

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°32/2022 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Banca del Piemonte SPA – Procedente

contro:

 – Esecutati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

Affidamento dell'incarico

In data 16 novembre 2022 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 32/2022 R. G. Esec.** ed in data 30 novembre 2022 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito un sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica;
- atto notarile;
- documentazione condominio non costituito.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito 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.

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Scalea (CS) in via Caravaggio, censito NCEU sul foglio di mappa n.1, particella 1276 sub. 1 (cat. A/3) graffato con particella 1267 sub. 38 (corte esclusiva).

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).

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.*

È presente agli atti la certificazione notarile.

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;*

Il corpo di fabbrica di cui fa parte la cellula abitativa è a destinazione residenziale: presenta otto unità immobiliari ed è a due piani fuori terra, spazio comune del complesso edilizio "Parco Roma" e struttura in cls armato.

Il fabbricato è ubicato in via Caravaggio del Comune di Scalea (CS) su di un'area posta a circa km. 2,70 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 3,30 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 4,00 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è ubicato in via Caravaggio del Comune di Scalea (CS) ed è a destinazione residenziale e viene così descritto:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
1	1276	1	Via Monte Bianco Piano 1	A/3	1 [^]	4,0 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte: 64 m ² **	€ 149,77

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

in ditta [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Scalea (CS) alla via Caravaggio:
- l'appartamento confina **lato sud** con immobile altra proprietà in catasto al Foglio n.1 p.lla 1276 sub.2, **lato ovest** con lo spazio comune del fabbricato in catasto al Foglio n.1 p.lla 1267 sub.1, **lato est** con immobile altra proprietà in catasto al Foglio n.1 p.lla 1276 sub.4.

Rinviando alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Piano Primo

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	50,80	61,20	61,20
Terrazzo	12,20	12,20	3,66
Corte esclusiva	49,50	49,50	4,95

All'immobile si accede mediante cancelletto, da spazio comune verso la corte esclusiva lato ovest, che porta sul terrazzo dove è presente il portone di ingresso.

L'immobile è composto da due stanze da letto, un soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un terrazzo e due corti esclusive.

La tamponatura esterna è a parete doppia in laterizio con interposta camera d'aria; i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media rilevabile per immobili analoghi, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e persiana alla romana in alluminio, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media.

Esistono nella zona sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile è dotato di impianto boiler per Acqua Calda Sanitaria.

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

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato in condominio non costituito, complesso edilizio "Parco Roma", gestito dalla ditta costruttrice "Rotondaro", e con l'esistenza del regolamento di comunione e le relative tabelle millesimali.

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.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito B: 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.

La planimetria catastale dell'appartamento in atti risale alla data di presentazione del 25/09/2000 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni e di superficie.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non 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.

L'immobile, facente parte del corpo di fabbrica "D15", come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con Prot. n.3182 del 02/02/2023, copie cartacee del 12/09/2023 ed inoltre attestato del 20/12/2023, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.50 del 24/12/1997 e non è presente l'agibilità.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Concessione Edilizia si riscontrano delle leggerissime differenze che possono ritenersi trascurabili dal punto di vista urbanistico non costituendo violazione edilizia come da art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

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.

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario, l'immobile oggetto di pignoramento risulta non occupato.

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.

L'immobile è soggetto al Vincolo Sismico, Vincolo Paesaggistico ed Archeologico.

Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

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.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato in condominio non costituito, corpo di fabbrica "D15", complesso edilizio "Parco Roma", gestito dalla ditta costruttrice "Rotondaro", e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a circa € 120,00.

Le spese di gestione ordinaria dovuti e non pagati del 2020/2021 è pari ad € 138,85 e del 2021/2022 è pari ad € 114,56.

Si allega il regolamento di comunione e le relative tabelle millesimali.

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.

L'immobile, facente parte del corpo di fabbrica "D15", come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con Prot. n.3182 del 02/02/2023, copie cartacee del 12/09/2023 ed inoltre attestato del 20/12/2023, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.50 del 24/12/1997 e non è presente l'agibilità.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Concessione Edilizia si riscontrano delle leggerissime differenze che possono ritenersi trascurabili dal punto di vista urbanistico non costituendo violazione edilizia come da art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

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;

L'immobile, facente parte del corpo di fabbrica "D15", come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con Prot. n.3182 del 02/02/2023, copie cartacee del 12/09/2023 ed inoltre attestato del 20/12/2023, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.50 del 24/12/1997 e non è presente l'agibilità.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Concessione Edilizia si riscontrano delle leggerissime differenze che possono ritenersi trascurabili dal punto di vista urbanistico non costituendo violazione edilizia come da art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

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.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

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.

L'unità immobiliare pignorata costituisce una abitazione autonomamente utilizzabile nel fabbricato considerato e, quindi, vendibile in un unico lotto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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.

L'immobile è stato pignorato per l'intero e lo stesso costituisce un'abitazione autonomamente utilizzabile.

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 valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

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

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

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arm's length transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza

alcuna costrizione” (cfr. IVSC “International Valuations Standards Council” / TEGoVA “European Group of Valuers’ Associations”).

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo R/1 “abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui”.

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il “probabile valore di mercato del bene” è la seguente:

$$V = C \times Vm \times K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vm è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti K tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

MICROINTORNO					
Qualificazione ambientale		Prossimità mezzi pubblici e direttrici varie		Prossimità attività commerciali e servizi di vario genere	
$\alpha 1$		$\alpha 2$		$\alpha 3$	
Buono	1,05	Buona	1,05	Buona	1,05
Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
Degradato	0,95	Carente	0,95	Carente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE					
Aree o spazi esterni		Stato conservativo		Efficientamento energetico Involucro	
$\alpha 4$		$\alpha 5$		$\alpha 6$	
Buono	1,05	Buono	1,05	Ottimo	1,05
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	Normale	1,00
Carente	0,95	Insufficiente	0,95	Carente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE APPARTAMENTI					
--	--	--	--	--	--

Altezza media dei vani $\alpha 7$		Dimensione immobile $\alpha 8$		Dotazione impianti $\alpha 9$		Stato conservativo $\alpha 10$	
H \geq 2,80 m.	1,05	<60 mq.	1,05	Ottimo	1,05	Buono	1,05
H=2,70 m.	1,00	60-120 mq.	1,00	Normale	1,00	Sufficiente	1,00
H \leq 2,60 m.	0,95	>120 mq.	0,95	Carente	0,95	Insufficiente	0,95

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

- Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 1° semestre del 2023 del comune di Scalea (CS) per il codice di zona "B1" e la destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	970	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona B1, "Abitazioni di tipo economico" è il seguente:

$$V_m (\text{OMI}) = 970,00 \text{ €/mq}$$

- Sito internet "Borsino immobiliare"

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati per un valore di circa 918,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$V_m = [V_m (\text{omi}) + V_m (\text{mercato})] / 2 = [970,00 + 918,00] / 2 = 944,00 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

Piano Terra:

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	61,20	1,00	61,20
Terrazzo	12,20	0,30	3,66

Corte esclusiva	49,50	0,10	4,95
Totale	-	-	69,81

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati <i>Immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>Immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	69,81	$\alpha 1$	1,00
piano	T	$\alpha 2$	1,00
n. piani	2	$\alpha 3$	0,95
manutenzione immobile	sufficiente	$\alpha 4$	1,05
manutenzione fabbricato	sufficiente	$\alpha 5$	1,00
locali	3	$\alpha 6$	1,00
servizi	1	$\alpha 7$	1,00
giardino e/o terrazzo	si	$\alpha 8$	1,00
posto auto privato	no	$\alpha 9$	1,00
età immobile	23	$\alpha 10$	1,00

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 0,997$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 69,81 \text{ mq} \times 944,00 \text{ €/mq} \times 0,997 = 65.702,94 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, dell'età costruttiva del fabbricato di oltre venti anni e dell'ottenimento dell'agibilità;
- detrazione di € 253,41 per le spese insolute del condominio non costituito.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 65.702,94
Detrazioni al punto a)	€ 6.570,29 –
Detrazioni al punto b)	€ 253,41 –
RESTO	€ 58.879,24

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 58.900,00 (euro cinquantottomilanovecento/00).

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 29 gennaio 2024

Il C.T.U.
(Ing. Emiddio CAPRIO)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°32/2022 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Banca del Piemonte SPA – Procedente

contro:

████████████████████ – Esecutati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo
- visure ed elaborati catastali
- pianta stato di fatto
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica
- atto notarile
- regolamento di comunione per condominio non costituito

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 2 febbraio 2023, alle ore 11,10, io sottoscritto avv. Massimo Florita, nominato custode del compendio pignorato nell'esecuzione n. 32/2022 REI, giusta provvedimento del G.E. in data 16.11.2022, mi sono recato presso l'immobile de quo sito in Scalea, al Viale

Caravaggio 15, dove ho rinvenuto la presenza del perito stimatore, ing. Emiddio Caprio, con il quale è stato previamente concordato l'odierno accesso.

Per parte esecutata non è presente alcuno in quanto i debitori, essendo entrambi residenti a Torino ed avendo difficoltà ad affrontare il viaggio in Calabria, hanno preferito inviare allo scrivente le chiavi di accesso all'abitazione, autorizzandolo ad effettuare il sopralluogo anche in loro assenza (all. 1).

Ho quindi proceduto al primo accesso nell'immobile che risulta libero e arredato.

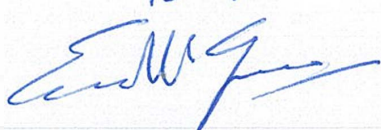
Lo stesso appare in discrete condizioni conservative, fermo restando quanto riferirà più dettagliatamente il nominato ctu in sede di relazione di stima.


Non si rinvergono necessità di urgente manutenzione.

A corredo del presente verbale di sopralluogo, viene allegato un sintetico repertorio fotografico. Stante l'assenza dei debitori, lo scrivente si riserva di inviare il presente verbale ai debitori mediante raccomandata a/r, al fine di comunicare agli stessi che:

- in forza del provvedimento del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato, mantenendo i debitori solo la qualità di meri detentori;
- se non sarà garantito il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, il G.E. potrà revocare l'autorizzazione ad occuparlo e disporre l'immediata liberazione;
- la prossima udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita è fissata per il giorno **24 marzo 2023 alle ore 10,00**, nel corso della quale i debitori potranno presenziare personalmente o a mezzo di difensore;
- è ancora possibile evitare la vendita:
 - che a tal fine i debitori esecutati devono contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti, 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 loro interesse pervenire ad 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 e del delegato alla vendita;
 - che i debitori possono avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., ove non sia stata ancora disposta la vendita del compendio pignorato, oppure possono concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- in ogni caso, i debitori non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e, nei giorni preventivamente concordati, l'eventuale occupante deve farsi trovare presso l'immobile in vendita per consentirne la visita;
- infine, i debitori devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,50
Scalea, 2/2/23

IL CTU


Il custode
avv. Massimo Florita


Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2023

Dati identificativi: Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267** Subalterno **38**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267**

Foglio 1 Particella **1276**

Classamento:

Rendita: **Euro 149,77**

Rendita: **Lire 290.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

Indirizzo: VIALE CARAVAGGIO Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **73 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **64 m²**

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

 dal 25/09/2000

Immobile attuale

Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267** Subalterno **38**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 25/09/2000 Pratica n. 165508 in
atti dal 25/09/2000 COSTITUZIONE (n. 2349.1/2000)

Annotazioni: corte esclusiva di mq 49

> Indirizzo

📅 dal **25/09/2000**

Immobile attuale

Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267** Subalterno **38**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

VIALE CARAVAGGIO Interno 1 Piano T

COSTITUZIONE del 25/09/2000 Pratica n. 165508 in
atti dal 25/09/2000 COSTITUZIONE (n. 2349.1/2000)

Annotazioni: corte esclusiva di mq 49

> Dati di classamento

📅 dal **25/09/2000**

Immobile attuale

Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267** Subalterno **38**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 149,77**

Rendita: **Lire 290.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

COSTITUZIONE del 25/09/2000 Pratica n. 165508 in
atti dal 25/09/2000 COSTITUZIONE (n. 2349.1/2000)

Annotazioni: corte esclusiva di mq 49
Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **SCALEA (I489) (CS)**

Foglio 1 Particella **1267** Subalterno **38**

Foglio 1 Particella **1276** Subalterno **1**

Totale: **73 m²**

Totale escluse aree scoperte : **64 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/09/2000, prot. n. 000165508

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCALEA (I489)(CS) Foglio 1 Particella 1267 Sub. 38

➤ **1. RO.MA IMMOBILIARE S.R.L**
(CF 02069810782)

Sede in SCALEA (CS)

📅 dal 25/09/2000 al 24/06/2004

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

📅 dal 24/06/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

📅 dal 24/06/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. COSTITUZIONE del 25/09/2000 Pratica n. 165508
in atti dal 25/09/2000 COSTITUZIONE (n. 2349.1/2000)

2. Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Sede RENDE (CS) Repertorio n. 67744 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13277.1/2004 Reparto PI di COSENZA in atti dal 05/07/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico



N=75800

E=-54500

1 Particella: 1276

Comune: (CS) SCALEA
Foglio: 1
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metProtocollo pratica T176819/2023

9-Gen-2023 12:59:29

MODULARIO
F. fig. rend. 497



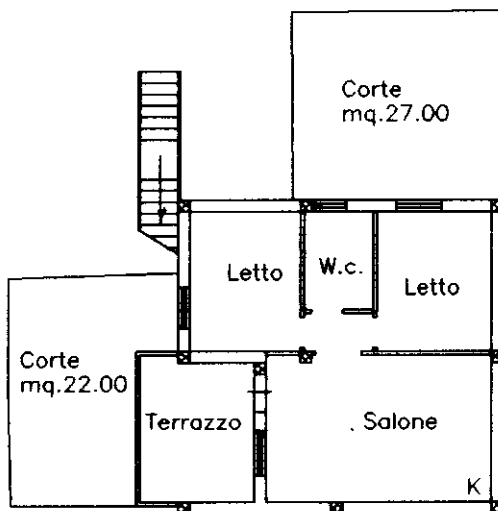
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCALEA via LE CARAVAGGIO-LE PETRO civ.

Fabb. D15
PIANTA PIANO TERRA int.1
h= 2.80 MT.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 09/01/2023 - Comune di SCALEA (I489) - < Foglio 1 - Particella 1267 - Subalterno 38 > - Uju graffiata
Via LE CARAVAGGIO Interno I Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da GEOMETRA
MINGRONE ANTONIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 09/01/2023 - n. T181823 - Richiedente: CPRMDD72P20A773C

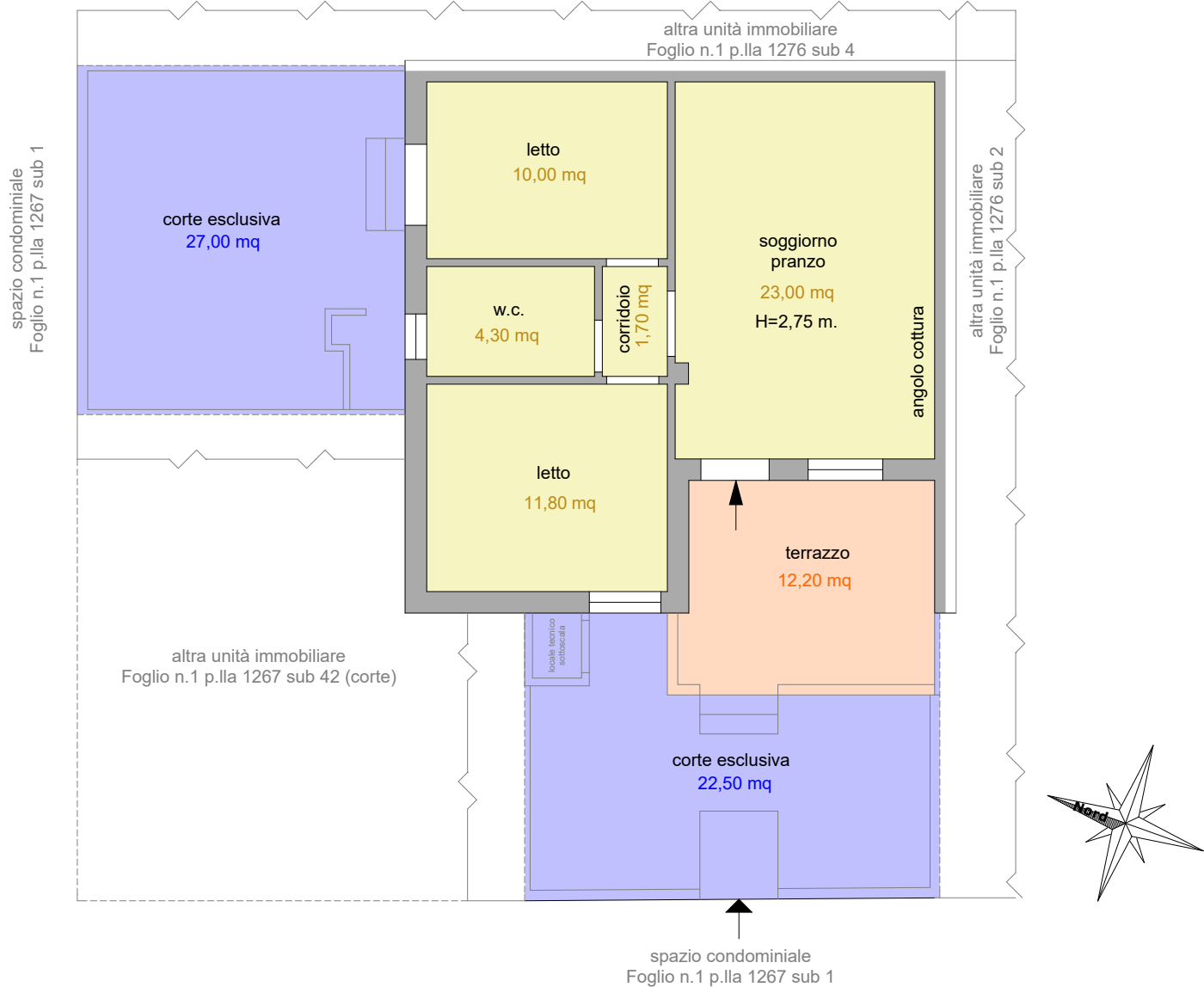
Totale Schele: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato cartina: A3(297x420) - Formato foglio: A4(210x297)

n. 1267 sub. 1
30 CORTE

data Firma

Reg. Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Pianta piano Terra
stato attuale
scala 1:100
N.C.E.U. Foglio 1 Particella 1276 Sub. 1
Foglio 1 Particella 1276 Sub. 38 (corte esclusiva)





CITTÀ DI SCALEA

(Provincia di Cosenza)

Ufficio Tecnico Settore VI Urbanistica e Demanio

Via Plinio Il Vecchio, 1

urbanistica.scalea@asmepec.it

n°214/Req.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Viste le richieste assunte al protocollo in data 26.04.2023 al n°10522 e del 30.10.2023 al n°34876 e del a firma dell'Ing. Emiddio Caprio, con studio in Cetraro (CS), nominato CTU dal Tribunale di Paola (CS), Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella procedura immobiliare esecutiva n°32/2022 R.G. Esec. relativa alla stima degli immobili distinti in catasto al foglio di mappa 1 particella 1267 sub 1 e corte sub 38;

Visti gli allegati alla suddetta richiesta;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Vista la Legge 241/1990;

Vista l'Ordinanza di Nomina n°48 del 26.09.2023;

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che per gli immobili richiamati in narrativa è stata presentata pratica edilizia n°3330 del reg. ed è stata rilasciata Concessione Edilizia n°50 in data 24.12.1997, in ditta Soc. RO.MA. Immobiliare S.r.l. per la realizzazione di n°14 fabbricati identificati come D14-D15-D16-D17-F2-F3-F4-F5-E1-E2-E3-I1-I2-I3;

-che l'unità immobiliare richiamata in premessa è identificata come D15;

- che sono state acquisite le copie della pratica edilizia;

- che l'area in cui ricade l'immobile oggetto di attestazione è sottoposta a:

- vincolo sismico ai sensi della Legge n°64/1974;
- vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm. ed ii.;
- vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss. mm. ed ii.;

- non vi è sull'area interessata alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici;

- che ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art.89, punto 6 del Regolamento Edilizio è "Ambito residenziale con intervento indiretto" (si allega stralcio della zonizzazione e del regolamento edilizio).

Si rilascia in carta libera, a richiesta dell'interessato per tutti gli usi consentiti dalla legge.

Scalea, li 20.12.2023



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Angiolino Aronne



COMUNE DI SCALEA



NORMATIVA

Regolamento Edilizio e Urbanistico adeguato
all'Osservazione n.42/5 approvata dal Consiglio Comunale



Progettisti

Prof. Arch. Mauro Francini
(Coordinatore)

Geom. Antonino Amato
(Ufficio Tecnico Comunale)

Arch. Pierpaolo Barbarello
(Ufficio Tecnico Comunale)

Geom. Giuseppe Biondi
(Ufficio Tecnico Comunale)

Dott. Antonio Di Gioia
(Agronomo)

Dott. Mauro Gimigliano
(Geologo)

Dott. Luca Mannarino
(Economista)

Avv. Achille Tenuta
(Consulente legale)

Collaboratori

Ing. Maria Colucci

Ing. Annunziata Palermo

Dott. Geol. Romeo Mariano Toccaceli

Ing. Maria Francesca Viapiana

Data Marzo 2010

Il Responsabile del Procedimento

- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole strutture di vendita (art. 28, comma 5.a);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per la mobilità (art. 28, comma 25);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

5. Ambito residenziale con intervento diretto

Tale ambito investe le aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati e non ancora realizzati.

In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto.

Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito residenziale con intervento indiretto*, di cui al comma successivo.

6. Ambito residenziale con intervento indiretto

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma5 lettera "b" (PAU – PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ampliamenti (vedi art. 21) nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);

- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito residenziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

- a. un unico macrocomparto (coincidente con l'intero *ambito residenziale con intervento indiretto*), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;
- b. uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa assegnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volumetria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- $D_e = 5,00$ m
- D_s = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo
- $D_f = 10,00$ m

7. Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti e ai servizi connessi. In tale ambito ricade l'area relativa al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003; per tale area l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno del suddetto PAU.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), così come previsto dal suddetto PAU;
- ampliamenti (vedi art. 21);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- grandi strutture di vendita (art. 28, comma 6);
- esposizioni, mostre di carattere commerciale (art. 28, comma 8);
- attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (art. 28, comma 9);
- artigianato di servizio agli automezzi (art. 28, comma 14);
- attività artigianali e industriali (art. 28, comma 15 e 18);
- attività artigianali e industriali del settore agroalimentare e conserviero (art. 28, comma 16).

Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli previsti dal suddetto PAU (Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003).



COMUNE DI SCALEA

(Provincia di Cosenza)

MARCA
DA
BOLLO

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 50.....

Pratica Edilizia N. 3330

Protocollo N. 4602/96

IL SINDACO

VISTA la domanda della Società RO.MA. IMMOBILIARE S.r.l. rappresentata da ROTONDARO Francesco, nato a Mormanno il 09.12.1914 e domiciliato in Scalea in Corso Mediterraneo, P.IVA 02069810782, datata 04.03.1997; tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da: Arch. Antonio LUONGO da Scalea, Codice Fiscale LNG NTN 33D01 1489 F, la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto in catasto al foglio n.1, mappale n. 110, 111, i lavori di *costruzione di quattordici fabbricati per civile abitazione del tipo "D14 - D15 - D16 - D17- F2 - F3 - F4 - F5 - E1- E2- E3- I1- 12- I3"*, alla Loc. Petrosa;

VISTI gli atti tecnici e amministrativi;

VISTO il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 8 in data 30.05.1996;

VISTI i Regolamenti Comunali d'igiene e di polizia urbana ;

VISTE le Leggi n. 1150 del 17.08.1942, n. 765 del 06.08.1967 e n. 10 del 28.01.1977 e successive modificazioni ed aggiunte;

VISTA la Legge Comunale e Provinciale, T.U. n. 383 del 03.03.1934 ;

VISTI gli strumenti Urbanistici Comunali vigenti;

VISTA la Legge n. 373 del 30.04.1976, recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" nonchè il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. n. 1052 del 28.06.1977 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 06.02.1978;

VISTA la Legge n. 47 del 28.02.1985;

VISTO che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita, per la progettata opera, la destinazione d'uso a *fabbricato per civile abitazione*;

VISTA la relazione a firma del Tecnico Comunale Geom. Antonino Amato;

VISTO la Legge n.662 del 23.12.1996;

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
- 7) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterna a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
- 8) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori.
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge.
- 11) Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche.

- 12) Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
- 13) Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la Legge n. 47 del 28.02.1985.
- 14) Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- 15) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni:
Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.
- 16) Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.
In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza.
- 17) La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità.

In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

- IL DIRETTORE DEI LAVORI E' TENUTO A COMUNICARE, PER ISCRITTO, ENTRO 5 GIORNI, L'AVVENUTO INIZIO DEI LAVORI.

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:

esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:

versamento dell'intero importo di Lire 69.638.000 versati con c.c. postale n°770 del 23.12.1997

CONCEDE

Alla Soc. RO.MA IMMOBILIARE S.r.l. come sopra rappresentata, di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro **un anno** pena la decadenza e ultimati entro **tre anni**; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza municipale, li **24 DIC. 1997**

Geom. *Antonino Amato*



L'ASSESSORE all'URBANISTICA
IL SINDACO

Dr. Francesco PEZZOTTI

Francesco Pezzotti

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi _____
l'originale della presente concessione con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di
tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

TRASCritto A COSENZA

il 01-07-2004

al n. 17760 R.G.

e n. 13277 R.S.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'anno duemilaquattro il giorno ventiquattro del mese di giugno in Rende, al Piazzale Genova n. 5.

T R A

1) Il sig. ROTONDARO Nicola nato a Mormanno il 17 febbraio 1953, residente in Scalea alla Via Panoramica n. 25/A, insegnante, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e come tale legale rappresentante delle società "RO.MA. IMMOBILIARE s.r.l." con sede in Scalea al corso Mediterraneo, Codice Fiscale - Partiva IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza: 02069810782, capitale sociale in Euro 10.328,00, data termine 31.12.2050, a quest'atto debitamente autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale, in appresso denominata "società venditrice";

E

2) I coniugi, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a San Lorenzo del Vallo (CS) il 19 marzo 1962, artigiano, [REDACTED] e [REDACTED] nata a Torino il 29 maggio 1960, coadiuvante, [REDACTED], residenti in Giaveno (TO), Via Cordero di Pamparato n. 40, in appresso denominati "parte acquirente".

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

PREMESSO

- che, la società venditrice (RO.MA. IMMOBILIARE s.r.l.) con

sede in Scalea, ha costruito in Comune di Scalea, Località

Petrosa, un complesso edilizio denominato "Parco Roma",

costituito dai corpi di fabbrica "D18 - D19 - D20 - D21",

"D22 - D23 - D24 - E4 - F6", "F7" e "D14 - D15 - D16 - D17 -

F2 - F3 - F4 - F5 - E1 - E2 - E3 - I1 - I2 - I3", su terreno

alla stessa pervenuto con atto a rogito per Notaio Riccardo

Scornajenghi in data 25.11.1996, reg. a Cosenza il 9.12.1996

al n. 5355;

- che, i corpi di fabbrica "D18, D19, D20 e D21" sono stati

costruiti in virtù di concessione edilizia n. 34 rilasciata

dal Comune di Scalea in data 28.7.1997;

- che, i corpi di fabbrica "D22, D23, D24, E4 e F6" sono

stati costruiti in virtù della concessione edilizia n. 77

rilasciata dal Comune di Scalea in data 14.11.1996;

- che, il corpo di fabbrica "F7" è stato costruito in virtù

della concessione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di

Scalea in data 25.3.1997;

- che, i corpi di fabbrica "D14 - D15 - D16 - D17 - F2 - F3 -

F4 - F5 - E1 - E2 - E3 - I1 - I2 - I3", sono stati costruiti

in virtù della concessione edilizia n. 50 rilasciata dal

Comune di Scalea in data 24.12.1997;

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale

del presente atto, le parti stipulano e convengono quanto

segue:

quietanza di saldo e nel dichiarare di null'altro avere a pretendere in dipendenza del presente atto rinunzia ad ogni ipoteca legale.

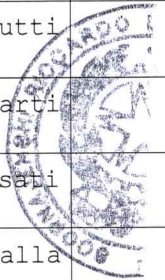
Art. 3) La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile suddetto con ogni diritto, azione, ragione, usi, convenzioni, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti e gli oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come per legge e così come meglio saranno precisati nel regolamento di condominio, che verrà predisposto dalla società venditrice alla quale la parte acquirente conferisce, all'uopo ampio mandato, impegnandosi, sin d'ora, per sè, successori ed aventi causa a rispettarlo e farlo rispettare.

Art. 4) La società venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto, nonchè la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge.

Art. 5) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto sopra acquistato e da oggi saranno a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

Art. 6) Ai fini fiscali la società venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.A. e che l'immobile in oggetto è bene al cui scambio è diretta l'attività della società stessa.

Art. 7) La presente scrittura privata, redatta in unico



originale, resterà depositata negli atti del Notaio che autenticcherà le firme dei contraenti.

F.to: Nicola Rotondaro - [REDACTED]

N. 67744 del Repertorio N. 22146 della Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io qui sottoscritto dott. RICCARDO SCORNAJENGHI, notaio in Rende, con studio al piazzale Genova n. 5, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola che i sigg. ROTONDARO Nicola nato a Mormanno il 17 febbraio 1953, residente in Scalea alla

Via Panoramica n. 25/A, insegnante ed i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] nato a San Lorenzo del Vallo (CS) il 19 marzo 1962, artigiano, C.F.: [REDACTED] e S. [REDACTED] nata a

Torino il 29 maggio 1960, coadiuvante, [REDACTED]

[REDACTED] residenti in Giaveno (TO), Via Cordero di Pamparato n.

40, delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno

apposto in mia presenza, le firme in calce e nel foglio

intermedio, senza l'assistenza dei testimoni per avervi, di

comune accordo, col mio consenso rinunziato.

Rende, Piazzale Genova n. 5, li ventiquattro giugno

duemilaquattro.

F.to: Riccardo Scornajenghi Notaio

Registrato a Cosenza il 30-06-2004

al N. 3740 Serie AT

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso convenevole.



[Handwritten signature in blue ink]

***Complesso edilizio
"Parco ROMA"
- Località Petrosa -
-SCALEA-***

CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE
DELLE
TABELLE MILLESIMALI

CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

L'incarico ricevuto concerne la redazione delle tabelle millesimali nei fabbricati in condominio costituenti il complesso edilizio "PARCO ROMA" in SCALEA, ossia la stima del valore corrispondente alle singole quote condominiali in rapporto al valore totale dei fabbricati ed espresso in millesimi degli stessi.

Il codice civile, all'art.117, precisa le parti dell'edificio che sono oggetto di proprietà comune ed al successivo art.118, proporziona il diritto di ciascun condomino su di esse al "*valore del piano o porzione di piano che gli appartiene*". Contemporaneamente il Legislatore chiarisce il più diffuso tra gli "usi" di questa stima; infatti l'art.1123 dispone ancora che "*le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*".

Trattasi, quindi innanzi tutto di riconoscere, in funzione dello scopo della stima, a quale aspetto economico corrisponde il "valore" indicato dal Legislatore.

Il giudizio di stima in questo caso riflette più precisamente la previsione dei diversi valori corrispondenti alle singole quote di proprietà costituenti nella loro totalità il valore complessivo delle unità immobiliari che compongono l'intero condominio.

E' importante precisare che i millesimi rappresentano la traduzione numerica del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare e, quindi, di ciascun condomino e che, detto valore, non ha nulla a che fare col valore di costo di produzione di ogni singola proprietà condominiale rapportata al costo totale di tutte le unità immobiliari che compongono il condominio.

Se così fosse, la stima in oggetto si risolverebbe alla misurazione delle quantità geometriche costituenti le singole proprietà espresse in millesimi della quantità geometrica totale: non si tratterebbe, quindi, di stima mancando la previsione che è il carattere immanente del giudizio estimativo.

Ma principalmente, accettando tale ipotesi, l'art.118 del C.C. non avrebbe alcun significato logico perché i diritti di ciascun condomino sulla cosa comune non sarebbero proporzionali ai "*valori del piano o porzione di piano*" ma ai metri cubi delle rispettive proprietà, più genericamente, alle aliquote geometriche delle stesse.

Per la determinazione dei millesimi delle singole unità immobiliari costituenti il complesso edilizio "PARCO ROMA" sono state considerate le "*superfici convenzionali*", ottenute mediante l'applicazione di adeguati parametri di ragguaglio, al fine di uniformare i valori alle reali condizioni di ciascuna unità immobiliare, in ragione della superficie effettiva e di ogni altro fattore influente nella determinazione di un giudizio di stima.

A parte ogni altra considerazione di carattere tecnico estimativo, va detto che, al fine di evitare qualsiasi disparità di trattamento o di valutazione tra una e l'altra unità immobiliare, ai fini della determinazione

dei millesimi, si è partiti da considerazioni e parametri unitari, per determinare la superficie convenzionale finale, da ragguagliare con quella di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto, ai fini della determinazione della superficie convenzionale, fra l'altro, sono stati tenuti a base unitaria i seguenti parametri:

- Superficie degli appartamenti e vani abitabili calcolata al 100%;
- Superficie cantine, sottocantine o interrati al 60%;
- Superfici balconi e terrazzi praticabili al 50%;
- Superfici pertinenze esterne al 15% (corti, aree private di uso esclusivo ecc.)

Per locali aventi altezze medie inferiori a m. 2,70, sono state ragguagliate le relative superfici mediante coefficienti percentuali di riduzione in funzione dell'altezza effettiva.

Scalea li 22.07.2003

Il Tecnico

Perito Edile Gaetano ZUCCARELLO



Complesso edilizio
"Parco ROMA"
- Località Petrosa -
-SCALEA-

REGOLAMENTO
DI
COMUNIONE

REGOLAMENTO DI COMUNIONE

Complesso edilizio "Parco ROMA"

SCALEA - Località Petrosa

PREMESSA:

- La società RO.MA immobiliare S.R.L. CON SEDE IN Scalea, sta realizzando, in comune di Scalea, località Petrosa, un complesso edilizio denominato "**Parco ROMA**".
- I fabbricati già realizzati sono quelli che riguardano il presente Regolamento di comunione e sono distinti le sigle D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24, F2, F3, F4, F5, F6,F7, E1,E2, E3, E4.
- Altri corpi di fabbrica sono ancora da realizzare; essi, comunque, rientrano nello stesso programma edilizio più vasto che deve essere ancora completato. Pertanto l'attuale consistenza del complesso edilizio è provvisoria fino a quando non saranno ultimati tutti gli interventi che la società costruttrice ha programmato nella zona, e che fanno parte di un unico piano di lottizzazione convenzionata con il comune di Scalea.

ART. 1: L'attuale comunione del parco ROMA, costituita dal raggruppamento dei fabbricati di cui in premessa che contengono le diverse unità immobiliari, è disciplinato dal presente Regolamento che vincola tutti i proprietari attuali e futuri sulle modalità di uso e gestione delle parti e servizi comuni.

Ogni persona fisica e giuridica, chiamata Condomino, può essere proprietaria di una o più unità immobiliari.

Ciascun Condomino è obbligato a sottostare a quanto è stabilito nel presente Regolamento, sia in via reale che in via personale e tanto in proprio quanto per i suoi successori o aventi causa a qualunque titolo.

ART. 2: VALORI PROPORZIONALI DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLA COMUNIONE - MODIFICA AL VALORE DELLE QUOTE.

A tutti gli effetti degli artt. 1123,1124,1126,1136 del Codice Civile, il valore delle quote di comproprietà di ciascun condomino, in seno al complesso realizzato è espresso in millesimi nelle tabelle millesimali allegate.

I valori millesimali potranno essere modificati a cura dell'Assemblea di Comunione o dalla Società Costruttrice, al termine di tutti gli interventi edilizi che ha previsto nella zona :

- 1) se risulta che essi siano derivati da uno o più errori, CON SPESE A CARICO DI TUTTA LA Comunione.
- 2) Se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte, per cui sia venuto ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli partecipanti alla comunione, con spese a carico di chi avrà determinato le modificazioni.
- 3) Per inserire nella comunione altri fabbricati che la Società avrà realizzato, con spese a carico della Società costruttrice.. Infatti con l'aggiunta di nuovi fabbricati, qualora questi andranno a far parte della presente comunione, i millesimi delle tabelle dovranno essere conseguentemente adeguati, di volta in volta, aggiungendo le nuove unità immobiliari e riportando nuovamente, il tutto, a mille. Dette tabelle diverranno definitive quando saranno aggiornate con i millesimi dell'ultimo fabbricato che la Società costruttrice intenderà includere nella presente comunione.

ART. 3: LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI.

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprenderle, deve ottenere la preventiva autorizzazione; egli ha l'obbligo di darne subito comunicazione all'Amministratore, comunicando altresì il nominativo dell'Impresa alla quale sono stati affidati gli stessi.

Se all'opera di cui innanzi, già iniziata da un condomino, l'Amministratore farà opposizione scritta, il condomino stesso dovrà immediatamente sospendere i lavori e ripristinare a PROPRIE SPESE lo stato quo ante.

ART. 4: Le opere di urbanizzazione, di cui al piano di lottizzazione del complesso edilizio, costituiscono proprietà esclusiva della società RO.MA Immobiliare s.r.l, fino a quando il Comune di

Scalea non dovesse acquisirne la proprietà, in base alla facoltà spettantegli in forza di convenzione di lottizzazione.

Esse sono:

- a) le strade interne del complesso, compresi i sottoservizi, le piantagioni esistenti al di fuori delle proprietà private, nonché le aiuole, le fioriere mobili o fisse e le recinzioni perimetrali.
- b) Le aree esterne, che non costituiscono pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, anche se utilizzate a parcheggi, sono di proprietà esclusiva della società RO.MA, fino a quando questa, a suo insindacabile giudizio, non avrà stabilito i criteri e le modalità di utilizzazione, qualora il Comune di Scalea non dovesse acquisirne la proprietà.
- c) Tutte le aree esterne non attrezzate e non occupate da opere di urbanizzazione né da altre opere, escluse quelle che costituiscono pertinenza delle singole unità immobiliari e ad esse sono, o saranno, anche catastalmente aggregate.
- d) L'impianto di acquedotto. In merito si precisa che l'impianto è dotato di pozzo artesiano con vasca di accumulo e pompe, da attivare in caso di emergenza, con spese di manutenzione e gestione a carico della comunione che ne ha l'uso.
- e) la rete fognante acque bianche e nere, pozzetti di ispezione, di allaccio, decantazioni o depurazioni ed altre opere pertinenti, canali di scarico ecc. sino ai punti ove si staccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- f) e linee elettriche di adduzione, telefoniche, l'impianto di illuminazione stradale;
- g) Per quanto omesso nel presente Regolamento, si fa riferimento all'art. 1117 c.c. Viene chiarito, però, che quando il bene, per sue obbiettive caratteristiche, serve in modo esclusivo all'uso e al godimento di una sola parte o di singole parti degli immobili, la presunzione di comunione non esiste per tutti i condomini del complesso immobiliare, ma è limitata solo al gruppo di condomini che ne trae utilità e tutte le spese saranno quindi a carico di questi. Si precisa che tutte le opere prima elencate, sebbene di proprietà esclusiva della Soc. RO.MA, fino a quando non saranno cedute al Comune, dovranno essere mantenute e gestite a spese comuni di tutti coloro che ne fanno uso, con ripartizione secondo i millesimi delle tabelle allegate.

ART. 5: E' rigorosamente vietato a tutti:

- A. Tenere negli stabili, sui balconi e sulle aree di pertinenza, animali di qualsiasi genere.
E' ammesso tenere animali di compagnia - cani, gatti, uccelli - a condizione che non rechino danno o disturbo. In particolare i cani non dovranno essere lasciati liberi nelle strade e nei luoghi comuni ma dovranno essere tenuti sempre al guinzaglio e accompagnati da persona munita di sacchetto igienico e paletta.
- B. Occupare anche temporaneamente, i siti di proprietà o di uso comune, tranne che in caso di traslochi o di lavori.
- C. Usare apparecchi radio, TV, giradischi ad alto volume in modo di arrecare molestia ai vicini.
- D. Erigere pensiline, verande, anche se di carattere provvisorio o precario, con qualsiasi materiale, su balconi e sulle loggette. Ogni variante o modifica deve essere sottoposta all'approvazione dell'Assemblea.
- E. Parcheggiare autovetture, se non da parte dei proprietari o dei loro ospiti. E' vietato altresì parcheggiare fuori delle strisce e occupare gli spazi destinati alle manovre (strisce gialle). Le aree di parcheggi ad uso comune, anche se in via provvisoria, saranno delimitate a cura e giudizio esclusivo della Soc. RO.MA Immobiliare s.r.l.
- F. Parcheggiare autocarri, camion, furgoni, camper, roulotte, rimorchi, automezzi industriali e commerciali, natanti, installare tende.
- G. Arrecare disturbo con rumore provocato da macchine e motori o dai tubi di scappamento dei veicoli o motocicli.
- H. Lasciare al di fuori degli appositi contenitori immondizie, oggetti di rifiuto, sacchi della spazzatura, cassette, bottiglie, scatoloni, contenitori, vasi di fiori fuori uso, materiale o oggetti che contrastano con il tenore, l'estetica o il decoro dell'ambiente. I rifiuti dei giardini andranno scaricati negli appositi luoghi.
- I. Lasciare esposti in vista asciugamani o lenzuola da bagno, abiti, effetti personali, tappeti, utensili e simili alle finestre nonché nei giardinetti privati, nelle terrazze su tutti i lati dei fabbricati.
- J. I proprietari di giardini che utilizzano gli stessi anche come posto macchina, in quanto hanno cancelli di dimensione carrabile, non hanno diritto al posto macchi-

na esterno. Questo perché la maggiore larghezza del cancello compensa lo spazio esterno che viene sottratto alla sosta di veicoli per consentire il passo carrabile al giardino.

K. Per quanto riguarda gli appartamenti al piano terra con doppio giardino, l'uno antistante l'ingresso principale e l'altro antistante la zona notte, muniti entrambi di apertura verso l'esterno, va precisato che, essendo l'apertura del giardino antistante la zona notte da considerare un accesso superfluo, questo potrà essere ingombrato ed impedito dalla eventuale ubicazione di un posto macchina nello spazio esterno anche ad uso di altri condomini.

L. Resta ugualmente vietato :

- far ristagnare acque reflue o altri liquami sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
- lasciare bambini per le strade, manomettere l'impianto luce o acqua di proprietà comune, nonché allacciare allo stesso pompe aspiranti;
- lasciare giocare i bambini nelle aree comuni dopo le ore 24,00 o durante le normali ore di siesta (14,30-17,30);
- qualsiasi forma di pubblicità se non negli spazi preposti dall'amministrazione della comunione;
- ai proprietari di giardini occludere la veduta con alberi di alto fusto posti a distanza inferiori a quelle di legge.
- Costruire strutture, anche mobili, che impediscano la veduta del panorama ad altri condomini.

Per le tende esterne dei terrazzi si stabilisce che i condomini sono obbligati ad accettare sia la forma che il colore e tipo di aggancio e scorrimento stabilito dall'Assemblea.

Nessun condomino può opporsi qualora per necessità tecnica si rendesse necessario l'attraversamento della sua proprietà particolare con condutture elettriche, telefoniche, cavi, canali in genere, tubazioni di adduzione, di scarico e simili, allo scopo di ottenere la distribuzione nei singoli alloggi o nei locali di uso e godimento comune, con obbligo del ripristino.

ART. 6: E' vietato ad ogni condomino compiere qualsiasi fatto che possa arrecare danno, pericolo o molestia e disturbo od altro. Ogni condomino si impegna e si obbliga ad adibire l'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, esclusa ogni altra destinazione.

I condomini sono obbligati ad usare i loro locali nel migliore dei modi secondo le leggi, i regolamenti e le consuetudini in conformità alla loro destinazione.

ART. 7: I proprietari possono cedere in affitto le loro proprietà. Nel qual caso ne dovranno dare comunicazione all'Amministrazione; l'affittuario dovrà utilizzare l'immobile solo per il numero di posti letto previsti e dare espressa accettazione di tutte le condizioni dipendenti dal presente Regolamento di Condominio.

ART.8 : DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE :

E' vietata la sopraelevazione totale o parziale, dei fabbricati, sia a carattere provvisorio che duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta.

Art. 9 : OBBLIGHI DI CIASCUN PARTECIPANTE ALLA COMUNIONE:

Ogni partecipante alla comunione e' obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri, ed alle parti comuni.

Egli a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire a che, nell'interno dei luoghi di sua proprietà, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi, o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni dello stabile, nell'interesse sia di un singolo condomino che della comunione.

Ogni proprietario sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali, o nelle parti comuni, guasti che in ogni caso possono arrecare danno alla proprietà comune o degli altri proprietari confinanti.

I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario in cui il guasto si e' verificato, rimanendo a lui la facoltà e l'onere di rivalersi verso chiunque altro sia stato il vero responsabile dei danni stessi.

Ogni singolo proprietario sarà ritenuto responsabile dei danni e dei guasti comunque arrecati, non solamente per fatto proprio o per negligenza, imperizia ed imprudenza, ma anche

dei danni e guasti derivanti dalle persone alle sue dipendenze, dai suoi familiari, anche se minori, e dai suoi inquilini, per i quali tutti è tenuto a rispondere.

Ogni singolo proprietario, inoltre, è obbligato a curare e potare piante ed aiuole che insistono nei giardini di pertinenza delle proprietà esclusive, evitando che arbusti e rami sporgano oltre le recinzioni, verso aree d'uso comune. A tal fine, per la cura dei giardini e delle piante, sono tenuti a servirsi di unica ditta specializzata che, nella fase di avvio della gestione condominiale sarà indicata dalla RO.MA Immobiliare s.r.l. Tutto ciò al fine di dare all'intero parco unitarietà di un decoroso servizio di giardinaggio in armonia con quello dei servizi comuni.

Art. 10: ASSICURAZIONE:

L'intero complesso dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine, dallo scoppio di gas, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

L'Assemblea dovrà scegliere l'Istituto Assicuratore e determinare la misura del capitale da assicurare e le sue eventuali variazioni.

In caso di eventi dannosi, un tecnico nominato dall'Amministratore stabilirà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle parti di proprietà esclusiva, al fine di dividere proporzionalmente l'eventuale somma occorrente al ripristino.

ART. 11: Nei rapporti con la Comunione, l'inquilino non può sostituire il proprietario; questi e non l'inquilino risponde al Condominio ed alle proprietà, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge in materia e la solidarietà nel pagamento delle quote spettanti.

ART. 12: Gli infissi, le ringhiere ed i parapetti dei balconi e gli sporti e le facciate sono di proprietà esclusiva dei condomini, come pertinenze e giardini dei rispettivi appartamenti; pertanto le spese di conservazione e manutenzione sono a carico dei singoli proprietari. Tali beni però, vanno considerati comuni per il decoro del complesso residenziale ed al fine di evitare la degradazione architettonica dell'insieme.

L'Assemblea può deliberare sulla loro manutenzione e conservazione, fatta salva la ripartizione delle spese che saranno a carico delle proprietà esclusive ove detti beni ricadono.

ART. 13: Saranno a carico dei singoli condomini le spese relative alle rotture dei bagni, lavabi, condutture di acqua, allacci esclusivi, scarichi ed infine tutto quanto risulta di loro uso e pertinenza e non facente parte di proprietà comune. Ogni condomino deve comunque consentire l'accesso nei locali di sua proprietà per le riparazioni e manutenzioni necessarie per la buona conservazione delle parti comuni con relativo ripristino.

ART. 14 - SPESE INERENTI LE PARTI COMUNI INDIVISIBILI: Le spese per la conservazione e per la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune nonché quelle per i servizi comuni, parti, cose e impianti elencati nell'art. 4 e tutte le altre spese di amministrazione, saranno ripartite fra tutti i proprietari secondo le tabelle millesimali allegate, ed anche in base alle tabelle di utilizzazione differenziata o separata di cui all'art. 25 del presente Regolamento.

Nessun proprietario o possessore a qualsiasi titolo può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzi dette.

ART. 15: Gli organi della Comunione sono:

- l'Assemblea dei condomini;
- L'Amministratore;

ART. 16:

1. Ogni Assemblea condominiale, quando è legalmente costituita a norma dell'art. 1136 C.C. rappresenta l'intera comunione. Essa ha lo scopo di discutere e di deliberare su questioni d'interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente Regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti e i dissenzienti, salvo sempre il diritto d'opposizione in sede giudiziaria, a termini di legge.
2. L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre il 30 agosto dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o si abbia avuta richiesta scritta e motivata da tanti condomini che rap-

presentino un sesto del valore totale nella comunione, da stabilire secondo i millesimi della **Tabella B** allegata.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, o consegnarsi a mano, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno, ed ora dell'adunanza, l'indicazione delle materie da sottoporre alla delibera dell'Assemblea, la data dell'adunanza in seconda convocazione. L'Assemblea sarà tenuta presso il Parco ROMA, se in presenza di impedimenti, comunque nelle vicinanze.

3. Possono partecipare alle assemblee, con voto valido, solo i condomini che hanno titolo di proprietà. Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche non condomino, con delega scritta in calce all'avviso o altrove.
4. I convenuti dell'Assemblea, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta, un Presidente ed un Segretario scegliendoli tra i rappresentanti della Comunione, escludendo l'Amministratore dalla nomina a Presidente.
5. L'Assemblea delibera sugli argomenti ad essa deferiti dalla Legge e dal presente Regolamento, nonché su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.
6. Per la costituzione delle Assemblee e la validità delle loro deliberazioni si applica l'art. 1136 C.C. Pertanto l'Assemblea è regolarmente costituita :
 - a) in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i 2/3 degli aventi diritto ed i 2/3 dei millesimi di proprietà, riferiti a quelli della **Tabella B**.
 - b) in seconda convocazione se riporta un numero di presenti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti alla comunione ed almeno 1/3 dei millesimi di proprietà, sempre riferiti a quelli della **Tabella B**.
 - c) Le delibere che concernono nomina e revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive, quelle relative a materie che esorbitano dalle competenze dell'Amministratore, le spese per opere straordinarie, devono essere approvate con la presenza della maggioranza ed almeno la metà più uno di millesimi di proprietà della **Tabella B**.
 - d) In assenza della maggioranza dei condomini e di metà più uno dei millesimi, si può soltanto deliberare sulle spese ordinarie.
 - e) Le delibere che hanno per oggetto innovazioni sostanziali debbono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti i 2/3 dei condomini e dei millesimi di proprietà.
 - f) L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione;
7. Delle deliberazioni delle Assemblee si redige processo verbale che deve indicare:
 - a) luogo, data dell'adunanza e ordine del giorno;
 - b) cognome e nome dei Condomini intervenuti e rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
 - c) la scelta del presidente, del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
 - d) sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza.
8. Le disposizioni del presente Regolamento possono essere modificate con regolare deliberazione dell'Assemblea. In tal caso per l'approvazione occorre la maggioranza dell'intera comunione.
9. L'esercizio si chiude il 30 giugno di ogni anno.

ART. 17: AMMINISTRATORE –

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche tra estranei alla comunione.

Egli dura in carica un anno ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea per giusta causa.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione ai partecipanti alla comunione.

1° - L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei Verbali di Assemblea;
- b) il libro cassa di entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino.

- 2° - L'Amministratore deve:
- a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del presente Regolamento di Condominio;
 - b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che sia assicurato il migliore godimento a tutti i Condomini;
 - c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso e per l'esercizio di tutti i diritti comuni;
 - d) compiere gli atti conservativi dei diritti sulle parti comuni degli edifici e sorvegliare le attività del portiere e degli altri dipendenti.
 - e) dare il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno finanziario, salvo renderlo prima in caso di revoca o dimissioni.
- 3° - Agli effetti di cui alla lettera "c" del presente articolo dovrà essere compilato dall'Amministratore il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di loro ripartizione tra i condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. Entro trenta giorni dall'approvazione del preventivo da parte dell'Assemblea, l'Amministratore avrà diritto a richiedere a ciascun condomino il versamento della quota spese a suo carico, secondo le modalità e i termini stabiliti dall'Assemblea.
- Trascorsi i termini indicati, in caso di inadempienza, l'Amministratore ha l'obbligo di richiedere, la liquidazione delle quote, come da preventivo; non rateizzate e con le maggiorazioni di legge, anche coattivamente a mezzo di Procedimento Ingiuntivo.
- Trascorsi 2 mesi dal termine indicato l'Amministratore ha l'obbligo di sospendere l'erogazione dei servizi forniti, ove ciò sia possibile senza pregiudizio o danni degli altri condomini. Tutto ciò senza pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento.
- 4° - L'Amministratore riterrà domiciliati nell'ambito condominiale, ad ogni effetto, tutti quei proprietari che pur non risiedendovi, omettono di comunicare il loro effettivo domicilio, o residenza.
- 5° - L'Amministratore ha la facoltà di ispezionare o fare ispezionare da incaricati di sua fiducia muniti di mandato, l'interno delle unità immobiliari per eseguire lavori d'interesse generale, per accertare il buon funzionamento delle condutture e per ogni altra ragione.
- L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie di importo rilevante senza il parere deliberante dell'Assemblea. Nei casi di particolare urgenza il parere favorevole può essere dato per telefono.
- 6° - In caso di vendita e di trasferimento della proprietà a qualsiasi altro titolo, gli aventi causa sono tenuti in solido a rispondere degli eventuali debiti del venditore verso il Condominio.
- 7° - L'Amministratore è retribuito con un compenso annuo determinato dall'Assemblea medesima. Nella fase iniziale di avvio della gestione condominiale, il compenso sarà stabilito dalla Soc. RO.MA. Immobiliare S.r.l.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale della comunione a norma dell'art. 1131 del c.c.

ART. 18 - In caso di vendita l'acquirente, che ai sensi dell'Art. 3 del presente Regolamento s'impegna ad accettarlo ed osservarlo, ed il venditore dovranno darne avviso all'Amministratore per iscritto, con i dati del relativo titolo.

ART. 19 - In caso di perimento o demolizione degli edifici qui presi in considerazione, la cubatura ricostruibile sarà quella oggi realizzata per ciascun corpo di fabbrica nel rispetto dell'architettura preesistente.

Qualora per norme edilizie la cubatura ricostruibile venga ridotta, la riduzione sarà sopportata dai vari corpi di fabbricato in proporzione agli attuali volumi realizzati.

ART. 20 - ESERCIZIO FINANZIARIO: L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 giugno. L'Assemblea si riunisce entro il 30 Agosto successivo.

La somma a debito dei singoli partecipanti dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministratore inizierà le azioni giudiziarie previste dalla legge contro i condomini morosi, gravando le somme degli interessi bancari dell'epoca.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese generali di amministrazione.

ART. 21 - SPESE URGENTI ED INDEROGABILI: L'Amministratore non può effettuare spese straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile per la salvaguardia o per interventi indifferibili sulle cose comuni, fermo restando altresì l'obbligo di convocare l'Assemblea per la ratifica.

ART. 22 - Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, e d'uso delle cose comuni elencate nell'art. 4 del presente Regolamento, saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali allegate.

ART. 23- OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI: Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie per tutti i Condomini e l'Amministratore della comunione potrà agire, con azione giudiziaria civile, direttamente contro i singoli proprietari gravando le somme degli interessi bancari dell'epoca, trascorsi trenta giorni dalla richiesta.

ART. 24 - RISERVE DIRITTI E FACOLTA':

La Società RO.MA Immobiliare srl si riserva espressamente in suo favore:

A - La facoltà di apportare alle aree e zone comuni, non interessate da costruzioni od opere d'urbanizzazione, piccole modifiche aggregandone anche parte ed altre unità od a fabbricati di servizi.

B - La facoltà di amministrare o di nominare in qualsiasi momento lo riterrà opportuno, un Amministratore in persona di sua fiducia per consentire un più rapido e migliore servizio della comunione e gestione dei servizi comuni.

Essa potrà concordare con lo stesso i compensi dovutogli, comunicando all'uopo, ai vari partecipanti, la nomina mediante lettera raccomandata.

Tale facoltà s'intenderà estinta, quando sarà completato tutto il programma di costruzione e vendita delle unità immobiliari e, quindi tutta l'Assemblea dei partecipanti sarà in grado di deliberare autonomamente.

Per quanto riguarda le unità immobiliari che non sono state vendute, la Società RO.MA Immobiliare srl è esonerata dal partecipare alle spese della comunione. Resta comunque obbligata a comunicare all'Amministratore il nominativo di ciascun acquirente, ogni qualvolta venga venduta una unità immobiliare.

C - Il diritto di apportare alle parti non vendute, comprese le parti condominiali, tutte quelle modifiche e varianti che riterrà opportune per motivi tecnici e di funzionalità.

D - La facoltà di stipulare contratti per conto della comunione con gli enti erogatori di pubblici servizi, o con imprese diverse per il funzionamento, la pulizia la manutenzione dei servizi ed impianti comuni e del verde comune.

E - La proprietà di tutte le zone e parti di fabbricati che non siano espressamente destinate a proprietà comune o a proprietà privata nel presente Regolamento e negli atti di compravendita.

F - La proprietà esclusiva di tutto il terreno non occupato dal perimetro dei fabbricati e loro pertinenze esclusive, col diritto di utilizzarlo anche edificatoriamente; in tal caso potrà costituire anche altre comunioni mediante l'aggregazione di nuovi fabbricati che andrà a realizzare.

G - Il diritto di costruire anche a carico delle parti comuni (oltre che a carico delle proprietà esclusive) qualsiasi servitù per passaggi di tubi, cavi, impianti e quant'altro necessario alla realizzazione dei programmi edilizi che ha nella zona.

H - Il diritto di allacciare altri fabbricati da realizzare nella zona alle linee elettriche, agli acquedotti, alle fognature, alle linee telefoniche, condutture e tubazioni in genere esistenti o a servizio dei fabbricati esistenti.

ART. 25 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE RIFERITE ALLA UTILIZZAZIONE DIFFERENZIATA O SEPARATA.

Qualora si renda necessario ripartire spese relative alla manutenzione o gestione di parti comuni a singoli edifici o impianti al servizio esclusivo di determinati edifici od unità immobiliari, ed il criterio di suddivisione della spesa non è previsto negli articoli del presente Regolamento e neppure nelle allegate tabelle millesimali, l'Amministratore (eventualmente coadiuvato da un tecnico di sua fiducia) dovrà provvedere ad effettuare le **tabelle millesimali di utilizzazione separata o differenziata** prendendo come base per i conteggi e per la determinazione delle nuove tabelle, i millesimi delle tabelle allegate al presente Regolamento che rappresentano il valore di proprietà di ciascun condomino in seno alla comunione.

In tal caso, per la determinazione delle nuove tabelle, saranno rapportati a mille soltanto i millesimi riguardanti i singoli proprietari interessati alla ripartizione della spesa.

ART. 26 - NORME TRANSITORIE:

Fino a quando non sarà completato l'intero programma edilizio che la soc. RO.MA Immobiliare srl ha previsto su tutto il terreno della località Petrosa, ed assentito dal Comune con piano di lottizzazione, per consentire un miglior funzionamento del parco ed al fine di evitare disguidi e controversie l'amministrazione della comunione sarà tenuta dalla soc. RO.MA Immobiliare srl o da Amministratore da questa incaricata, sulla base dei criteri seguenti:

a) il presente articolo si intenderà privo di qualsiasi efficacia quando sarà completato l'intero programma edilizio e l'intero programma di vendite delle unità immobiliari da realizzare, o qualora la soc. RO.MA Immobiliare srl, a suo insindacabile giudizio, stabilirà che l'Assemblea della Comunione sarà in grado di autonomamente deliberare avendo, la comunione stessa, raggiunto un numero sufficiente di partecipanti.

A tal fine la Società RO.MA. Immobiliare S.r.l., invierà lettera raccomandata A.R. diretta a tutti i partecipanti.

b) Durante questa fase transitoria le spese per la gestione delle cose comuni saranno sopportate esclusivamente dai comunisti o loro inquilini, ovvero da tutti coloro che faranno uso delle unità immobiliari.

La soc. RO.MA Immobiliare S.r.l. resta esclusa dalla partecipazione alle spese per quanto riguarda tutto l'inventurato. In questo caso, la ripartizione delle spese avverrà fra tutti i rimanenti proprietari o loro aventi causa.

In caso di mancato pagamento delle spese così determinate, e per tutto il periodo di vigenza delle presenti norme transitorie, la soc. RO.MA potrà riscuotere le somme dovute nelle forme e nei modi previsti dall'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. e n. 633 Cod. Proc. Civ.

Sulle somme dovute e non puntualmente pagate saranno applicate gli interessi di mora pari agli interessi bancari vigenti al momento e calcolati dal giorno in cui dovevano essere pagate le somme dovute fino al giorno dell'effettivo pagamento e ciò indipendentemente dalla procedura di ingiunzione anzidetta.

Durante la fase di Gestione Transitoria sia l'Amministratore che qualsiasi altro personale dovesse intervenire per lavori nel Parco, anche nelle proprietà private: giardinieri, custodi, idraulici, ecc. dovranno essere incaricati od autorizzati esclusivamente dalla Società RO.MA Immobiliare S.r.l. che stabilirà i criteri, nonché i requisiti per l'accesso di essi nel parco.

ART. 29 - RINVIO AL CODICE CIVILE: Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa espresso riferimento alle norme del Codice Civile ed alle relative disposizioni per attuazione.

TABELLE MILLESIMALI

TABELLA "A" - Traduzione numerica del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare nell'ambito della comunione.

Ripartizione delle spese di amministrazione, manutenzione, e gestione delle parti ed opere comuni dell'intero complesso residenziale. La tabella considera soltanto le superfici utili di ciascuna unità immobiliare, escludendo le pertinenze.

TABELLA "B" - Traduzione numerica del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare nell'ambito della comunione.

Ripartizione delle spese di amministrazione, manutenzione, e gestione delle parti ed opere comuni dell'intero complesso residenziale. La tabella considera sia le superfici utili di ciascuna unità immobiliare, che la superficie convenzionale delle pertinenze esclusive di esse.

TABELLA "C" - Traduzione numerica del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare nell'ambito del singolo fabbricato ove insiste.

Ripartizione delle spese di manutenzione, e gestione delle parti ed opere comuni di ciascun fabbricato. La tabella considera soltanto le superfici utili di ciascuna unità immobiliare, ed esclude le pertinenze esclusive di esse.

TABELLA "D" - Traduzione numerica del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare nell'ambito del singolo fabbricato ove insiste.

Ripartizione delle spese di manutenzione, e gestione delle parti ed opere comuni di ciascun fabbricato e relative. La tabella considera sia le superfici utili di ciascuna unità immobiliare che quelle delle pertinenze; vale per la ripartizioni di spese comuni a singoli fabbricati ove siano interessate anche parti comuni di pertinenze.

FABBRICATO	UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	PARTI=CELLA	SUB	PIANO	MILLESIMI TAB. A	MILLESIMI TAB. B	MILLESIMI TAB. C	MILLESIMI TAB. D
D14	1	1	1275	1	T	7,12	6,78	250	242,87
	2	1	1275	2	T	7,12	6,88	250	246,72
	3	1	1275	3	T	7,12	6,97	250	249,88
	4	1	1275	4	T	7,12	7,27	250	260,53
								1000	1000
D14	5	1	1275	5	1°	7,12	7,35	250	259,34
	6	1	1275	6	1°	7,12	6,85	250	241,62
	7	1	1275	7	1°	7,12	6,9	250	243,5
	8	1	1275	8	1°	7,12	7,25	250	255,54
								1000	1000
D15	1	1	1276	1	T	7,12	6,86	250	249,16
	2	1	1276	2	T	7,12	6,87	250	249,44
	3	1	1276	3	T	7,12	6,93	250	251,65
	4	1	1276	4	T	7,12	6,88	250	249,75
								1000	1000
D15	5	1	1276	5	1°	7,12	6,84	250	248,26
	6	1	1276	6	1°	7,12	6,82	250	247,43
	7	1	1276	7	1°	7,12	6,98	250	253,24
	8	1	1276	8	1°	7,12	6,92	250	251,07
								1000	1000
D16	1	1	1277	1	T	7,12	6,78	250	244,24
	2	1	1277	2	T	7,12	6,82	250	245,73
	3	1	1277	3	T	7,12	7,06	250	254,43
	4	1	1277	4	T	7,12	7,09	250	255,6
								1000	1000
D16	5	1	1277	5	1°	7,12	6,81	250	248,44
	6	1	1277	6	1°	7,12	6,79	250	247,57
	7	1	1277	7	1°	7,12	6,90	250	251,66
	8	1	1277	8	1°	7,12	6,92	250	252,33

FABBRICATO	UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	PARTI=CELLA	SUB	PIANO	MILLESIMI TAB. A	MILLESIMI TAB. B	MILLESIMI TAB. C	MILLESIMI TAB. D
D17	1	1	1278	1	T	7,12	6,80	250	244,77
	2	1	1278	2	T	7,12	7,00	250	251,93
	3	1	1278	3	T	7,12	7,14	250	256,7
	4	1	1278	4	T	7,12	6,86	250	246,6
								1000	1000
D17	5	1	1278	5	1°	7,12	6,79	250	244,03
	6	1	1278	6	1°	7,12	6,92	250	248,72
	7	1	1278	7	1°	7,12	7,18	250	258,02
	8	1	1278	8	1°	7,12	6,94	250	249,23
								1000	1000
F2	1	1	1271	1	Te1°	8,4	8,71	250	245,21
	2	1	1271	2	Te1°	8,4	8,84	250	248,94
	3	1	1271	3	Te1°	8,4	8,86	250	249,4
	4	1	1271	4	Te1°	8,4	9,11	250	256,45
								1000	1000
F3	1	1	1272	1	Te1°	8,4	8,83	250	249,7
	2	1	1272	2	Te1°	8,4	8,79	250	248,41
	3	1	1272	3	Te1°	8,4	8,83	250	249,7
	4	1	1272	4	Te1°	8,4	8,92	250	252,19
								1000	1000
F4	1	1	1273	1	Te1°	8,4	8,80	250	253,19
	2	1	1273	2	Te1°	8,4	8,47	250	243,79
	3	1	1273	3	Te1°	8,4	8,57	250	246,67
	4	1	1273	4	Te1°	8,4	8,91	250	256,35
								1000	1000
F5	1	1	1274	1	Te1°	8,4	8,69	250	239,08
	2	1	1274	2	Te1°	8,4	9,51	250	261,87
	3	1	1274	3	Te1°	8,4	9,49	250	261,34
	4	1	1274	4	Te1°	8,4	8,64	250	237,71
								1000	1000

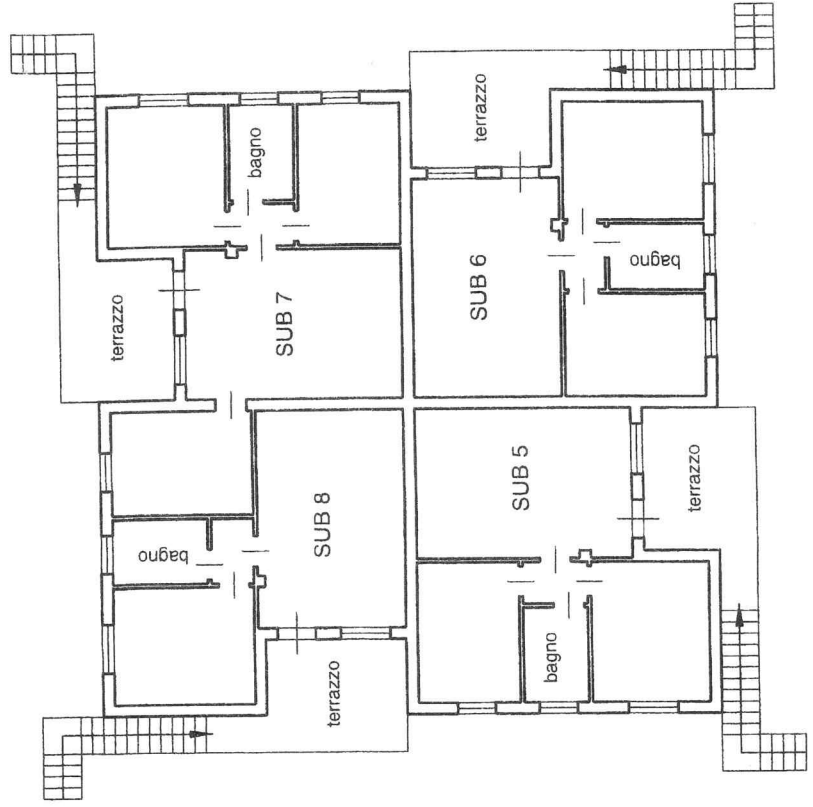
FABBRICATO	UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	MILLESIMI TAB. A	MILLESIMI TAB. B	MILLESIMI TAB. C	MILLESIMI TAB. D
E1	1	1	1268	1	Te1°	10,71	11,55	250	265,48
	2	1	1268	2	Te1°	10,71	10,81	250	248,38
	3	1	1268	3	Te1°	10,71	10,49	250	241,16
	4	1	1268	4	Te1°	10,71	10,66	250	244,98
							1000	1000	
E2	1	1	1269	1	Te1°	10,71	10,88	250	254,8
	2	1	1269	2	Te1°	10,71	10,83	250	253,5
	3	1	1269	3	Te1°	10,71	10,52	250	246,24
	4	1	1269	4	Te1°	10,71	10,48	250	245,46
							1000	1000	
E3	1	1	1270	1	Te1°	10,71	10,79	250	244,44
	2	1	1270	2	Te1°	10,71	11,42	250	258,59
	3	1	1270	3	Te1°	10,71	11,43	250	258,93
	4	1	1270	4	Te1°	10,71	10,51	250	238,04
							1000	1000	
D18	1	1	1237	1	T	7,12	6,88	250	251,49
	2	1	1237	2	T	7,12	7,19	250	262,87
	3	1	1237	3	T	7,12	7,23	250	264,26
	4	1	1237	4	T	7,12	6,06	250	221,38
							1000	1000	
D18	5	1	1237	5	1°	7,12	6,88	250	244,19
	6	1	1237	6	1°	7,12	7,15	250	253,69
	7	1	1237	7	1°	7,12	7,31	250	259,17
	8	1	1237	8	1°	7,12	6,85	250	242,95
							1000	1000	
D19	1	1	1238	1	T	7,12	6,92	250	252,42
	2	1	1238	2	T	7,12	6,81	250	248,29
	3	1	1238	3	T	7,12	6,86	250	250,04
	4	1	1238	4	T	7,12	6,84	250	249,25
							1000	1000	
D19	5	1	1238	5	1°	7,12	6,79	250	248,79
	6	1	1238	6	1°	7,12	6,77	250	247,96
	7	1	1238	7	1°	7,12	6,76	250	247,72
	8	1	1238	8	1°	7,12	6,97	250	255,53
							1000	1000	

FABBRICATO	UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	PARTI= SUB CELLA	PIANO	MILLESIMI TAB. A	MILLESIMI TAB. B	MILLESIMI TAB. C	MILLESIMI TAB. D
D20	1	1	1239 1	T	7,12	7,04	250	255,41
	2	1	1239 2	T	7,12	6,85	250	248,35
	3	1	1239 3	T	7,12	6,74	250	244,46
	4	1	1239 4	T	7,12	6,94	250	251,78
D20	5	1	1239 5	1°	7,12	7,05	250	255,29
	6	1	1239 6	1°	7,12	6,89	250	249,62
	7	1	1239 7	1°	7,12	6,80	250	246,19
	8	1	1239 8	1°	7,12	6,88	250	248,9
D21	1	1	1240 1	T	7,12	7,08	250	260,56
	2	1	1240 2	T	7,12	6,08	250	223,8
	3	1	1240 3	T	7,12	7,13	250	262,57
	4	1	1240 4	T	7,12	6,88	250	253,07
D21	5	1	1240 5	1°	7,12	7,52	250	259,72
	6	1	1240 6	1°	7,12	7,20	250	248,79
	7	1	1240 7	1°	7,12	7,27	250	251,04
	8	1	1240 8	1°	7,12	6,96	250	240,45
D22	1	1	1227 1	T	7,12	6,95	250	247,95
	2	1	1227 2	T	7,12	6,93	250	247,41
	3	1	1227 3	T	7,12	7,04	250	251,21
	4	1	1227 4	T	7,12	7,10	250	253,43
D22	5	1	1227 5	1°	7,12	6,92	250	251,79
	6	1	1227 6	1°	7,12	6,89	250	250,72
	7	1	1227 7	1°	7,12	6,90	250	251,04
	8	1	1227 8	1°	7,12	6,78	250	246,45

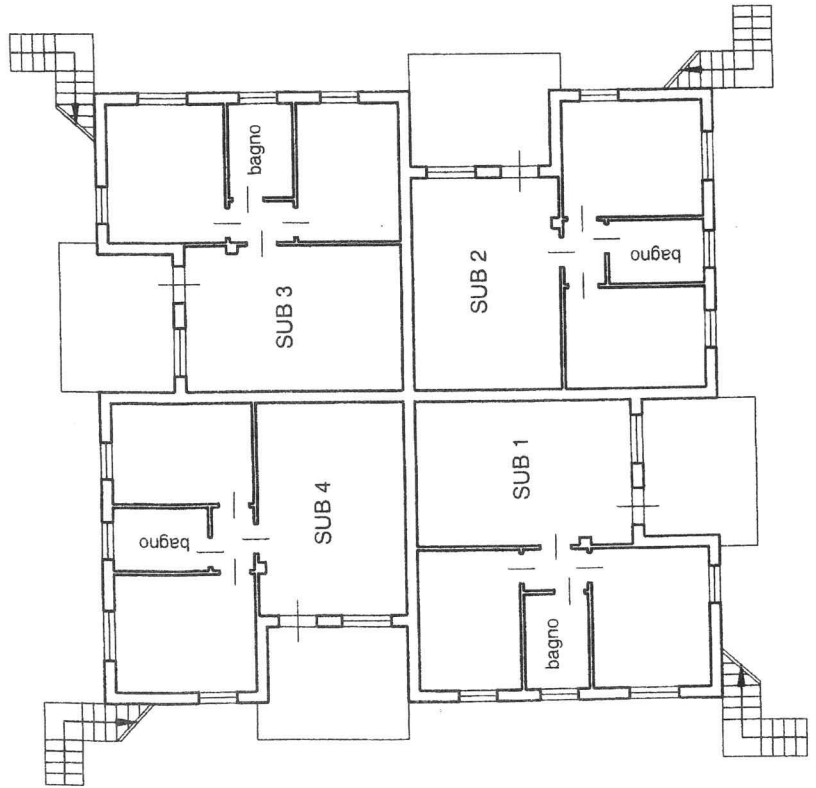
FABBRICATO	UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	MILLESIMI TAB. A	MILLESIMI TAB. B	MILLESIMI TAB. C	MILLESIMI TAB. D
D23	1	1	1222	1	T	7,12	7,37	250	259,17
	2	1	1222	2	T	7,12	6,94	250	244,24
	3	1	1222	3	T	7,12	6,96	250	244,89
	4	1	1222	4	T	7,12	7,15	250	251,7
D23	5	1	1222	5	1°	7,12	7,51	1000	1000
	6	1	1222	6	1°	7,12	6,89	249,62	263,27
	7	1	1222	7	1°	8,61	8,04	300,96	241,71
	8	1	1222	8	1°	5,87	6,08	199,8	281,77
								1000	213,25
								1000	1000
								250	258,58
								250	250,04
D24	1	1	1226	1	T	7,12	7,41	250	247,53
	2	1	1226	2	T	7,12	7,16	250	243,85
	3	1	1226	3	T	7,12	7,09	250	1000
	4	1	1226	4	T	7,12	6,99	250	258,21
D24	5	1	1226	5	1°	7,12	7,48	249,62	258,21
	6	1	1226	6	1°	7,12	7,23	249,62	249,76
	7	1	1226	7	1°	8,61	8,27	300,96	285,58
	8	1	1226	8	1°	5,87	5,98	199,8	206,45
								1000	1000
								250	250,81
								250	253,4
								250	247,68
F6	1	1	1272	1	Te 1°	8,4	8,80	250	248,11
	2	1	1272	2	Te 1°	8,4	8,89	250	1000
	3	1	1272	3	Te 1°	8,4	8,69	250	252,85
	4	1	1272	4	Te 1°	8,4	8,71	250	243,36
F7	1	1	1272	1	Te 1°	8,4	8,95	250	242,67
	2	1	1272	2	Te 1°	8,4	8,61	250	261,12
	3	1	1272	3	Te 1°	8,4	8,59	250	1000
	4	1	1272	4	Te 1°	8,4	9,24	250	254,64
E4	1	1	1269	1	Te 1°	10,71	11,05	250	247,5
	2	1	1269	2	Te 1°	10,71	10,74	250	246,52
	3	1	1269	3	Te 1°	10,71	10,70	250	251,34
	4	1	1269	4	Te 1°	10,71	10,90	250	1000
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

PIANTE FABBRICATO TIPO "D 23"

PIANO PRIMO

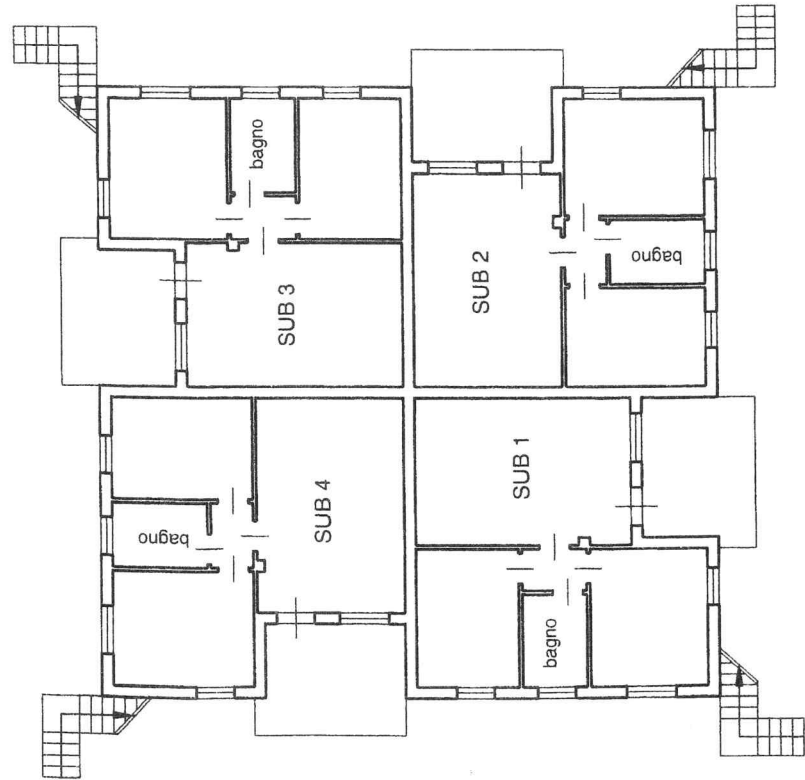


PIANO TERRA

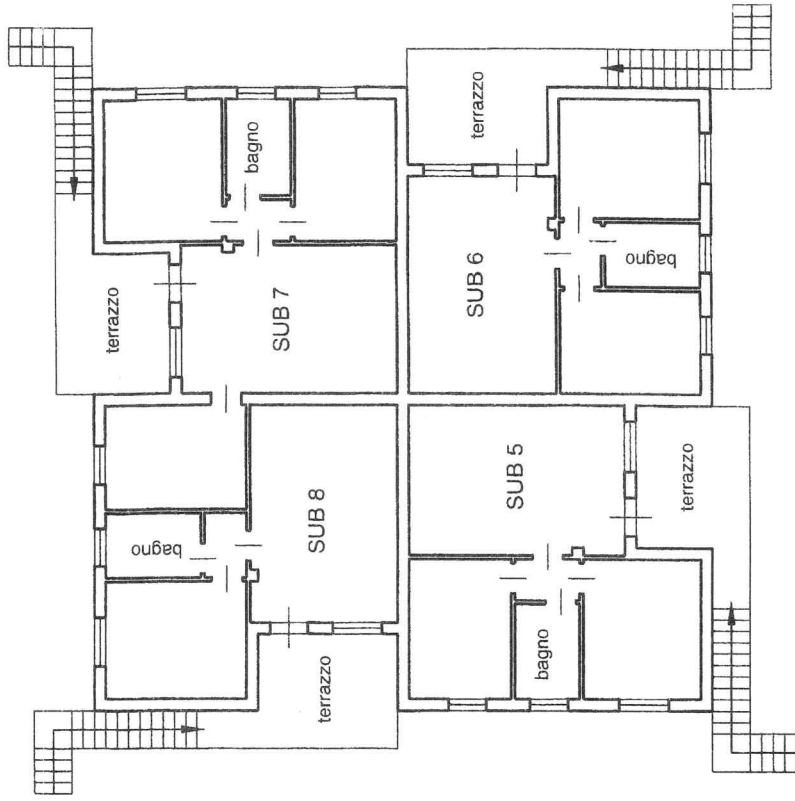


PIANTE FABBRICATO TIPO "D 24"

PIANO TERRA

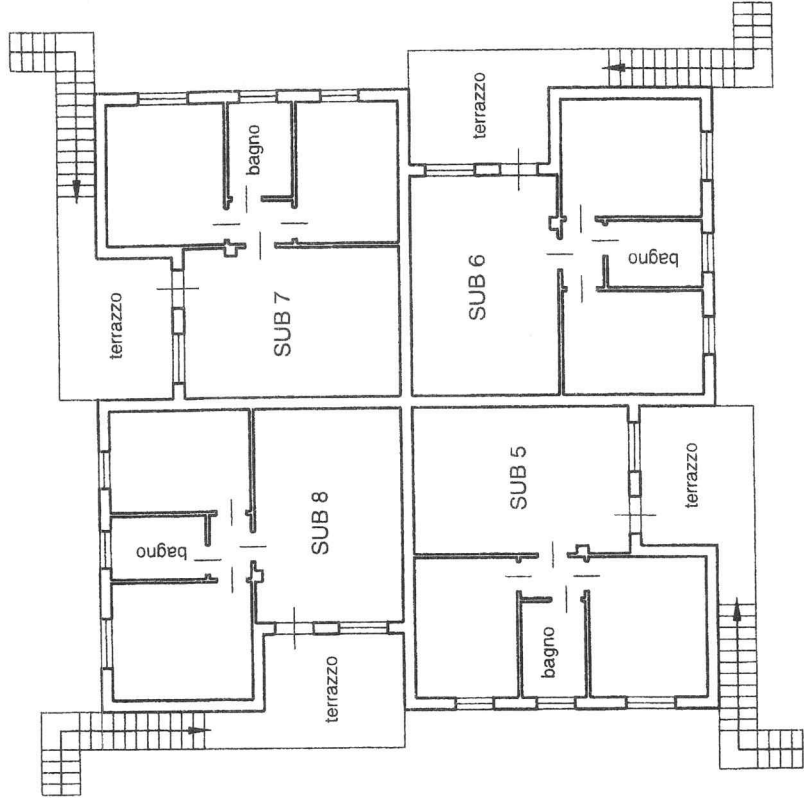


PIANO PRIMO

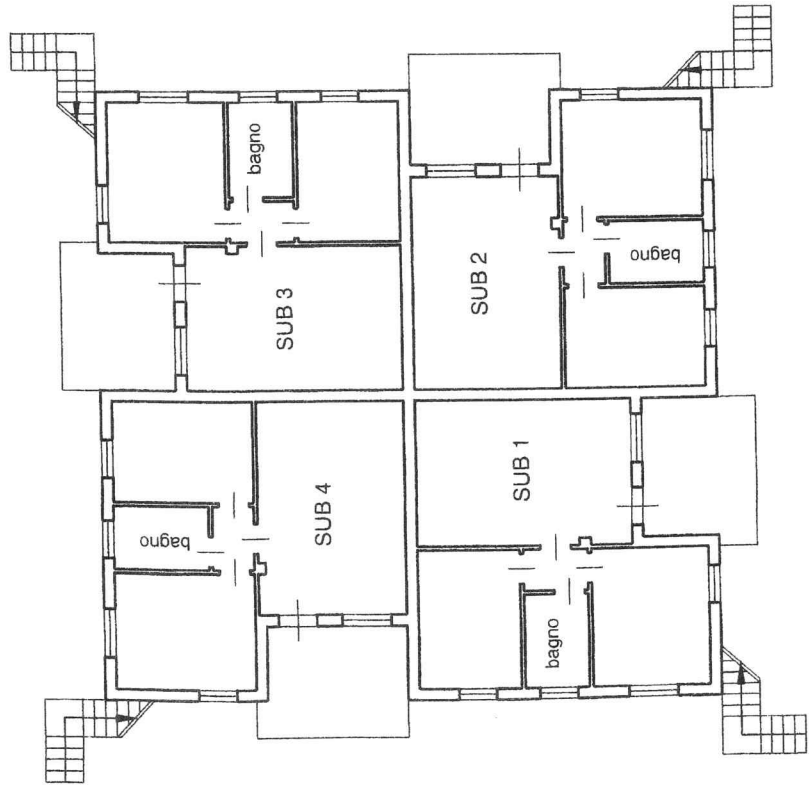


PIANTE FABBRICATO TIPO "D"

PIANO PRIMO

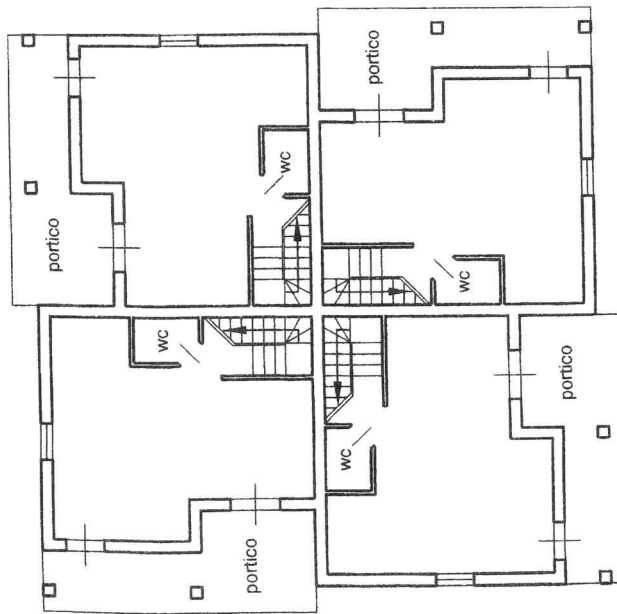


PIANO TERRA

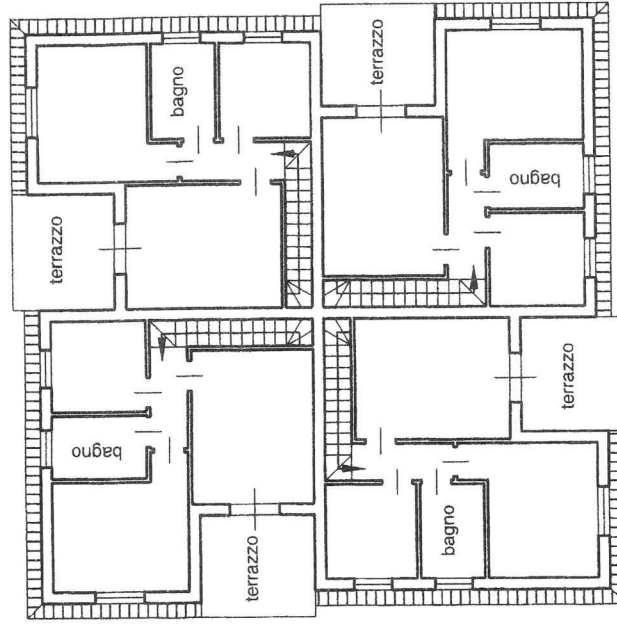


PIANTE FABBRICATO TIPO "E"

PIANO TERRA

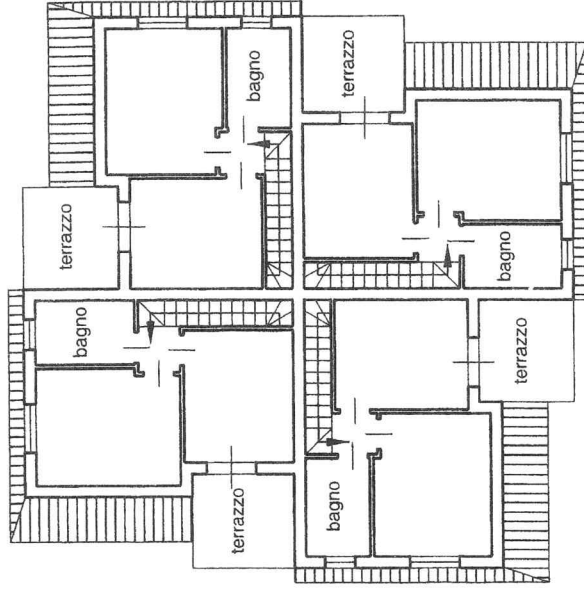


PIANO PRIMO

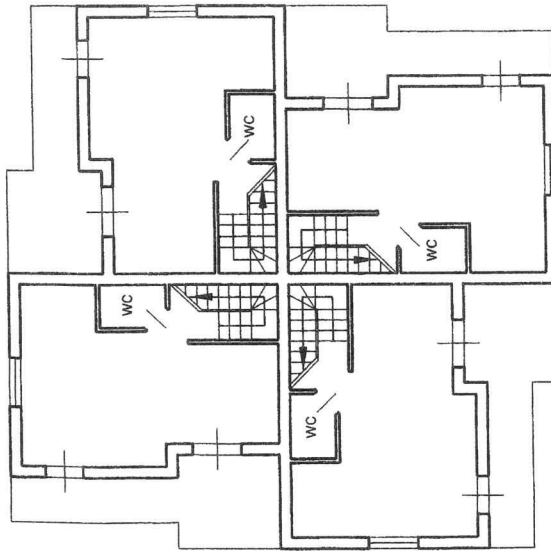


PIANTE FABBRICATO TIPO "F"

PIANO PRIMO

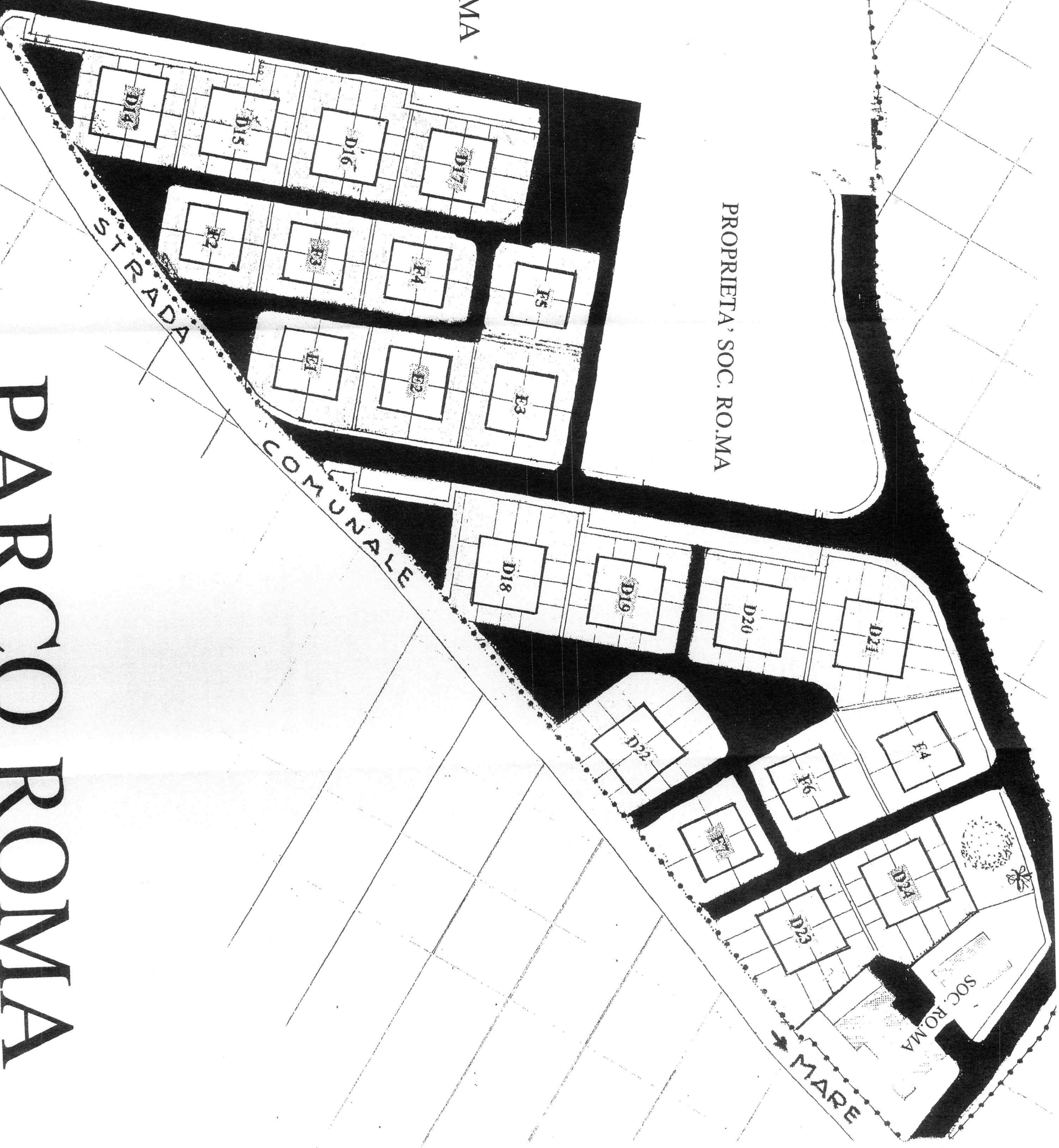


PIANO TERRA



PROPRIETA' SOC. RO.MA

PROPRIETA' SOC. RO.MA



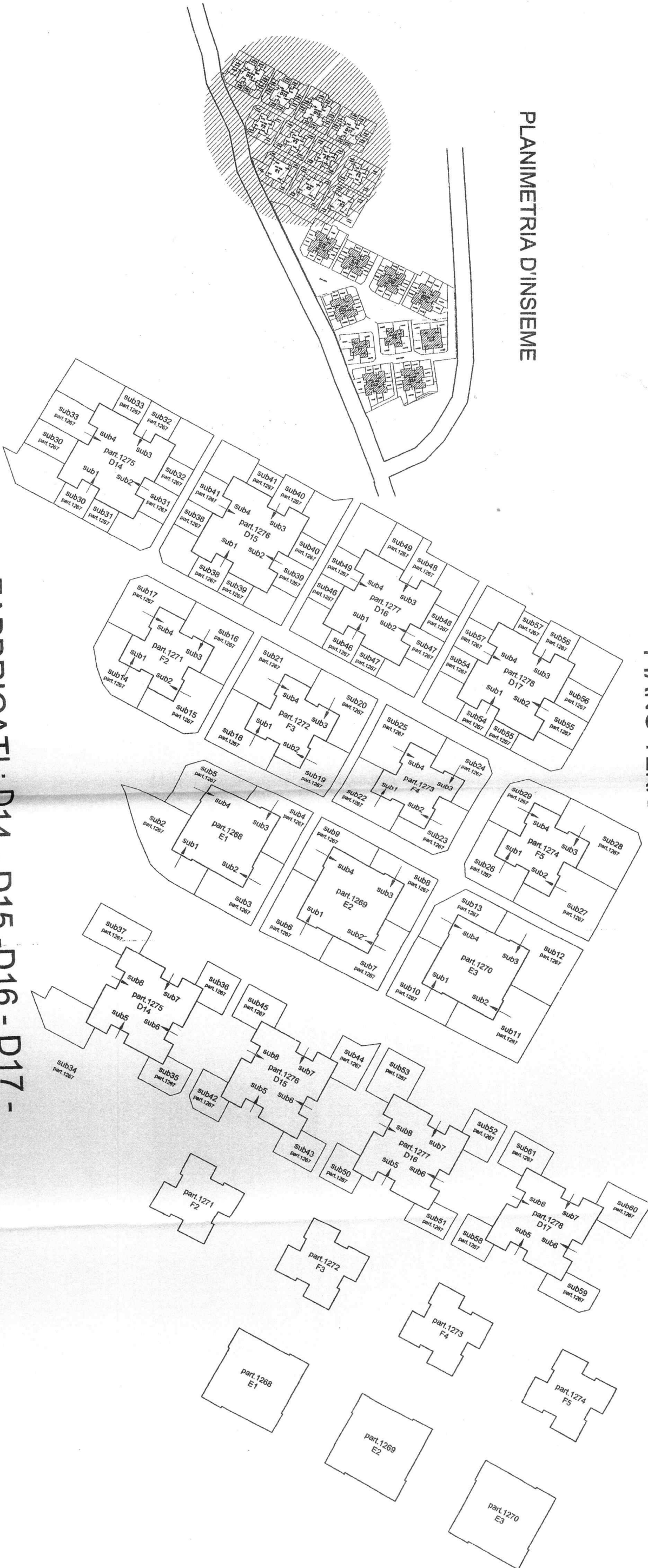
PARCO ROMA

PLANIMETRIA A VISTA

PLANIMETRIA D'INSIEME

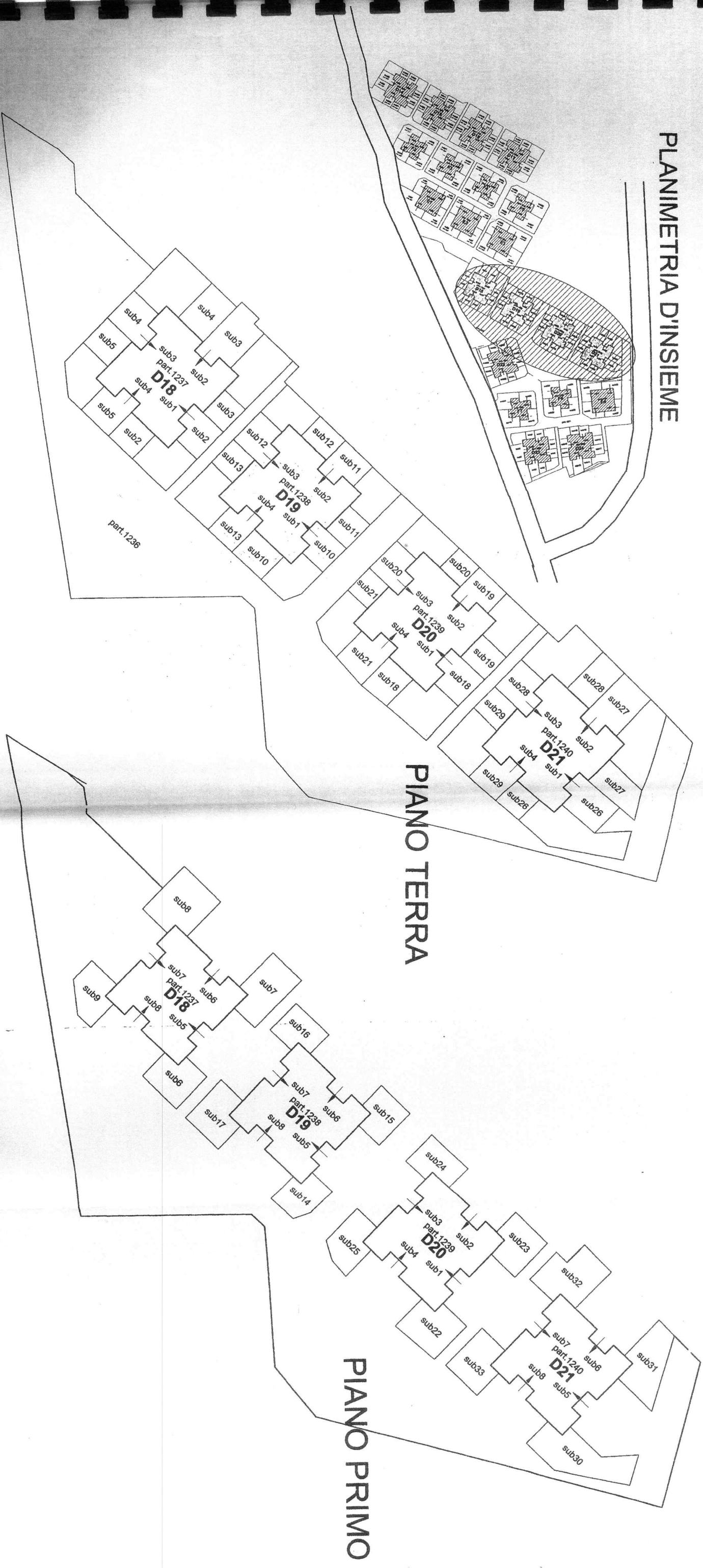
PIANO TERRA

PIANO PRIMO



FABBRICATI : D14 - D15 - D16 - D17 -
F2 - F3 - F4 - F5 - E1 - E2 - E3

PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

FABBRICATI : D18 - D19 - D20 - D21 -

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°32/2022 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Banca del Piemonte SPA – Procedente

contro:

 – Esecutati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI:

- documentazione fotografica

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

ORTOFOTO google (*individuazione fabbricato con tratto rosso*)



ORTOFOTO google ravvicinato (*individuazione fabbricato con tratto rosso*)



FOTO 01 ingresso complesso edilizio "Parco Roma"



FOTO 02 esterno del fabbricato



FOTO 03 esterno del fabbricato ingresso immobile



FOTO 04 esterno del fabbricato ingresso immobile



FOTO 05 esterno corte ingresso immobile



FOTO 06 esterno corte ingresso immobile



FOTO 07 esterno corte ingresso immobile



FOTO 08 esterno corte ingresso immobile



FOTO 09 interno immobile



FOTO 10 interno immobile



FOTO 11 interno immobile



FOTO 12 interno immobile



FOTO 13 interno immobile



FOTO 14 interno immobile



FOTO 15 interno immobile



FOTO 16 interno immobile



FOTO 17 interno immobile



FOTO 18 interno immobile



FOTO 19 interno immobile



FOTO 20 interno immobile



FOTO 21 interno immobile



FOTO 22 interno immobile



FOTO 23 esterno corte immobile



FOTO 24 esterno corte immobile



FOTO 25 esterno corte immobile

