MB
architettura & servizi tecnici

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

TRIBUNALE DI LOCRI (RC)

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 37/2021 R. G. Es. Imm

Creditore procedente : OMISSIS SPV S.r.l. - Piazza OMISSIS (TV) Via OMISSISOMISSIS 1.
Avv. OMISSIS OMISSIS - Piazzale OMISSIS, n. 15- 00144 ROMA

Debitore :OMISSIS OMISSIS

Udienza : 13.03.2023
G.Es. : Dott.ssa OMISSIS OMISSIS

C.T.U. : arch. OMISSIS OMISSIS

Locri lì 02.03.2023

l'Esperto Tecnico d'Ufficio

(Arch. OMISSIS OMISSIS)

OMISSIS OMISSIS
architetto

Sede operativa:
Via OMISSIS, 116
89044 - Locri
Reggio Calabria, ITALIA

Contatti:
OMISSIS
m.OMISSIS@gmail.com
mOMISSIS@oappc-rc.it

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

MB
architettura & servizi tecnici

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI (RC)
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 37/2021 R. G. Es. Imm
Creditore procedente : OMISSIS SPV S.r.l. - Piazza OMISSIS (TV) Via OMISSISOMISSIS 1.
Avv. OMISSIS OMISSIS - Piazzale OMISSIS, n. 15- 00144 ROMA
Debitore :OMISSIS OMISSIS
Udienza : 13.03.2023
G.Es. : Dott.ssa OMISSIS OMISSIS
C.T.U. : arch. OMISSIS OMISSIS

INDICE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio	**Pagina**
· Premessa	**6**
Risposte ai quesiti formulati dal G.E.	
· a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale...	**7**
· b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica...	**13**
· c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica...	**21**
· d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato,...	**24**
· e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,...	**25**
· f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio...	**25**
· g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,...	**25**
· h) informi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese ...	**25**
· i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata...	**26**
· j) previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione.	**26**
· k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36...	**28**
· l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica...	**28**
· n) per i fabbricati rediga le piante planimetriche...	**29**
· m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore)...	**32**
· o) indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;	**37**
***	
· **Allegati Relazione Tecnica di CTU** (documento separato)	
· **Scheda del fascicolo** (documento separato)	
· **Richiesta di Liquidazione CTU** (documento separato)	
***	

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Indice Allegati alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

· **Allegato 1** - NOMINA E VERBALE DI GIURAMENTO CTU -
(del 09.11.2021 e del 17.12.2021)

· **Allegato 2** - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE -
(al 18.03.2022)

· **Allegato 3** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE -
(al 18.03.2022)

· **Allegato 4** - QUESITO E RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE DI LOCRI - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Quesito del 12.04.2022 e riscontro del 15.04.2022;.22.04.2022)

· **Allegato 5** - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CALABRIA SUE / COMUNE DI SIDERNO
(Richiesta del 27.11.2022; Rilascio CDU in data del 15.12.2022)

· **Allegato 6** - COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI-
(Comunicazioni per mezzo di raccomandata A/R del: 12.03.2022; PEC de12.03.2022)

· **Allegato 7** - QUOTAZIONI OMI - Comune di SIDERNO - I° Semestre - Anno 2022 - Agenzia Entrate - Banca dati Quotazioni Immobiliari

· **Allegato 8** - RICHIESTA ACCESSO ATTI APE - Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici
(Richiesta PEC del 12.04.2022; Riscontro PEC del 27.04.2022)

· **Allegato 9** - VERBALE DI SOPRALLUOGO
(del 18.03.2022)

· **Allegato 10** - PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORMENTO ACQUISITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO (RC)
[Pratica di Condono Edilizio N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 (L.28.02.1985 n. 47); S.C.I.A. N° 1362 del 29.12.1896 prot. 20033]

· **Allegato 11** - RICEVUTE DI TRASMISSIONE BOZZA PERIZIA TECNICA ALLE PARTI
[Email ordinaria al debitore e PEC al creditore procedente del 14.02.2023]

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la procedura di esecuzione immobiliare N. 37/2021 R. G. Es. Imm. - OMISSIS SPV S.r.l. C/ OMISSIS OMISSIS

Locri lì 02.03.2023

Il sottoscritto **arch. OMISSIS OMISSIS**, nato a Toronto (Canada) il OMISSIS, C.F.OMISSIS, residente in via OMISSIS n°116, CAP 89044 Locri, (RC) - Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di OMISSIS con n°OMISSIS, abilitato all'esercizio della libera professione e con studio tecnico in via Marconi n°116 – 89044 Locri (RC), viene nominato, in data 09.11.2021 dal TRIBUNALE DI LOCRI (RC) in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 37/2021 R. G. Es. Imm. - OMISSIS SPV S.r.l. C/ OMISSIS OMISSIS**

Il Giudice dell'Esecuzione chiede al sottoscritto C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

h) *informi l'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;*

i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero se derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

j) *previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,* "in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono , indicando 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)" *(NB Ripetuto al quesito k);

k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono , indicando 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*(NB Il contenuto viene ripetuto al quesito j)

l) *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

m) *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e*

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

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; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

n) *per i fabbricati rediga le piante planimetriche;*

o) *indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n° 445 del 28/12/200 s.m.i. - il sottoscritto arch. OMISSIS OMISSIS, in qualità di CTU nominato, dichiara e certifica quanto segue.

PREMESSA

Con riferimento ai contenuti del fascicolo (*Vedi in particolare Atto di Precetto del 07.04.2021 ed Atto di Pignoramento del 30.06.2021 dell'avv. OMISSIS OMISSIS*) relativo alla procedura di esecuzione immobiliare n. 37/2021 R.G.Es., OMISSIS SPV S.r.l. [con sede legale in OMISSIS (TV) Via OMISSISOMISSIS n. 1 iscritta al registro delle Imprese di Treviso-Belluno al n. 04951650268] e per essa OMISSIS OMISSISS.p.A. [con sede in Milano, Via Valtellina 15/17 iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. 08360630159, iscritta al REA di Milano al n. 1217580) rappresentata da OMISSIS OMISSISS S.P.A. [con sede in Milano, Via Valtellina 15/17 iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi C.F. e P.IVA 130483380151]), in forza di procura speciale del 20.05.2019(a rogito del Notaio Pasquale Matarrese)- rappresentata, assistita e difesa, giusta procura speciale dall'avvocato OMISSIS OMISSIS (.C.F. OMISSIS, pec: OMISSISOMISSIS@pec.it), elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Piazzale Sturzo 15, in relazione alla procedura esecutiva di cui sopra contro i Sig.ri OMISSIS OMISSIS[nata a Cinquefrondi(RC) il 7.10.1981 C.F. OMISSIS] e OMISSIS OMISSIS[nato a Siderno (RC) il 13.06.1955 C.F. OMISSIS] che, in data 30.04.2010 stipulavano un atto di mutuo fondiario per l'importo di euro 110.000,00, a rogito del Notaio OMISSIS, rep. n. 42321-racc. n. 12375, con l'allora OMISSIS, poi fusasi per incorporazione in UBI Banca S.p.a. con atto del 02.02.2017, Notaio OMISSIS, rep. n. 103.243/racc. n. 35834, iscrivendo ipoteca sull'immobile di proprietà della Sig.ra OMISSIS OMISSIS, in data 6.05.2010, presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, reg. gen. 8729-reg. part. 1715, per il valore complessivo di euro 220.000,00.

In data 13-04.2021, veniva notificato, dall'avvocato OMISSIS OMISSIS, atto di precetto per l'importo complessivo di euro 100.013,84, per rate scadute e non pagate e compensi dovuti per il precetto.

Trascorso infruttuosamente il termine dilatorio di cui all'art. 482 c.p.c., la creditrice OMISSIS SPV, e per essa OMISSIS OMISSISS.p.A., ha sottoposto ad espropriazione forzata immobiliare, il diritto pieno ed incondizionato di PROPRIETA', goduto dalla Sig.ra OMISSIS OMISSIS, nata a Cinquefrondi(RC) il 7.10.1981 C.F. OMISSIS, residente a Siderno (RC) alla Via Pellegrina n. 14, sul bene ipotecato a garanzia del credito, di cui fornisce la descrizione che segue:

1) Comune di Siderno (RC), Contrada Feudo snc, descritta al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Foglio 37, Particella 331, Sub. 3, piano T, int. 1, cat. A/3, classe 4, vani 7,5.

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto arch. OMISSIS OMISSIS - in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato - procede nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

***

In data 17.12.2021, presso il Tribunale di Locri, è stato prestato giuramento dal sottoscritto arch. OMISSIS OMISSIS, in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato, per al Procedura di Esecuzione Immobililare N. 37/2021 promossa nei confronti di OMISSIS OMISSIS da parte di OMISSIS SPV S.r.l.

Viene pertanto dato l'avvio alle operazioni peritali che di seguito si riportano.

***

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Con riferimento alle disposizioni generali di cui all'articolo 567, secondo comma cod. Proc. Civile (nuovo testo) il sottoscritto, Arch. OMISSIS OMISSIS - in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato - ha proceduto a verificare la completezza della documentazione ipocatastale presente agli atti per la procedura di Esecuzione Immobiliare n. 37/2021 promossa da OMISSIS SPV S.r.l. [con sede legale in OMISSIS (TV) Via OMISSISOMISSIS n. 1 iscritta al registro delle Imprese di Treviso-Belluno al n. 04951650268] - rrappresentata, assistita e difesa, giusta procura speciale dall'avvocato OMISSIS OMISSIS (.C.F. OMISSIS, pec: OMISSISOMISSIS@pec.it), elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Piazzale Sturzo 15 nei confronti di OMISSIS OMISSIS[nata a Cinquefrondi(RC) il 7.10.1981 C.F. OMISSIS e residente in Siderno (RC) alla Via Pellegrina n. 14

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU è emerso che agli atti è stata depositata (da parte del creditore procedente) Nota di Iscrizione Ipotecaria(in copia informatica) di cui, in data 26.7.2021, viene attestata la conformità all'originale analogico(ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 *bis* del D.L. n. 179/2012, convertiti dalla Legge n. 221/2012, modificato ed integrato dal comma 9 *bis*, aggiunto dal D.lgs n. 90/2014, art. 52, comma 1, lettera a), *"Poteri di autentica dei difensori e degli ausiliari del giudice"*) da parte dell'avv. OMISSIS OMISSIS.

Premesso quanto sopra, si precisa che i contenuti della suddetta Nota di Iscrizione Ipotecaria prodotta dall'avv. OMISSIS OMISSIS coincidono con quanto riscontrato dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare di REGGIO CALABRIA alla data del 18/03/2022(Vedi allegati) per come di seguito riportato:

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Ispezione n. T314193 del 18/03/2022 richiesta dal sottoscritto CTU arch. OMISSIS OMISSIS

DATI DELLA RICHIESTA

Immobile : Comune di SIDERNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 37 - Particella 331 - Subalterno 3
Periodo da ispezionare: dal 18/03/1979 al 18/03/2022
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 18/03/1979 al 18/03/2022

SITUAZIONE AGGIORNAMENTO

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 18/03/2022
Elenco immobili
Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0037 Particella 00331 Subalterno 0003

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 10/07/2000 - Registro Particolare 6596 Registro Generale 8760
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 58435 del 29/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 10/07/2000 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 8761
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 58461 del 03/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 691 del 10/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 10/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 1715 Registro Generale 8729
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 42321/12375 del 30/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2383 del 03/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

4. TRASCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 12258 Registro Generale 14559
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 842 del 13/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

NOTA DI ISCRIZIONE

Ispezione telematica n. T1314193 del 18/03/2022 richiesta dal sottoscritto CTU arch. OMISSIS OMISSIS

NOTA DI ISCRIZIONE

Registro generale n. 8729

Registro particolare n. 1715 Presentazione n. 15 del 06/05/2010

SEZIONE A - GENERALITA'

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/04/2010 Numero di repertorio 42321/12375

Notaio OMISSIS Codice fiscale OMISSIS

Sede SIDERNO (RC)

Titolo depositato in originale SI

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 110.000,00 Tasso interesse annuo 2,35% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 110.000,00 Spese - Totale € 220.000,00

Importi variabili - Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

SEZIONE B - IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 37 Particella 331 Subalterno 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 7,5 vani

Indirizzo CONTRADA FEUDO N. civico -

Interno 1 Piano T

SEZIONE C - SOGGETTI

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale OMISSIS

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 13336590156 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome OMISSIS Nome OMISSIS

Nata il 07/10/1981 a CINQUEFRONDI (RC)

Sesso F Codice fiscale OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome OMISSIS Nome OMISSIS

Nato il 13/06/1955 a SIDERNO (RC)

Sesso M Codice fiscale OMISSIS

SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA OMISSIS SOCIETA' PER AZIONI - SEDE LEGALE E DIREZIONE DI COSENZA: VIALE CRATI, 87100 COSENZA - DIREZIONE DI BARI: CORSO ITALIA N. 9, 70123 BARI - ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA - CAPITALE SOCIALE EURO 1.468.208.505,92 - CODICE FISCALE, PARTITA IVA E REGISTRO IMPRESE DI COSENZA N. 13336590156 - CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DEL T.U.B., A FAVORE DEI "MUTUATARI", LA SOMMA DI EURO 110.000 (CENTODIECIMILA) DA EROGARSI NEI TERMINI E MODALITA' DI SEGUITO PRECISATI, IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE AL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA ED A QUELLO DEI FUTURI STATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI DA ESEGUIRSI SU DETTO IMMOBILE, IDONEAMENTE DOCUMENTATI E COMPROVATI, RESTANDO COMUNQUE RISERVATA ALLA BANCA LA FACOLTA' DI VERIFICARE TALI STATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI MEDIANTE INCARICATI DI PROPRIA FIDUCIA. A) COME PRIMA EROGAZIONE, IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE AL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA, I "MUTUATARI" RICEVONO, ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, LA SOMMA DI EURO 40.000 (QUARANTAMILA) MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE INTRATTENUTO PRESSO LA FILIALE DI SIDERNO DELLA BANCA MEDESIMA, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. B) LA SOMMA DI EURO 70.000 (SETTANTAMILA) SARA' EROGATA SUCCESSIVAMENTE IN UNA O PIU' SOLUZIONI, IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE AL COSTO DEI SINGOLI STATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI, DA ESEGUIRSI SUL PREDETTO IMMOBILE OGGETTO DI IPOTECA, IDONEAMENTE DOCUMENTATI E COMPROVATI, COMUNQUE ENTRO IL PREDETTO TERMINE DI SCADENZA DELL'ULTIMA RATA

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

DI PREAMMORTAMENTO, SALVO EVENTUALE PROROGA CONCESSA DALLA BANCA, E SEMPRE CHE SI SIANO VERIFICATI GLI ADEMPIMENTI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO A) E CHE NON SIANO AVVENUTI FATTI, QUALI AD ESEMPIO COSTITUZIONE DI VINCOLI O SERVITU' A CARICO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI IPOTECA, OVVERO VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO, CHE ABBIANO LIMITATO LA COMMERCIABILITA' DELL'IMMOBILE STESSO OVVERO DIMINUITO IL SUO COSTO/VALORE RISPETTO A QUANTO STIMATO IN PRECEDENZA DALLA BANCA. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEI "MUTUATARI", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNANO, ENTRO 300 (TRECENTO) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, CALCOLATI COME DI SEGUITO INDICATO, MEDIANTE: - N. 294 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRENSIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO ALLA "FRANCESE"; PRECEDUTE DA: - N. 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA "BANCA" I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE DAL GIORNO DELL'ACCREDITO ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. LE PRIME NUMERO 12 (DODICI) RATE SARANNO REGOLATE AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 2,350% (DUE VIRGOLA TRECENTOCINQUANTA PER CENTO), CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE. LE RIMANENTI NUMERO 288 (DUECENTOOTTANTOTTO) RATE MENSILI, CALCOLATE SUL CAPITALE RESIDUO CHE RISULTERA' AL TERMINE DEL SUDDETTO PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, SARANNO REGOLATE AD OGNI RATA E PER CIASCUN PERIODO TEMPORALE AL QUALE QUESTA SI RIFERISCE, MAGGIORANDO DI 2,200 (DUE VIRGOLA DUECENTO) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO ("SPREAD") IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PATTUITO, RAPPRESENTATO DALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI GIORNALIERE DEL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE, IN BREVE "TASSO EURIBOR" A EURIBOR 3 MESI 360) DEL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA. A TAL FINE: - SI CONSIDERERANNO LE QUOTAZIONI DEL TASSO EURIBOR RILEVATE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSE SUL CIRCUITO REUTERS ALLA CORRISPONDENTE PAGINA E PUBBLICATE IL GIORNO SEGUENTE SUI QUOTIDIANI "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA". IN CASO DI DIFFORMITA' TRA IL VALORE RILEVATO DAL SUMMENZIONATO COMITATO DI GESTIONE ED IL VALORE PUBBLICATO DAI QUOTIDIANI SOPRACITATI, SI DOVRA' CONSIDERARE LA QUOTAZIONE RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE; - LA MEDIA ARITMETICA SARA' CALCOLATA CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI; - SI FARA' RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DEL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA QUALUNQUE SIA LA PERIODICITA' DI PAGAMENTO DELLE RATE (AD ESEMPIO, SE LA RATA DECORRE A PARTIRE DAL MESE DI AGOSTO, INDIPENDENTEMENTE DALLA SUA SCADENZA CHE POTREBBE ESSERE MENSILE, TRIMESTRALE O ALTRO, SI APPLICHERA' LA MEDIA DEL MESE DI LUGLIO.) OGNI VARIAZIONE DELLA MISURA DEL TASSO D'INTERESSE EFFETTUATA IN VIRTU' DELLA REGOLA APPENA DESCRITTA COMPORTERA' LA RIDETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL DEBITO E

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

DELLA DURATA RESIDUI DEL MUTUO. TALE RIDETERMINAZIONE SARA' EFFETTUATA SECONDO LE MEDESIME REGOLE SEGUITE PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO, FERMO RESTANDO IL NUMERO DELLE RATE E LE RELATIVE SCADENZE GIA' PATTUITE. AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI TRASPARENZA BANCARIA, SI PRECISA CHE L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO SOPRA INDICATO E' PARI ALLO 0,650%. IN OGNI CASO IL TASSO ANNUO NOMINALE NON POTRA' SUPERARE IL 5,500%. E' RICONOSCIUTO AI "MUTUATARI", AI SENSI DELL'ART. 40 DEL CITATO D.LGS. N. 385/1993, IL DIRITTO DI ESTINGUERE IL MUTUO ANTICIPATAMENTE. IN TAL CASO LA LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, DERIVANTE DALLO SCIOGLIMENTO ANTICIPATO DEL CONTRATTO, AVVERRA' ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE IN VIGORE ALLA DATA DEL SUO VERIFICARSI E COMPORTERA' LA CORRESPONSIONE A FAVORE DELLA "BANCA" DI UNA SOMMA, A TITOLO DI PENALE PER ESTINZIONE COMPENSO, COME PREVISTO DALL'ART. 40, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 385/1993, PARI ALLO: - 0% DEL CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE, QUALORA L'ESTINZIONE AVVENGA ENTRO IL DECIMO ANNO DAL MOMENTO DELL'EROGAZIONE; - 0% DEL CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE, QUALORE L'ESTINZIONE AVVENGA DOPO IL DECIMO ANNO DAL MOMENTO DELL'EROGAZIONE. SI PRECISA CHE DETTO COMPENSO E' OMNICOMPRENSIVO E CHE NESSUN ALTRO ONERE VERRA' RICHIESTO DALLA BANCA AI "MUTUATARI". A TITOLO DI ESEMPIO: - CONSIDERANDO UN CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO PARI AD EURO 1.000, L'APPLICAZIONE DELLA FORMULA SARA' LA SEGUENTE: EURO 1.000 X 0% = EURO 1.000. E' ALTRESI' CONCESSA AI "MUTUATARI" LA FACOLTA' DI EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI E ANTICIPATI DEL CAPITALE, ANCHE IN MOMENTI DIVERSI RISPETTO ALLE SCADENZE DELLE SINGOLE RATE MA COMUNQUE NON PRIMA DEL PAGAMENTO DELL'ULTIMA RATA DELL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CORRISPONDENDO ANCHE IN TALI CASI ALLA "BANCA" UNA SOMMA, A TITOLO DI SPESE PER RIDUZIONE FINANZIAMENTO OMNICOMPRENSIVO, NELLA MISURA E ALLE CONDIZIONI SOPRA SPECIFICATE PER IL CASO DI ESTINZIONE. TALI RIMBORSI PARZIALI ANTICIPATI COMPORTERANNO LA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO E LE SCADENZE DELLE STESSE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 3 DELLE "NORME GENERALI". IL COSTO TOTALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE A CARICO DEI "MUTUATARI", CALCOLATO CONSIDERANDO GLI INTERESSI DI CUI AL PRECEDENTE ART. 2, LE SPESE DI ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI (CON ESCLUSIONE DEL COSTO DI EVENTUALI POLIZZE FACOLTATIVE), LE SPESE DI ISTRUTTORIA E LE EVENTUALI SPESE DI INCASSO RATA, E' RAPPRESENTATO DAL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) CHE SARA' INDICATO NELLE RENDICONTAZIONI PERIODICHE. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 220.000 (DUECENTOVENTIMILA). LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO "T.U.B.", SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE CONTRATTO. LA BANCA OMISSISSOCIETA' PER AZIONI - HA ELETTO DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1, DEL CITATO D.LGS. N. 385/1993, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE IN COSENZA AL VIALE CRATI. I "MUTUATARI" A LORO VOLTA ELEGGONO DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO ALL'INIZIO DEL PRESENTE ATTO."

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Il sottoscritto CTU, a seguito di acquisizione delle Ispezioni Ipotecarie aggiornate (ultima verifica effettuata in data 18.03.2022), presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Reggio Calabria-Ufficio Provinciale-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare), ritiene che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente risulta essere completa ed idonea.

ALLEGATI questito a)

· **Allegato 2** - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (
(al 18.03.2022)

***

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

L'immobile oggetto di pignoramento e' ubicato in località "Pellegrina" del Comune di Siderno (RC) nella Contrada Feudo(o Via Pellegrina) e trattasi di unità immobiliare autonoma ubicata al piano terra di un maggior fabbricato con struttura portante in cemento armato a destinazione residenziale a tre piani fuori terra con ingresso esterno comune.

Per come già premesso, trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale di superficie complessiva commerciale pari a ca. 163,00 mq composto dai seguenti ambienti(vedi anche planimetria allegata): ingresso; corridoio/disimpegno, cucina/soggiorno/pranzo (ambiente unico), ripostigli, studio, bagno e due camere da letto.

Per come si evince dall'allegata documentazione fotografica, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere completamente arredata e gli impianti(elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, televisivo, citofonico, ecc.) risulterebbero essere funzionanti anche in considerazione del fatto che , per come riportato nel verbale di sopralluogo tecnico del 18.03.2022, la sig.ra OMISSIS OMISSIS ha dichiarato che: *"L'immobile oggetto di pignoramento costituisce la propria abitazione primaria dove risiede assieme ai suoi tre figli minori"*.

Le finiture, così come lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, risultano essere entrambi buoni.

Nel merito della corrispondenza tra i dati catastali attuali ed i dati riportati nell'atto di pignoramento vi è da evidenziare che il sottoscritto CTU ha riscontrato una incongruenza sul nomitativo ed il codice fiscale della debitrice in quanto sia nell'atto di pignoramento, nonché nelle visure ipocatastali, viene riportato OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS mentre, per come di seguito riportato, nelle visure catastali figura invece OMISSIS OMISSIS CF. OMISSIS:

DATI CATASTALI ATTUALI IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Catasto Fabbricati: C
- Comune di Siderno (RC)
- Foglio 37 Particella 331 Subalterno 3
- Intestazione: **OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS) -** Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

I confini catastali della particella catastale su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (Particella 331 del Foglio 37 del Comune d Siderno) risultano essere i seguenti:
- Confine particella 331 a Nord: Particella 420 del Foglio di Mappa 37 Comune di Siderno (RC)
- Confine particella 331 a Est: Particelle 315 e 513 del Foglio di Mappa 37 Comune di Siderno (RC)
- Confine particella 331 a Sud: Particella 57 del Foglio di Mappa 37 Comune di Siderno (RC)
- Confine particella 331 a Ovest: Particelle 319 e 350 del Foglio di Mappa 37 Comune di Siderno (RC)

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)

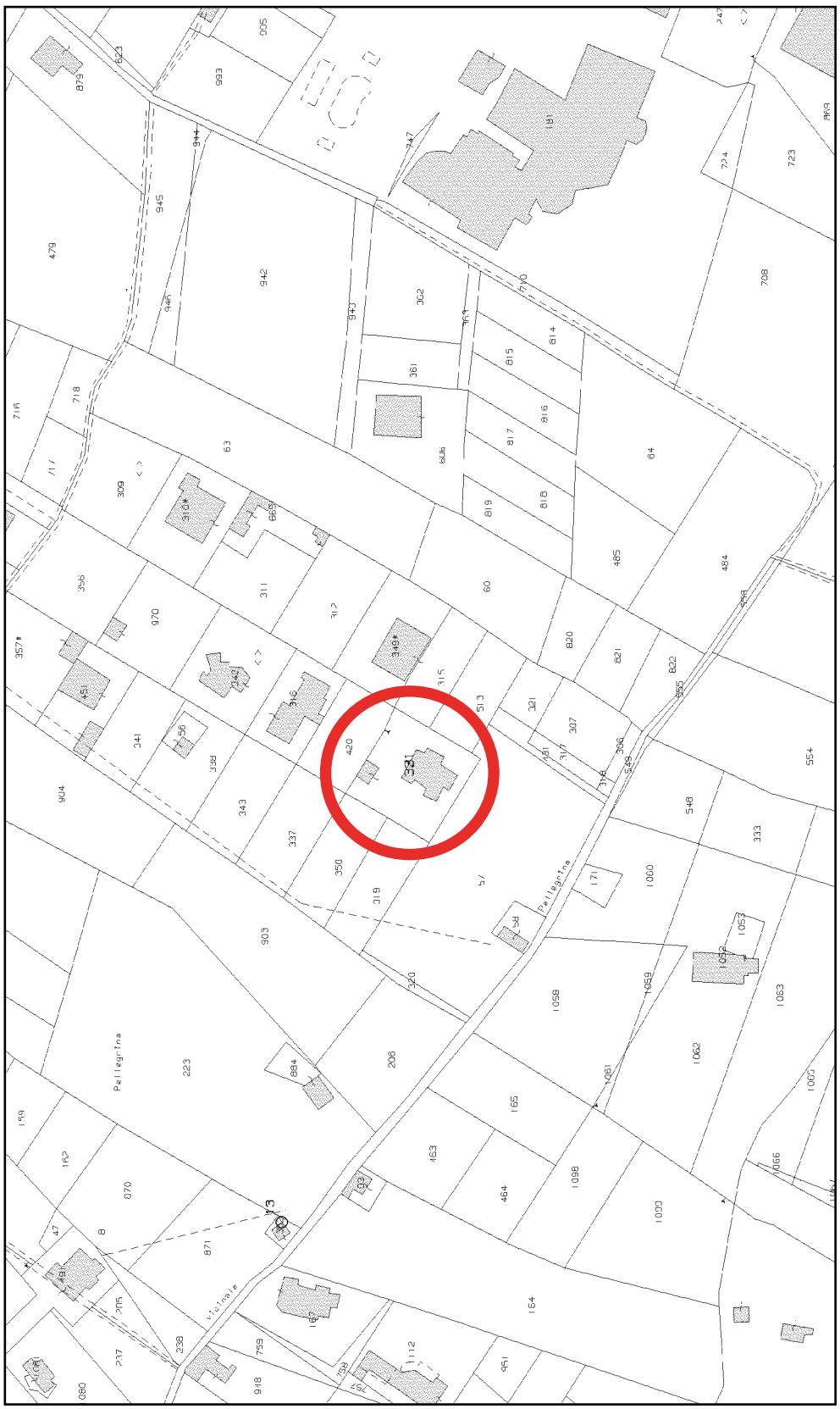
Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Unione Estratti di Mappa Catastale

Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto (Google Earth)
Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



Ortofoto 1(Googe Earth). Foglio 37 Particella 331

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto (Google Earth)
Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



N

Ortofoto 2(Google Earth) Foglio 37 331

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 18.03.2022
Comune di Siderno (RC)
Foglio 37 Particelle 331 Subalterno 3



Foto 1. F.37 P.lla 331 Sub. 3



Foto 2. F.37 P.lla 331 Sub. 3

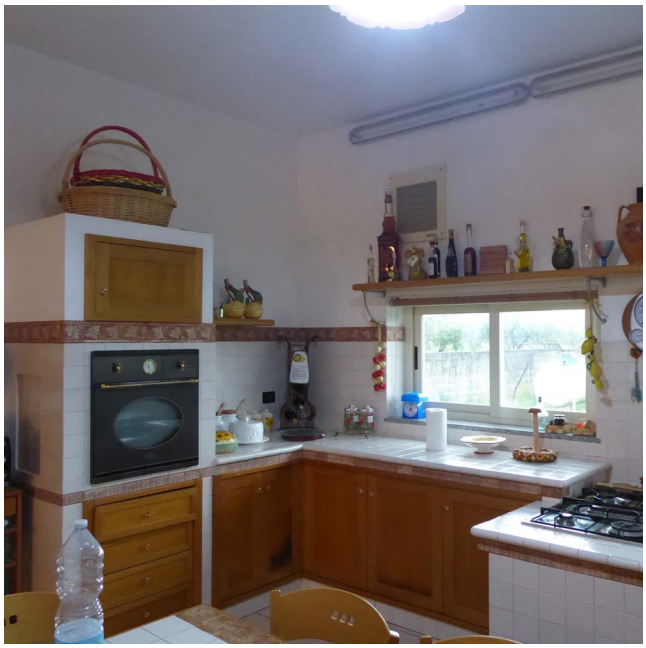


Foto 3. F.37 P.lla 331 Sub. 3

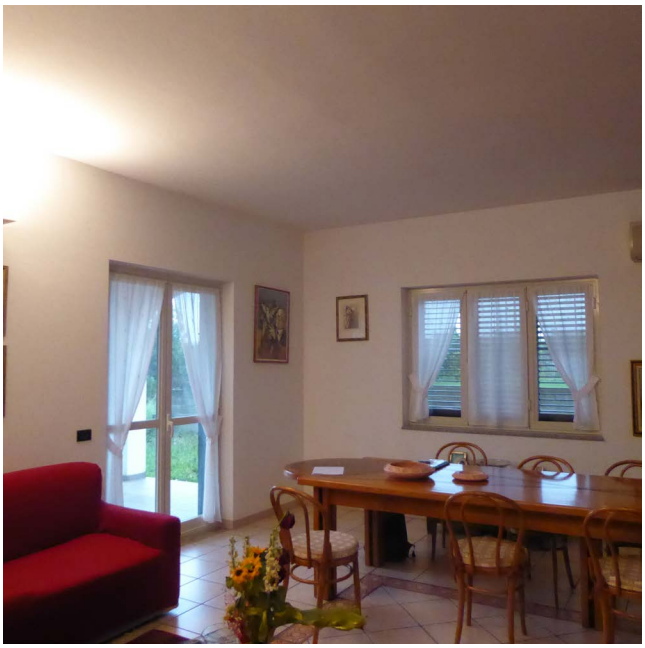


Foto 4. F.37 P.lla 331 Sub. 3

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 18.03.2022
Comune di Siderno (RC)
Foglio 37 Particelle 331 Subalterno 3



Foto 5. F.37 P.lla 331 Sub. 3

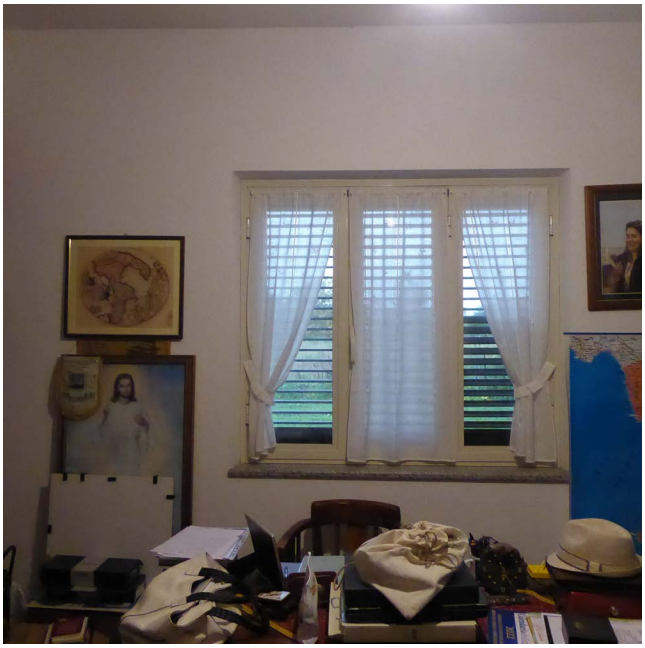


Foto 6. F F.37 P.lla 331 Sub. 3

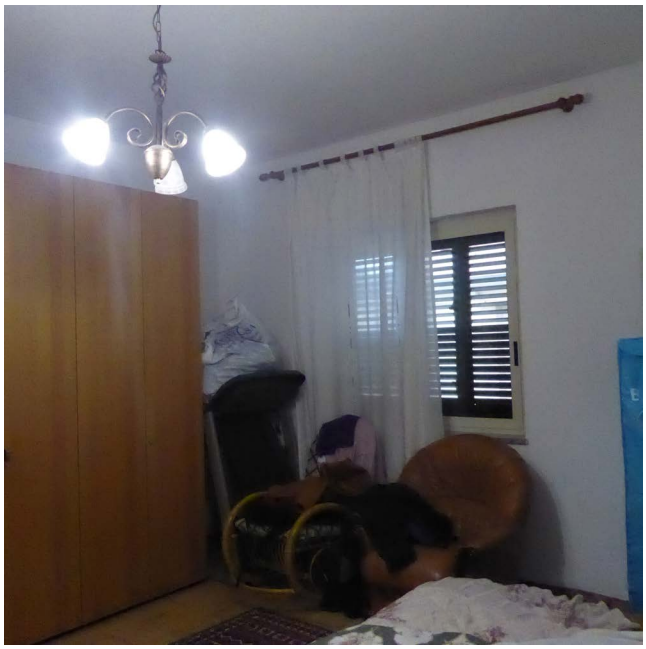


Foto 7. F.37 P.lla 331 Sub. 3



Foto 8. F.37 P.lla 331 Sub. 3

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 18.03.2022
Comune di Siderno (RC)
Foglio 37 Particelle 331 Subalterno 3

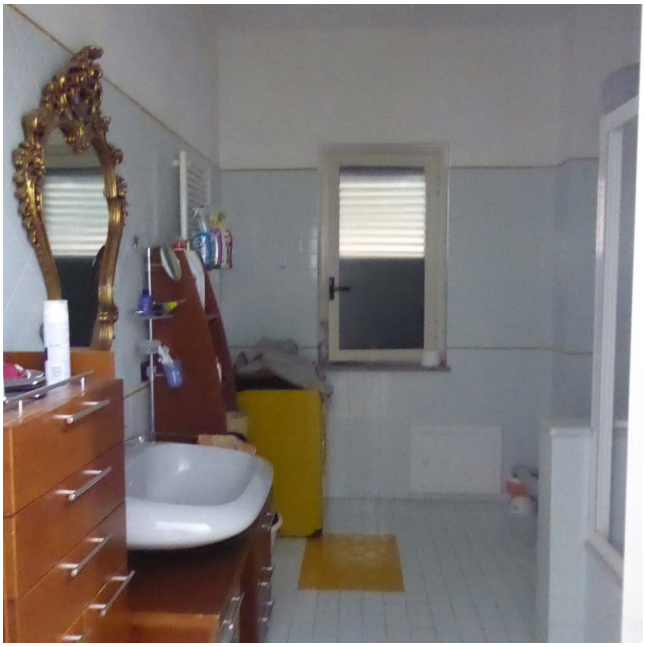


Foto 9. F.37 P.lla 331 Sub. 3

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere censiti e pertanto non è necessario procedere all'accatastamento degli stessi per come già evidenziato al precedente punto b) anche se, secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo del 18.03.2022, la planimetria catastali in banca dati(risalente al 29.11.1986) non corrisponde all'odierno stato dei luoghi e pertanto risulterebbe necessario provvedere alla presentazione di pratica DOCFA con causale *"Diversa distribuzione degli spazi interni"* al fine di allineare la planimetria catastale allo stato odierno.

Dalla documentazione catastale acquisita dal sottoscritto CTU (la più recente risalente al 18.03.2022), che si allega alla presente relazione, l'intestazione ed i dati catastali attuali dei beni pignorati risultano essere i seguenti:

Per come già riportato al precedente punto b), merito della corrispondenza tra i dati catastali attuali ed i dati riportati nell'atto di pignoramento vi è da evidenziare che il sottoscritto CTU ha riscontrato una incongruenza sul nominativo ed il codice fiscale della debitrice in quanto sia nell'atto di pignoramento, nonché nelle visure ipocatastali, viene riportato OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS mentre, per come di seguito riportato, nelle visure catastali figura invece OMISSIS OMISSIS CF. OMISSIS:

<u>INTESTATARIA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:</u>

OMISSIS OMISSIS nata a CINQUEFRONDI (RC) il 07/10/1981 (C.F. OMISSIS)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

(Dati derivanti dall' Atto del 29/06/2000 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 58435 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 4615 registrato in data 03/07/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 149258.1/2000 - Pratica n. 269149 in atti dal 17/11/2001

VISURA STORICA PER IMMOBILE (Visura n.: T312879)

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2022

DATI DELLA RICHIESTA

Comune di: SIDERNO (Codice:I725) - Provincia di: REGGIO CALABRIA

Catasto Fabbricati: Foglio: 37 Particella: 331 Sub.: 3

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 37 - Particella: 331 - Sub: 3

Indirizzo: CONTRADA FEUDO Piano T

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 7,5 vani - Superficie Catastale: Totale: 200 m²

Totale: escluse aree scoperte**: 167 m²

Rendita: Euro 522,91

DATI DERIVANTI DA

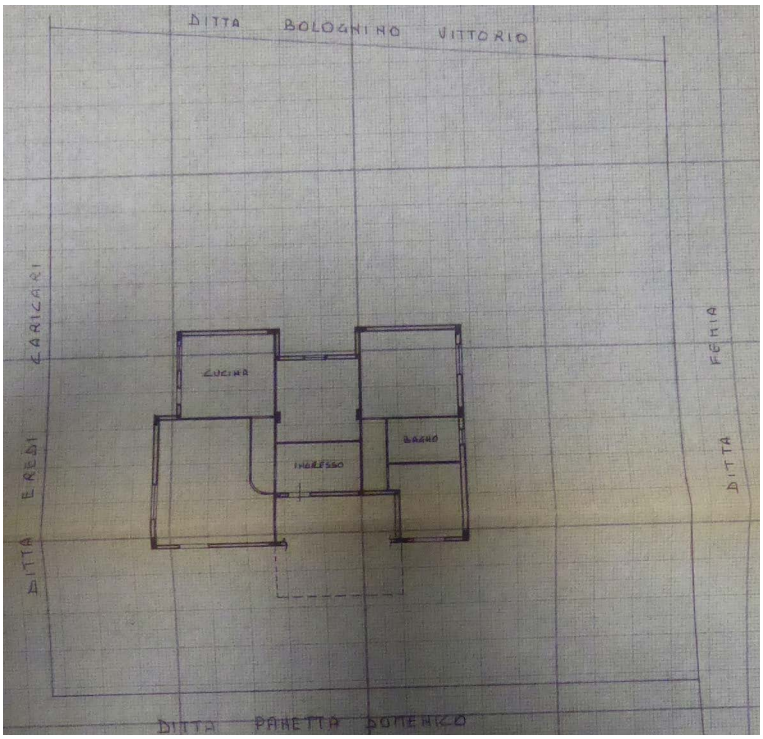
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Per quanto concerne invece la verifica presso i pubblici uffici della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità si evidenzia che il sottoscritto CTU, con PEC del 12.04.2022 inviata al Comune di Siderno (RC), ha richiesto accesso agli atti(Pratiche edilizie, di Condono, Agibilità/Abitabilità, ecc.) relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.
A seguito di riscontro per mezzo PEC del 11.07.2022 da parte del Comune di Siderno, il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di acquisire la documentazione tecnica presente agli atti che è risultata essere la seguente:

- **PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 (L.28.02.1985 n. 47),** a nome di OMISSIS OMISSIS, avente ad oggetto: *"Sanatoria di un fabbricato a due piani f.t. della superficie complessiva di mq. 322,00 ad uso residenziale sito in c.da Pellegrina, in catasto al foglio di mappa n. 37, p.lla 331"*

La pratica di sanatoria edilizia sopracitata risulta essere **munita di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 575** rilasciata dall'area tecnica del Comune di Siderno(RC) in data 1.LUG. 1998 prot. n. 15613 a seguito della trasmissione dei seguenti elaborati tecnici(secondo quanto riportato nella succitata concessione edilizia in sanatoria allegata alla presente relazione di CTU): stralcio P.R.G.; relazione tecnica; piante; perizia giurata e certificato di idoneità statica; documentazione fotografica, certificato di residenza e situazione di famiglia.
Premesso quanto sopra, ed a seguito della documentazione tecnica acquisita si evidenzia che di fatti risulta essere presente agli atti la documentazione tecnica elencata ma, tuttavia, il Certificato di Idoneità Statica relativo al fabbricato ad uso residenziale(a due piani fuori terra) oggetto di condono non riporta il timbro di deposito presso il l'Ufficio dell'ex Genio Civile di Reggio Calabria.
All'interno del fascicolo tecnico risulta essere presente anche la seguente documentazione: planimetrie catastali del 29.11.1986(presenti tutt'ora nella banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio); Atto Unilaterale d'Obbligo; Ricevute di pagamento oblazioni; Certificato di Abitabilità del 12.OTT. 1998 relativo al fabbricato a due piani f.t. sito in c.da Pellegrina, di cui alla Concessione in sanatoria n. 575 del 01.07.1998.



PLANIMETRIA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

- **SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038,** a nome di OMISSIS OMISSIS(e OMISSIS OMISSIS)avente ad oggetto: *"Lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di una copertura per vani accessori sull'immobile sito in Via Pellegrina n. 14 in catasto al foglio di mappa n. 37, particella n. 331"*

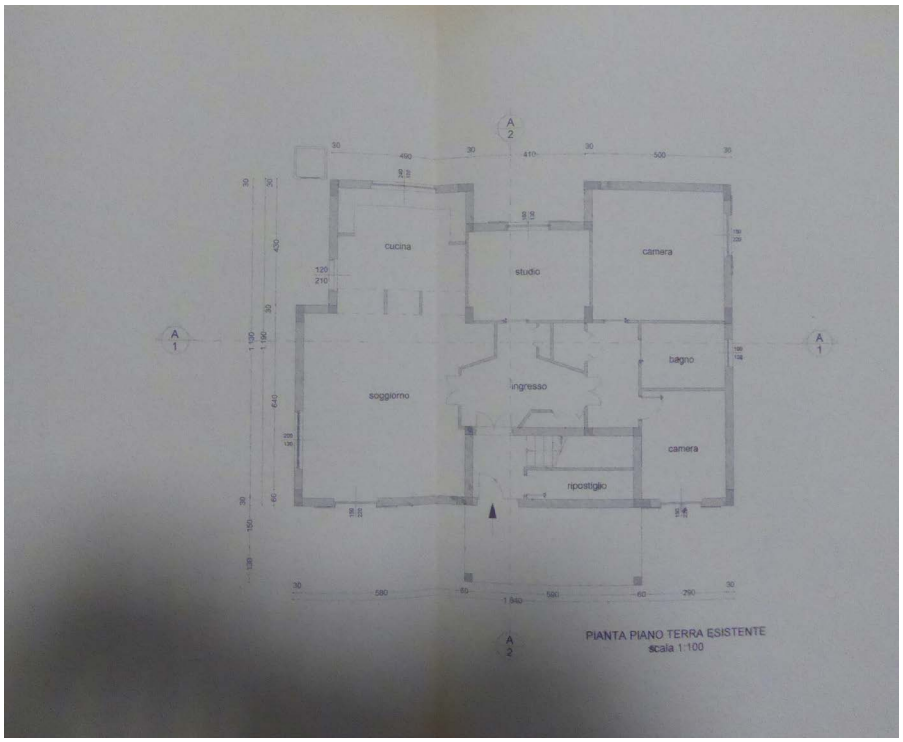
La pratica si Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui sopra risulta essere stata approvata in data 06 MAG. 2003 e pertanto è stata rilasciata, al sig. OMISSIS OMISSIS, **Concessione Edilizia n° 52/2003 del 1.10.2003 prot. 21549**.

La relazione tecnica a corredo della SCIA di cui sopra evidenzia che gli interventi previsti consisteranno in interventi di manutenzione straordinaria che di seguito si riportano: *... " 1.ristrutturazione totale del primo piano, previa demolizione dei tramezzi interni; 2. rifacimento dell'intonaco esterno, previa sostituzione degli infissi esterni esistenti; 3. realizzazione di un impianto di climatizzazione; 4. installazione di un ascensore con struttura autoportante esterna al fabbricato; 5. realizzazione di copertura a falde finalizzata a rendere efficiente e funzionale il sistema di allontanamento delle acque meteoriche, oltre che a creare i necessari vani tecnici a servizio dell'unità immobiliari sottostanti".... "... Il pian terra all'interno si presenta in discrete condizioni, quindi non necessità di alcun intervento, si provvederà quindi solo alla sostituzione degli infissi esterni per uniformare il prospetto al piano superiore; ...*"

Premesso e considerato che gli interventi previsti nella SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038 interessano soprattutto il piano primo e la nuova copertura, il sottoscritto (pur non entrando nel merito di tali porzioni del maggior fabbricato) deve tuttavia evidenziare che non è stato possibile riscontrare in atti né la presenza dei calcoli strutturali per la nuova copertura in cemento armato e né tantomeno il N.O. da parte del Genio Civile per la realizzazione di tali opere in sopraelevazione.

Inoltre, non è stata riscontrata la presenza della comunicazione di inizio e di fine lavori e né tantomeno del certificato di Agibilità/Abitabilità aggiornata.

Il CTU ha dovuto riportare la suddetta precisazione in quanto da un riscontro tra la documentazione tecnica agli atti (PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 e SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038) e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo risultano esserci delle incongruenze meglio evidenziate negli allegati elaborati grafici(planimetria stato di fatto del piano terra oggetto di pignoramento) di seguito riportati nonché allegati alla presente relazione di CTU.



PLANIMETRIA SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

· **Allegato 3** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (al 18.03.2022)

· **Allegato 10** - PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORMENTO ACQUISITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO (RC) - [Pratica di Condono Edilizio N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 (L.28.02.1985 n. 47); S.C.I.A. N° 1362 del 29.12.1896 prot. 20033]

***

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato, con particolare rife rimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi im mediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Il sottoscritto CTU ha effettuato i sopralluoghi tecnici ritenuti necessari rispettivamente nelle seguenti date:
· Sopralluogo n° 1 del 18.03.2022;

Il sottoscritto CTU evidenzia pertanto di essersi recato presso il bene oggetto di pignoramento in data 18.03.2022 a seguito di Comunicazione di Inizio Operazioni peritali per mezzo di:
- Lettera raccomandata n° 050681708068 del 12.03.2022* indirizzata a OMISSIS OMISSIS in Siderno (RC) alla Via Pellegrina n. 14 **(La spedizione risulta essere stata consegnata in data 15.03.2022)*
- PEC indirizzata all'avv. OMISSIS OMISSIS (OMISSISOMISSIS@pec.it) in data 12.03.2022

Premesso quanto sopra e nel merito dello stato di possesso degli immobili pignorati e di eventuali contratti registrati in cui la Sig. ra OMISSIS OMISSIS è parte, il CTU riporta di seguito il riscontro(avvenuto per mezzo PEC in data 13.04.2022) da parte dell'Agenzia delle Entrate evidenziando che, seppure il sottoscritto non ne ha acquisito copia, non risultano contratti registrati presso uffici della Provincia di Reggio Calabria.

FGLJLO81R47C710Q

CODICE UFFICIO	ANNO	SERIE	NUMERO/ SNUM	PROGR. NEG	DATA REG.	DATA STIPULA
MILANO 3	2011	3	3571	1	14/04/2011	06/04/2011

CODICE UFFICIO	ANNO	SERIE	NUMERO/ SNUM	PROGR. NEG	DATA REG.	DATA STIPULA
MILANO 2	2016	3T	9546	0	07/10/2016	29/09/2016

CODICE	ANNO	SERIE	NUMERO/	PROGR.	DATA	DATA
LODI	2021	3T	2132	0	28/05/2021	14/05/2021

CODICE UFFICIO	ANNO	SERIE	NUMERO/ SNUM	PROGR. NEG	DATA REG.	DATA STIPULA
MILANO 5	2022	3T	3939	0	04/03/2022	26/02/2022

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Per come riportato nel Verbale di sopralluogo, la sig.ra OMISSIS OMISSIS ha dichiarato che, nel merito del possesso dell'immobile oggetto di pignoramento, lo stesso *"costituisce la propria abitazione primaria dove risiede assieme ai suoi tre figli minori."*

· **Allegato 4** - QUESITO E RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE DI LOCRI - CONTRATTO DI LOCAZIONE
(Quesito del 12.04.2022 e riscontro del 15.04.2022;.22.04.2022)

· **Allegato 7** - COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI-
(Comunicazioni per mezzo di raccomandata A/R del: 12.03.2022; PEC de12.03.2022

***

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla atti tudine edificatoria dello stesso;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

***

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno can cellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

***

h) informi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordi narie 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;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di un importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, 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.

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero se derivante da alcuno dei suddetti titoli;

A seguito delle verifiche effettuate dal CTU, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e né tantomeno vi è stata affrancazione di tali pesi e pertanto il diritto sul bene del debitore non risulta essere derivato da alcuno dei suddetti titoli.

***

j***) previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono , indicando 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

Per come già riportato al precedente punto c), a seguito di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico di Siderno (RC) sono emerse le seguenti pratiche edilizie relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- **PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 (L.28.02.1985 n. 47),** a nome di OMISSIS OMISSIS, avente ad oggetto: *"Sanatoria di un fabbricato a due piani f.t. della superficie complessiva di mq. 322,00 ad uso residenziale sito in c.da Pellegrina, in catasto al foglio di mappa n. 37, p.lla 331""*
- **SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038** a nome di OMISSIS OMISSIS(e OMISSIS OMISSIS)avente ad oggetto: *"Lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di una copertura per vani accessori sull'immobile sito in Via Pellegrina n. 14 in catasto al foglio di mappa n. 37, particella n. 331"*

Per quanto concerne l'individuazione dell'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU richiama quanto riportato alla voce *"F - EPOCA DI ULTIMAZIONE" "Modello 47/85-A - OPERE AD USO RESIDENZIALE - Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47" , ovvero:*
Periodo di ultimazione: dal 30-1-1977 all'1-10-1983 ; Anno di ultimazione: 1982.
Premesso quanto sopra e per come già riportato al precedente punto c), il sottoscritto CTU ha rilevato dell e incongruenze in sede di sopralluogo tra le planimetrie agli atti e lo stato di fatto che sono meglio evidenziate negli allegati elaborati grafici(planimetria stato di fatto del piano terra oggetto di pignoramento) di seguito riportati nonché allegati alla presente relazione di CTU.
Per come richiesto dal G.E., il sottoscritto CTU ha acquisito(per via telematica su piattaforma SUE) il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato relativo al bene oggetto di pignoramento.

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Il suddetto CDU è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno (RC) in data 15 12. 2022 e lo stesso fa riferimento al Fogio di mappa 37 Particella 331 Sub. 3 del Comune di Siderno (RC).
La destinazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento, secondo quanto certificato dall'ufficio tecnico del Comune di Siderno. è la seguente:

Zona di recupero edilizio, urbanistico, geostatica e sismico - Sottozona "AR1" - Comparti di recupero urbanistico.

La suddetta zona è regolamentata dagli artt. 12 e 14 della N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.(approvata con decreto n. 571 del 21.12.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento della Regione Calabria) e che inoltre con delibera della Commissione Straordinaria n. 125 del 22.07.2021 è stato adottato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con relativo REU consultabile sul sito del Comune di SIderno nella sezione amministrazione trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

ART. 14 - ZONA AR - Recupero edilizio, urbanistico, geostatica e sismico - Sottozona "AR1" - Comparti di recupero urbanistico.

Comprende i "nuclei residenziali" in fieri dovuti a processi di urbanizzazione spontanea, diffusi sul territorio comunale, ma con particolare concentrazione nelle aree "Pellegrina" e "Zagarini".
Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).
Per l'attuazione è preliminare la redazione di un Piano di Recupero ex- lege n. 47/85 esteso ad ognuno degli"Ambiti" così come perimetrati e numerati nella Tav. P2/A.
Il PRG individua il perimetro "indicativo" degli ambiti da sottoporre a PdR, comprendendo al suo interno le "aree interessate dal costruito" e le aree che in toto o in parte dovranno essere destinate agli adeguamenti standards.
Il PRG sulla base della Superficie territoriale (St) di ogni "ambito", del bilancio dei volumi già edificati e dell'indice di fabbricabilità territoriale di riferimento (Ift=1.00 mc/mq.), individua la "soglia" di edificazione consentita e sostenibile. L'ambito e la soglia rappresentano le "condizioni" di base per la redazione del PdR da verificare con la situazione catastale dei lotti e con i valori effettivi della consistenza edilizia.
Il PdR:
-quantificherà i volumi esistenti;
- Indicherà gli opportuni parametri edilizi ed urbanistici per la definitiva regolamentazione dell'area di intervento;
- Realizzerà uan adeguata urbanizzazione primaria e secondaria tale da colmare i deficit attuali; le aree per la viabilità, istruzione, attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi, saranno individuate nella misura di 12mq/ab.;
- Individuerà i lotti liberi cui consentire, eventualmente, l'edificabilità con un Iff= 1,25 mc/mq ed Hf=7,50 ml;
- Favorirà un più razionale inserimento urbanistico dei nuclei stessi nell'assetto del territorio comunale;.
In assenza di PdR:
- sul costruito esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sulle aree interessate dal costruito, ancorché libere, non è consentito alcun intervento urbanistico e/o edilizio.
Qualora il PdR non utilizzi totalmente le aree perimetrate, quelle di risulta ottengono automaticamente destinazione agricola E1.

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

ART. 12 - ZONA B - Residenziale di completamento

Vi ricadono parti del territorio già edificate o , comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n. 1444/68, nella quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli insediamenti presentano caratteri edilizi e urbanistici differenti: quelli consolidati, necessitano di interventi di adeguamento edilizio (B1) o di adeguamento e sostituzione edilizia (B2-B5); quelli con tessuto edilizio più frammentato, richiedono interventi di adeguamento edilizio e urbanistico (B4) ; quelli con tessuto edilizio ed urbanistico in via di consolidamento, richiedono interventi di completamento "condizionato" (B3-B6).

Sono state individuate sei sottozone, evidenziate nella Tav. P1 con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti."

· **Allegato 5** - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CALABRIA SUE / COMUNE DI SIDERNO
(Richiesta del 28.11.2022; Rilascio CDU in data 15.12.2022)

***

k) I contenuti del quesito k) sono ripetuti al precedente punto j) dove sono state già formulate le risposte da parte del sottoscritto C.T.U.

***

l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Con richiesta per mezzo PEC (prot. SIAR n° 180285 del 13.04.2022) presso il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, a seguito di successivo riscontro da parte del predetto ufficio(del 27.04.2022 - Prot. N. 199358), in relazione alla richiesta di accesso atti APE per l'immobile oggetto di pignoramento [in ditta OMISSIS OMISSIS - ubicato in C.da Fuedo ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 331 Sub 3 del Comune di Siderno (RC)]), è emerso che:
" ...relativamente agli atti oggetto di interesse, la ricerca nei data-base di archiviazione informatica esclusivamente afferenti al periodo 2019/2022 del Portale APE CALABRIA e 2015/2019 dell'Ufficio competente, ha dato esito negativo".
Premesso quanto sopra(ovvero che l'immobile non è munito di APE) si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento può comunque essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

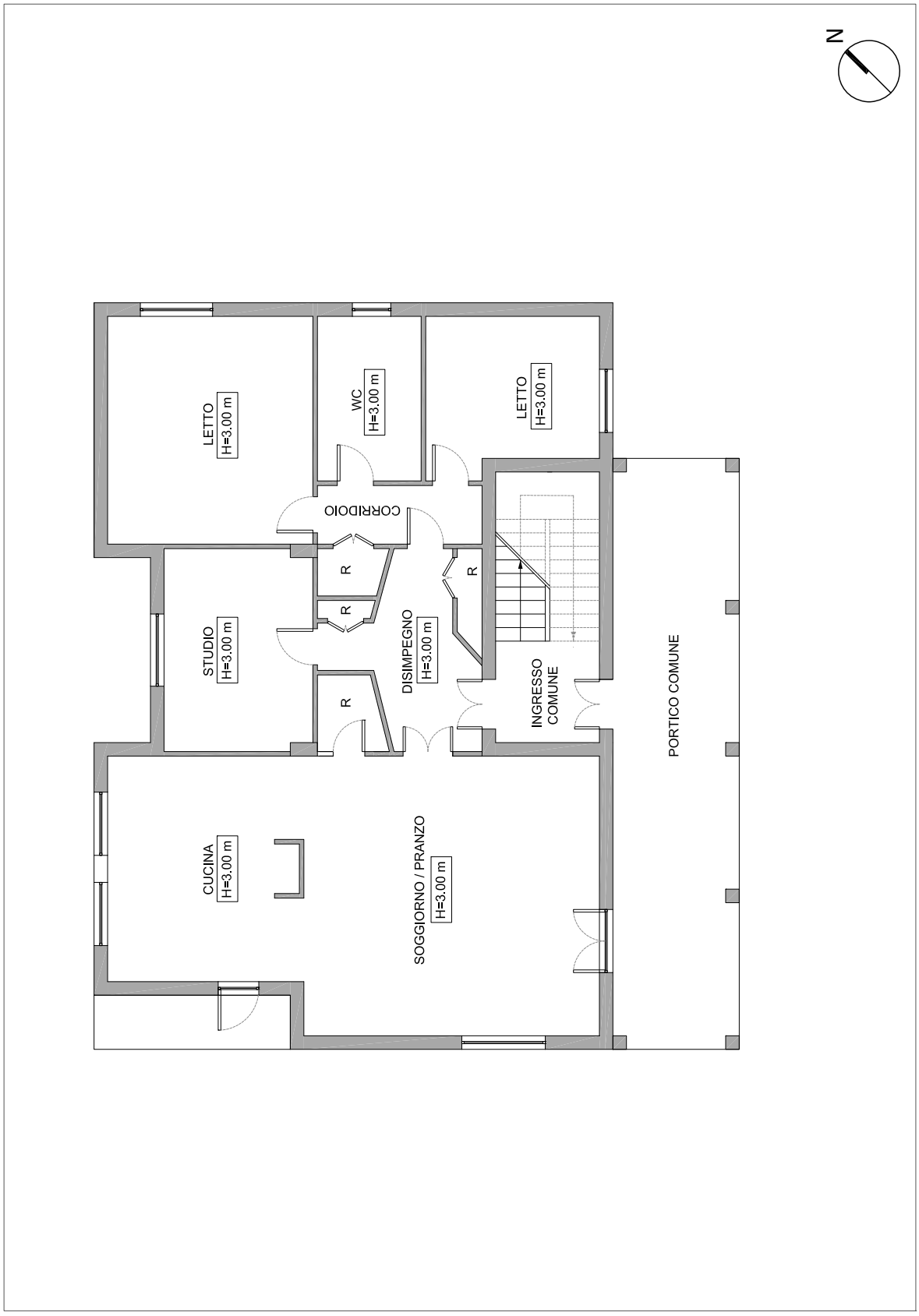
· **Allegato 8** - RICHIESTA ACCESSO ATTI APE - Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici
(Richiesta PEC del 12.04.2022; Riscontro PEC del 27.04.2022)

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

n) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

Si riportano di seguito le piante planimetriche del bene pignorato ubicato nel Comune di Siderno (RC) alla Contrada Feudo (anche Via Pellegrina) ed identificato al Foglio 37 Particella 331 Subalterno 3 con intestazione OMISSIS OMISSIS(o OMISSIS):



PLANIMETRIA IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

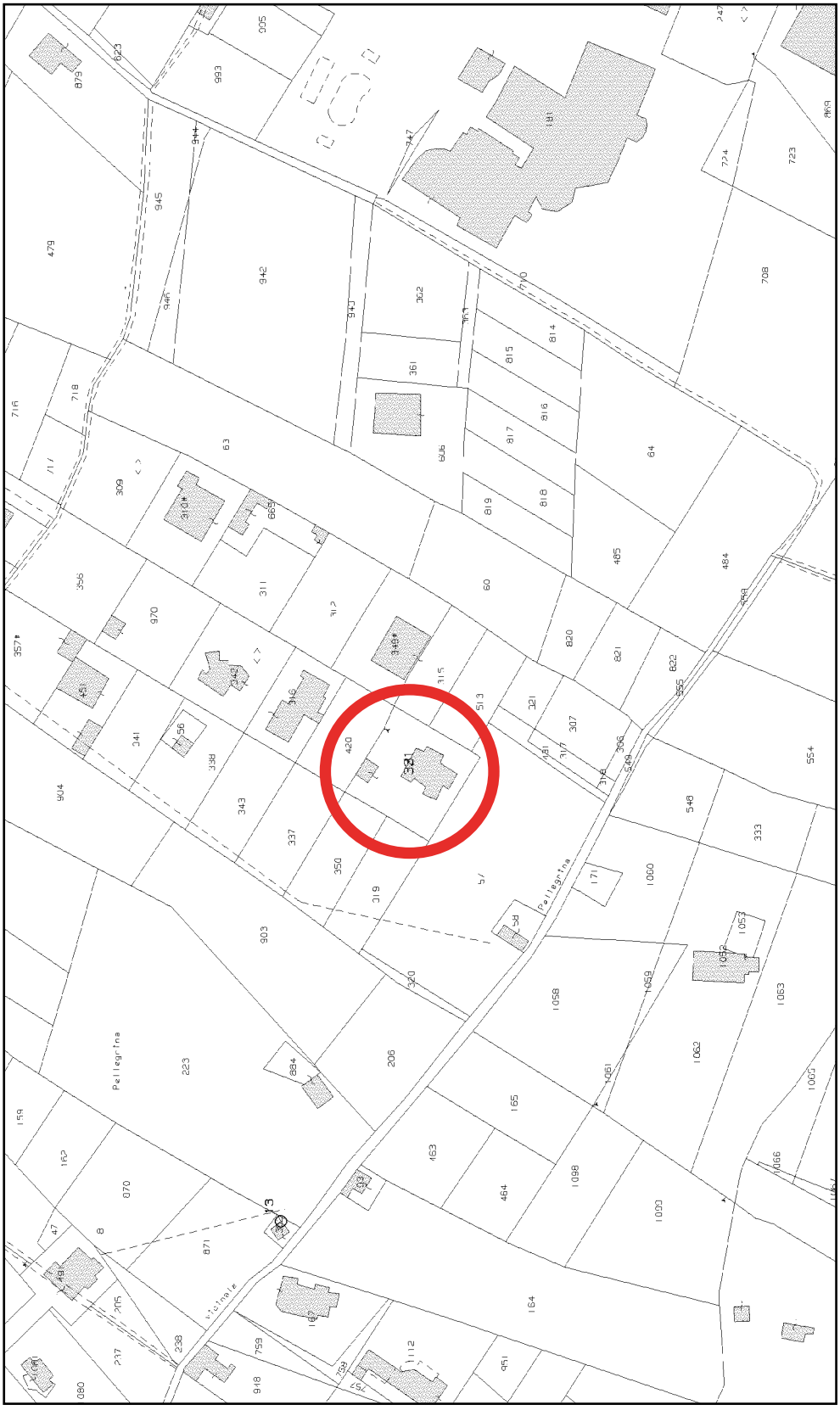
Comune di Siderno (RC) alla Contrada Feudo (anche Via Pellegrina) ed identificato al Foglio 37 Particella 331 Subalterno 3

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

LOCALIZZAZIONE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unione Estratti di Mappa Catastale

Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

LOCALIZZAZIONE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)

Comune di Siderno (RC) -
Foglio 37 Particelle 331



Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, partifcelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

Premessi e considerati i contenuti della presente relazione tecnica, vista la documentazione tecnica acquisita, effettuati i sopralluoghi presso il bene pignorato il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore di mercato dell'immobile evidenziando sin da ora che si ritiene possibile procedere alla vendita in unico Lotto
La determinazione del valore di mercato verrà pertanto effettuata secondo le indicazioni del G.E. e l'unico Lotto individuato risulta essere il seguente:

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Nella determinazione del valore di mercato del bene pignorato il sottoscritto CTU, oltre a considerare le singolari caratteristiche dell'unico lotto individuato nonché l'andamento del mercato immobiliare nelle zona interessata, utilizzerà come valore di mercato di partenza la media tra le più recenti Quotazioni OMI (Agenzie delle Entrate) disponibili riferite alla zona di appartenenza dell'immobile ovvero:

Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: REGGIO CALABRIA Comune: SIDERNO
Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` PELLEGRINA, RANDAZZO E ZONA TURISTICO RESIDENZIALE LIMITROFA IN FASCIA COSTIERA
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Le quotazioni per la zona suindicata, ed all'interno della quale è localizzato il bene pignorato, sono le seguenti:

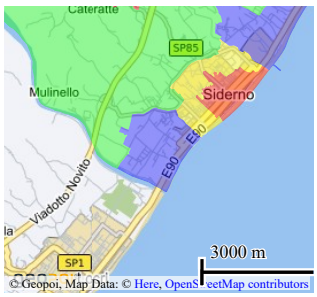
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: Normale
Valore Mercato (€/mq): Min. 710 - Max. 1000)

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

QUOTAZIONI IMMOBILIARI
IMMOBILE OGGETTO DI
PIGNORAMENTO PROC.ES.IMM.
37/2021-TRIBUNALE DI LOCRI(RC)
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE:
COMUNE DI SIDERNO (RC)
FOGLIO 37 PARTICELLA 331 SUB 3
C.DA FEUDO(O C.DA PELLEGRINA)



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` PELLEGRINA, RANDAZZO E ZONA TURISTICO RESIDENZIALE LIMITROFA IN FASCIA COSTIERA

Codice zona: D1

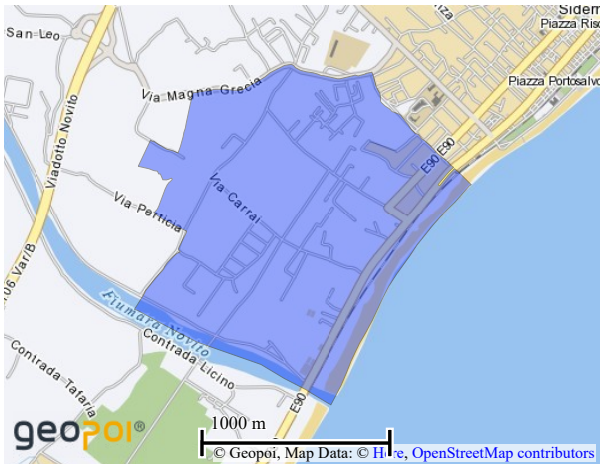
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	1000	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	920	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	400	590	L	2,1	3	L
Ville e Villini	Normale	790	1100	L	3,2	4,4	L

Stampa Legenda



Risultato interrogazione quotazione OMI: Anno 2022 - Semestre 1(la più recente disponibile)

Determinata la superficie commerciale del singolo lotto, il CTU procederà all'individuazione del valore per metro quadro e del valore complessivo e verranno esposti, in maniera analitica, gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso ed eventuali vincoli, oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché eventuali spese condominiali insolute laddove presenti.

Si evidenzia inoltre che, nel merito delle incongruenze riscontrate tra la documentazione tecnica agli acquista presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno (RC) e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU farà esclusivo riferimento al piano terra del maggior fabbricato (bene oggetto di pignoramento - F37 P. 331 Sub. 3) dove è emersa, in parte, una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che lievi difformità sui prospetti mentre per quanto concerne il Certificato di Idoneità Statica allegato alla pratica di condono edilizio n° 1362 del 29.12.1986 prot. 20033 (per la quale risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 575 del 01.07.1998) potrebbe risultare necessario procedere con il deposito dello stesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria nel caso in cui non dovesse emergere che tale documento risulta essere già stato depositato.

Infine, per come già premesso al punto c), a seguito della presentazione della SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 2403 (per la quale risulta essere stata rilasciata Concessione Edilizia n° 52/2003 del 1.10.2003 prot. 21549), non risulterebbe essere stato aggiornato il Certificato di Agibilità che interesserebbe anche il piano terra oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra ed in considerazione del fatto che gli interventi previsti nella SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 24038 interessano soprattutto il piano primo e la nuova copertura, il sottoscritto (pur

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

non entrando nel merito di tali porzioni del maggior fabbricato) determinerà, in maniera forfettaria, i costi presunti per la regolarizzazione del bene oggetto di pignoramento con la riserva eventuale di poter effettuare eventuali ed ulteriori approfondimenti a riguardo laddove richiesti.
I costi presunti per la sola regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento(F. 37 P.lla 331 Sub.3), determinati in maniera forfettaria, possono considerarsi pari a ca. € 7.500,00(diconsi euro settemilacinquecento) e gli stessi si riferiscono alla presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria oltre aggiornamento catastale ed aggiornamento Certificato di Agibilità(laddove ne sussistono le condizioni in considerazione di quanto già riportato nel merito della pratica edilizia SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 240).

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

"UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE IDENTIFICATA AL FG. 37 P.LLA 331 SUB. 3"

Intestazione catastale attuale immobile oggetto di pignoramento*:
OMISSIS OMISSIS nata a CINQUEFRONDI (RC) il 07/10/1981 (C.F. OMISSIS)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
(Dati derivanti dall' Atto del 29/06/2000 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 58435 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 4615 registrato in data 03/07/2000 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 149258.1/2000 - Pratica n. 269149 in atti dal 17/11/2001)
**(Per come già riportato al precedente punto b), merito della corrispondenza tra i dati catastali attuali ed i dati riportati nell'atto di pignoramento vi è da evidenziare che il sottoscritto CTU ha riscontrato una incongruenza sul nominativo ed il codice fiscale della debitrice in quanto sia nell'atto di pignoramento, nonché nelle visure ipocatastali, viene riportato OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS mentre, per come di seguito riportato, nelle visure catastali figura invece OMISSIS OMISSIS CF. OMISSIS.)*

Dati catastali attuali immobile oggetto di pignoramento:
Comune di: SIDERNO - Provincia di: REGGIO CALABRIA
Catasto Fabbricati: Foglio: 37 Particella: 331 Sub.: 3
Indirizzo: CONTRADA FEUDO* Piano T **(o Contrada Pellegrina)*
Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 7,5 vani - Superficie Catastale: Totale: 200 m²
Totale: escluse aree scoperte**: 167 m² - Rendita: Euro 522,91

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Valore di mercato di partenza LOTTO 1
Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: REGGIO CALABRIA Comune: SIDERNO
Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` PELLEGRINA, RANDAZZO E ZONA TURISTICO RESIDENZIALE LIMITROFA IN FASCIA COSTIERA
Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Le quotazioni per la zona suindicata, ed all'interno della quale è localizzato il bene pignorato, sono le seguenti:
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: Normale
Valore Mercato (€/mq): Min. 710 - Max. 1000)
Determinazione del Valore di Mercato del Lotto I:

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

Il valore di mercato di partenza (€ /mq) viene dato dalla media tra i valori di mercato riportati nella tabella della quotazioni OMI riferiti alle abitazioni di tipo civile riferite all'anno 2022 - semestre 1°(la più recente disponibile) e pertanto sarà pari a:

V_{MPL1}= (€ 710,00/mq + € 1.000,00/mq)/2= € 855,00 /mq

Il Valore di mercato di partenza che verrà considerato per il "Lotto 1" è pari a :

V_{MPL1}= € 855,00 /mq

Superficie commerciale del Lotto I : ca. 163,00 mq

Determinazione della superficie commerciale, a seguito dell'applicazione dei coefficienti correttivi (di differenziazione).

La superficie commerciale che verrà considerata determinata ai fini della determinazione del Valore Commerciale del "Lotto 1" è pari a: S_{cLL1}= ca. 163,00 mq

Coefficienti correttivi da applicare per la determinazione del Valore di Mercato del Lotto 1:

· Coefficiente di piano: 0,97 (piano terra);

· Coefficienti di età, qualità e stato: 0,70 (Edificio: età compresa tra 21-40 anni; Qualità: media;

· Stato di conservazione: buono)

· Coefficiente globale unico da applicarsi al Valore di Mercato di Partenza: 0,97*0,70= 0,68

Il coefficiente globale unico da applicarsi al Valore di Mercato di partenza del Lotto 1 è pari a : C_{gL1}= 0,68

***

Valore di mercato LOTTO I:

V_{ML1}= (€ 855,00 /mq*0,68)*163,00 mq = € 581,40/mq*163,00 = € 94.768,20

Il Valore di Mercato ottenuto per il Lotto 1 è pari ad:

V_{ML1}= € 94.768,20 (diconsi euro novantaquattromilasettecentosessantotto/20)

Tuttavia, a tale valore bisognerà sottrarre anche, per come già premesso, i costi presunti per la sola regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento (F. 37 P.lla 331 Sub.3), determinati in maniera forfettaria, pari a ca. € 7.500,00 (diconsi euro settemilacinquecento) e gli stessi si riferiscono alla presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria oltre aggiornamento catastale ed aggiornamento Certificato di Agibilità(laddove ne sussistono le condizioni in considerazione di quanto già riportato nel merito della pratica edilizia SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 240).

Inoltre, verrà praticata una ulteriore riduzione al valore di mercato ottenuto(pari al 5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

***

Elenco somme da detrarre dal Valore di Mercato del Lotto 1

· Spese per la sanatoria dell'immobile in relazione alle difformità riscontrate:

Premesso e considerato quando già evidenziato nel merito della eventuale regolarizzazione del bene pignorato, si applicherà, in detrazione al Valore di Mercato ottenuto per il Lotto 1, il seguente importo determinato in maniera forfettaria:

- € 7.500,00(diconsi euro settemilacinquecento) per la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

sanatoria oltre aggiornamento catastale ed aggiornamento Certificato di Agibilità(laddove ne sussistono le condizioni in considerazione di quanto già riportato nel merito della pratica edilizia SCIA N° 5134 del 17.10.2001 prot. 240);

La somma da applicare in detrazione per le spese necessarie presunte per la sanatoria dell'immobile pignorato) è pari:
S_{sL1}= € 7.500,00

Riduzione al valore di mercato ottenuto(pari al 5 %) per l'assenza della garanzia per vizi del ben venduto.

***

Valore di Mercato finale del "Lotto 1"

Dati catastali attuali immobile oggetto di pignoramento - Lotto 1
Comune di: SIDERNO - Provincia di: REGGIO CALABRIA
Catasto Fabbricati: Foglio: 37 Particella: 331 Sub.: 3
Indirizzo: CONTRADA FEUDO* Piano T **(o Contrada Pellegrina)*
Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 7,5 vani - Superficie Catastale: Totale: 200 m²
Totale: escluse aree scoperte**: 167 m² - Rendita: Euro 522,91

Determinazione Valore di Mercato Finale per il Lotto 1:
V_{MFL1}= € 94.768,20-(€ 94.768,20*0,05) -€ 7.500,00=
€ 94.768,20- €4.738,41-€ 7.500,00= € 90.029,79-€ 7.500,00= € 82.529,79
Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 3 è pari ad:

Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 1 è pari ad:
V_{MFL1}= € 82.529,80(diconsi euro ottandaduemilacinquecentoventinove/80)

***

SINTESI VALORE DI MERCATO FINALE DEL LOTTO 1

Valore di Mercato finale del "Lotto 1"
V_{MFL1}= € 82.529,80(diconsi euro ottantaduemilacinquecentoventinove/80)

"UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE IDENTIFICATA AL FG. 37 P.LLA 331 SUB. 3"*

Comune di: SIDERNO - Provincia di: REGGIO CALABRIA

Indirizzo: CONTRADA FEUDO* Piano T *(o Contrada Pellegrina)

Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 7,5 vani - Superficie Catastale: Totale: 200 m²

Totale: escluse aree scoperte: 167 m² - Rendita: Euro 522,91**

***

· **Allegato 7** - QUOTAZIONI OMI - Comune di SIDERNO - I° Semestre - Anno 2022 - Agenzia Entrate - Banca dati Quotazioni Immobiliari

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5

o) indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Per quanto è stato possibile riscontrare nessuno dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, risulterebbero essere assoggettabili ad IVA.

***

Sicuro di aver svolto il presente incarico con la massima diligenza, precisione e professionalità, il sottoscritto CTU rimane comunque a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o approfondimento che si renderà necessario.

***

Locri lì 02.03.2023

l'Esperto Tecnico d'Ufficio

_____

(Arch. OMISSIS OMISSIS)

***

Firmato Da: BRUGNANO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ea011642d8de730ba9d612f848e2a5