infty$ (caso rendita illimitata) $\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

q = (1+r)

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$\mathbf{V_m = R_l/r} \text{ oppure: } \mathbf{V_m = R_n /r' = (R_l - S) /r'}$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Oltre al valore medio di mercato si è trovato anche il valore commerciale con metodo analitico.

Tale calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, pur tenendo presente che essi dati dei borsini immobiliari non risultano probatori:

OMI: Anno 2022 – Semestre 2 – Fascia: Centrale/Centro storico, c.so Umberto, via Roma, p.zza Siciliano, Dino, Vannefora

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,6	6,4	L

Prendendo come riferimento il valore di locazione meglio descritto nei precedenti paragrafi:

IMMOBILE	Valore di locazione [mensile]	Reddito lordo annuale
1	€ 260,00	€ 3.120,00
2	€ 260,00	€ 3.120,00
3	€ 300,00	€ 3.600,00
4	€ 250,00	€ 3.000,00

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 35%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

Canone Annuo Netto: R_n= Reddito Lordo A. - (Reddito Lordo A x 35%)

IMMOBILE	Canone Annuo Netto (R_n)
1	€ 2.028,00
2	€ 2.028,00
3	€ 2.340,00
4	€ 1.950,00

Il saggio di capitalizzazione, con il procedimento analitico, si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono incrementi e decrementi

$$\mathbf{r} = \mathbf{r}_m + \sum \mathbf{I} + \sum \mathbf{D}$$

Per i centri di media dimensione il saggio varia tra 3,50% e 5,50%. Nella determinazione del saggio medio si è tenuto conto anche dei valori indicati dai borsini immobiliari.

$$\mathbf{r}_{\mathbf{medio}} = 4{,}5\ \%$$

Per gli incrementi e decrementi, OREFICE ha proposto di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

Stima del saggio

La tabella è ripresa da ***Orefice*** e riporta incrementi e decrementi al saggio medio:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive diminuiscono** r; quelle **negative** lo **aumentano**.

Applicando i coefficienti correttivi si ottiene:

IMMOBILE	r
1	2,38
2	2,38
3	2,22
4	2,7

Valore del bene pignorato: $V_{Cap\ reddito} = \frac{Rn}{r}$

IMMOBILE	Canone Annuo Netto (R_n)	r	$V_{cap\ reddito}$ (euro)
1	€ 2.028,00	2,38	**85.210,00**
2	€ 2.028,00	2,38	**85.210,00**
3	€ 2.340,00	2,22	**105.405,41**
4	€ 1.950,00	2,7	**72.222,00**

Calcolando la media fra i tre valori si ottiene:

IMMOBILE	$V_{medio\ di\ mercato\ web}$	$V_{cap\ reddito}$ (euro)	$V_{mercato}$
1	**€ 81.730,00**	**85.210,00**	**€ 83.470,00**
2	**€ 76.540,00**	**85.210,00**	**€ 80.875,00**
3	**€ 105.197,90**	**105.405,41**	**€ 105.301,70**
4	**€ 72.948,61**	**72.222,00**	**€ 72.585,00**

3.7.2

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.

Come meglio dettagliato nel paragrafo 3.5.2,

a) le spese da sostenere per le demolizioni ed il ripristino dello stato dei luoghi sono le seguenti:

IMM.	SPESE PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	SPESE PER SANATORIE URBANISTICHE	SPESE PER SANATORIE CATASTALI	SPESE PER SANATORIA STRUTTURALE
1	**€ 1.094,00 + IVA**	**576,00**	**300,00**	**0,00**
2	**€ 908,86 + IVA**	**576,00**	**300,00**	**0,00**
3	**€ 1.291,76 + IVA**	**666,00**	**300,00**	**2.855,00**
4	**€ 0,00 + IVA**	**576,00**	**0,00**	**0,00**

b) le spese per ripristinare i danni causati dall'accesso forzoso (immobile 4) …. **€ 500,00**

3.7.3

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 non risultano pignorati pro quota.

3.8 RIEPILOGO

La presente relazione costituisce il risultato dell'incarico affidato dal G.E. della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Paola al sottoscritto esperto estimatore per la procedura di espropriazione degli immobili siti nel Comune di San Nicola Arcella (CS) in c.da Dino, così riportati al N.C.E.U.:

IMMOBILE	*RIFERIM. CATASTALI*	*INTERNO*	*PIANO*
1	Foglio 7 p.lla 827 sub. 63	16	Primo
2	Foglio 7 p.lla 827 sub. 64	18	Primo
3	Foglio 7 p.lla 827 sub. 73, 77 e 79	23	Terra
4	Foglio 7 p.lla 827 sub. 83	12	Primo

Gli immobili risultano tutti occupati senza titolo ad eccezione dell'***immobile 4*** che, al momento dell'accesso, risultava libero e privo di arredamenti.

Il **VALORE DI STIMA**, sul libero mercato, definito con i metodi visti in precedenza, allo stato di fatto e al momento della valutazione degli immobili, risulta pari a:

LOTTO	LIBERO	VALORE	VALORE in c.t.	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	**NO**	€ 83.470,00	**€ 83.400,00**	**62,83 mq**
2	**NO**	€ 80.875,00	**€ 81.000,00**	**58,84 mq**
3	**NO**	€ 105.301,70	**€ 105.000,00**	**80,87 mq**
4	SI	€ 72.585,00	**€ 73.000,00**	**55,84 mq**
TOTALE		€ 343.006,70	**€ 342.400,00**	

SPESE DA SOSTENERE

LOTTO	SPESE PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI in c.t.	SPESE PER SANATORIE URBANISTICHE	SPESE PER SANATORIE CATASTALI	SPESE PER SANATORIA STRUTTURALE
1	**€ 1.100,00 + IVA**	**€ 576,00**	**€ 300,00**	**0,00**
2	**€ 900,00 + IVA**	**€ 576,00**	**€ 300,00**	**0,00**
3	**€ 1.300,00 + IVA**	**€ 666,00**	**€ 300,00**	**2.855,00**
4	**€ 0,00**	**€ 576,00**	**€ 0,00**	**0,00**

SPESE "IMMOBILE 4" PER RIPRISTINO DANNI ACCESSO FORZOSO …. € 500,00

QUOTA ANNUALE CONDOMINIALE + DEBITI "CONDOMINI"

Vedasi quanto specificato nel paragrafo 3.4.2

1) quote millesimali (Allegato 3.4.2.4) sono state, verosimilmente, calcolate tenendo conto anche delle parti abusive (come i sottotetti);

2) il sig. xxx (Immobile 1), il sig. xxx (immobile 3) e la sig.ra xxx (immobile 2), indicati come condomini, non risultano proprietari delle rispettive unità immobiliari e occupano le u.i. in assenza di titolo.

IMMOBILE	QUOTA ANNUALE CONDOMINIO 21/22	QUOTE CONDOMINIALI NON PAGATE AL 21.08.23
1	**519,00 €**	**519,00 €** (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
2	**420,00 €**	**0,00 €** (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
3	**774,00 €**	**3.845,00 €** (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)
4	**362,00 €**	**1.798,00 €** (vedasi dichiar. ammin. p.t. 3.4.2.1)

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 2.1.1: Verbale primo accesso
Allegato 2.1.2: Verbale secondo accesso
Allegato 2.1.3: Verbale terzo accesso
Allegato 3.1.2.1: Atto di provenienza xxxx
Allegato 3.1.2.2: Atto notarile xxxx
Allegato 3.1.3.1: Certificato matrimonio
Allegato 3.1.3.2: Visura camera storica xxx
Allegato 3.1.4: Certificazione notarile sostitutiva
Allegato 3.2.2.1: Planimetrie stato dei luoghi
Allegato 3.2.2.2: Foto sopralluoghi
Allegato 3.2.4.1: Documentazione catastale
Allegato 3.3.1.1: Dati anagrafici Possessori
Allegato 3.3.1.2: Richiesta documentazione avv. Branchicella
Allegato 3.3.2.1: Attestazioni Agenzia delle Entrate
Allegato 3.4.1.1: Attestazione ufficio tecnico comunale
Allegato 3.4.2.1: Situazione debitoria condominiale
Allegato 3.4.2.2: Riparto consuntivo
Allegato 3.4.2.3: Regolamento di Condominio aggiornato 2019
Allegato 3.4.2.4: Quote millesimali
Allegato 3.5.1.1: Norme tecniche di attuazione
Allegato 3.5.1.2: Permesso di costruire 50.2005
Allegato 3.5.2.0.a: Documenti vari progetto
Allegato 3.5.2.0.b: Progetto elaborati grafici
Allegato 3.7.1.1: Geopoi + comparabili

Copia della perizia e degli allegati (fino all'allegato 3.7.1.1), in data 23/08/2022 è stata inviata a mezzo PEC alle parti interessate:

Avv. Annamaria Genovese	per conto del creditore:	- AQUI SPV SRL
Avv. Luca Branchicella	per conto del debitore:	- xxxxx
xxxx	debitore	
xxxx	debitore	-

Con la presente relazione tecnica, costituita da 65 pagine e 24 allegati lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione fino alla definizione del procedimento.

Maierà lì 23/08/2023

Il C.T.U.
Ing. Antonio Cioni