

TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice: dr.ssa Federica LAINO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2018

contro

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Arch. Demetrio Palermo

Il Consulente Tecnico
(firma e timbro)





INDICE

1. Premessa.....	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag.9
3. Espletamento dell'incarico.....	pag.10
3.1 Quesito A	pag.10
3.2 Quesito B	pag.12
3.3 Quesito C	pag.15
3.4 Quesito D	pag.16
3.5 Quesito E	pag.16
3.6 Quesito F	pag.18
3.7 Quesito G	pag.19
Elenco allegati.....	pag.24

1. PREMESSA

Con provvedimento del 28/12/2018, il sottoscritto arch. Demetrio Palermo, nato a Belvedere Marittimo (CS) il 11/04/1965, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza Sez A n.933 e all'Albo dei Consulenti tecnici di Paola al n. 197, veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 2018/17. In data 04/01/2019 il sottoscritto ha espletato il giuramento di rito e accettato l'incarico per la consulenza tecnica d'ufficio per rispondere ai sottoelencati 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie in riferimento alla pratica)
- verifica stato dei luoghi e rilievo dell'immobile

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio si riassumono nella seguente cronologia:

- in data 22.04.2019, inviata pec ufficio tecnico Comune di Cetraro per richiedere documentazione urbanistica del compendio in oggetto;
- in data 24.05.2019, primo sopralluogo dove non è stato possibile accedere all'immobile;
- in data 24.05.2019, ho acquisito presso il Comune di Cetraro la documentazione richiesta;
- in data 05.02.2021, avviene il primo accesso, come disposto dal Giudice con provvedimento 08.07.2019 con l'ausilio della forza pubblica.

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Montesano Antonio del 13 settembre 2011, Rep.26685, iscritta il 16 settembre 2011 ai numeri 25609 R.G. e 4251 R.P. a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova da Sibari,

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) capitale di euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi);

- IPOTECA LEGALE iscritta il 31 ottobre 2014 ai numeri 25135 R.G. e 2179 R.P. a favore di

EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in Roma,

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 431.385,20 (quattrocentotrentunomilatrecentottantacinque e venti centesimi) capitale di euro 215.692,60 (duecentoquindicimilaseicentonovantadue e sessanta centesimi);

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 9 febbraio 2018 ai numeri 3483 R.G. e 2831 R.P. a favore di

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., con sede in Roma,

contro

la società [REDACTED]
[REDACTED]

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- 1) Nel ventennio, i terreni su cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento erano di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

la piena proprietà, ad eccezione della particella [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.2 QUESITO - B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

In data 05.02.2021 alle ore 10.30 il sottoscritto si è recato a Cetraro ove è sito l'immobile pignorato del quale, alla presenza del Custode avv. Benedetta Saulo, del debitore sig. ██████████ e dei Carabinieri di Cetraro, ho eseguito un accurato controllo dimensionale e costruttivo, che unitamente alla realizzazione di una documentazione fotografica, ne consente una dettagliata descrizione.

Il bene in esame, ubicato nel comune di Cetraro, località Fiumicello n. 2 (zona periferica), è censito al catasto fabbricati del comune di Cetraro al foglio 58, particella 989, sub 1, Piano S1-T-1.

Lo stabile, in corso di costruzione, si presenta abbandonato da tempo, senza alcun tipo di attenzione e sicurezza di cantiere e nella sua globalità, causa l'incuria, avvolto da folta vegetazione.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica, ha forma pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra oltre interrato; consiste in una struttura in cemento armato in corso di costruzione, privo di tompagnature esterne e formato da travi, pilastri, solaio interpiano tra i due piani e solaio di copertura. La struttura è probabilmente dotata di corti esterne che allo stato di fatto non sono facilmente individuabili, in quanto l'esterno è ricoperto da folta vegetazione.

Stralcio Ortofoto – Inquadramento



Il lotto su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e possiede unico accesso da via Fiumicello.



La più vicina via principale di comunicazione è la strada provinciale 270, via Fiumicello, collegata alla statale SS18 la quale dista dal fabbricato circa 1,5 km; anche

la distanza dal mare e dalle strutture turistiche-balneari risulta abbastanza modesta e facilmente percorribile.

1. Identificazione pregressa dei beni

Si può asserire che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento hanno consentito l'esatta individuazione del bene.

Trattandosi di un edificio in corso di costruzione, per lo stesso in Catasto esiste solo l'elaborato planimetrico conforme al reale stato di fatto accertato dal Ctu in fase di esecuzione delle operazioni peritali.

Si precisa che le planimetrie catastali non sono state depositate perchè l'edificio è in corso di costruzione.

Bisogna far presente che l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Cetraro (CS) al foglio 58 part.la 989 sub 1, Piano S1 – T – 1, come si evince dalla visura storica per immobile. In quest'ultimo si può notare il classamento in categoria F/3 (*in corso di costruzione*) (Cfr. Allegato n.1);

3.3 QUESITO - 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.

Dalla verifica effettuata sul posto si è potuto constatare che l'immobile in esame non è occupato.

3.4 QUESITO - 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.

Da quanto risulta dalle indagini condotte sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non sono presenti vincoli di natura storico-artistico, architettonici, ed archeologici. mentre risultano presenti i soli vincoli di natura Paesaggistica e sismica.

3.5 QUESITO - 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.

Dalla documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in data 24.05.2019, si attesta:

- **il titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione e legittimato la stessa, **Concessione Edilizia n° 740 prot. n. 690/1998**, ai signori [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratori Unici della società [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento, ricade in zona B2 satura del Piano Regolatore Generale attualmente in vigore presso il Comune di Cetraro (CS).

Dal confronto, tra gli elaborati grafici allegati alla sopra citata Concessione Edilizia ed i rilievi effettuati alla data del sopralluogo, possiamo affermare che la struttura in parola presenta le seguenti difformità:

al piano interrato non sono state realizzate le scale di accesso dall'esterno e non è stato definito lo spazio dell'intercapedine;

al piano terra, piano primo e copertura si riscontrano discordanze dimensionali nella sagoma del solaio;

Difformità comunque sanabili sia dal punto di vista urbanistico che strutturale, **attesa la condizione che l'immobile è in corso di costruzione.**

3.6 QUESITO - 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.

Per l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale non è possibile la formazione di più lotti in quanto trattasi di un unico complesso immobiliare in corso di costruzione, con potenzialità di future ripartizioni.

3.7 QUESITO - G – Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

- Introduzione.

Si precisa che la valutazione effettuata è rappresentativa della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è **consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato**, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

- **Stima.**

A) SUPERFICI IMMOBILE

Da progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 740 prot. n. 690/1998, il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica, quadrifamiliare, che si sviluppa su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo.

Ognuna delle quattro unità immobiliari è così composta:

- il piano interrato è costituito da un unico ambiente con destinazione d'uso cantina, con accesso da un corpo scale sia interno che esterno;
- il piano terra è composto da 3 ambienti, soggiorno-pranzo, cucina e bagno, collegato ai piani da un corpo scala;
- il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno ed un disimpegno, corpo scale e cinque balconi.

L'area esterna è invece composta da una corte interna di forma rettangolare, circondata sui 4 lati dal fabbricato, ed avente una superficie pari a circa mq 690.

Nella tabella seguente si riportano per ogni piano le varie superfici distinte per tipologia:

TABELLA SUPERFICI LORDE					
	<i>Sup. utili</i>	<i>Sup. utili</i>	<i>Porticati</i>	<i>Balconi - Terrazzi</i>	<i>Aree scoperte - cortile</i>
PIANO INTERRATO	-	211,10 mq	-	-	-
PIANO TERRA	176,70 mq	-	62,46 mq	30,47 mq	-
PIANO PRIMO	165,30 mq	-	-	92,70 mq	-
AREA ESTERNA	-	-	-	-	690,00 mq
TOTALE	342,00 mq	211,10 mq	62,46 mq	123,17 mq	690,00mq

Per la valutazione dell'immobile si considera la superficie commerciale ragguagliata, che si ottiene sommando tra loro le seguenti grandezze:

- 100% della superficie utile, camere, uffici, mensa, archivi etc.
- 80% della superficie interrata;
- 60% delle superfici porticati, loggiati etc;
- 25% delle superfici balconi, terrazzi;
- 15% delle aree scoperte esterne, cortile, aree a verde.

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
SUPERFICI UTILI	342,00 mq	100%	342,00 mq
SUPERF. UTILE INTERRATO	211,10 mq	80%	168,88 mq
PORTICATI	62,46 mq	60%	37,48 mq
BALCONI - TERRAZZI	123,17 mq	25%	30,79 mq
AREE SCOPERTE - CORTILE	690,00 mq	15%	103,50 mq
			682,65 mq

B) STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE - (METODO SINTETICO)

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali.

Da indagini di mercato su fabbricati simili a quello oggetto di stima, e da dati forniti dall'Agenzia del Territorio, per il Comune di Cetraro anno 2021, si può assumere un valore del costo di costruzione al metro quadro pari a 1.045,00 €.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CETRARO

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - ZONE MARINE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	375	560	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	940	1300	L	3,4	4,7	L

Tale valore tiene conto della realizzazione delle parti strutturali, parti edili e rifiniture, impianto idrico, elettrico, fognario, climatizzazione, riscaldamento etc..

COSTO DI COSTRUZIONE AL METRO QUADRO
1.045,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro.

VALORE FABBRICATO	
682,65 mq x 1.045,00 €/mq	€ 713.369,25

Dicasi Euro (settecentotredicimilatrecentosessantannove/25)

C) STIMA COSTRUZIONE NON ULTIMATA

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata
 V_t = valore della costruzione terminata

k = coefficiente di svalutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione

Nella tabella seguente si riportano, per ogni opera non ancora eseguita, i corrispondenti coefficienti di svalutazione

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
<i>DESCRIZIONE DELL'OPERA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>
<i>Copertura</i>	<i>0,74</i>
<i>Intonaci esterni</i>	<i>0,96</i>
<i>Intonaci interni</i>	<i>0,96</i>
<i>Pavimenti</i>	<i>0,915</i>
<i>Rivestimenti</i>	<i>0,975</i>
<i>Tinteggiature</i>	<i>0,95</i>
<i>Infissi e porte</i>	<i>0,91</i>
<i>Cancellate e ringhiere</i>	<i>0,97</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto idrosanitario</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto riscaldamento</i>	<i>0,97</i>
<i>Muratura di tamponamento</i>	<i>0,935</i>

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,45**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE COSTRUZIONE
€ 713.369,25	×	0,45	=	<u>321.016,16 €</u>

Dicasi Euro (trecentoventunomilasedici/16).

Il valore stimato dell'immobile è pari ad € 321.000,00 Euro (trecentoventunomila,00).

In ottemperanza all'incarico affidatomi, si conclude la presente Relazione Tecnica di Perizia, costituita da n. 23 pagine e da n. 4 allegati. Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il sottoscritto non ha ricevuto alcuna osservazione al proprio elaborato peritale.

Il Tecnico incaricato C.T.U.

arch. Demetrio Palermo



Elenco allegati

- Allegato N.1.....pag.25
 - Visura storica per immobile
 - Estratto di mappa catastale
 - Elaborato planimetrico
 - Ispezione ipotecaria

- Allegato N.2.....pag.26
 - Pianta stato di fatto
 - Documentazione fotografica

- Allegato N.3.....pag.27
 - Documentazione Ufficio Tecnico Servizio Urbanistica Comune di Cetraro (CS)

- Allegato N.4.....pag.28
 - Verbali di sopralluogo

ALLEGATO N.1

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Ispezione Ipotecaria

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CETRARO (C588) (CS)**

Foglio **58** Particella **989** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CETRARO (C588) (CS)**

Foglio **58** Particella **989**

Classamento:

Categoria **F/3^a**

Foglio **58** Particella **989** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA S. MARINO n. 2 Piano S1 - T-1

> Intestati catastali

> [REDACTED]

Sede in **GUARDIA PIEMONTESE (CS)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dal 24/03/2011

Immobile attuale

Comune di **CETRARO (C588) (CS)**

Foglio **58** Particella **989** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 24/03/2011 Pratica n. CS0094120
in atti dal 24/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3541.1/2011)

> Indirizzo

📅 dal 24/03/2011

Immobile attuale

Comune di **CETRARO (C588) (CS)**

Foglio **58** Particella **989** Subalterno **1**

VIA S. MARINO n. 2 Piano S1 - T-1

COSTITUZIONE del 24/03/2011 Pratica n. CS0094120
in atti dal 24/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3541.1/2011)



Comune: (CS) CETRARO
Foglio: 58
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T167078/2022
28-Jan-2022 12:35:41

E=-40600

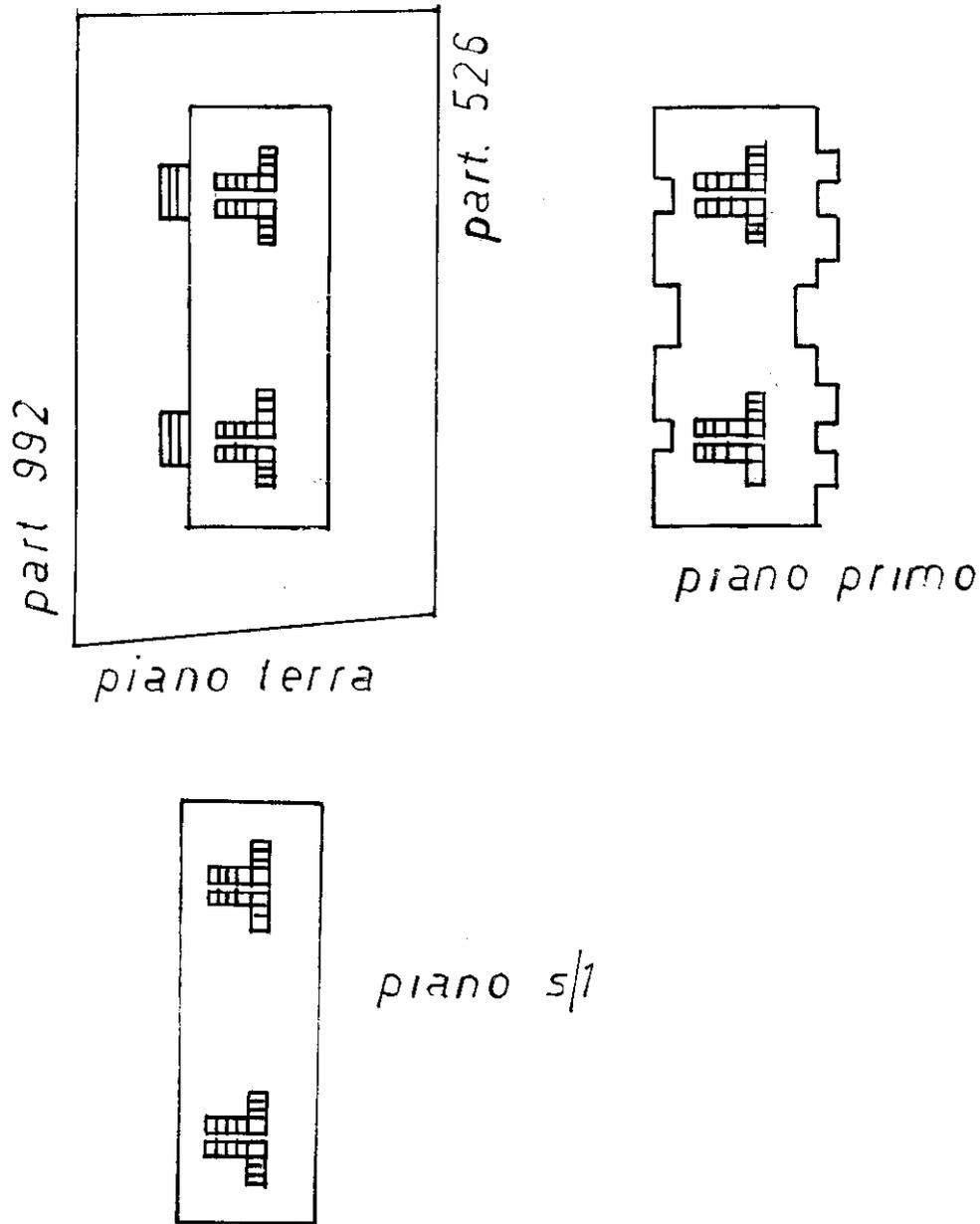
1 Particella: 989

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pietramala Francesco	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Cosenza	N. 169

Comune di Cetraro	Protocollo n. CS0094120 del 24/03/2011
Sezione: Foglio: 58 Particella: 989	Tipo Mappale n. 213938 del 14/07/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

proprietà, per la complessiva somma di euro 105.734,36 (centocinquemilasettecentotrentaquattro e trentasei centesimi) capitale di euro 52.867,18 (cinquantaduemilaottocentosessantasette e diciotto centesimi);

° ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Montesano Antonio del 13 settembre 2011, Rep.26685, iscritta il 16 settembre 2011 ai numeri 25609 R.G. e 4251 R.P. a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova da Sibari, e contro la società

con sede in Guardia Piemontese, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) capitale di euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi);

° ipoteca legale iscritta il 31 ottobre 2014 ai numeri 25135 R.G. e 2179 R.P. a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in Roma, e contro la società

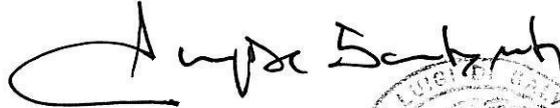
con sede in Guardia Piemontese, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 431.385,20 (quattrocentotrentunomilatrecentottantacinque e venti centesimi) capitale di euro 215.692,60 (duecentoquindicimilaseicentonovantadue e sessanta centesimi);

° pignoramento immobiliare trascritto il 9 febbraio 2018 ai numeri 3483 R.G. e 2831 R.P. a favore di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., con sede in Roma, e conto la società

SNC, con sede in Guardia Piemontese, per la piena proprietà.

Cosenza, 31 marzo 2018.

Dr. Luigi De Santis



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) Nel ventennio, i terreni su cui insiste l' immobile oggetto del pignoramento erano di proprietà di:

che, con atto per Notaio Marzano Livia del 30 giugno 1997, repertorio numero 61686, trascritto il 2 luglio 1997 ai numeri 13934 R.G. e 11378 R.P., li hanno conferiti nella Società "

per la piena proprietà, ad eccezione della particella 875 del foglio 58 rimasta di proprietà della Società di Fatto esistente tra , come sopra generalizzati.

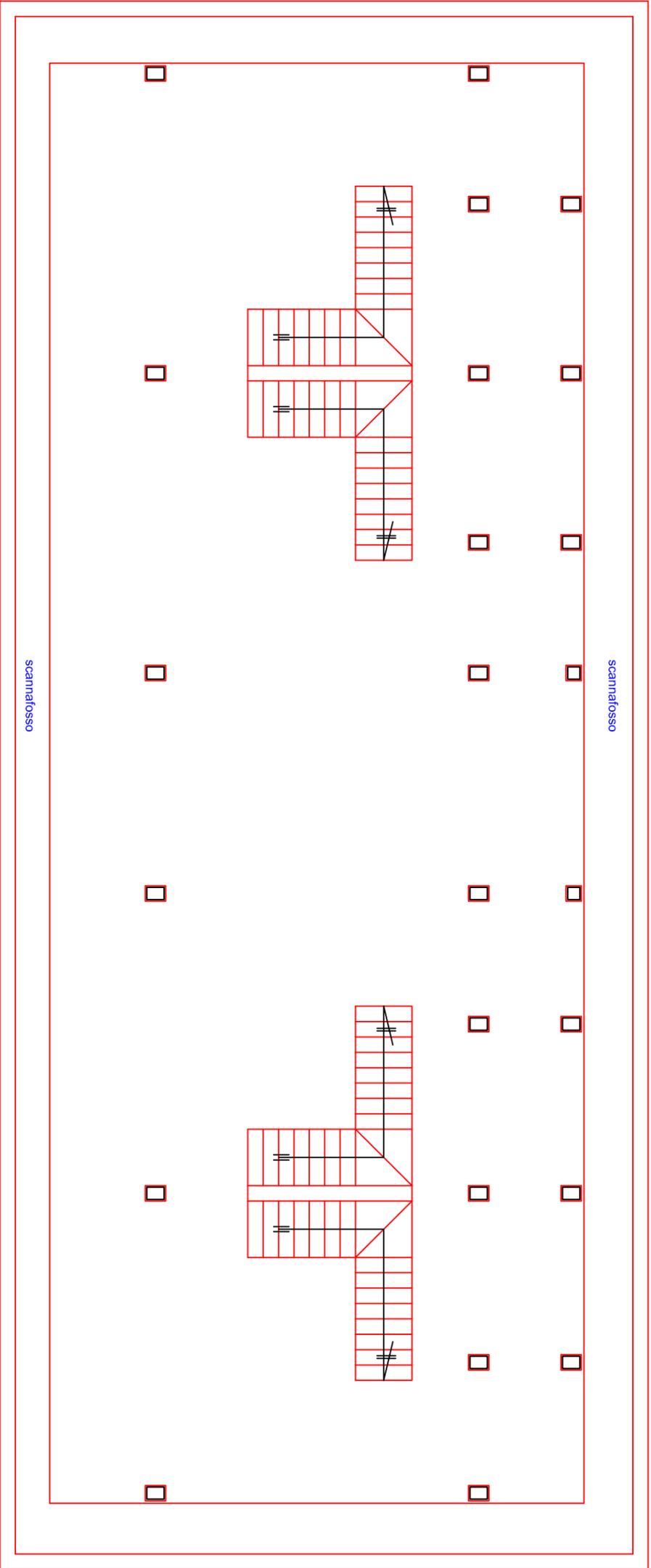


ALLEGATO N.2

- Pianta stato di fatto
- Documentazione fotografica

10,42

8,51

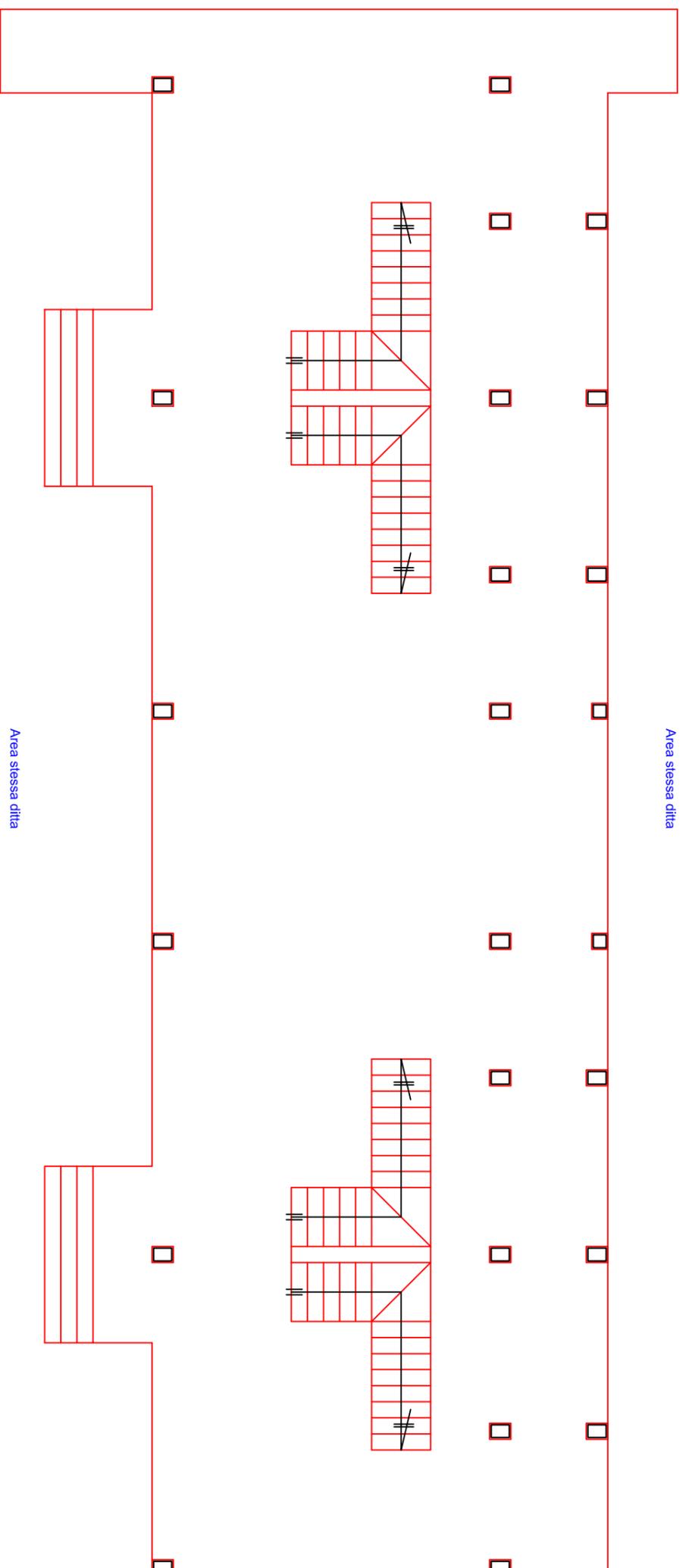


28,1

28

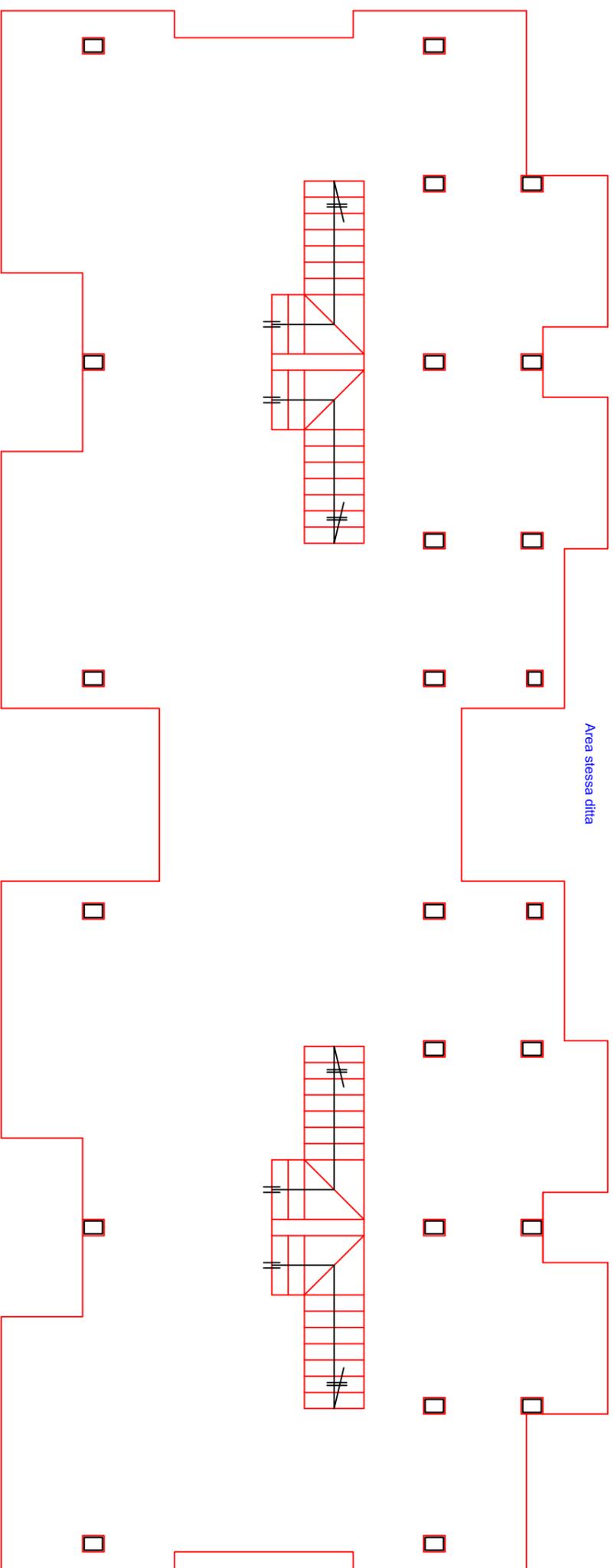
PIANTA PIANO INTERRATO
FG. 58 - P.LLA 989 - SUB 1
scala 1:100





PIANTA PIANO TERRA
FG. 58 - P.LLA 989 - SUB 1
scala 1:100





Area stessa ditta

PIANTA PIANO PRIMO

FG. 58 - P.LLA 989 - SUB 1

scala 1:100





Foto 1 _vista ovest



Foto 2 _vista est



Foto 3_vista ovest



Foto 4_vista ovest



Foto 5_vista nord est



Foto 6_vista est



Foto 7_vista sud est



Foto 8_vista sud ovest



Foto 9_piano interrato lato sud



Foto 10_piano interrato lato nord



Foto 11_piano interrato lato nord



Foto 12_piano interrato vista verso nord



Foto 13_piano terra vista verso sud



Foto 14_piano terra vista verso sud



Foto 15_piano terra vista nord est



Foto 16_piano primo vista verso sud

ALLEGATO N.3

- Documentazione Ufficio Tecnico Servizio Urbanistica Comune di Cetraro (CS)



COMUNE DI CETRARO

(PROVINCIA DI COSENZA)

Bollo

Prog. N. 740

Prot. N. 690/1998

QUARTIERE N.

CONCESSIONE DI EDIFICARE

IL SINDACO

VISTA la domanda di Concessione edilizia presentata in data 29.01.1998 prot. n. 690 dal Sig. [redacted] nato a [redacted] e residente a Guardia Piemontese alla Via [redacted], nato a Guardia Piemontese il [redacted] [redacted] in qualità di amministratori unici della [redacted], con sede in Guardia Piemontese alla Via [redacted],

..... n.
e gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione di lavori edili, relativi alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre interrato, per complessive quattro unità immobiliari, con struttura portante in cemento armato, da realizzarsi in Località Fiumicello di questo Comune,

sull'area identificata nel catasto terreni di questo Comune Foglio N. 58 Parte N. 31/b, 207/c, 207/b e della superficie di mq. 1070,00 della quale dimostra di essere proprietario come risulta da (*) atto di compravendita per Notar Marzano in data 23.5.1982 Repertorio n°42812 e registrato a Paola il 04.6.1982 al n°1194;

VISTA la dichiarazione personale del 15.12.1999 con la quale il richiedente conferma che il titolo di cui sopra è tuttora valido.

VISTO lo strumento urbanistico vigente;

VISTE le altre caratteristiche del progetto :

- Superficie coperta 175,84 mq.
- Altezza massima 5,60 m.l.
- Volume 958,00 mc.
- Lotto asservito 1.070,00 mq.

Diritti:

Reg. 10/14-2-2000
Segreteria . . . L. 300.000
Stato Civile . . . L.
Rimborso stampati L.

TOTALE L. 300.000
L'ECONOMO



~~VISTO il parere espresso dalla Commissione edilizia Comunale in data~~

VISTO il parere dell'Ufficiale sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, n. 81 del 15.12.1999;

VISTO il nulla osta di cui alla legge 29-6-1939 n. 1497 e 8-8-1985 n. 431, ai fini paesistici; n°706 del 10.9.1999, rilasciato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Cosenza e ritenuto legittimo dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali di Cosenza con nota n°6654/P del 05.10.1999;

(*) La dimostrazione del titolo si effettua presentando copia autentica del titolo accompagnata da una dichiarazione personale sulla attualità dello stesso o certificato della Conservatoria dei Registri immobiliari.

VISTA l'attestazione deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 07.5.1999 protocollo n°1279;

~~VISTA l'attestazione deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 07.5.1999 protocollo n°1279;~~

VISTO il Regolamento Edilizio;

- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;
- Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge 28-1-1977 n. 10;
- Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;
- Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al Sig. [redacted]
tese alla [redacted]
to a Guardia Piemontese [redacted] sc.
[redacted] se=
de in Guardia Piemontese [redacted]
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, a due piani fuori terra oltre interrato, per complessive quattro unità immobiliari, con struttura portante in cemento armato, da realizzarsi in Località Fiumicello di questo Comune,

secondo il progetto costituito di n.⁹..... tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire 7.121.555 (diconsi lire settemilinicentoventunomilacinquecentocinquantacinque)
a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 323 del 28.6.1978 e della deliberazione della Giunta Comunale n°156 del 06.5.1997.

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale con bollettino postale n°67 del 12.01.2000.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata L. 33.458.115 (diconsi lire trentatremilioni quattrocentocinquantottomilacentocinquindici) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. 13 del 08.01.1979 del e n°156 del 06.5.1997; (1).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della

deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione opere di urbanizzazione con la modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n.), e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonchè mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n.) e che vengono complessivamente valutati in L. (diconsi lire

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. (diconsi lire) a mezzo di polizza fidejussoria del rilasciata da (2).

La somma di L. (3) (diconsi lire) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. del

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. (diconsi lire) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. del

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
 - che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.
- Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quali siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C. A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1036, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C. A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C. A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dell'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(2) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

VISTA l'attestazione deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 07.5.1999 protocollo n°1279;

~~VISTO il notaio di cui alla legge 50/12/1929 n. 9267 ai fini di esecuzione;~~

VISTO il Regolamento Edilizio;

- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;
- Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge 28-1-1977 n. 10;
- Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;
- Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al ~~.....~~
tese ~~.....~~
to a Guardia Piemontese il ~~.....~~.
~~.....~~, con se=
de in ~~.....~~
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, a due piani fuori terra oltre interrato, per complessive quattro unità immobiliari, con struttura portante in cemento armato, da realizzarsi in Località Fiumicello di questo Comune,
secondo il progetto costituito di n. 9 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire 7.121.555 (diconsi lire settemilinicentoventunomilacinquecentocinquantacinque) a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 323 del 28.6.1978 e della deliberazione della Giunta Comunale n°156 del 06.5.1997.

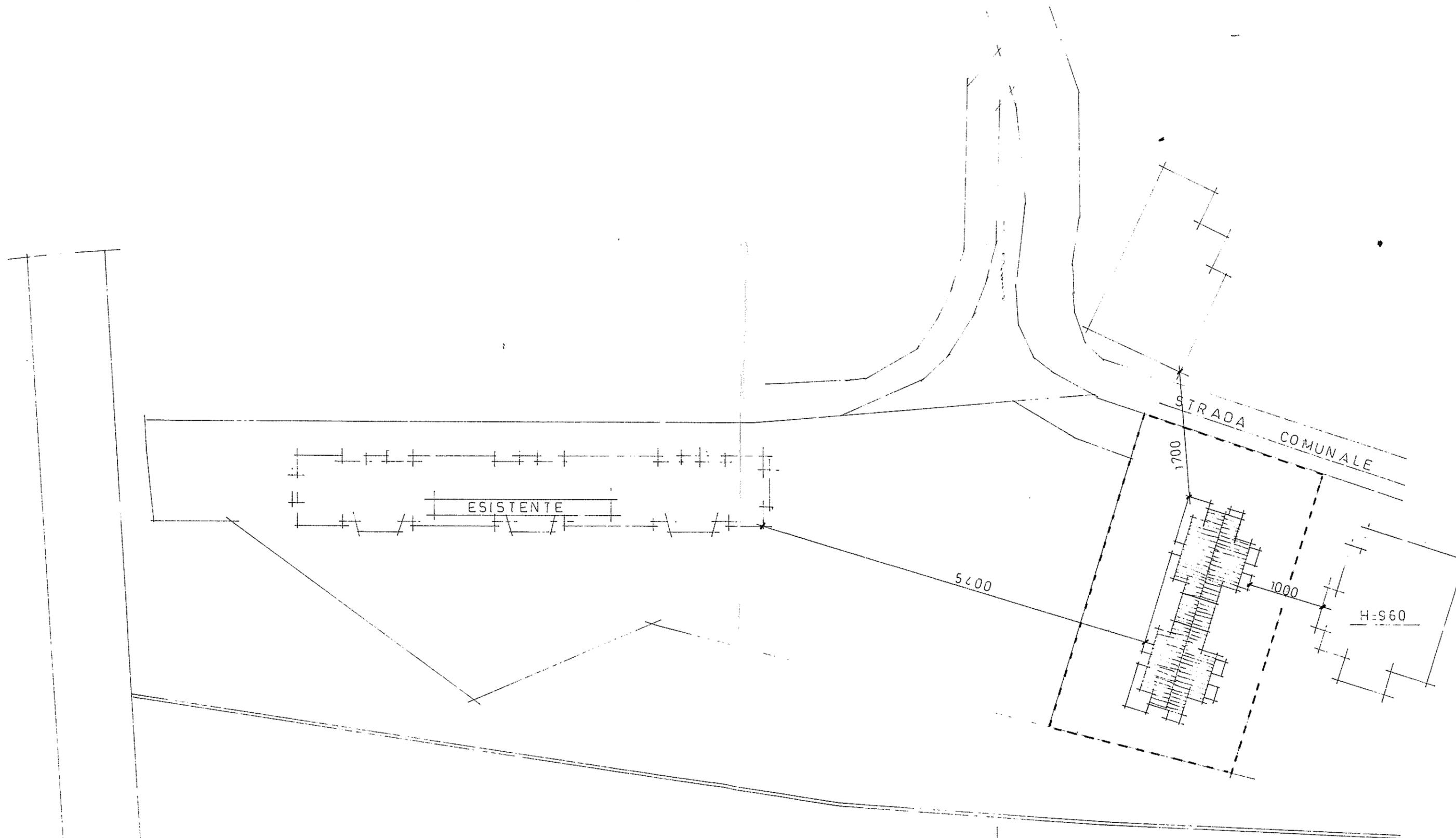
Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale con bollettino postale n°67 del 12.01.2000.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata L. 33.458.115 (diconsi lire trentatremilioni quattrocentocinquantottomilacento=quindici) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. 13 del 08.01.1979 del e n°156 del 06.5.1997; (1).

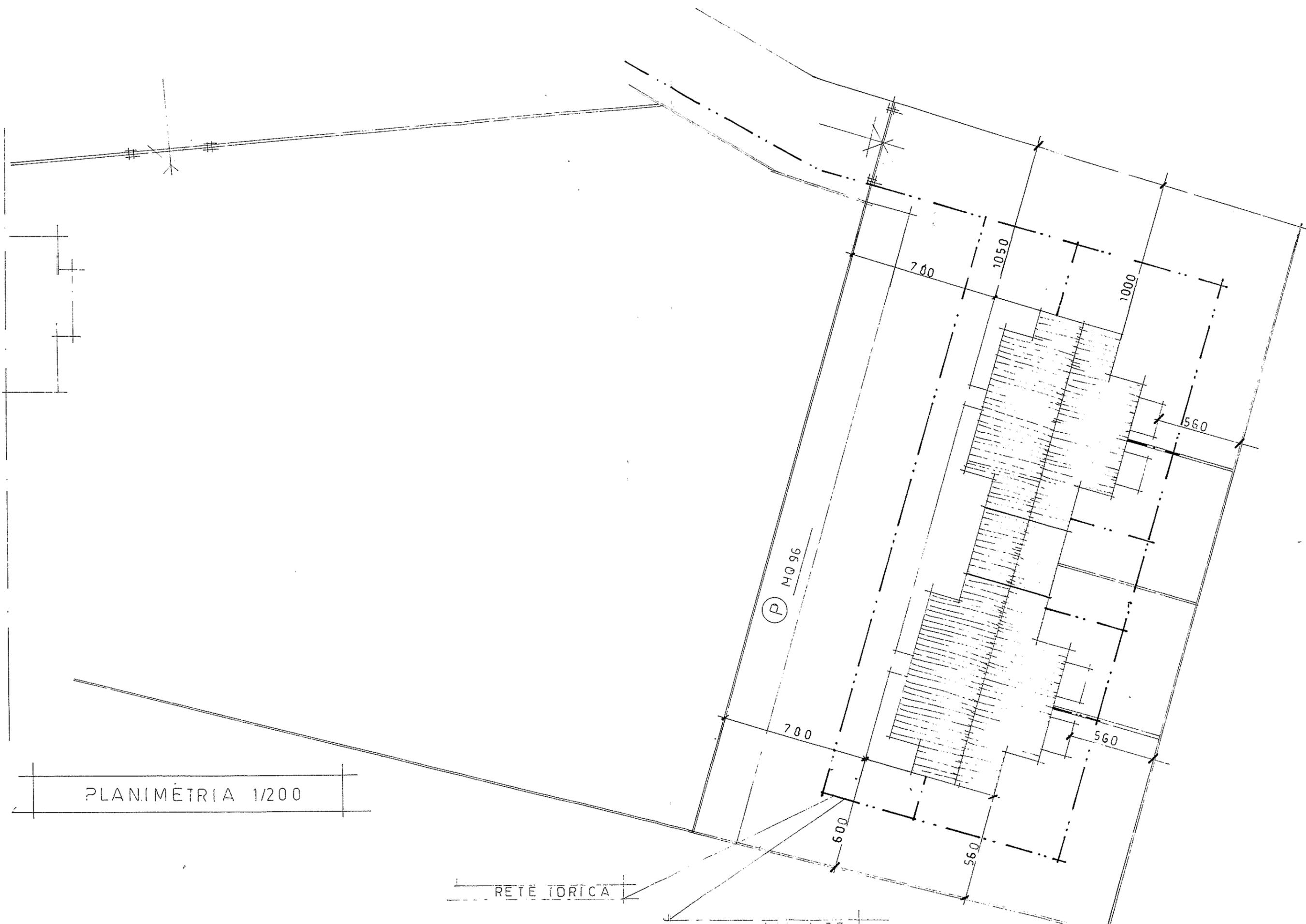
Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della



PLANIMETRIA 1/500



PLANIMETRIA 1/200

RETE TORICA

STUDIO PROGETTAZIONI
Francesco Pietramala
ARCHITETTO

Guardia P/se M. Via Emilia 4 - Tel. e Fax (0982) 94448.

Comune di : **CETRARO (CS)**

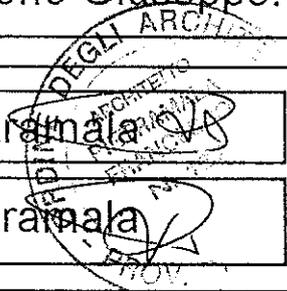
Oggetto : Costruzione di un fabbricato per
civile abitazione.

Committente : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Caro Cavaliere ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Progettista : Arch. Francesco Pietramala

Dir. dei Lavori : Arch. Francesco Pietramala



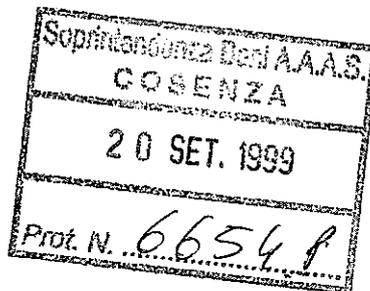
Elaborato : Pianta Fabbricato.

TAV. 5

Scala : 1:100

Data :

VISTI.

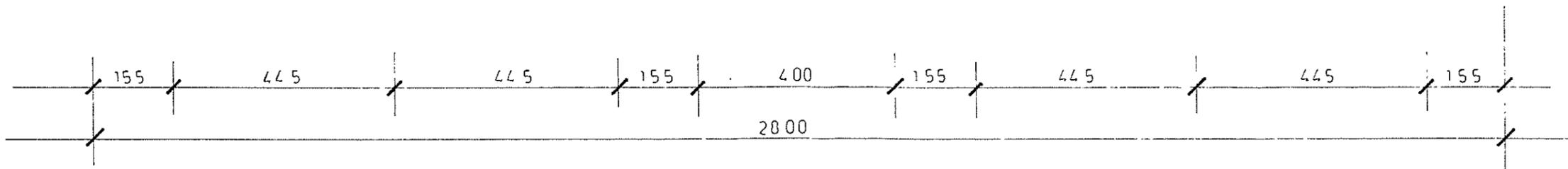
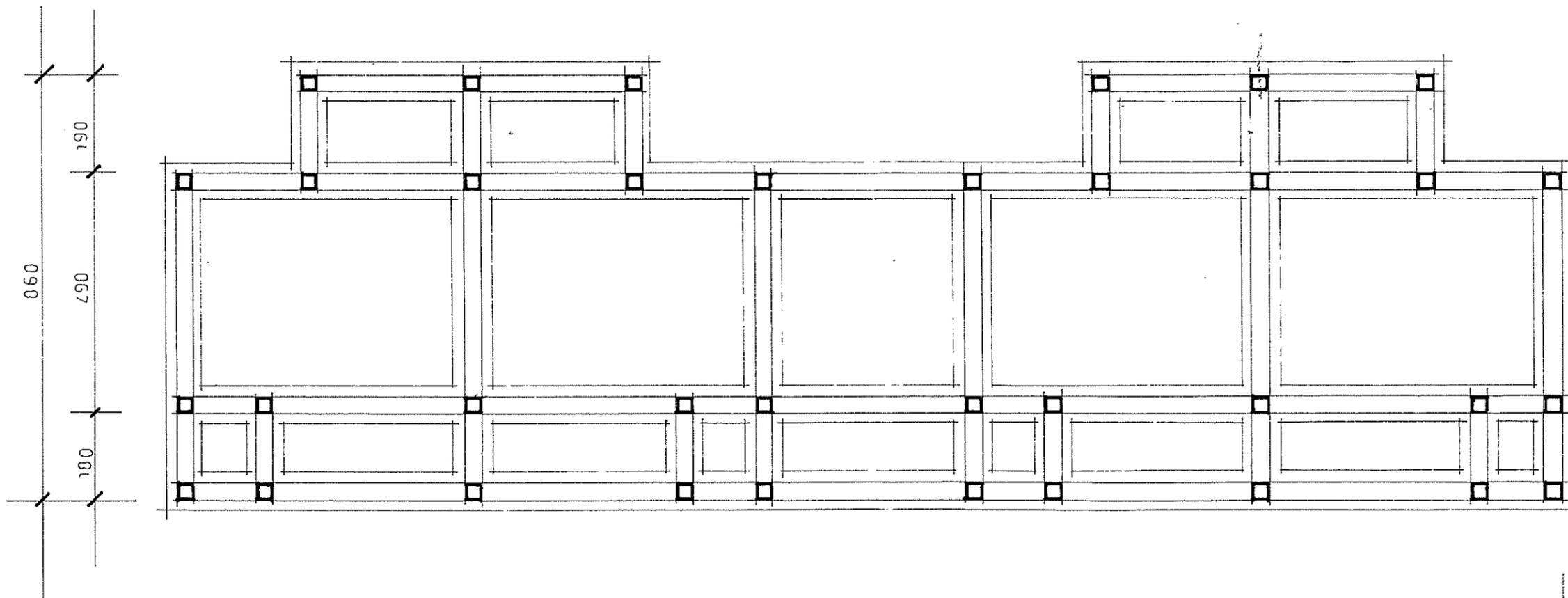


SOPRINTENDENZA PER I BENI ANTICHI, MONUMENTALI
ARTISTICI E STORICI DELLA CALABRIA

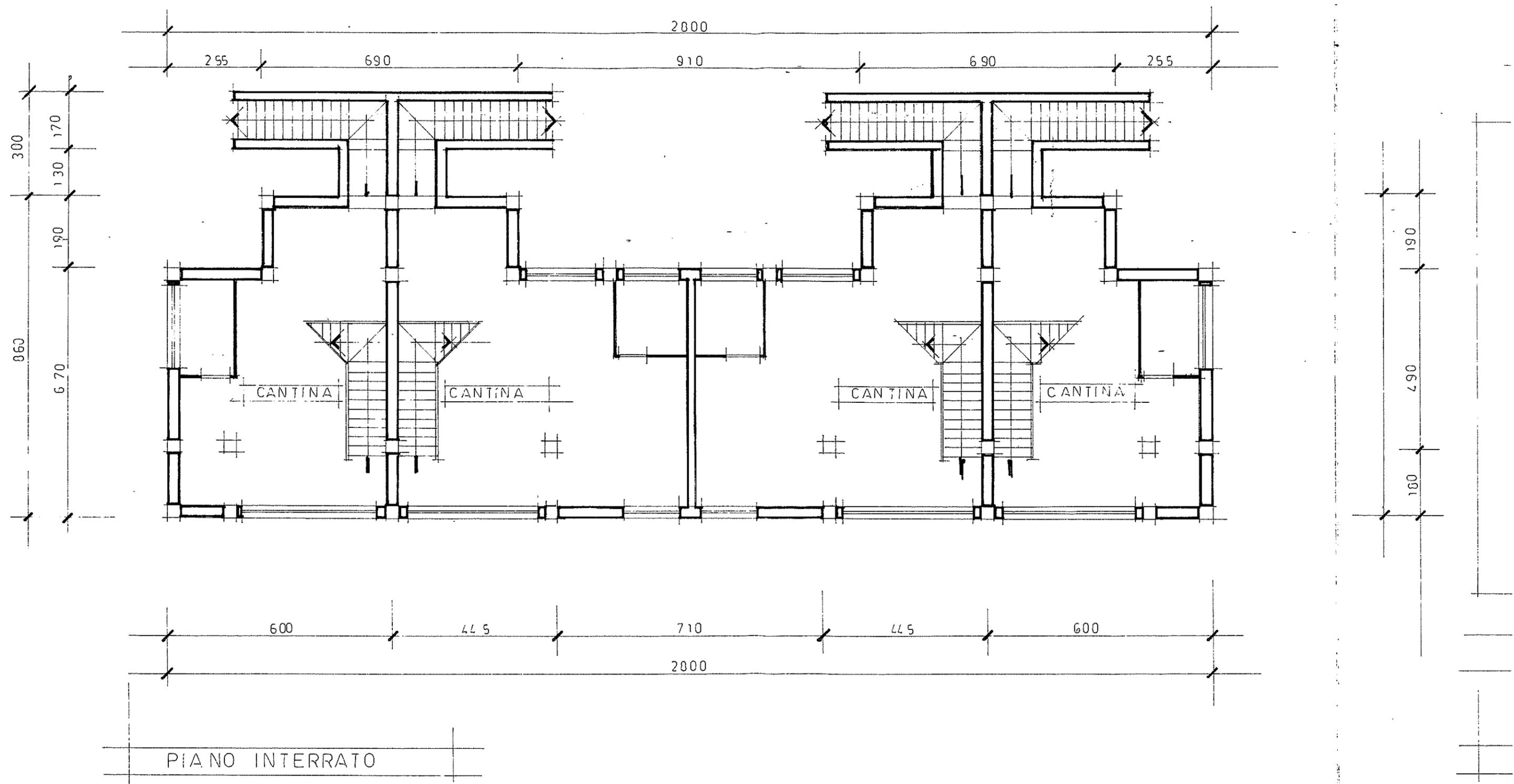
Riferimento progetto con nota n. 6654/P

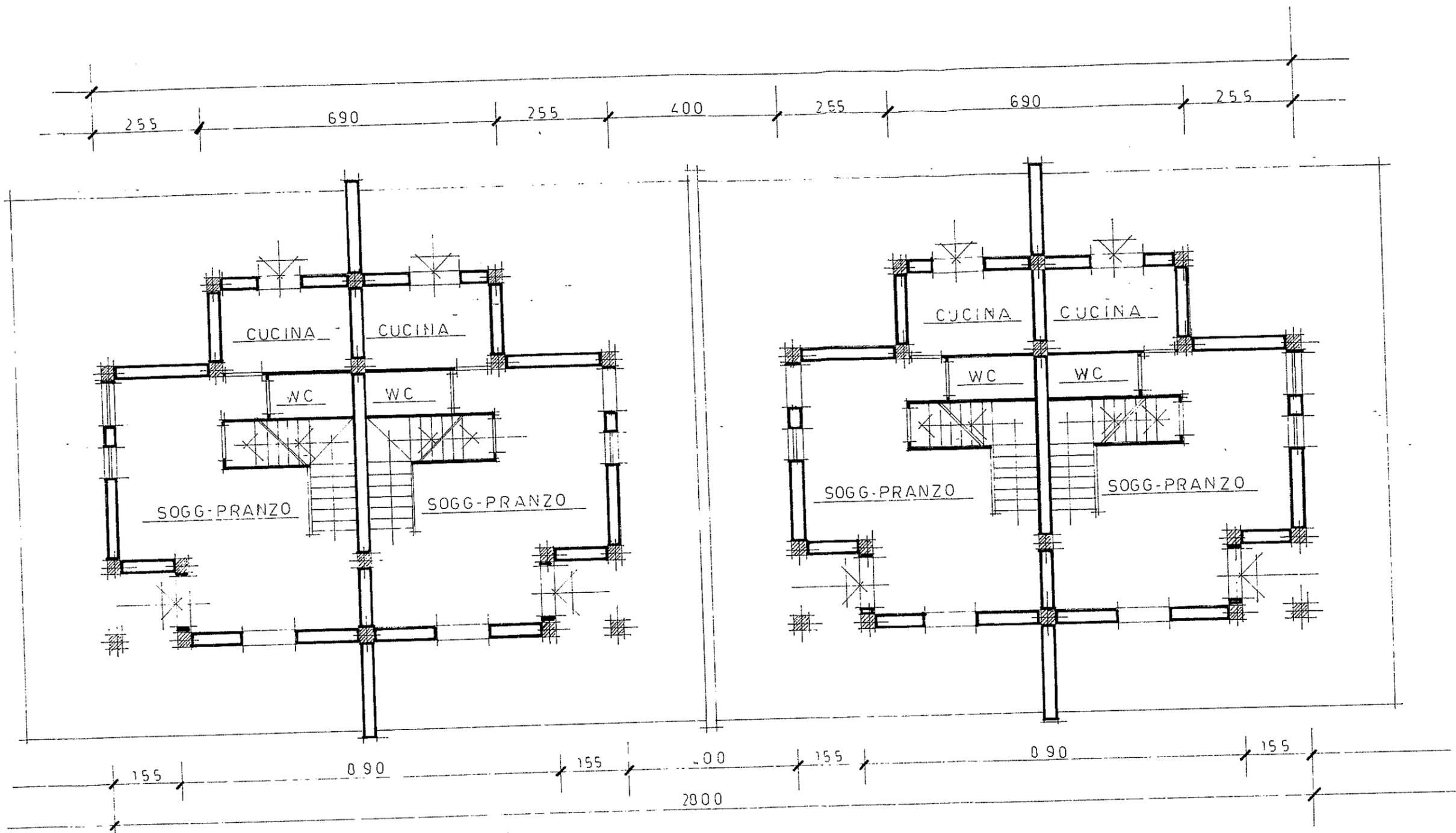
del 5 OTT. 1999

IL SOPRINTENDENTE REGGENTE
(Arch. Giorgio Coraudo)

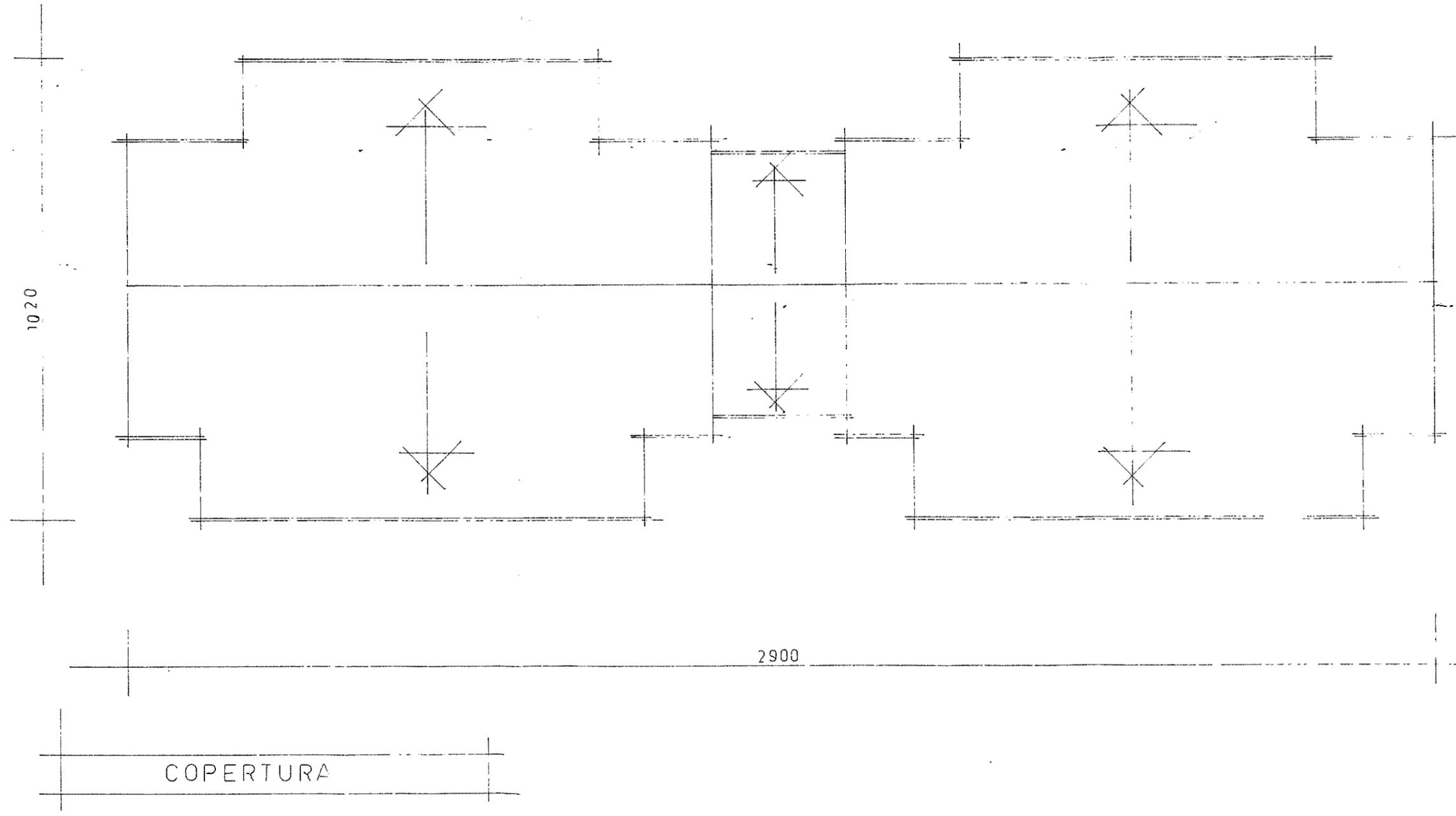
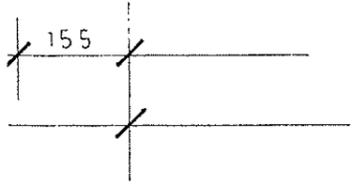
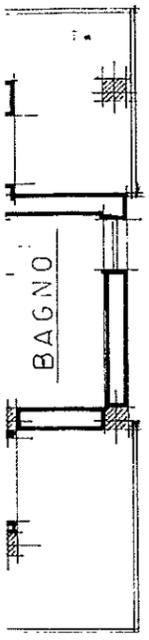
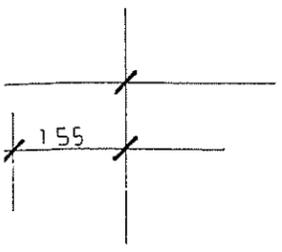


FONDAZIONI





PIANO TERRA



STUDIO PROGETTAZIONI
Francesco Pietramala
ARCHITETTO

Guardia P/se M. Via Emilia 4 - Tel. e Fax (0982) 94448.

Comune di : **CETRARO (CS)**

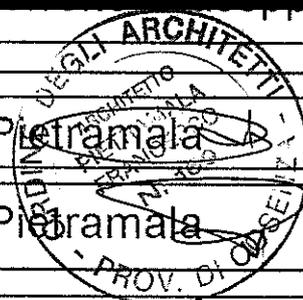
Oggetto : Costruzione di un fabbricato per
civile abitazione.

Committente : ~~_____~~

~~_____~~ e.

Progettista : Arch. Francesco Pietramala

Dir. dei Lavori : Arch. Francesco Pietramala



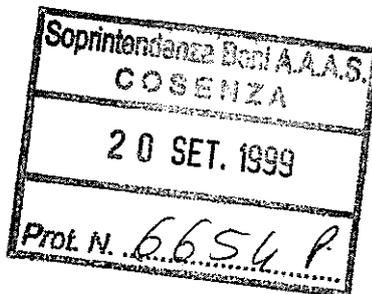
Elaborato : Sezione e Prospetti

TAV. 6

Scala : 1:100

Data :

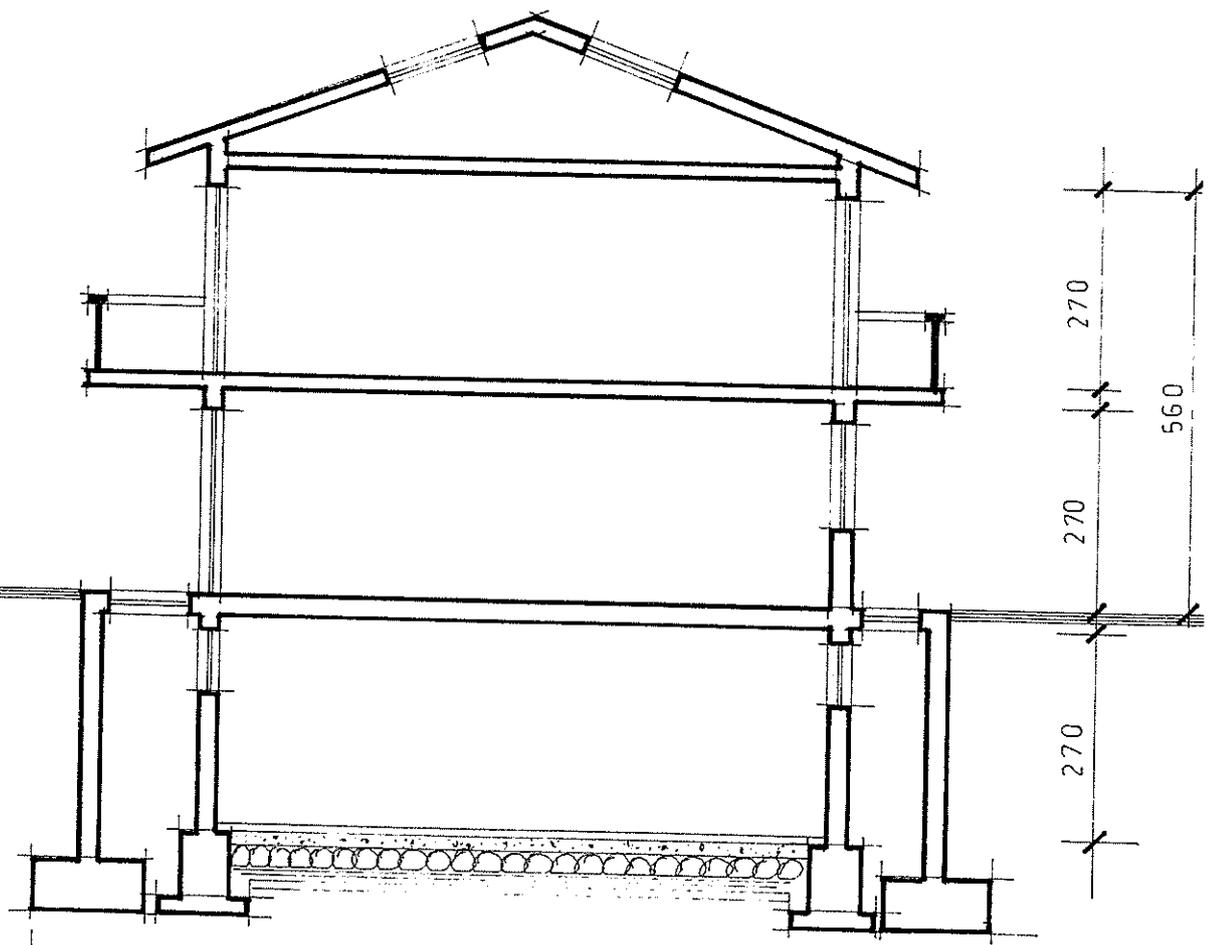
VISTI.



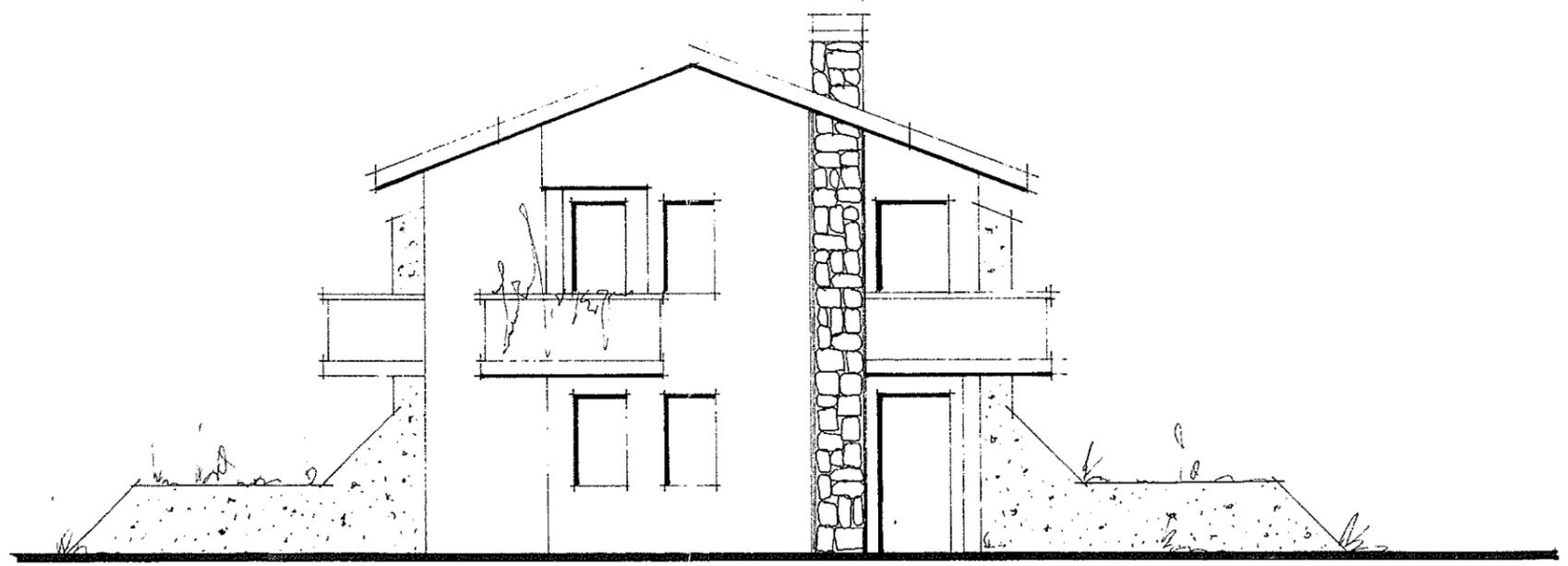
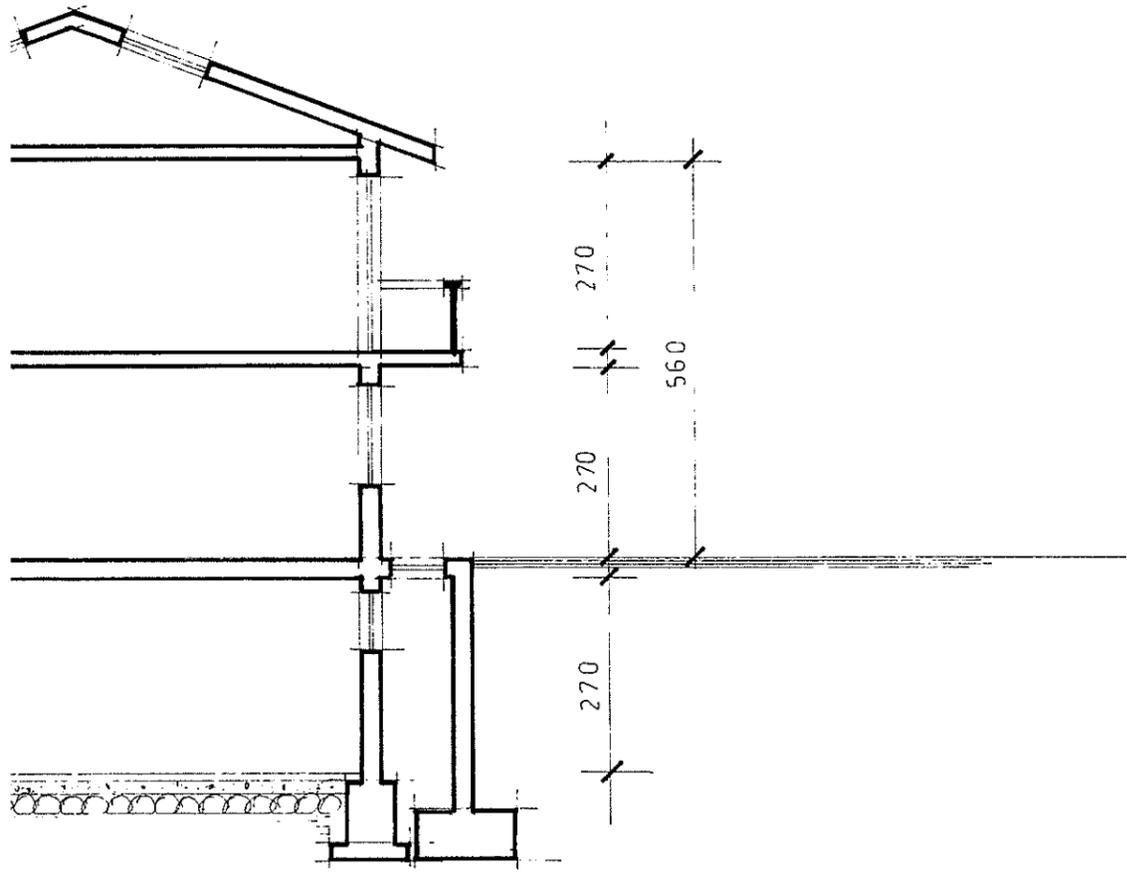
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI
ARTISTICI E SCENICI DELLA CALABRIA

Riferimento progetto, nota n. 6654/P
del **5 OTT. 1999**

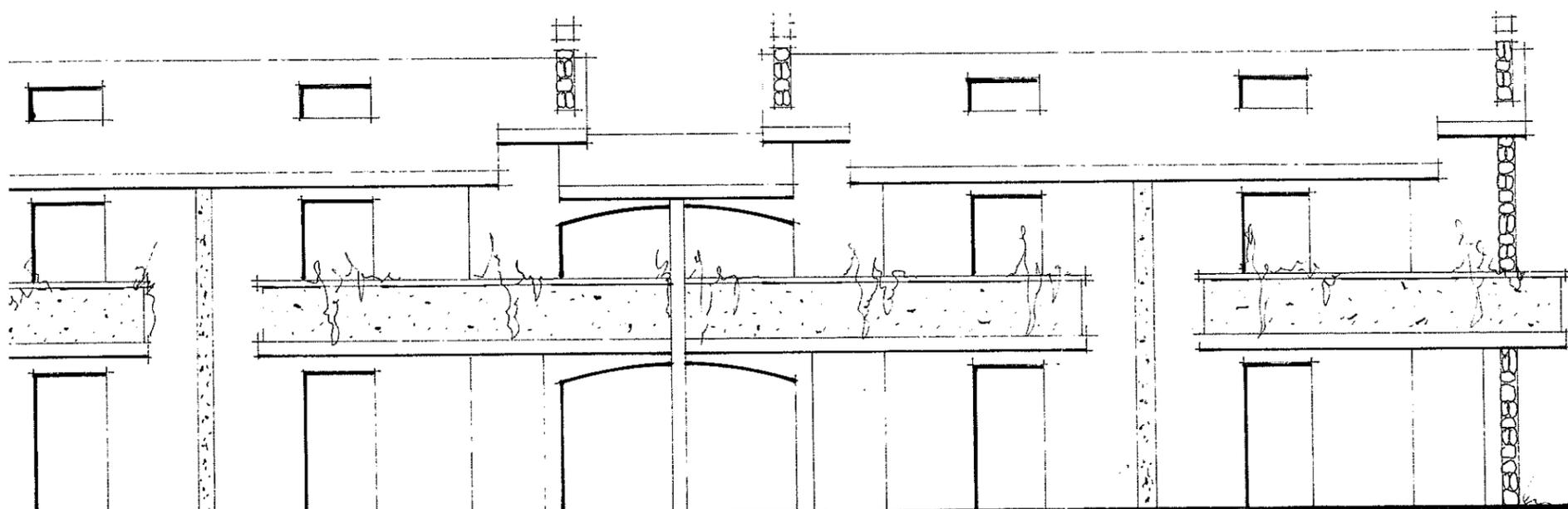
IL SOPRINTENDENTE REGGENTE
(Arch. Giorgio Ceraudo)



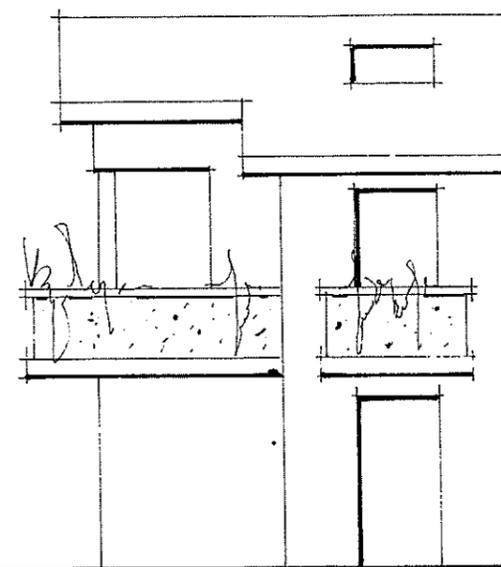
SEZIONE



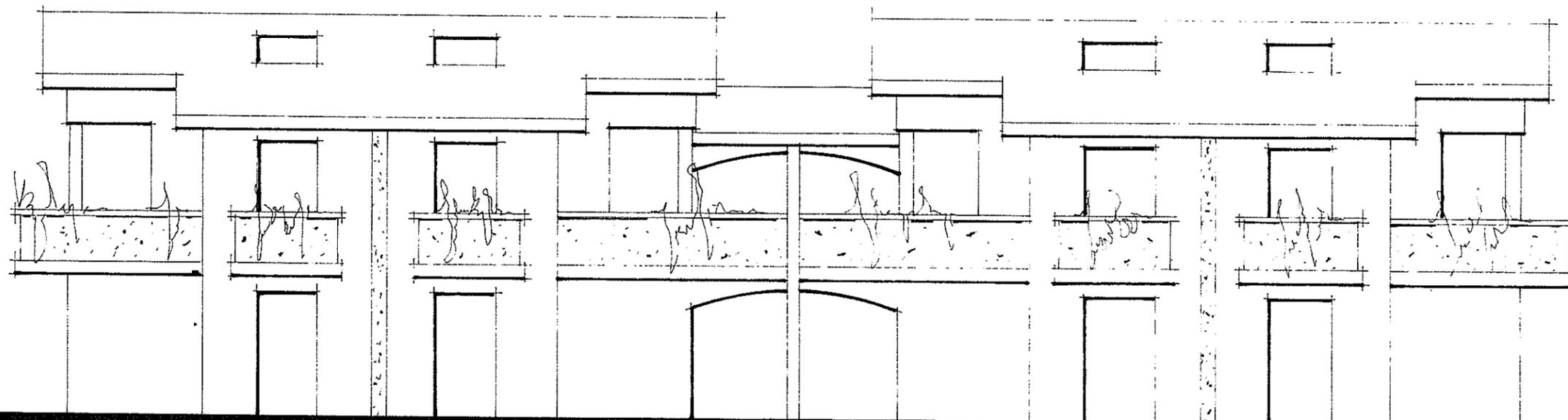
FACCIATA LATERALE



FACCIATA OVEST



FACCIATA EST



FACCIATA EST

ALLEGATO N.4

- Verbale di sopralluogo

N. 17/2018 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: dr.ssa Federica LAINO

Creditore Procedente: PRELIOS CREDIT SERVICING spa nella qualità di mandataria di BCC NPLS 2018 S.r.l.

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Custode : Avv. Benedetta Saulo

CTU nominato: arch. Demetrio Palermo

**VERBALE DI SOPRALLUOGO E NUOVO ACCESSO
PER IMMISSIONE IN POSSESSO IMMOBILE**

L'anno 2021 il giorno 5 del mese di febbraio alle ore 10.30 quale custode nominato, con ordinanza del 28.12.2018, del compendio immobiliare pignorato in sostituzione dei debitori eseguiti, con riferimento alla procedura esecutiva n. 17/2018, mi sono recata nel Comune di Cetraro (CS), alla località Fiumicello n 2 per procedere all'immissione in possesso del bene oggetto del pignoramento, *Immobile in corso di costruzione, sito nel Comune di Cetraro (CS) alla località Fiumicello n 2, censito nel NCEU del medesimo Comune al foglio 58 p.lla 989 sub 1 piano T, S1 Cat C* giusta provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ritualmente notificato alle parti a mezzo UNEP presso il Tribunale di Paola in data 20.03.2019, nonché giusta notifica a mezzo Pec al Creditore procedente presso il procuratore costituito nonché ai debitori eseguiti eseguita a mezzo RACC A/R del 14.01.2021 dagli stessi ricevuta regolarmente in data 20.01.2021

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 8.07.2019 il presente accesso viene eseguito con l'ausilio della forza pubblica, ovvero con l'intervento dei Carabinieri di Cetraro presenti sul posto. Intervento che si è reso necessario in quanto il primo accesso eseguito 24 maggio 2019 non è andato a buon fine per assenza dei debitori eseguiti e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

Sul posto, oltre alla sottoscritta, sono presenti:

- 1) L'arch. Demetrio Palermo nella qualità di CTU nominato dal G.E. con ordinanza del 28/12/2018, assistito e coadiuvato dall'arch. Riente Angelo - al fine di procedere al sopralluogo del compendio immobiliare pignorato *"Immobile in corso di costruzione, sito nel Comune di Cetraro (CS) alla località Fiumicello n 2, censito nel*

*NCEU del medesimo Comune al foglio 58 p.lla 989 sub 1 piano T, S1
Cat C' ed addivenire così ad una stima dello stesso*

2) per i debitori esecutati *è presente il sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~*
Non è presente ~~XXXXXXXXXXXX~~

3) per il creditore procedente *nessuno è presente*

Ho reso edotto il debitore dei poteri e delle funzioni conferitimi;

Ho altresì, reso edotto il debitore delle modalità con le quali la procedura avrà svolgimento, facendo presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile, da persone e cose, in caso di vendita dello stesso;
- che dovrà corrispondere al custode i canoni eventualmente percepiti e derivanti da un contratto di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione, a far data dall'atto di pignoramento, in quanto somme spettanti ai creditori;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali, di inadeguata conservazione del bene pignorato o di mancata osservanza dei punti di cui sopra il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Difficoltà riscontrata: NESSUNA

Condominio: NESSUNO

Ho, quindi, richiesto al debitore chi occupi ovvero chi abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel ,

- possesso del debitore esecutato che li utilizza per non viene giudicato in alcun modo

Ho ammonito il debitore sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovesse peggiorare ovvero lo stesso necessiti di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU arch. Demetrio Palermo per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto constatare che l'immobile si presenta in costruzione. È costituito solo

in sicillora portante in cemento armato, soletti coperture e intaccanti. È costituito da un piano terra rialzato e primo piano. Si osservano 2 soli piani (comile coppi) 4 corpi sole interni... La digressione è rappresentata dalle murature di tutto le sicillora. Si procederà nelle parti alle produzioni fotografiche rappresentative lo stato dei luoghi. Tutto l'esistente che circonda l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in stato di grave degrado e abbandono.

Il solaio di coperture è privo di tegole e che i solai intermedi sono privi diintonici.

L'accesso è libero. Non ci sono recinzioni.

L'edif. Palermo si riparte e quanto detto poi dettagliatamente indicato nelle parti di valutazione dell'immobile

Ho, altresì, informato il debitore che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto invitato il debitore alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

A questo punto, Il debitore spontaneamente dichiara che *quodvisi* *decisione in merito alla proposta indennità* *di occupazione de versore alla procedura, si* *tratta di parlare con il proprio avvocato* *di fiducia, il quale provvederà esteso per* *a cominciare il corso del fine di determinate* *le stipule del contratto e il pagamento della* *indennità*

Alle ore 11:30 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate 4, viene chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà inviata e consegnata al debitore esecutato che ne faccia richiesta.

Debitore esecutato

[Handwritten signature]

Il Custode giudiziario

Beneduce Savo

Il CTU

[Handwritten signature]

Coordinaci intervenuti sul posto

As. PP

[Handwritten signatures]