

STUDIO TECNICO

Perito Edile **Vincenzo CONTATORE**

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

TRIBUNALE DI PAOLA

ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARE N. 6/2017

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dell'immobile pignorato.

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

[REDACTED]

- CONTROPARTE (Debitore):

[REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA

IL C.T.U.

(Per.Ind. Contatore Vincenzo)



STUDIO TECNICO

Perito Edile **Vincenzo CONTATORE**

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

Il sottoscritto P.E. Contatore Vincenzo, avendo ricevuto nell'udienza del 07/06/2019 formale richiesta di integrazioni dal Giudice dell'esecuzione dott. Federica Laino, in merito alla perizia di stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, risponde a tali richieste delle quali si allegano alla presente (**Allegato 1**) come di seguito:

1. A risposta del primo punto, si fa presente che i costi relativi alla sanatoria ammontano ad **€ 50,00** quali Spese per diritti di segreteria e ad **€ 516,00** quale pagamento di sanzione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 37 comma 5, e si precisa che tali somme sono dovute solo ed esclusivamente per l'unità immobiliare ad uso abitativo.

Pertanto dal valore complessivo dell'immobile stimato in Euro 32.121,60 si andranno a togliere tali costi relativi alla sanatoria, avremo un valore di € 31.555,60 ed arrotondato ad **€ 31.600,00** (diconsi Euro Trentunomilaseicento/00), importo determinato per la base di vendita dell'unità abitativa.

2. Inerente al secondo punto riguardante la determinazione del valore di mercato avuto riguardo alle spese condominiali insolute, si precisa che gli immobili sono sottoposti ad amministrazione condominiale, pertanto il sottoscritto ha contattato l'amministratore condominiale Rag. Errigo Francesco, il quale mi ha fornito un dettagliato conto (**Allegato 2**) di quanto il sig. Salemme deve ancora versare per l'anno 2017, 2018 e 2019.

Fatto ciò si può desumere quanto segue:

- Valore abitazione € 31.600,00 meno la somma delle spese condominiali insolute pari ad € 1.994,54 abbiamo un valore dell'immobile pari ad € 29.605,46 ed arrotondato ad **€ 29.600,00**
- Valore box € 3.900,00 meno la somma delle spese condominiali insolute pari ad € 391,57 abbiamo un valore dell'immobile pari ad € 3.508,43 ed arrotondato ad **€ 3.500,00**

IL C.T.U.

(Per.Ind. Contatore Vincenzo)



STUDIO TECNICO**Perito Edile Vincenzo CONTATORE**

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

ALLEGATI

Allegato 1

**TRIBUNALE ORDINARIO di PAOLA**

nella procedura esecutiva n.6 /2017 ruolo gen. esecuz.

Oggi 07/06/2019 sono comparsi
per il creditore procedente in sostituzione dell'avv. Nunzio Sinagra, l'avv. Nunzia
Letizia Carino la quale chiede disporsi la vendita;

per il debitore l'avv. Giorgio Cozzolino, il quale

il custode dott.ssa Cardaciotto Maria Giuseppina, la quale si riporta all'istanza
depositata datata 18.03.2019;

il CTU geom. Contatore Vincenzo, il quale rappresenta di non aver specificato nella
perizia l'importo che l'eventuale aggiudicatario dovrà corrispondere per la sanatoria
degli abusi rilevati;

Il Giudice

Viste le deduzioni del custode e chiarimenti già resi dal CTU in ordine a titolo
di proprietà, continuità delle trascrizioni e irrilevanza dell'APB;
ritenuta la necessità che il CTU rediga relazione integrativa sugli oneri
condominiali e sui costi di sanatoria;

P.Q.M.

Dispone che il CTU rediga relazione integrativa indicando : a) i costi per la
sanatoria degli abusi riscontrati e il conseguente valore degli immobili
decurtato dai relativi costi di sanatoria; b) la determinazione del valore di
mercato anche avuto riguardo alle eventuali spese condominiali insolute;
rinvia per la disamina della perizia integrativa e per la decisione sulle modalità
di vendita all'udienza del 21.02.2020 ore 10.00
dispone

Firmato Da: L'ING. FEDERICA ETRESCO DC: /RUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5020daa500d01ad8aee3a459a11efa98



STUDIO TECNICO**Perito Edile Vincenzo CONTATORE**

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- ▶ che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, unitamente a tutti i documenti utili.

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Federica Laino

Firma Di LA NOCE FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MC CA 3 Euciam 4ad09E93c2932811794657221384-0788



STUDIO TECNICO

Perito Edile Vincenzo CONTATORE

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

Allegato 2

14/1/2020

Gmail - Condominio Parco Naxos - Proc. esec. Imm. n. 6/2017 Salemme Antonio



Vincenzo Contatore <vincenzo.contatore1976@gmail.com>

Condominio Parco Naxos - Proc. esec. imm. n. 6/2017 Salemme Antonio

1 messaggio

errigofrancesco@libero.it <errigofrancesco@libero.it>
 A: vincenzo.contatore1976@gmail.com

14 gennaio 2020 10:42

Gentile Avvocato,

in allegato invio quanto richiesto.

Cordiali saluti.

Errigo Rag. Francesco

Via Nazionale 2 - 87020 S. Nicola Arcella (CS)

phone (+39) 0985 3171 - (+39) 339 1838445

mail errigofrancesco@libero.it - francescoerrigo@libero.itpec francesco.errigo@pec.it

Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione. Grazie.

This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee(s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorised. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail. Thanks.

 SalemmeAntonio.pdf
105K

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=2d89269298&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1655696231268921758&siml=msg-f%3A1655696...> 1/1



STUDIO TECNICO

Perito Edile Vincenzo CONTATORE

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

Appartamento

Condominio "PARCO NAXOS"
 Amm.re Rag. Francesco Errigo
 Via Nazionale, 2 - 87020 San Nicola Arcella (CS)
 Tel e Fax 0985/3171 - Cell. 339/1836445
 E-mail: francescoerrigo@libero.it - errigofrancesco@libero.it

San Nicola Arcella, 31/10/2019

Raccomandata a/r

████████████████████
 C.so Principi Lanza di Trabia
 87020 SAN NICOLA ARCELLA (CS)

Fab.: E
 Int.: 5-P
 Cod.: 55

Oggetto: Richiesta pagamento saldo anno 2019 ed eventuali arretrati; Invio copia verbale d'assemblea del 28/10/2019.

Gentile Condomino,
 nell'assemblea del 28/10/2019 sono stati approvati i bilanci consuntivi anni 2017 e 2018 ed inoltre il bilancio preventivo anno 2019 e I semestre 2020 per un importo pari ad € 23.119,80. In tale assemblea si è evidenziata una *grave situazione di morosità da parte di molti Condomini* e il sottoscritto è stato invitato e sollecitato ad attivare, senza ulteriore indugio, le vie legali.

Le aggiorno la sua situazione contabile:

• Saldo 2018	€ 1.782,30
• Spese 2019	€ 212,24
• Totale	€ 1.994,54
• Versato (dal 1° Gennaio 2019 ad oggi)	€ ,00
• Rimanezza a saldo 2019, salvo conguaglio (da pagare subito)	€ 1.994,54

Successivi versamenti da effettuare:

• I rata 2020 (scadenza 15/01/2020)	€ 106,12
--	-----------------

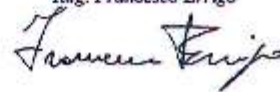
Per quanto concerne i lavori gli stessi sono in corso di esecuzione, ma molti condomini non hanno provveduto a versare quanto dovuto e pertanto sono impossibilitato a pagare la ditta esecutrice. La invito ad effettuare il versamento già richiesto più volte del 50% del totale entro e non oltre il termine di 7 gg dal ricevimento della presente, decorso il quale sarò costretto ad adire le vie legali.

• Totale 50% lavori	€ 189,26
• Versato	€ ,00
• Rimanezza 50% da versare	€ 189,26

I versamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario sul c/c n. 7025 intestato a "Condominio Parco Naxos" presso la BNL di Scalea (CS) utilizzando il seguente Codice Iban: **IT611 01005 81020 0000 0000 7025.**

Distinti saluti.

L'Amministratore p.t.
 Rag. Francesco Errigo



Si allega:

- Copia verbale d'assemblea del 28/10/2019



STUDIO TECNICO

Perito Edile Vincenzo CONTATORE

TOPOGRAFIA - PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI

Box

Condominio "PARCO NAXOS"
 Amm.re Rag. Francesco Errigo
 Via Nazionale, 2 - 87020 San Nicola Arcella (CS)
 Tel e Fax 0985/3171 - Cell. 339/1836445
 E-mail: francescoerrigo@libero.it - errigofrancesco@libero.it

San Nicola Arcella, 31/10/2019

Raccomandata a/r

[REDACTED]
 C.so Principi Lanza di Trabia
 87020 SAN NICOLA ARCELLA (CS)

Fab.: F
 Int.: 1-S
 Cod.: 58

Oggetto: Richiesta pagamento saldo anno 2019 ed eventuali arretrati; Invio copia verbale d'assemblea del 28/10/2019.

Gentile Condomino,
 nell'assemblea del 28/10/2019 sono stati approvati i bilanci consuntivi anni 2017 e 2018 ed inoltre il bilancio preventivo anno 2019 e I semestre 2020 per un importo pari ad € 23.119,80. In tale assemblea si è evidenziata una *grave situazione di morosità da parte di molti Condomini* e il sottoscritto è stato invitato e sollecitato ad attivare, senza ulteriore indugio, le vie legali.

Le aggiorno la sua situazione contabile:

• Saldo 2018	€	343,94
• Spese 2019	€	47,63
• Totale	€	391,57
• Versato (dal 1° Gennaio 2019 ad oggi)	€	,00
• Rimane a saldo 2019, salvo conguaglio (da pagare subito)	€	391,57

Successivi versamenti da effettuare:

• I rata 2020 (scadenza 15/01/2020)	€	23,81
--	---	--------------

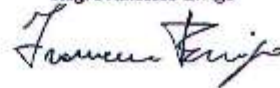
Per quanto concerne i lavori, come da certificato di fine lavori già inviato in data 27/09/2019, La invito e La sollecito per l'ultima volta a voler effettuare il saldo di quanto dovuto entro e non oltre il termine di 7 gg dal ricevimento della presente, decorso il quale sarò costretto ad adire le vie legali.

• Totale lavori	€	101,74
• Versato	€	,00
• Rimane da versare	€	101,74

I versamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario sul c/c n. 7025 intestato a "Condominio Parco Naxos" presso la BNL di Scalea (CS) utilizzando il seguente Codice Iban: **IT611 01005 81020 0000 0000 7025.**

Distinti saluti.

L'Amministratore p.t.
 Rag. Francesco Errigo



Si allega:

- Copia verbale d'assemblea del 28/10/2019

