

***TRIBUNALE DI PAOLA***  
***-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-***

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**BPER Società Cooperativa** con sede in Via San Carlo 8/20 Modena rappresentata difesa dall'Avv.to Ferruccio FEDELE e **AQUI SPV Srl subentrante** con sede in Via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano (TV) **Mandataria PRELIOS Credit Sevinging Spa** con sede in Via Valtellina 15/17 Milano difesi dall'Avv.to Annamaria GENOVESE.

**- contro -**

.....Con sede legale in Via A De Gasperi, 1 Scalea (CS)

***Iscritta al n° 96/2016 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari.***

***Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica Laino***

***Belvedere Marittimo 26/04/2022***

**H.C.T.U.**  
**Geom. Giovanni Belmonte**  


**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**- Sezione Esecuzioni Immobiliari -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile iscritta al n° 96/2016 del R.G.E.I.  
vertente davanti l'on. Tribunale di Paola-

- tra -

**BPER Società Cooperativa** con sede in Via San Carlo 8/20 Modena rappresentata difesa dall'Avv.to Ferruccio FEDELE e **AQUI SPV Srl subentrante** con sede in Via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano (TV) **Mandataria PRELIOS Credit Sevicng Spa** con sede in Via Valtellina 15/17 Milano difesi dall'Avv.to Annamaria GENOVESE.

- contro -

.....Con sede legale in Via A De Gasperi, 1 Scalea (CS)

All'ill/mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola

Con Ordinanza di incarico del **16/01/2020** venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra emesso dalla S.V. Ill/ma G. E. Dott.ssa Federica Laino e apprendevo la proposizione dei quesiti.

In ossequio al disposto del pregato Decreto, in data **17/01/2020** prestavo Dichiarazione di Accettazione di Incarico e, rendevo il giuramento di rito. La natura del mandato è così espressa:

-A-

*Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) **Acquisisca** copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) **Acquisisca**, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) **estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) **visura camerale storica** ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria **predisponga** sulla base della stessa **l'elenco delle trascrizioni** relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 - Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

**-B-**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) **Proceda** all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
  - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) **Indichi** analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) **Acquisisca**, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

**Identificazione pregressa dei beni**

- 1) **Confronti** dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;
  - 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, alleggi:
  - visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) **Segnali** ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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.

**-C-**

**Stato di possesso**

- 1) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) **Verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) **Determini** il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**-D-**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

- 1) **Accerti** l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**Indichi** specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) **Fornisca** le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***

- 1) **Accerti**, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, **determini** l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; **dica** inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., **precisi** inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, **dica se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

**Indichi** altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 3) **Quantifichi**, *in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*; nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) *Nel caso di terreni, **verifichi** la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.*  
*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

-F-

#### Formazione dei lotti

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

-G-

#### Valore del bene e costi

- 1) **Determini** preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.  
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel **caso di costruzioni abusive determini**, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.  
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, **proceda** comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Acquisite le nozioni attraverso l'esame delle carte processuali, e fornitomi dei documenti necessari, dopo numerose indagini e accertamenti presso le competenti autorità (estratto di mappa, planimetrie catastali, titoli vari, ecc.), stante le complicazioni dovute al COVID 19 e le conseguenti limitazioni di movimento imposte per legge, fissavo un primo sopralluogo per il giorno 18/12/2020 ore 10,00.

In detto giorno e nell'ora fissata, mi sono recato in Scalea e precisamente presso gli immobili siti in Via Campo Volo, 3 facenti parte del condominio "Vip Club" dove sono ubicate le proprietà della parte in causa così individuate nell'Atto di Pignoramento: al fabbricato "C1" in catasto foglio **n° 15** del comune di Scalea **p.lla n. 871 sub 10 Abitazione di tipo economico**; al fabbricato "A3" in catasto foglio **n° 15** del comune di Scalea **p.lla n. 649 sub 5 e P.lla 649 sub 6 Abitazione di tipo economico**; al fabbricato "Piscina Locale Bar" in catasto foglio **n° 15** del comune di Scalea **p.lla n. 1012 sub 7** con annessa Corte esclusiva **sub 9 Uffici e studi privati**; al foglio **n° 15** del comune di Scalea **p.lla n. 1012 sub 5 Area urbana**, il tutto di proprietà al 1000/1000 della Società .....C.F. 01863200786, qui ho avuto la presenza del Sig. ....nella qualità di Amministratore aggiunto della Società ....., del Geom. Luca Donato quale collaboratore del CTU. Con l'ausilio dei titoli e dell'attrezzatura necessaria in mio possesso, ho intrapreso l'ispezione dei locali e delle pertinenze oggetto di stima, al fine di rilevare eventuali discordanze con quanto riportato nelle documentazioni in mio possesso, da quanto riscontrato sul posto ho rilevato che a tutte alle U.I. vi si accede dall'esterno dopo un breve attraversamento di una area condominiale recintata.

Ho eseguito le operazioni di rilevamento e misurazioni, il servizio fotografico interno ed esterno delle Unità Immobiliari **p.lla 871 sub 10 e p.lla n. 1012 sub 7** con annessa Corte esclusiva **sub 9** e redatto il prescritto verbale, mentre le U.I. **p.lla n. 649 sub 5 e P.lla 649 sub 6 Abitazione di tipo economico** risultano occupate dai figli del Sig. .... per effetto di un preliminare di compravendita del 28/02/200 stipulato Tra ..... e il Sig. ...., in queste U.I. non mi è stato possibile accedere a causa del COVID 19 per la presenza di bambini in casa, pertanto per completare i sopralluoghi presso le predette U.I. mi riservavo di effettuare una nuova successiva convocazione.

Ultimate le operazioni peritali presso le U.I. cui ho potuto accedere, prima della chiusura delle operazioni di sopralluogo, ho chiesto agli intervenuti se avessero dichiarazioni o memorie da iscrivere a verbale, alla domanda mi viene risposto dal Sig. .... con la seguente dichiarazione a verbale: "*che con gli occupanti degli immobili P.lla 649 sub 5 e sub 6 è in corso un contenzioso giudiziario del quale consegno al CTU copia della sentenza n. 947/2017 del 10/11/2017 emessa dal Tribunale di Paola*". Gli attuali occupanti degli immobili sono i Sig.ri .....e .....con i rispettivi coniugi e figli, inoltre il Sig. .... mi consegna copia del Preliminare di Vendita, le schede catastali degli immobili occupati e una corposa documentazione Tecnico Amministrativa relativa al Piano di Lottizzazione alle Concessioni Edilizie e copia dei Certificati di Abitabilità e Agibilità di alcuni degli Immobili Pignorati.

Non essendoci altro chiudo il verbale alle ore 13,30 del 18/12/2020

**In data 12/02/2022** fissavo un nuovo sopralluogo per il giorno 22/02/2022 alle ore 10:00 presso le U. I. **p.lla n. 649 sub 5 e P.lla 649 sub 6 Abitazione di tipo economico**

site in Scalea e precisamente in Via Campo Volo, 3 nel condominio “Vip Club” Alla data e orario stabilito, sul posto, ho avuto la presenza dell’Avv. Katia Greco nella qualità di difensore del promissario acquirente, del Sig. ....nella qualità genero del Sig. .... e del Sig. ....figlio di ..... Con l'ausilio dei titoli e dell'attrezzatura necessaria in mio possesso, ho intrapreso l’ispezione dei locali e delle pertinenze oggetto di stima, al fine di rilevare eventuali discordanze con quanto riportato nelle documentazioni in mio possesso, da quanto riscontrato sul posto ho rilevato che a alle U.I. vi si accede dall’esterno tramite l’area condominiale recintata.

Preliminarmente al sopralluogo il Sig. ....nella qualità sopra indicata fa presente che gli immobili sono occupati dai figli del Sig. .... da oltre venti anni in quanto il Sig. .... prometteva alla società ..... di acquistare i predetti immobili in virtù della intenzione di destinarli ai figli quale abitazione principale.

Ho eseguito le operazioni di rilevamento e misurazioni, il servizio fotografico interno ed esterno delle Unità Immobiliari *p.lla n. 649 sub 5 e P.lla 649 sub 6 Abitazione di tipo economico* e redatto il prescritto verbale, rilevando le parti salienti e quanto altro ritenuto utile. Prima della chiusura delle operazioni di sopralluogo, ho chiesto agli intervenuti se avessero dichiarazioni o memorie da iscrivere a verbale, alla domanda mi viene risposto dagli occupanti che l’attuale stato degli immobili come le rifiniture interne, la scala interna, le porte scigno, i Wc, i pavimenti, il caminetto ecc. sono stati realizzati a cura e spese degli stessi occupanti. L’Avv. Greco nella qualità sopra indicata dichiara, come già documentato con Pec del 22/11/2018 inviata al custode Avv. Sommella che i beni oggetto della presente esecuzione sono contestualmente oggetto di giudizio di accertamento, in corso, presso la Corte di Appello di Catanzaro iscritto al n. 1243/18 con riferimento al quale veniva emesso dal Giudice di appello Ordinanza di Sospensione della Sentenza di Primo Grado n. 947/2017 RC 100131/2009 emessa dal Tribunale di Paola, tra l’altro a breve è fissata l’Udienza di precisazione delle conclusioni per il 22/05/2022, riservandosi di trasmettere eventuale ulteriore documentazione, come pure i possessori dell’immobile.

Il tutto è descritto e precisato nei verbali di sopralluogo effettuati in data 18/12/2022 e 29/02/2022. Non essendoci altro chiudo il verbale alle ore 12,30 del 22/02/2022

**In data 15/03/2022** ho presentato istanza a mezzo Pec presso il comune di Scalea per visionare il fascicolo relativo all’immobile di cui è causa e, quindi estrarre copia della documentazione amministrativa ivi custodita, effettuavo l’accesso presso il Comune di Scalea, il giorno 25/03/2022 ma il fascicolo non era disponibile, effettuavo un nuovo accesso il 07/04/2022 in tale data estraevo copia degli gli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 128 del 30/11/2004 (Pratica Edilizia n. 4123/E) nonché altra documentazione Tecnico Amministrativa custodita nel fascicolo, nulla rinvenivo degli atti relativi alla Concessione Edilizia n. 10 del 20/03/1995 (Pratica Edilizia n. 3003 Prot. 5101/1993). Nel fascicolo non è stato

rinvenuto alcun Certificato di Abitabilità, né altra documentazione Tecnico/Amministrativa presentata successivamente per attività edilizia effettuate sulle U.I. pignorate.

**In data 12/04/2022** è pervenuto a mezzo Pec Attestato Np° 59/Reg del 12/04/2022 a firma del Responsabile del Settore VII Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea Arch. Angiolino Aronne. In data 14/04/2022 effettuavo un nuovo accesso presso l'UTC al fine verificare di richiedere alcuni chiarimenti in merito al predetto Attestato e alla mancata presenza in archivio della Pratica Edilizia n. 3003 riferita alla C.E. n 10 del 20/03/1995.

**In data 16/04/2022** ho inoltrato una nuova Pec all'UTC al fine di ottenere alcuni chiarimenti in merito ai Certificati di Agibilità/Abitabilità n° 201 del 27/11/2002 e n. 56 del 03/04/2009 nonché in merito ad alcune attestazioni contenute nel Rapporto di Sopralluogo effettuato dall' UTC in data 06/09/2010 Prot. n. 374/UT del 08/09/2010.

In data **15/04/2022** ho richiesto a mezzo telefono all'amministratore del condominio Sig. Ciriaco Russo di accedere agli Atti del Condominio "Vip Club" specificatamente di avere copia della situazione amministrativa e contabile delle U.I. pignorate e intestate alla Società ....., ricevendo in data 18/04/2022 a *brevi manu* la situazione contabile delle U.I. pignorate alla data del 04/02/2022, inoltre con Pec del 21/04/2022 è pervenuta dall' Avv. Giovanna Adele Carrozzino una nota spese legali a carico della .....e riferite alle U.I. Fabbricato A3 Interni 5 e 6.

**ciò premesso,**

esaminati gli atti di causa ed espletata ogni altra utile indagine, consegno, come di seguito, l'incarico conferitomi ringraziando per la fiducia accordatami.

### **Risposta al quesito "A" - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

La documentazione inerente gli immobili pignorati, risulta essere completa e chiara, nel fascicolo è depositata la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale datata 14/11/2016 redatta dal Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza,



riguardante gli immobili pignorati ed individuati catastalmente nel comune di Scalea e riportati come segue:

- **Foglio 15 P.lla 871 Sub 10 - appartamento di tipo economico**
- **Foglio 15 P.lla 649 Sub 5 - appartamento di tipo economico**
- **Foglio 15 P.lla 649 Sub 6 - appartamento di tipo economico**
- **Foglio 15 P.lle graffate 1012 Sub 7 e 1012 Sub 9 - appartamento adibito ad ufficio studio privato**
- **Foglio 15 P.lla 1012 Sub 5 – area urbana**

Dagli atti esistenti della procedura esecutiva e dalle ulteriori ricerche, sui suddetti immobili risultano i seguenti carichi:

- **ISCRIZIONE del 13/11/2009** - Registro Particolare 6662 Registro Generale 36183 Pubblico ufficiale LOMONACO GIOVANNI Repertorio 54673/20999 del 11/11/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno Spa** con sede in Crotone, contro ..... con sede in Scalea **Annotazione n. 2767 del 27/05/2013 (MODIFICA NON NOVATIVA)**

**TRASCRIZIONE del 27/09/2016** - Registro Particolare 18501 Registro Generale 22713 **Pubblico ufficiale TRIBUNALE** Repertorio 1075/2016 del 25/08/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** a favore di **Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Società Cooperativa** con sede in Modena, contro ..... con sede in Scalea

Il tutto è meglio riportato nella predetta Certificazione Notarile Ipotecaria.

La provenienza degli immobili deriva dalla realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016.

### **Risposta al 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 ipotecaria agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

- 2) **Indichi** analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) **Acquisisca**, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..

#### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

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

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

I dati relativi alla descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riscontrato sui luoghi.

Nell'Atto di pignoramento non risultano riportati i confini che sono stati accertati a parte dal sottoscritto CTU, complessivamente trattasi di: una U.I. posta al Piano Secondo e Terzo del fabbricato "C1" e adibita ad appartamento di tipo economico; due U.I. ubicate al Piano Primo e Secondo del Fabbricato "A3" e adibite ad appartamento di tipo economico; una U.I. posta al Piano Terra Primo e Secondo dell'edificio "Piscina Bar" e adibita a Ufficio Privato, una porzione di corte condominiale non materializzata sul terreno il tutto facente parte di un complesso residenziale a carattere stagionale e residenziale ubicato nel complesso condominiale denominato "Vip Club" sito nel comune di Scalea alla Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3.

Gli immobili pignorati sono così descritti e individuati in catasto fabbricati:

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Secondo e Terzo **Palazzina "C1" interno 10**

composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto con lavatoio e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 102,25**; Balconi **mq 24,55**; Sottotetto **mq 29,45**; Terrazzo **mq 87,30** Confinante con appartamento al Piano Secondo interno 9 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Appartamento: Foglio 15 P.III 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Interno 10 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6,5 vani Consistenza Catastale: 141 mq escluse aree scoperte 125 mq - Rendita Euro 256,81;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina “A3” interno 5** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70**; Balconi **mq 28,00**; Sottotetto **mq 12,80**; Terrazzo **mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 6 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Appartamento: Foglio 15 P.III 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Interno 5 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 117 mq escluse aree scoperte 99 mq - Rendita Euro 237,05;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina “A3” interno 6** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70**; Balconi **mq 28,00**; Sottotetto **mq 12,80**; Terrazzo **mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 5 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Appartamento: Foglio 15 P.III 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Interno 6 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 119 mq escluse aree scoperte 101 mq - Rendita Euro 237,05;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

- **Ufficio studio privato** sito nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, Primo e Secondo **Palazzina “Piscina e locale Bar”** composto da Corte esclusiva a verde e pavimentata, soggiorno, cucina, ripostiglio, due Wc, due camere, balconi e Lastrico Solare, superficie commerciale appartamento **mq. 112,13**; Balconi **mq 17,80**; Lastrico Solare **mq 97,75**; Corte esclusiva a verde **mq 74,00**; Corte esclusiva pavimentata **mq 17,80** Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1 interno 1, Area adibita a Piscina e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Ufficio Studio privato: Foglio 15 P.lla 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo - Categoria A/10 - classe U – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 138 mq escluse aree scoperte 138 mq - Rendita Euro 774,69;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

- **Area Urbana** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, composto da Corte a verde non materializzata su terreno, superficie commerciale **mq. 98,00**; Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1, proprietà Piscopo e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Area Urbana: Foglio 15 P.lla 1012 Sub 5 - Categoria F/1 - Consistenza Catastale 98 mq - Rendita Euro 0,00;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016.

La descrizione degli immobili, l'indirizzo, il piano nonché i dati catastali attuali dei cespiti corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento e negli atti di provenienza.

I dati indicati nel pignoramento hanno identificato correttamente gli immobili e consentono l'univoca identificazione dei beni.

### **Gli immobili presentano le seguenti caratteristiche costruttive:**

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 – Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

- Struttura portante in C.A.;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi in C.A.;
- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni mentre intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo quelle esterne;
- I pavimenti sono piastrelle di ceramica, i rivestimenti sono in ceramica smaltata;
- Impianti idrici, elettrici e sanitari in dotazione sufficiente;
- Infissi interni in legno massello quelli esterni in legno con persiana esterna;
- Impianto di riscaldamento presente nelle P.lle 649 Sub 5 e Sub 6 e P.la 1012 Sub 7-9, assente nelle altre;

I fabbricati ove sono ubicati gli immobili si trovano nella frazione Pantano del comune di Scalea in Via campo Volo n. 3 con accesso diretto alla strada SS 18 all'interno dell'area condominiale del condominio "Vip Club", l'accesso alle U.I. sono posti al Piano Terra tramite scale esterne. La zona è una rinomata località turistica, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi comunali e commerciali.

Complessivamente, il grado di finitura interno è sufficientemente buono come pure lo stato di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione esterno dei fabbricati presenta carenze di manutenzione con vernice scorticata dovute alla scarsa manutenzione. All'interno della U.I. P.la 871 Sub 10 sono evidenti alcune infiltrazioni di umidità dal soprastante terrazzo.

A seguito dei sopralluoghi e rilevazione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto della procedura e quanto rinvenuto in atti si riscontra per ciascuna U.I. quanto segue:

➤ **Immobilie individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS), *Appartamento: Foglio 15 P.la 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Fabbricato "C1" Interno 10;*** nel confronto tra la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la restituzione grafica della pianta rilevata sul posto, non sono emerse difformità così come rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia depositato agli Atti del Comune di Scalea l'appartamento risulta conforme sia per la distribuzione degli ambienti interni che per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne. Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016, specificatamente l'U.I. è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n. 4213/E del 30/11/2004, per la U.I. descritta non sono state rinvenute agli atti certificazioni di Abitabilità/Agibilità. Con riferimento alle parti condominiali si riscontra che l'U.I. non ha pertinenze esclusive, mentre le parti comuni sono quelle stabilite per Legge e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato al verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 agli atti del Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 – Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

Praia a Mare (CS) i corrispondenti millesimi sulla tabella di proprietà generale sono 26,458.

**La documentazione Tecnica Amministrativa, fotografica e Catastale dell'immobile è contenuta fascicolo Allegato n° 1**

➤ Immobile individuato catastalmente nel Comune di Scalea (CS), **Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 5;** nel confronto tra la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la restituzione grafica della pianta rilevata sul posto, non sono emerse difformità.

Nella documentazione acquisita in sede di sopralluogo presso il Debitore esecutato è presente copia della Concessione Edilizia n. 10 Pratica Edilizia n. 3003 Pro. N. 5101/93 del 20/03/1995, stralcio degli elaborati tecnici e copia del Certificato di Abitabilità n. 201 del 27/11/2002. Agli atti dell'UTC del comune di Scalea non è stato rinvenuto il fascicolo contenente il progetto depositato pertanto non mi è stato possibile reperire la documentazione relativa all'immobile, in data 12/04/2022 è stato rilasciato Attestato Np° 59/Reg del 12/04/2022 a firma del Responsabile del Settore VII Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea Arch. Angiolino Aronne, nel quale si dichiara *che gli immobili corrispondono alla Concessione Edilizia n 10 del 20/03/1995*. Pertanto si ritengono validi gli atti acquisiti in sede di sopralluogo, dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 10 del 20/03/1995 l'appartamento risulta non conforme per la diversa distribuzione degli ambienti interni in quanto sono stati uniti due appartamenti previsti in progetto ricavandone un unico appartamento mentre risulta conforme per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne. Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016, specificatamente l'U.I. è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 10 Pratica Edilizia n. 3003 Pro. N. 5101/93 del 20/03/1995, per la U.I. descritta è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n° 201 del 27/11/2002. Con riferimento alle parti condominiali si riscontra che l'U.I. non ha pertinenze esclusive, mentre le parti comuni sono quelle stabilite per Legge e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato al verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 agli atti del Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in Praia a Mare (CS), i corrispondenti millesimi sulla tabella di proprietà generale sono 21,487.

**La documentazione Tecnica Amministrativa, fotografica e Catastale dell'immobile è contenuta nel fascicolo Allegato n° 2**

➤ Immobile individuato catastalmente nel Comune di Scalea (CS), **Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 6;**

nel confronto tra la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la restituzione grafica della pianta rilevata sul posto, non sono emerse difformità.

Nella documentazione acquisita in sede di sopralluogo presso il Debitore esecutato è presente copia della Concessione Edilizia n. 10 Pratica Edilizia n. 3003 Pro. N. 5101/93 del 20/03/1995, stralcio degli elaborati tecnici e copia del Certificato di Abitabilità n. 201 del 27/11/2002. Agli atti dell'UTC del comune di Scalea non è stato rinvenuto il fascicolo contenente il progetto depositato pertanto non mi è stato possibile reperire la documentazione relativa all'immobile, in data 12/04/2022 è stato rilasciato Attestato Np° 59/Reg del 12/04/2022 a firma del Responsabile del Settore VII Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea Arch. Angiolino Aronne, nel quale si dichiara *che gli immobili corrispondono alla Concessione Edilizia n 10 del 20/03/1995*. Pertanto si ritengono validi gli atti acquisiti in sede di sopralluogo, dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 10 del 20/03/1995 l'appartamento risulta **non conforme** per la diversa distribuzione degli ambienti interni in quanto sono stati uniti due appartamenti previsti in progetto ricavandone un unico appartamento mentre **risulta conforme** per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne. Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016, specificatamente l'U.I. è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 10 Pratica Edilizia n. 3003 Pro. N. 5101/93 del 20/03/1995, per la U.I. descritta è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n° 201 del 27/11/2002. Con riferimento alle parti condominiali si riscontra che l'U.I. non ha pertinenze esclusive, mentre le parti comuni sono quelle stabilite per Legge e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato al verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 agli atti del Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in Praia a Mare (CS), i corrispondenti millesimi sulla tabella di proprietà generale sono 21,569.

**La documentazione Tecnica Amministrativa, fotografica e Catastale dell'immobile è contenuta nel fascicolo Allegato n° 3**

➤ Immobile individuato catastalmente nel Comune di Scalea (CS), *Ufficio e Studio privato: Foglio 15 P.lla 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo Fabbricato "Piscina locale Bar"*;

nel confronto tra la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la restituzione grafica della pianta rilevata sul posto, non sono emerse difformità.

Nella documentazione acquisita presso l'UTC di Scalea è presente copia del Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n. 4213/E del 30/11/2004, stralcio degli elaborati tecnici e copia del Certificato di Abitabilità n. 56 del 03/04/2009, in data 12/04/2022 è stato rilasciato Attestato Np° 59/Reg del 12/04/2022 a firma del Responsabile del Settore VII

Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea Arch. Angiolino Aronne, nel quale si dichiara *che gli immobili corrispondono al Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n. 4213/E del 30/11/2004, per la U.I.*, dal confronto con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n. 4213/E del 30/11/2004, l'U.I. adibita ad Ufficio Privato **risulta non conforme** per la diversa distribuzione degli ambienti interni, per la diversa ubicazione della scala esterna, per la diversa altezza degli ambienti interni risultano altresì difformi anche i prospetti e le aperture esterne mentre **risulta conforme** per il dimensionamento e orientamento delle pareti esterne.

L'attestato di Agibilità n° 56 del 03/04/2009 risulta rilasciato prima della esecuzione della variazione catastale per (Divisione e Fusione) Pratica n. CS0313612 del 28/09/2010 con la quale sono state separate da una U.I. a due U.I. pertanto va richiesto un nuovo Attestato di Agibilità.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016, specificatamente l'U.I. è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n. 4213/E del 30/11/2004. Con riferimento alle parti condominiali si riscontra che l'U.I. non ha pertinenze condominiali esclusive, mentre le parti comuni sono quelle stabilite per Legge e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato al verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 agli atti del Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in Praia a Mare (CS), i corrispondenti millesimi sulla tabella di proprietà generale sono 15,576 tali millesimi sono riferiti all'intero immobile prima dell'avvenuto frazionamento catastale, pertanto si dovrà procedere al ricalcolo dei millesimi per ciascuna U.I. derivata dal predetto frazionamento catastale.

**La documentazione Tecnica Amministrativa, fotografica e Catastale dell'immobile è contenuta nel fascicolo Allegato n° 4**

➤ **Immobilie individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS), *Area Urbana: Foglio 15 P.III 1012 Sub 5 Piano Terra;***

nel confronto tra la scheda catastale depositata presso l'UTE di Cosenza e la situazione rappresentata emerge che la U.I. non risulta materializzata sul terreno, risulta essere occupata in parte da strada condominiale e in parte da giardino privato di un fabbricato adiacente. Lo stato di fatto per la U.I. non riveste un interesse economico in quanto consente una valutazione autonoma del bene ne consente di poter essere accorpata ad un lotto specifico.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di realizzazione della Lottizzazione Convenzionata Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni



in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza redatta in data 14/11/2016, specificatamente l'U.I. è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 08 pratica Edilizia n. 3002 Prot. n. 5103/93 del 01/03/2004 rilasciata per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione. Con riferimento alle parti condominiali si riscontra che l'U.I. non è presa in considerazione nel Regolamento di Condominio allegato al verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 agli atti del Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in Praia a Mare (CS), pertanto non sono stati assegnati millesimi sulla tabella di proprietà generale.

**La documentazione Tecnica Amministrativa, fotografica e Catastale dell'immobile è contenuta nel fascicolo Allegato n° 5**

**Risposta al 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.*

➤ U.I. individuata catastalmente nel Comune di Scalea (CS), **Appartamento: Foglio 15 P.Illa 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Fabbricato "C1" Interno 10;**

L'immobile pignorato risulta libero, non risultano atti privati di locazione o comunicazioni presso l'autorità di P.S.

➤ Le U.I. individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS),  
**Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 5;**

**Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 6;**

Gli immobili pignorati risultano occupati ed utilizzati quale abitazione principale quanto alla U.I. interno 5 P.Illa 649 Sub 5 dalla Sig.ra .....e dai suoi famigliari, quanto alla U.I. interno 6 P.Illa 649 Sub 6 dal Sig. ....e dai suoi famigliari per come dichiarato a verbale redatto in fase di sopralluogo del 22/02/2022; l'occupazione degli immobili avviene sulla base di un Contratto Preliminare di Vendita stipulato in data 28/02/2000 tra il Sig. .... genitore di .....e ..... e la Società .....

A seguito di un contenzioso tra le parti pende una domanda di risoluzione del Contratto Preliminare di Vendita per la quale è stata emessa Sentenza dal Tribunale di Paola n.

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 - Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

947/2017 in data 10/11/2017 con la quale si dichiara la risoluzione del predetto Preliminare di vendita, si condanna il convenuto all'immediato rilascio dell'immobile e alla corresponsione di Euro 800,00 mensili a decorrere dal mese di Luglio 2000 sino al rilascio dell'immobile a titolo di occupazione.

Avverso la su citata sentenza è pendente presso la Corte d'Appello di Catanzaro Giudizio di Accertamento iscritto al n. 1243/18, nell'abito del richiamato giudizio è stata emessa in data 20/12/2018 Ordinanza con la quale veniva sospesa l'efficacia della Sentenza di Primo Grado e con Verbale del 13/07/2021 la causa veniva rinviata alla udienza del 24/05/2022 per la precisazione delle conclusioni.

I beni pignorati non sono occupati da coniugi separati.

Non risultano atti privati di locazione o comunicazioni presso l'autorità di P.S.

**La documentazione acquisita agli atti e le informazioni rese dell'Avv. Katia Greco a mezzo Pec del 25/02/2022 è contenuta nel fascicolo Allegato n° 6**

➤ U.I. individuata catastalmente nel Comune di Scalea (CS), ***Ufficio e Studio privato: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo Fabbricato "Piscina locale Bar";***

L'immobile pignorato risulta libero, non risultano atti privati di locazione o comunicazioni presso l'autorità di P.S.

➤ U.I. individuata catastalmente nel Comune di Scalea (CS), ***Area Urbana: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 5 Piano Terra;***

L'immobile pignorato non risulta materializzato sul terreno rin quanto occupato in parte da strada condominiale e in parte da giardino privato di un fabbricato adiacente, non risultano atti privati di locazione o comunicazioni presso l'autorità di P.S.

### **Risposta al quesito "D" - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

***Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.***

- 2) **Fornisca** le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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'area su cui ricade l'immobile è destinata, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (PSC), la Destinazione Urbanistica di riferimento ai sensi dell'Art. 89 Punto 5 del regolamento edilizio è "**Ambito residenziale con intervento diretto**", la zona è assoggetta ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 s.m.i. e vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/1974 s.m.i..

In tale zona sono ammesse entro 10 anni dai Piani di Lottizzazione la coerente realizzazione di quanto previsto nei PAU, trascorsi infruttuosamente tale periodo si applica quanto previsto al Punto 6 del regolamento edilizio "**Ambito residenziale con intervento indiretto**" in tale Ambito sono consentite sommariamente – Manutenzione ordinaria e straordinaria – Ristrutturazione interna – Ristrutturazione esterna – Ristrutturazione edilizia ecc.

Non sono presenti ulteriori e particolari vincoli urbanistici o d'altro genere tanto meno gli immobili si possono fregiare di finiture apprezzabili.

Dalle ricerche effettuate, sugli stessi non gravano diritti reali e personali a favore di terzi, servitù, domande giudiziali e giudizi in genere in corso, ad eccezione dei procedimenti giudiziari per il recupero delle quote condominiali scadute e non pagate dalle U. I. *Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 5; Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 6.*

Le Unità Immobiliare oggetto della CTU, fanno parte del complesso edilizio denominato Condominio "Vip Club", si riportano le informazioni assunte presso l'amministratore del condominio:

Il regolamento di condominio e relativi millesimi è stato Depositato presso il Notaio Dott. Giovanni Lomonaco Notaio in Praia a Mare verbale di deposito Repertorio n. 54873 Raccolta 21136 del 02/03/2010 non si conoscono i dati di Registrazione.

I millesimi di Proprietà Generale e i debiti che gravano ad oggi sulle U.I. sono come di seguito rappresentati:

➤ ***Appartamento: Foglio 15 P.lla 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Fabbricato "C1" Interno 10;***

I millesimi riportati sulla tabella di "Proprietà Generale" sono per l'appartamento 26,458 mm, il debito che grava al 04/02/2022 sulla U.I., come risulta dalla nota rilasciata dall'Amministratore p.t. è pari ad € 3.939,55 cui si aggiungono € 1.228,97 per la gestione ordinaria anno 2022 per complessive € **4.168,32** per spese di gestione ordinaria. Non risultano deliberate spese straordinarie o somme versate per fondo di cassa. Ad oggi sulla stessa U.I. non grava alcun procedimento giudiziario

➤ ***Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Fabbricato “A3” Interno 5;***

I millesimi riportati sulla tabella di “Proprietà Generale” sono per l’appartamento 22,487 mm, il debito che grava al 04/02/2022 sulla U.I., come risulta dalla nota rilasciata dall’Amministratore p.t. è pari ad € 8.758,79 cui si aggiungono € 998,07 per la gestione ordinaria anno 2022, per spese legali Avv. Giovanna Adele Carrozzino come da specifica (½ di € 8.889,24) € 4.444.62 per complessive € **14.202,11** per spese di gestione ordinaria e legali. Non risultano deliberate spese straordinarie o somme versate per fondo di cassa. Ad oggi sulla stessa U.I. gravano i procedimenti in corso o definiti come dettagliati nella nota spesa dell’Avv. Giovanna Adele Carrozzino del 20/04/2022.

➤ ***Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Fabbricato “A3” Interno 6;***

I millesimi riportati sulla tabella di “Proprietà Generale” sono per l’appartamento 21,569 mm, il debito che grava al 04/02/2022 sulla U.I., come risulta dalla nota rilasciata dall’Amministratore p.t. è pari ad € 9.357,54 cui si aggiungono € 1.001,88 per la gestione ordinaria anno 2022, per spese legali Avv. Giovanna Adele Carrozzino come da specifica € 662,31 e (½ di € 8.889,24) € 4.444.62 per complessive € **15.466,35** per spese di gestione ordinaria e legali. Non risultano deliberate spese straordinarie o somme versate per fondo di cassa. Ad oggi sulla stessa U.I. gravano i procedimenti in corso o definiti come dettagliati nella nota spesa dell’Avv. Giovanna Adele Carrozzino del 20/04/2022.

➤ ***Ufficio e Studio privato: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo Fabbricato “Piscina locale Bar”;***

I millesimi riportati sulla tabella di “Proprietà Generale” sono per l’ufficio e studio privato 15,576 mm, il debito che grava al 04/02/2022 sulla U.I., come risulta dalla nota rilasciata dall’Amministratore p.t. è pari ad € 2.320,90 cui si aggiungono € 724,06 per la gestione ordinaria anno 2022 per complessive € **3.044,96** per spese di gestione ordinaria. Non risultano deliberate spese straordinarie o somme versate per fondo di cassa. Ad oggi sulla stessa U.I. non grava alcun procedimento giudiziario

**La documentazione condominiale relativa agli immobili è contenuta nel fascicolo Allegato n° 7**

**Risposta al quesito “E” - Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l’esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d’uso dell’immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 2) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*
- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Le U.I. oggetto di stima sono ubicate in singoli fabbricati a due o tre piani fuori terra a carattere residenziale turistico, sito nel comune di Scalea alla Via Campo Volo n. 3.

Il complesso edilizio di cui fa parte il cespite di stima, ha visto la realizzazione da parte della esecutata ..... previo Piano di Lottizzazione Convenzionata, Notaio Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile in data 14/11/2016a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza, le Opere di Urbanizzazione specificatamente sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 08 pratica Edilizia n. 3002 Prot. n. 5103/93 del 01/03/2094; le U.I. al fabbricato "A3" Interno 5 e 6 P.lla 649 Sub 5 e Sub 6 sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 10 Pratica Edilizia n. 3003 Prot. N. 5101/93 del 20/03/1995; le U.I. al fabbricato "C1" Interno 10 P.lla 871 Sub 10 e al fabbricato "Piscina locale Bar" P.lla 1012 Su 7 graffata con Sub 9 sono state realizzate con Permesso di Costruire n. 128 pratica Edilizia n.

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 – Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

4213/E del 30/11/2004 tutte rilasciate alla ditta esecutata ..... con sede in Scalea alla Via A. de Gasperi n. 1 Amministratore Sarrubbi Liliana così come desunto dalle già menzionate Concessioni Edilizie.

Per quanto riguarda la rispondenza alle previsioni stabilite dagli elaborati progettuali di cui alle Concessioni Edilizia e Permessi di Costruire sopra esposte l'U.I. si è già ampiamente relazionato alla risposta al **quesito "B" - Identificazione e descrizione attuale dei beni**. Le modifiche rilevate comportano variazioni sia riferite alla diversa distribuzione degli ambienti interni, che volumetriche o prospettive sanabili con una SCIA/CILA in Sanatoria.

Per tutte le U.I. oggetto di pignoramento risultano Certificati di Abitabilità o Agibilità escluso per la U.I. P.lla 871 Sub 10 per la quale non è stato rinvenuto alcuna attestazione;

La zona del Comune di Scalea ove è stato realizzato il complesso residenziale ove sono ubicate le U.I. oggetto di pignoramento è soggetta ai seguenti Vincoli:

- Edilizia in zona sismica ai sensi della Legge 02.02.1974 n° 64 e s.m.i.
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. n.3267/1923 e s.m.i.

Si riporta di seguito l'entità del costo presunto per l'esecuzione delle pratiche autorizzative per la regolarizzazione edilizia di ciascuna U.I.:

- U.I. individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS),  
**Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 5;**
  - Abuso: diversa distribuzione degli ambienti interni e fusione due U.I.  
Oblazione e oneri dovuti - Sanzione Amministrativa per Euro 516,00  
Spese Tecniche Euro 2.500,00

TOTALE COSTI E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA della U.I.  
Appartamento € **3.516,00** tale importo sarà da detrarre al valore del cespite

- U.I. individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS),  
**Appartamento: Foglio 15 P.lla 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Fabbricato "A3" Interno 6;**
  - Abuso: diversa distribuzione degli ambienti interni e fusione due U.I.  
Oblazione e oneri dovuti - Sanzione Amministrativa per Euro 516,00  
Spese Tecniche Euro 2.500,00

TOTALE COSTI E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA della U.I.  
Appartamento € **3.516,00** tale importo sarà da detrarre al valore del cespite

- U.I. individuate catastalmente nel Comune di Scalea (CS),  
**Ufficio e Studio privato: Foglio 15 P.lla 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo Fabbricato "Piscina locale Bar";**
  - Abuso: diversa distribuzione degli ambienti interni;

- Oblazione e oneri dovuti - Sanzione Amministrativa per Euro 516,00
- Abuso: Cambio di destinazione d'uso;  
Oblazione e oneri dovuti - Sanzione Amministrativa per Euro 3.500,00
- Abuso: Aumento volumetria per maggiore altezza al piano;  
Oblazione e oneri dovuti - Sanzione Amministrativa per Euro 4.500,00
- Abuso: realizzazione scala esterna in difformità, maggiore altezza edificio;  
Spese Tecniche per deposito sanatoria ex Genio Civile compreso - Relazione Geologica - prove strutturali - collaudi ecc. Euro 6.000,00  
Spese Tecniche per SCIA in sanatoria elaborati grafici ecc. Euro 4.000,00

*N.B. qualora richiesto dal Comune, in riferimento alla maggiore volumetria realizzata occorre accertare la sussistenza di adeguata volumetria da asservire nel lotto edificato o, in alternativa, verificare la possibilità di acquisire volumetria disponibile in altri terreni confinanti.*

**TOTALE COSTI E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA della U.I. Ufficio e studio privato € 18.516,00 tale importo sarà da detrarre al valore del cespite**

#### **Risposta al quesito “F” - Formazione dei lotti**

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

Per la destinazione d'uso delle U.I. oggetto di stima, per come sono suddivise e ubicate, si ritiene possibile una suddivisione in lotti, pertanto **vengono formati i Lotti n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5** con la seguente consistenza catastale:

#### **Lotto n° 1**

- **Appartamento: Foglio 15 P.III 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Interno 10 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6,5 vani Consistenza Catastale: 141 mq escluse aree scoperte 125 mq - Rendita Euro 256,81;**
- **Confinante: con appartamento al Piano Secondo interno 9 e per altri lati con area condominiale**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

#### **Lotto n° 2**

- **Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Interno 5 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 117 mq escluse aree scoperte 99 mq - Rendita Euro 237,05;**
- **Confinante: con appartamento al Piano Primo interno 6 e per altri lati con area condominiale**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **Lotto n° 3**

- **Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Interno 6 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 119 mq escluse aree scoperte 101 mq - Rendita Euro 237,05;**
- **Confinante: con appartamento al Piano Primo interno 5 e per altri lati con area condominiale**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **Lotto n° 4**

- **Ufficio Studio privato: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo - Categoria A/10 - classe U – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 138 mq escluse aree scoperte 138 mq - Rendita Euro 774,69;**
- **Confinante: con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1 interno 1, Area adibita a Piscina e per altri lati con area condominiale**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **Lotto n° 5**

- **Area Urbana: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 5 - Categoria F/1 - Consistenza Catastale 98 mq - Rendita Euro 0,00;**
- **Confinante: Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1, proprietà Piscopo e per altri lati con area condominiale**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

Gli immobili sono in piena ed esclusiva proprietà e pignorati per intero a ..... - **C.F. 01863200786** per averli realizzati a seguito di Lottizzazione Convenzionata Notaio



Giovanni Lomonaco Repertorio 30455 Raccolta 12700 del 02/02/1994 stipulata tra ..... e il comune di Scalea attuata su terreni in precedenza acquistati da ..... con atti di acquisto meglio indicati nella Relazione Notarile in data 14/11/2016 a firma del Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza. Per quanto concerne l'eventuale divisibilità in natura del bene, vista la destinazione d'uso, la superficie, i requisiti minimi di abitabilità nonché quelli igienico sanitari, si ritiene possibile una suddivisione in lotti come sopra individuati.

### **Risposta al quesito “G” - Valore del bene e costi**

- 1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*  
*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI**

Come già dettagliato nei quesiti precedenti, i cespiti di stima fanno parte di un complesso residenziale a carattere stagionale residenziale, ubicato nella località Pantano alla Via campo Volo n. 3 del comune di Scalea, Comune dell'Alto Tirreno Cosentino, in un'area che, per la sua vicinanza al litorale, alla nota località turistica di Scalea e per le notevoli evidenze archeologiche riconducibili ad antiche colonie Romane, al centro urbano ed all'importante strada statale S.S.18 riveste una rilevante vocazione turistica e residenziale.

Gli immobili in esame si sviluppano entro edifici su due o più livelli fuori terra, gli appartamenti oggetto di stima sono situati all'interno del condominio “Vip Club”.

Gli ambienti interni sono costituiti da soggiorno/angolo cottura, wc, più camere, ripostigli, terrazzi e una corte esclusiva esterna, gli ambienti esterni godono di ampie vedute sul mare, e su ampi spazi condominiali.

### **L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:**

- Struttura portante in C.A.;
- Strutture orizzontali in travetti e laterizi in C.A.;

- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni mentre intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo quelle esterne;
- I pavimenti sono piastrelle di ceramica, i rivestimenti sono in ceramica smaltata;
- Impianti idrici, elettrici e sanitari in dotazione sufficiente;
- Infissi interni in legno massello quelli esterni in legno con persiana esterna;
- Impianto di riscaldamento presente nelle P.lle 649 Sub 5 e Sub 6 e P.la 1012 Sub 7-9, assente nelle altre;

Complessivamente, il grado di finitura interno è sufficientemente buono come pure lo stato di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione esterno dei fabbricati presenta carenze di manutenzione con vernice scorticata dovute alla scarsa manutenzione. All'interno della U.I. P.la 871 Sub 10 sono evidenti alcune infiltrazioni di umidità dal soprastante terrazzo.

## **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO**

### **LOTTO N° 1**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Secondo e Terzo **Palazzina "C1" interno 10** composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto con lavatoio e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 102,25**; Balconi **mq 24,55**; Sottotetto **mq 29,45**; Terrazzo **mq 87,30** Confinante con appartamento al Piano Secondo interno 9 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- *Appartamento: Foglio 15 P.la 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Interno 10 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6,5 vani Consistenza Catastale: 141 mq escluse aree scoperte 125 mq - Rendita Euro 256,81;*

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **LOTTO N° 2**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina "A3" interno 5** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70**; Balconi **mq 28,00**;

Sottotetto **mq 12,80**; Terrazzo **mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 6 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Interno 5 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 117 mq escluse aree scoperte 99 mq - Rendita Euro 237,05;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **LOTTO N° 3**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina “A3” interno 6** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70**; Balconi **mq 28,00**; Sottotetto **mq 12,80**; Terrazzo **mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 5 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Appartamento: Foglio 15 P.Illa 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Interno 6 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 119 mq escluse aree scoperte 101 mq - Rendita Euro 237,05;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;

### **LOTTO N° 4**

- **Ufficio studio privato** sito nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, Primo e Secondo **Palazzina “Piscina e locale Bar”** composto da Corte esclusiva a verde e pavimentata, soggiorno, cucina, ripostiglio, due Wc, due camere, balconi e Lastrico Solare, superficie commerciale appartamento **mq. 112,13**; Balconi **mq 17,80**; Lastrico Solare **mq 97,75**; Corte esclusiva a verde **mq 74,00**; Corte esclusiva pavimentata **mq 17,80** Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1 interno 1, Area adibita a Piscina e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Ufficio Studio privato: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo - Categoria A/10 - classe U – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 138 mq escluse aree scoperte 138 mq - Rendita Euro 774,69;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1  
- proprietaria al 1000/1000;

### **LOTTO N° 5**

- **Area Urbana** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, composto da Corte a verde non materializzata su terreno, superficie commerciale **mq. 98,00**; Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1, proprietà Piscopo e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Area Urbana: Foglio 15 P.lla 1012 Sub 5** - Categoria F/1 - Consistenza Catastale 98 mq - Rendita Euro 0,00;

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1  
- proprietaria al 1000/1000;

### CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

Si ritiene di assumere, come metodo di lavoro, una valutazione basata sulla stima sintetica ma adeguata e corretta da un'analisi economica.

Sicché, per determinare il **più probabile valore di mercato** per lo scopo della stima richiesta, è stato adottato il metodo analitico, il cui procedimento è stato svolto attraverso un'analisi accurata degli elementi del conteggio ed applicazione dei vari prezzi unitari desunti specificatamente.

La determinazione dei valori è stata fatta in modo diretto, cioè per elementi costitutivi o per valori tipici, tenendo per base i valori di cespiti similari della stessa zona desunti da indagini presso uffici finanziari, studi notarili, compravendita di recente stipula, ed assegnando un prezzo medio unitario, ricavato dai suddetti valori di mercato vigenti.

Questo metodo, nel nostro caso il più attendibile, consiste nello scomporre, ove necessario, il bene da stimare nei suoi elementi costitutivi, valutare questi separatamente in base ad appropriati prezzi unitari determinati come sopra, sommando poi - (se più di uno per ogni bene) - i singoli valori ottenuti.

Il procedimento di stima determina il valore attuale di un bene similare in funzione della sua tipologia costruttiva, e lo diminuisce con opportuni coefficienti che tengano in considerazione la vetustà, lo stato di manutenzione e l'obsolescenza tecnica del manufatto.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

**I probabili valori di mercato in zona, individuati con i criteri e metodi sopra esposti, sono:**

Per i locali abitativi, studi professionali, servizi ed accessori, nuovi o ristrutturati, **Euro 1.200,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione, all'uso ed all'esposizione.

Per aree coperte sottotetti praticabili ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 300,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

Per aree scoperte, terrazzi, balconi e lastrici solari ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 150,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

Per aree esterne scoperte attrezzate a verde o pavimentate ad uso esclusivo, nuovi o ristrutturati, **Euro 80,00/mq** di superficie lorda con correttivi variabili in base all'ubicazione ed all'esposizione.

### **Percentuali di decremento per la vetustà, lo stato di manutenzione e l'obsolescenza tecnica dei manufatti.**

Considerato che nel fascicolo è stata rinvenuta la comunicazione di ultimazione dei lavori che attesta che l'ultimazione dei lavori relativa al Fabbricato "A3" è avvenuta il 20/03/1995; che l'ultimazione dei lavori relativa al Fabbricato "C1" è avvenuta il 30/11/2004; che per il fabbricato adibito a "Piscina Bar" non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di ultimazione lavori ma si rinviene il Permesso di Costruire n. 128 del 30/11/2004 il quale stabilisce che l'ultimazione dei lavori debba avvenire entro tre anni dalla data del rilascio della predetta Concessione, pertanto utilizzerò la data di ultimazione prevista nella Permesso di Costruire come data di ultimazione dei lavori, viene assunto il 30/11/2007 e, pertanto, giudicherò quali elementi comuni ai singoli lotti le rispettive date di ultimazione dei lavori e la manutenzione effettuata negli ultimi anni.

#### **Per il **Lotto n° 1** data di ultimazione lavori (2007)**

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 85 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,18%** che nel nostro caso dà un decremento pari a:  $15 \text{ anni} \times 1,18\% \text{ (ammortamento annuo)} = \mathbf{17,70\%}$

per cui il valore residuo sarà pari a:  $(100-17,70)/100 = \mathbf{82,30\%}$  che è pari ad una vita residua del bene di 70 anni.

#### **Per il **Lotto n° 2** data di ultimazione lavori (1995)**

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 85 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,18%** che nel nostro caso dà un decremento pari a:  $25 \text{ anni} \times 1,18\% \text{ (ammortamento annuo)} = \mathbf{29,50\%}$

per cui il valore residuo sarà pari a:  $(100-29,50)/100 = \mathbf{70,50\%}$  che è pari ad una vita residua del bene di 60 anni.

#### **Per il **Lotto n° 3** data di ultimazione lavori (1995)**

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 85 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,18%** che nel nostro caso dà un decremento pari a:  $25 \text{ anni} \times 1,18\% \text{ (ammortamento annuo)} = \mathbf{29,50\%}$

per cui il valore residuo sarà pari a:  $(100-29,50)/100 = \mathbf{70,50\%}$  che è pari ad una vita residua del bene di 60 anni.

**Per il Lotto n° 4 data di ultimazione lavori (2007)**

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, ipotizzando una vita media del fabbricato di 85 anni, si avrebbe un ammortamento annuo dell'**1,18%** che nel nostro caso dà un decremento pari a:  $15 \text{ anni} \times 1,18\% \text{ (ammortamento annuo)} = \mathbf{17,70\%}$

per cui il valore residuo sarà pari a:  $(100-17,70)/100 = \mathbf{82,30\%}$  che è pari ad una vita residua del bene di 70 anni.

**Per il Lotto n° 5 data di ultimazione lavori (2007)**

Trattandosi di area urbana non è soggetta a vetustà pertanto non applicherò alcuna riduzione.

**Per tutti i LOTTI**

La scarsa manutenzione, sia ordinaria che straordinaria rilevata per gli ultimi 5 anni, comporta l'ipotesi di un decremento di valore di un ulteriore **0,15%** annuo.

$5 \text{ (anni)} \times 0,15\% \text{ (annuo)} = \mathbf{0,75\%}$  tale sarà l'abbattimento che applicherò a tutti i fabbricati per la manutenzione.

**Pertanto avremo, i seguenti valori a nuovo o ristrutturati:**

**LOTTO N° 1**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento al P2°+P3°**

**U.I. al P2°+P3° Fabbricato "C1" interno 10 - Foglio 15 P.IIa 871 Sub 10**

– Appartamento Sup. commerciale	mq 108,25 x Eu. 1.200,00/mq.	= Eu. <b>129.900,00</b>
– Sottotetto Sup. commerciale	mq 29,45 x Eu. 300,00/mq.	= Eu. <b>8.835,00</b>
– Balconi Sup. commerciale	mq 24,55 x Eu. 150,00/mq.	= Eu. <b>3.682,50</b>
– Terrazzo Sup. commerciale	mq 87,30 x Eu. 150,00/mq.	= Eu. <b>13.095,00</b>

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 1 a nuovo o ristrutturato**  
**Eu. 155.512,50**

Applicando le percentuali di decremento per vetustà per il Lotto n° 1 (17,70%) e manutenzione (0,75%), si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 – Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

$$\text{Eu. } 155.512,50 \times 0,8230 \times 0,9925 = \text{Eu. } 127.026,87$$

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 1 ragguagliato per l'effetto commerciale, é di Eu. 127.026,87 (euro Centoventisettemilaventisei/87)**

### **LOTTO N° 2**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento al P1°+P2°**

**U.I. al P1°+P2° Fabbricato "A3" interno 5 - Foglio 15 P.lla 649 Sub 5**

– Appartamento Sup. commerciale	mq 99,70 x Eu. 1.200,00/mq.	= Eu. 119.640,00
– Sottotetto Sup. commerciale	mq 12,80 x Eu. 300,00/mq.	= Eu. 3.840,00
– Balconi Sup. commerciale	mq 28,00 x Eu. 150,00/mq.	= Eu. 4.200,00
– Terrazzo Sup. commerciale	mq 91,66 x Eu. 150,00/mq.	= Eu. 13.749,00

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 2 a nuovo o ristrutturato  
Eu. 141.429,00**

Applicando le percentuali di decremento per vetustà per il Lotto n° 2 (29,50%) e manutenzione (0,75%), si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 141.429,00 \times 0,7050 \times 0,9925 = \text{Eu. } 98.959,64$$

All'importo come sopra determinato vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia sopra stimati in € 3.516,00 si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 98.959,64 - 3.516,00 = \text{Eu. } 95.443,64$$

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 2 ragguagliato per l'effetto commerciale, é di Eu. 95.443,64 (euro Novantacinquemilaquattrocentoquarantatre/64)**

### **LOTTO N° 3**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento al P1°+P2°**

**U.I. al P1°+P2° Fabbricato "A3" interno 6 - Foglio 15 P.lla 649 Sub 6**

– Appartamento Sup. commerciale	mq 99,70 x Eu. 1.200,00/mq.	= Eu. 119.640,00
– Sottotetto Sup. commerciale	mq 12,80 x Eu. 300,00/mq.	= Eu. 3.840,00

– <b>Balconi</b> Sup. commerciale	mq 28,00 x Eu. 150,00/mq. = <b>Eu. 4.200,00</b>
– <b>Terrazzo</b> Sup. commerciale	mq 91,66 x Eu. 150,00/mq. = <b>Eu. 13.749,00</b>

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 3 a nuovo o ristrutturato**  
**Eu. 141.429,00**

Applicando le percentuali di decremento per vetustà per il Lotto n° 3 (29,50%) e manutenzione (0,75%), si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 141.429,00 \times 0,7050 \times 0,9925 = \text{Eu. } 98.959,64$$

All'importo come sopra determinato vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia sopra stimati in € 3.516,00 si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 98.959,64 - 3.516,00 = \text{Eu. } 95.443,64$$

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 3 ragguagliato per l'effetto commerciale, è di Eu. 95.443,64 (euro Novantacinquemilaquattrocentoquarantatre/64)**

#### **LOTTO N° 4**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su Ufficio e studi privati al PT+P1°+P2°**

**U.I. al PT+ P1°+P2° Fabbricato "Locale Piscina Bar" - Foglio 15 P.lla 1012 Sub 7 graffata Sub 9**

– <b>Ufficio Studio</b> Sup. commerciale	mq 112,13 x Eu. 1.200,00/mq. = <b>Eu. 134.556,00</b>
– <b>Balconi</b> Sup. commerciale	mq 17,80 x Eu. 150,00/mq. = <b>Eu. 2.670,00</b>
– <b>Lastrico Solare</b> Sup. commerciale	mq 97,75 x Eu. 150,00/mq. = <b>Eu. 14.662,50</b>
– <b>Area esterna a verde e pavimentata</b>	
Sup. commerciale	mq 119,25 x Eu. 80,00/mq. = <b>Eu. 9.540,00</b>

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 4 a nuovo o ristrutturato**  
**Eu. 161.428,50**

Applicando le percentuali di decremento per vetustà per il Lotto n° 1 (17,70%) e manutenzione (0,75%), si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 161.428,50 \times 0,8230 \times 0,9925 = \text{Eu. } 131.859,24$$



All'importo come sopra determinato vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia sopra stimati in € 18.516,00 si determina un valore attuale dell'immobile pari a:

$$\text{Eu. } 131.859,24 - 18.516,00 = \text{Eu. } 113.343,24$$

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 4 ragguagliato per l'effetto commerciale, é di Eu. 113.343,24 (euro Centotredicimilatrecentoquarantatre/24)**

### **LOTTO N° 5**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su Area Urbana**

**U.I. su Area urbana - Foglio 15 P.III 1012 Sub 5**

**– Area esterna a verde e pavimentata**

$$\text{Sup. commerciale mq } 98,00 \times \text{Eu. } 80,00/\text{mq.} = \text{Eu. } 7.840,00$$

**Valore complessivo dell'immobile LOTTO N° 5 a nuovo o ristrutturato  
Eu. 7.840,00**

**Pertanto il valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile LOTTO N° 5 ragguagliato per l'effetto commerciale, é di Eu. 7.840,00 (euro Settemilaottocentoquaranta/00)**

Al fine di un'esatta individuazione dell'immobile nel bando di vendita, la S/V Ill/ma voglia precisare come segue:

### **LOTTO N° 1**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Secondo e Terzo **Palazzina "C1" interno 10** composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto con lavatoio e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 102,25**; Balconi **mq 24,55**; Sottotetto **mq 29,45**; Terrazzo **mq 87,30** Confinante con appartamento al Piano Secondo interno 9 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- *Appartamento: Foglio 15 P.III 871 Sub 10 Piano Secondo e Terzo Interno 10 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6,5 vani Consistenza Catastale: 141 mq escluse aree scoperte 125 mq - Rendita Euro 256,81;*

In Ditta:

- ..... - *C.F. 01863200786 Con Sede in Scalea Via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;*

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile  
LOTTO N° 1 raggugliato per l'effetto commerciale  
Eu. 127.026,87 (euro Centoventisettemilaventisei/87)**

### **LOTTO N° 2**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina "A3" interno 5** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70; Balconi mq 28,00; Sottotetto mq 12,80; Terrazzo mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 6 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- *Appartamento: Foglio 15 P.IIa 649 Sub 5 Piano Primo e Secondo Interno 5 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 117 mq escluse aree scoperte 99 mq - Rendita Euro 237,05;*

In Ditta:

- ..... - *C.F. 01863200786 Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1 - proprietaria al 1000/1000;*

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile  
LOTTO N° 2 raggugliato per l'effetto commerciale  
Eu. 95.443,64 (euro Novantacinquemilaquattrocentoquarantatre/64)**

### **LOTTO N° 3**

- **Abitazione di tipo economico** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Primo e Secondo **Palazzina "A3" interno 6** composto da soggiorno con angolo cottura, due Wc, tre camere, balconi, sottotetto e Terrazzo, superficie commerciale appartamento **mq. 99,70; Balconi mq 28,00; Sottotetto mq 12,80; Terrazzo mq 91,66** Confinante con appartamento al Piano Primo interno 5 e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- *Appartamento: Foglio 15 P.IIa 649 Sub 6 Piano Primo e Secondo Interno 6 - Categoria A/3 - classe 2 – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 119 mq escluse aree scoperte 101 mq - Rendita Euro 237,05;*

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1  
- proprietaria al 1000/1000;

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile  
LOTTO N° 3 ragguagliato per l'effetto commerciale  
Eu. 95.443,64 (euro Novantacinquemilaquattrocentoquarantatre/64)**

#### **LOTTO N° 4**

- **Ufficio studio privato** sito nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, Primo e Secondo **Palazzina “Piscina e locale Bar”** composto da Corte esclusiva a verde e pavimentata, soggiorno, cucina, ripostiglio, due Wc, due camere, balconi e Lastrico Solare, superficie commerciale appartamento **mq. 112,13**; Balconi **mq 17,80**; Lastrico Solare **mq 97,75**; Corte esclusiva a verde **mq 74,00**; Corte esclusiva pavimentata **mq 17,80** Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1 interno 1, Area adibita a Piscina e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Ufficio Studio privato: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 7 graffata con Sub 9 Piano Terra Primo e Secondo - Categoria A/10 - classe U – Consistenza 6 vani Consistenza Catastale: 138 mq escluse aree scoperte 138 mq - Rendita Euro 774,69;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1  
- proprietaria al 1000/1000;

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile  
LOTTO N° 4 ragguagliato per l'effetto commerciale  
Eu. 113.343,23 (euro Centotredicimilatrecentoquarantatre/23)**

#### **LOTTO N° 5**

- **Area Urbana** sita nel comune di Scalea (CS) Contrada Pantano Via Campo Volo n. 3, Piano Terra, composto da Corte a verde non materializzata su terreno, superficie commerciale **mq. 98,00**; Confinante con appartamento al Piano Terra Fabbricato D1, proprietà Piscopo e per altri lati con area condominiale;

Dati Catastali:

- **Area Urbana: Foglio 15 P.Illa 1012 Sub 5 - Categoria F/1 - Consistenza Catastale 98 mq - Rendita Euro 0,00;**

In Ditta:

- ..... - **C.F. 01863200786** Con Sede in Scalea via A. De Gasperi n. 1  
- proprietaria al 1000/1000;

**Valore della intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile  
LOTTO N° 5 ragguagliato per l'effetto commerciale  
Eu. 7.840,00 (euro Settemilaottocentoquaranta/00)**

### CONCLUSIONI

Esposto le conclusioni cui sono pervenuto, deposito la presente relazione unitamente ai relativi allegati appresso elencati.

A me consulente tecnico d'ufficio, la soddisfazione di aver svolto serie operazioni di controllo, una corretta ricognizione del manufatto, una circostanziata conoscenza della sua organizzazione tecnico-amministrativa e catastale, ricercando tutti gli elementi utili per la stima.

Pertanto, rimango a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Belvedere Marittimo, lì 26 Aprile 2022

Il C.T.U  
Geom. Giovanni BELMONTE



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Iscritta al n° 96/2016 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari.*

**BPER Società Cooperativa** con sede in Via San Carlo 8/20 Modena rappresentata difesa dall'Avv.to Ferruccio FEDELE e **AQUI SPV Srl subentrante** con sede in Via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano (TV) **Mandataria PRELIOS Credit Sevicng Spa** con sede in Via Valtellina 15/17 Milano difesi dall'Avv.to Annamaria GENOVESE.

**- contro -**

.....Con sede legale in Via A De Gasperi, 1 Scalea (CS)

STUDIO TECNICO Belmonte Geom. Giovanni Via S. Antonio Abate, 40 - Iscritto all'Albo dei CTU al n° 107 – Tel/Fax 0985/82062 Cell 335/6312640  
e-mail giovanni.belmonte@geopec.it

## **DOCUMENTAZIONE GENERALE**

1. Avviso di sopralluogo n° 1;
2. Verbale di sopralluogo n° 1;
3. Avviso di sopralluogo n° 2;
4. Verbale di sopralluogo n° 2;

## **FASCICOLO ALLEGATO N° 1 -- U.I. Foglio 15 P.IIa 871 Sub 10**

1. Visura catastale degli Immobili;
2. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;
3. Planimetria della unità immobiliare in scala 1:200;
4. Permesso di Costruire n° 128 del 30/11/2004 Pratica Edilizia n. 4213/E
5. Documentazione fotografica;

## **FASCICOLO ALLEGATO N° 2 -- U.I. Foglio 15 P.IIa 649 Sub 5**

1. Visura catastale degli Immobili;
2. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;
3. Planimetria della unità immobiliare in scala 1:200;
4. Permesso di Costruire n° 10 del 20/03/1995 Pratica Edilizia n. 3003
5. Certificato di Abitabilità n. 201 del 27/11/2002
6. Documentazione fotografica;

## **FASCICOLO ALLEGATO N° 3 -- U.I. Foglio 15 P.IIa 649 Sub 6**

1. Visura catastale degli Immobili;
2. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;
3. Planimetria della unità immobiliare in scala 1:200;
4. Permesso di Costruire n° 10 del 20/03/1995 Pratica Edilizia n. 3003
5. Certificato di Abitabilità n. 201 del 27/11/2002
6. Documentazione fotografica;

## **FASCICOLO ALLEGATO N° 4 -- U.I. Foglio 15 P.IIa 1012 Sub 7 e Sub 9**

1. Visura catastale degli Immobili;
2. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;
3. Planimetria della unità immobiliare in scala 1:200;
4. Permesso di Costruire n° 128 del 30/11/2004 Pratica Edilizia n. 4213/E
5. Certificato di Agibilità n. 56 del 13/04/2009
6. Documentazione fotografica;

## **FASCICOLO ALLEGATO N° 5 -- U.I. Foglio 15 P.IIa 1012 Sub 5**

1. Visura catastale degli Immobili;
2. Copia planimetria catastale della unità immobiliare;

3. Concessione Edilizia n° 08 del 01/03/1994 Pratica Edilizia n. 3002
4. Documentazione fotografica;

### **FASCICOLO ALLEGATO N° 6**

#### **Immobili occupati Eredi ..... U.I. Foglio 15 P.IIa 649 Sub 5 e Sub 6**

1. Informazioni rese dall'Avv. Katia Greco difensore dei lorio;
2. Contratto Preliminare di Vendita;
3. Sentenza n. 947 del 10/11/2017 Tribunale di Paola;
4. Ordinanza Corte di Appello di Catanzaro;
5. Verbale di Udienza del 13/07/2021 Corte di Appello di Catanzaro
6. Certificati di Stato di Famiglia

### **FASCICOLO ALLEGATO N° 7**

#### **Regolamento di condomio ed esposizione contabile delle U.I.**

1. Estratto del regolamento di Condominio;
2. Esposizione contabile - Fabbricato C1 Interno 10 Foglio 15 P.IIa 871 Sub 10;
3. Esposizione contabile - Fabbricato A3 Interno 5 Foglio 15 P.IIa 649 Sub 5;
4. Esposizione contabile - Fabbricato A3 Interno 6 Foglio 15 P.IIa 649 Sub 6;
5. Esposizione contabile - Fabbr Piscina Bar Foglio 15 P.IIa 1012 Sub 7 e Sub 9;
6. Estratto conto spese legali Avv. Giovanna Adele Carrozzino;

### **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

1. Istanza UTC comune di Scalea per accesso agli atti;
2. Attestato Np 59/Reg del 12/04/2022 UTC Settore VII Urbanistica e Demanio;
3. Estratto regolamento Edilizio Comunale;
4. Richiesta chiarimenti su Attestato Np 59/Reg del 12/04/2022;

### **SPECIFICA COMPETENZE e ricevute delle spese sostenute.**