

**ESECUZIONE N°: 107/2022**

**Promosso da: Creditore Esecutante: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.  
(c.f. 09966400963);**

**Contro: Debitore Esecutato: CAPUTO Pasquale nato a Napoli (NA) il 24/04/1964  
(c.f. CPT PQL 64D24 F839V)**

## **PREMESSA**

In data 10/02/2023 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in data 14/02/2023, lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

### **A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

### **B - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;



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

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente 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. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

#### **E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi



inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

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

### **F - Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

### **G - Valore del bene e costi**

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

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua



demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### **DISPONE**

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
  - della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
  - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
  - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

#### **INVITA**

*l'Esperto:*

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

#### **AUTORIZZA**

*l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).*

#### **DISPONE**

*che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.*

#### **ORDINA**

*al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.*

#### **ASSEGNA**

*all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.*

#### **RISERVA**

*previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.*

L'Ill.mo G.E., a seguito istanze di proroga motivata e depositate dallo scrivente (cft. All. n. 9), ha concesso i seguenti ultimi termini:



- Entro la data del **15/02/2024** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **16/03/2024** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo.

Rinvia infine la procedura all'udienza del 26/04/2024 ore 9:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

## **ATTIVITÀ PERITALE**

Tutto ciò premesso, esaminato il contenuto del fascicolo di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha intrapreso le indagini volte a verificare le documentazioni ipocatastali e ad individuare, descrivere e valutare il bene pignorato, così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare in danno di *CAPUTO Pasquale*:

***“Piane proprietà dell'immobile sito in Scalea (CS) contrada Piano Lettieri, Categoria A3, foglio 10, particella 213, sub 60, piano 3, classe 2, consistenza 3 vani, RC. € 118,53”***

### **Svolgimento delle indagini di consulenza**

Oltre a predisporre ricognizione sui luoghi di causa, sono state svolte una serie di indagini suppletive, che si sono protratte in tempi anche successivi al sopralluogo medesimo, così come elencate di seguito:

- In data 16/03/2023 ore 11:00 a.m. lo scrivente ha eseguito il primo ed unico accesso sui luoghi di procedura, previo regolare preavviso alle parti: in data 14/02/2023 è stata trasmessa comunicazione al debitore esecutato da parte del Custode Giudiziario; come risulta dal *Verbale* in *All. n. 5*, all'appuntamento era presente il debitore, il quale ha regolarmente consentito l'accesso all'immobile oggetto di stima (cft. *Verbale di Sopralluogo* in *All. n. 5*); in seguito a tale sopralluogo lo scrivente, con l'accompagnamento del Custode Giudiziario designato, ha effettuato dei rilievi dimensionali e fotografici.  
È stato nondimeno eseguito un riscontro di congruità tra lo stato dei luoghi, così come rilevati, e la planimetria catastale, nonché successivamente con la pianta oggetto di Concessione Edilizia.
- Nel contempo si sono svolti i primi accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, la Visura Storico Catastale per immobile, l'Estratto Mappale per l'identificazione del fabbricato, l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco Subalterni e la Planimetria Catastale aggiornata dell'immobile (cft. *All. n. 1*).
- In data 16/08/2023 è stata presentata istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS), per verificare la regolarità edilizia - urbanistica del bene oggetto di pignoramento. In assenza di riscontro è stato inoltrato sollecito formale trasmesso via pec il 19/12/2023; allo stato attuale ancora l'istanza risulta in corso di definizione, restando in attesa di reperire copia del permesso di costruire del fabbricato nel quale è inserito l'immobile in interesse, con relativi elaborati grafici ed ulteriore documentazione amministrativa. (cft. *All. 6/a, 6/b*).



- Ai fini del soddisfacimento del *punto 2) Lett. A* del Conferimento d’Incarico di C.T.U., in data 17/02/2023 è stata presentata istanza (e poi ottenuta copia autenticata in data 01/03/2023) dell’Atto di Compravendita per Notar DECIMO Antonio del 03/07/2008 – Rep. 64428/8395, trascritto il 16/07/2008 ai nn. 23555/16764, a favore di CAPUTO Pasquale (cft. *All. n. 7*).
- Con e-mail del 10/02/2024 è stata presentata richiesta all’Amministratore Condominiale Dott. Marco NAPOLITANO, reperendo copia del Regolamento Condominiale, nonché il conto dei debiti pregressi accumulati dal debitore nei confronti del suddetto Condominio, con specifico riferimento all’immobile di che trattasi (cft. *All. n. 8*).
- È stata esaminata la documentazione allegata agli Atti d’Ufficio ed inerenti gli accertamenti ipocatastali, accertandone la completezza delle Trascrizioni, con maggior riguardo alla Trascrizione dell’Atto di Pignoramento Immobiliare.

Pertanto, una volta in possesso di ogni informazione e documentazione necessaria, il sottoscritto C.T.U. presenta la:

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, ivi compreso le certificazioni e gli estratti in copia, di seguito il sottoscritto *C.T.U.* provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal *G.E.* .

**QUESITO LETT. A - *Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc***

### DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto e nei limiti delle risposte ottenute, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare la completezza e la correttezza delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative all’immobile pignorato, coerentemente con quanto risulta, in particolar modo, dalla **Certificazione Notarile Sostitutiva** (cft. *All. n. 1/e*).

In particolare si riscontra la coerenza dei dati catastali dell’immobile e della quota di proprietà in capo al debitore, nel confronto tra l’Atto di Pignoramento, la Nota di Trascrizione del medesimo Atto e la Visura Catastale.

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto (tra le altre):

- visura catastale storica aggiornata dell’unità immobiliare;
- planimetria catastale dell’unità immobiliare;
- estratto di mappa;
- Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- documentazione fotografica;



- pianta in scala 1:100 dell'unità immobiliare, redatta in base ai rilevamenti effettuati;
- Regolamento di Condominio e certificazione delle spese condominiali rimaste insolute alla data del 13/02/2024 (cft. *All. n. 8*);
- Rogito per Notar Antonio DECIMO del 03/07/2008 – Rep. 64428/8395;
- copia della Concessione edilizia, insieme agli elaborati progettuali ed alle altre documentazioni amministrative allegate (ancora in attesa di ricevere la documentazione dall'U.T.C. di Scalea - cft. *All. n. 6/b*).

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore della procedura Sig. *CAPUTO Pasquale*, in virtù dei seguenti titoli (cft. anche gli altri titoli precedenti nel *Certificato Notarile in Atti*):

- **Compravendita** – Not. DECIMO Antonio del 03/07/2008, Rep. 64428/8395 – trascr. 16/07/2008 ai nn. 23555/16764 – a favore di CAPUTO Pasquale nt. Napoli il 24/04/1964 – per l'intera quota di proprietà in regime di separazione dei beni, contro AMODIO Anastasia nt. NAPOLI (NA) il 13/06/1937 e PELLINO Salvatore nt. NAPOLI il 16/02/1933, per la quota di ½ ciascuno.
- **Compravendita** – Not. LANZILLOTTI Stefania del 18/08/1989, Rep. 17162 – trascr. 11/09/1989 ai nn. 23168/208328 – a favore AMODIO Anastasia e PELLINO Salvatore nt. NAPOLI il 16/02/1933, per la quota di ½ ciascuno, contro EDILIZIA DEL TIRRENO S.R.L. P.Iva 00941120784.

Gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione del seguente bene:

*Appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Scalea (CS) alla Contrada Piano Lettieri, facente parte del complesso edilizio denominato "GREEN PARK" – Scala B - Int. 23, piano terzo, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 10, Particella 213 sub 60, Categoria A/3 Classe 2, sup. catastale totale mq 37, vani 3 – Rendita Catastale € 118,53.*

## **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (PREGIUDIZIEVOLI)**

Dal Certificato Notarile storico – ventennale emerge inoltre che l'immobile è stato soggetto alle seguenti formalità **contro CAPUTO Pasquale** (cft. sempre per i dettagli il *Certificato Notarile in Atti* ed in *All. n. 1/e* al presente Elaborato Peritale):

- **Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo** – Iscritta il 04/03/2022 ai nn. 6359/481 –emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 - Capitale di € 19.000,00 - Totale € 104.753,52.
- **Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo** – Iscritta il 07/09/2022 ai nn. 26703/2045 del 07/09/2022 – emesso da Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Milano c.f. 00348170101 – Capitale € 70.579,61 - Totale € 77.734,47.
- **Pignoramento immobiliare** – Trascritta il 19/01/1923 ai nn. 1895/1600, da Verbale di Pignoramento Immobili del 29/11/2022 Rep. 1143/2022 emesso dal Tribunale di Paola (detta procedura coincide con quella in oggetto nella presente perizia).



L'immobile è stato acquisito per intera quota dal debitore in regime di separazione dei beni, come da rogito di compravendita di cui all'All. n. 7.

**QUESITO LETT. B - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA**

Appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Scalea (CS) alla Contrada Piano Lettieri, complesso edilizio denominato "GREEN PARK" – Scala B - Int. 23, piano terzo, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 10, Particella 213 sub 60, Categoria A/3.



Fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento – Vista lato Ovest

Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m<sup>2</sup> 27,3

Superficie balcone (Snr) m<sup>2</sup> 8,9 - foto n. ....

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m<sup>2</sup> 32,7

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:

- ingresso / soggiorno / cucina / sala pranzo (S = m<sup>2</sup> 13,8) - foto n. ....;
- disimpegno (S = m<sup>2</sup> 1,4) - foto n. ....;
- camera da letto (S = m<sup>2</sup> 9,3) - foto n. ....;



- WC (S = m<sup>2</sup> 2,8) - *foto n. ....*;
- balcone su corte condominiale (S = m<sup>2</sup> 9,0) - *foto n. ....*

**Superficie commerciale complessiva** (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m<sup>2</sup> 36,6**

L'unità immobiliare confina con (cft. Elaborato Planimetrico in *All. n.1/c*, cft. Pianta Rilievi in *All. n. 2*):

- Piano Terra su strada (quello sottostante) con abitazione appartenente ad altra ditta – *foto n. ....*;
- Piano Secondo su strada (quello soprastante) con abitazione di altra ditta – *foto n. ....*;
- Lato Nord/Ovest con proprietà abitativa sub 61 e con disimpegno condominiale (Scala B) – *foto n. ...., ....*;
- Lato Nord/Est l'affaccio verso la corte condominiale – *foto n. ....*;
- Lato Est con con proprietà abitativa sub 29 (Scala A) e con affaccio su corte condominiale - *foto n. ....* ;
- Lato Sud – Sud/Ovest con proprietà abitativa sub 59.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (INTERNE ED ESTERNE)

Da quello che si è potuto accertare, anche in base alle descrizioni riportate nella Relazione Tecnica di Progetto del fabbricato in concessione (cft. *All. n. 6/b*), le caratteristiche si possono così descrivere:

- Struttura portante in c.a. (Normativa vigente D.M. 03/03/1975);
- Muratura di tamponamento in laterizi forati;
- Solai del tipo misto in laterizi e C.S. del tipo a travetti prefabbricati;
- Nervature in C.A. al telaio di base, fondazioni del tipo continuo a travi rovesce in CLS;
- Manto di copertura in tegole di cotto;
- Tramezzi interni in laterizi forati;
- intonaci esterni in “terranova”;
- intonaci interni del tipo civile liscio, in malta cementizia / bastarda;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile (colorazione bianca e aranciata all'esterno, in sfondo bianco e giallo all'interno);
- canalizzazione delle acque meteoriche tramite pluviali e discendenti di colore grigio;
- infissi esterni di balconi e finestre a battente, tutti con telaio in legno trattato con vernice trasparente, con vetro singolo semplice e avvolgibili in PVC;
- davanzali finestre in travertino;
- pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura;
- rivestimento locali WC e cucina in piastrelle maiolicate;
- battiscopa interni e balcone in piastrelle di monocottura;
- pavimentazione balconi in piastrelle monocottura;
- portoncino di ingresso all'appartamento in legno, porte interne in legno tamburato di colore chiaro;
- impianto elettrico sottotraccia, placche elettriche di vecchia fabbricazione.
- impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia;
- parapetti del balcone in parte realizzati in muretti di laterizio rivestiti con intonaco come le facciate, in parte in ringhiera metallica preverniciata.



## PARTI COMUNI E DIRITTI CONDOMINIALI

È stato possibile acquisire copia del **Regolamento Condominiale**, trasmesso dall'Amm.re pro-tempore del **Condominio "Green Park"**, nella persona del Dott. Marco NAPOLITANO (cft. *All. n. 8*).

Da tale documento, letto ed approvato unanimamente dall'Assemblea Condominiale in data 22/08/1982 e trascritto a Cosenza il 03/01/1983 ai nn. 1045/48801, in modo del tutto generico e secondo consuetudine viene specificato quanto segue nell'**Articolo 1 – Proprietà Comune**:

*“Costituiscono proprietà comune, salvo non sia diversamente pattuito, tutte quelle parti dell’edificio che non possono essere oggetto di una o più proprietà singole. Sono tali ad esempio:*

- *l’area su cui sorge l’edificio e relative pertinenze;*
- *i locali d’accesso quali gli androni ed il vano scala;*
- *le strutture portanti, i muri portanti o di sostegno e contenimento, le recinzioni;*
- *le colonne montanti dell’energia elettrica, del gas, dell’acqua e delle fogne fino al punto di diramazione delle proprietà esclusive;*
- *le grondaie, i discendenti pluviali, i letti.”*

Allo stesso modo, tanto risulta trascritto, sempre in modo generico, nel Rogito di provenienza (cft. Atto per Notar Antonio DECIMO del 03/07/2008 – Rep. 64428/8395, in *All. n. 7*):

### **“ARTICOLO 2 – Accessori e servitù**

*La vendita, convenuta a corpo, si riferisce allo stato di fatto attuale del bene noto alle parti contraenti, ed è comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto accessorio od onere comunque inerente, con particolare riferimento ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali indicate e disciplinate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, il tutto in conformità di possesso e regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in tutto ed in ogni sua parte.”*

Risulta dunque costituito un condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (fabbricato Scala "B" ubicato in C.da Piano Lettieri – sulle immagini satellitari risulta precisamente in Via del Grissinazzo – cft. *gruppo foto n. 1*), pertanto lo scrivente ha inteso rintracciare l'amministratore condominiale in essere, al fine di:

- Stabilire la sussistenza, allo stato attuale, di eventuali oneri persistenti di natura condominiale ancora a carico del debitore sul cespite in procedura, così come da punto 1 – lett. D dei quesiti peritali;
- Richiedere copia del Regolamento di Condominio come da punto 2 – lett. D degli stessi quesiti peritali (richiamato anche sopra - cft. istanza in *All. n. 8*).

Dal resoconto dell'ultimo Preventivo 2023/2024 (cft. *All. n. 8*), risultano in addebito, in corrispondenza dell'immobile in esecuzione € **4'829,52** per spese ordinarie ed € **3'447,40** per Lavori Straordinari (dovuti per i lavori di ristrutturazione – cft. sempre *All. n. 8*).

Sommando le voci spesa innanzi riportate, si ottiene la somma totale di € **8'276,92**.



Naturalmente tale costo andrebbe aggiornato, in base alle rate mensili o annuali versate e da versare.

Si aggiunge che è stato riscontrato l'Elaborato Planimetrico durante le ricerche catastali, che ha consentito di individuare alcuni subalterni censiti come aree o corpi comuni a tutto lo stabile condominiale o alla singola scala di riferimento (sussistono Scala "A" e Scala "B" - cft. *All. n. 1/c*).

Ad ogni modo, le parti comuni individuabili in loco ed ai fini del codice civile, oltre a quelle ritualmente richiamate nel Regolamento di Condominio, sono senz'altro il vano Scala "B" e relativi disimpegni che consentono l'accesso diretto all'abitazione (*foto n. ....*), nonché il cancello principale di ingresso al parco condominiale, in metallo preverniciato, dotato di passaggio pedonale con anta a battente e passaggio carrabile con anta motorizzata a scorrimento (*foto n. ....*), oltre alla corte condominiale e relativi parcheggi scoperti con specifica assegnazione (*foto n. ....*). Pertanto, il proprietario dell'immobile in esame ha il diritto di passaggio presso le suddette parti comuni, risultando dunque che il medesimo debitore debba pagare le spese di manutenzione e pulizia di tali parti comuni pro-quota.

La Planimetria dello stato dei luoghi, così come si presentava alla data del sopralluogo, si riporta in *All. n. 2*; la relativa rappresentazione fotografica si riporta invece in *All. n. 3*.

### **Identificazione progressa dei beni (di cui alla lett. B)**

Sono state reperite, e vengono riprodotte in *All. n. 1* al presente Elaborato Peritale, l'Estratto di Mappa, la Planimetria Catastale aggiornata dell'immobile in pignoramento, nonché la Visura Catastale Storica per immobile.

Lo stato dei luoghi è rappresentato con la pianta in *All. n. 2*, come prima anticipato.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale dei luoghi, si rileva qualche difformità in corrispondenza del locale WC, (cft. *All. n. 1/b* - cft. *gruppo foto n. 2* in *All. n. 3*).

È bene precisare, a riguardo, che la Planimetria Catastale è ancora quella originaria (19/12/1988), che all'epoca era intestata alla Ditta "Edilizia del Tirreno S.r.l."; pertanto l'individuazione numerica catastale dell'immobile non ha subito variazioni nel tempo (*All. n. 1/a*).

L'identificativo catastale è inoltre congruente con quello riportato nella descrizione dell'Atto di Pignoramento, come richiamata anche a *pag. 6* della presente Relazione.

L'intera descrizione del bene ed anche i dati catastali risultano aderenti alla realtà attuale dei luoghi, ad eccezione di lievi differenze riscontrate nella planimetria catastale, che comportano la necessità di eseguire un aggiornamento della stessa.



La pratica istruttoria, necessaria per regolarizzare la situazione planimetrica del cespite ad uso abitazione, comprendendo tutte le spese di catasto e gli importi lordi dovuti per i compensi tecnici, ammontano all'incirca ad **€ 1'000**.

È importante nondimeno precisare che sussiste anche una difformità edilizia rispetto alla pianta di progetto: nel confronto con gli allegati progettuali di cui alla **Concessione Edilizia numero 376 rilasciata dal Comune di Scalea in data 16/02/1982** (cft. *All. n. 6/b*), in particolare dalla pianta del piano terzo, si evince una differente distribuzione complessiva degli ambienti interni e dei vani porta - l'argomento sarà discusso nuovamente in risposta alla *lett. E* dei quesiti peritali di cui è mandato.

Dall'analisi catastale pregressa (cft. visura storica in *All. n. 1/b*), risulta infine che l'immobile fino alla data odierna è rimasto catastalmente identificato con la particella 213, subalterno 60 del foglio di mappa n. 10, variando solo i legittimi intestatari e la rendita catastale, nonché la zona censuaria. Si precisa che, allo stato attuale, si riscontrano chiari indicazioni catastali che consentono di individuare univocamente l'unità immobiliare dell'esecutato: trattasi non già di un numero civico di riferimento, quanto del fabbricato condominiale identificato con la lettera B di scala e il numero interno 23 del piano terzo della Contrada Piano Lettieri, così come evincibile dallo schema riportato nell'Elaborato Planimetrico, conformemente a quanto descritto nel rogito di provenienza, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nella medesima Planimetria Catastale.

Tuttavia le indicazioni riscontrabili nello stato dei luoghi sono incomplete e possono risultare equivoche: la scala "B" di riferimento è regolarmente contrassegnata, il piano terzo risulta il quarto livello fuori terra, dal vano scala è facilmente riscontrabile il corridoio che conduce all'appartamento, inoltre al citofono è riportato il nome del debitore (Caputo Pasquale).

Malgrado ciò, sul portone d'ingresso non è indicato il numero dell'interno 23, quanto piuttosto riporta una targa ancora col nominativo "*Pellino*", corrispondente all'ex proprietario (cft. Rogito di provenienza in *All. n. 7*).

#### **QUESITO LETT. C – Stato di possesso**

Durante il primo ed unico accesso, avvenuto in data 16/03/2023 presso l'appartamento in pignoramento, è stato possibile accedere all'interno dei locali, che sono stati trovati liberi da persone, comunque attualmente non occupata da altri soggetti a qualsiasi titolo.



Del resto trattasi di una casa vacanze di piccole dimensioni, mentre la residenza del debitore esecutato si riscontra nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) (cft. Comunicazioni del Custode Delegato al debitore, cft. Notifica allegata all'Atto di Pignoramento).

Il valore locativo del bene verrà determinato successivamente, all'atto della stima immobiliare, dunque in risposta alla *lett. G* di cui è mandato.

**QUESITO LETT. D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Effettuando le dovute indagini presso l'U.T.C. di Scalea, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità non si riscontrano diritti reali a nessun titolo, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano al debitore in procedura; come risulta dall'Atto di provenienza (cft. *All. n. 7*), il sig. CAPUTO Pasquale ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.
- Non sussistono servitù attive e passive, tuttavia sussistono diritti pro-quota su tutti gli elementi condominiali dello stabile: è stato accertato nel corso della trattazione, ed all'interno dei precedenti quesiti (cft. per ulteriori dettagli la *Lettera B – pagg. 1 - 12 - Parti Comuni e Diritti Condominiali*), che il proprietario in questione debba attraversare ed accedere ad alcuni spazi comuni per poter raggiungere la propria abitazione: il vano Scala "B" che consente l'accesso diretto all'abitazione (*foto n. 1.8, 1.9*), nonché la corte del parco condominiale (cft. *foto n. ...*, ...).

Tali parti comuni rientrano nelle spese di manutenzione e pulizia del Condominio.

- Contro il debitore di cui al presente giudizio risulterebbero pendenti le formalità ipotecarie elencate sinteticamente alle *pagg. 8-9* di codesta trattazione.
- Il bene pignorato non è sottoposto a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici; mentre in *All. n. 8* risulta che, allo stato attuale, il debitore deve ancora pagare una quota residuale per spese condominiali, pari ad € 8'276,92.
- Sussistono chiaramente spese fisse di gestione o manutenzione in rapporto al Condominio in essere, desumibili dalle tabelle condominiali, pertanto si deve precisare che l'importo riportato nel punto precedente è aggiornato al bilancio anno 2023/2024, ma può subire modifiche nel corso del tempo.
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.



- Attualmente è in adozione il **P.S.C.**, secondo cui l'area in oggetto risulta in **Ambito Urbanizzato – Ambito residenziale con intervento indiretto** (cft. Stralcio PSC e normativa in *All. n. 6/b*).
- Inoltre vige in tutta l'area il **Vincolo Sismico** ai sensi della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64.

**QUESITO LETT. E – Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dall'Atto di Acquisto dell'immobile da parte del debitore in procedura (cft. *All. n. 7*) risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa in esame è stato realizzato a seguito dell'ottenimento della **Concessione Edilizia n. 376 rilasciata dal Comune di Scalea in data 16/02/1982 – pratica edilizia n. 1523 - anno 1980.**

Pertanto è stata trasmessa richiesta di riscontro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea in data 16/08/2023, al fine di acquisire tutte le documentazioni amministrative e progettuali relative al suddetto titolo edilizio, e quant'altro dovesse occorrere alla verifica di conformità dell'immobile in esecuzione (cft. *All. n. 6*).

Per prolungata negligenza dell'ente comunale e dell'ufficio tecnico preposto, le documentazioni sono pervenute solo successivamente alla trasmissione della prima bozza della Relazione di C.T.U., motivo per cui sono state presentate più richieste di proroga motivata dei termini peritali alla SS.VV. Ill.ma (cft. *All. n. 9*).

Così in data 15/02/2024 viene ricevuta la PEC dall'U.T.C. in interesse, contenente la Concessione Edilizia richiesta ed i relativi allegati.

Dal suddetto documento, si evince che la domanda di concessione è stata presentata in data 29/04/1980 a nome di MAMMI' Domenico e successivamente volturata a BARBARO Francesco in qualità di Amm.re Delegato della Società "EDILIZIA DEL TIRRENO", al fine di ottenere "la concessione ad eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani più sottotetto in Scalea Via loc. Piano Lettieri ...".

Ai fini del medesimo titolo edilizio, è stata rilasciata l'**Autorizzazione per l'inizio dei lavori n. 12666 del 31/07/1981** rilasciata dal **Genio Civile di Cosenza**.

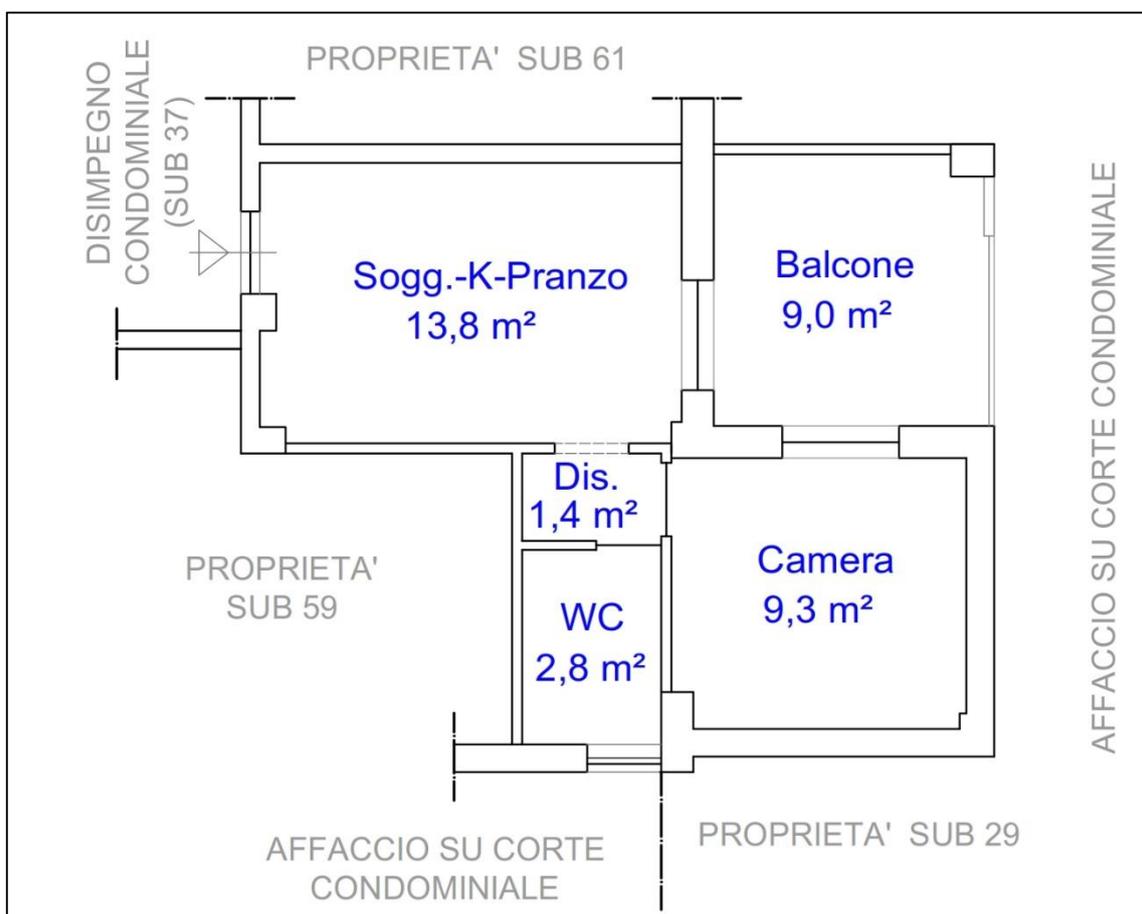
- Secondo il P.D.F. dell'epoca (cft. Stralcio del Programma di Fabbricazione in *All. n. 6/b*), l'area su cui ricade il fabbricato rientrava nella **Zona Omogenea "B1", (di tipo edificabile)**, rispetto alla quale si prevedevano i seguenti standard urbanistici:

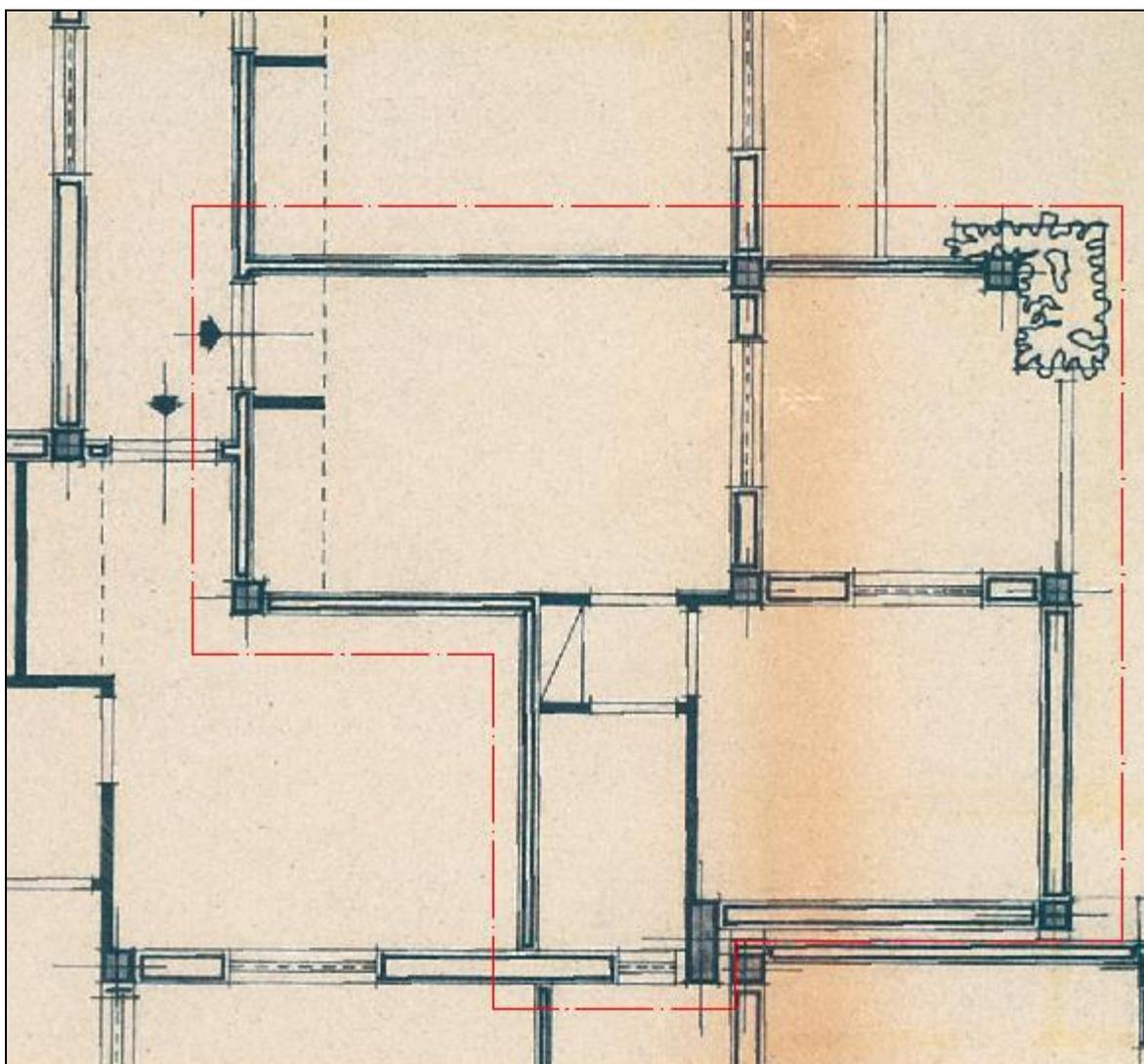
*F.F. = 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; R.C. = 0,50; Piani 4; Altezza 15,00 m.*



- attualmente è in adozione anche il **P.S.C.**, secondo cui l'area in oggetto risulta in **Ambito Urbanizzato – Ambito residenziale con intervento indiretto**.
- Le opere non ricadono in zona sottoposta ai vincoli di Inedificabilità richiamati dall'art. 33 della Legge 28.02.85 n° 47 e per come modificato dalla Legge 23.12.94 n° 724, art. 39, comma 20.
- Le unità immobiliari che compongono lo stabile condominiale in oggetto, compreso dunque l'immobile pignorato, fino a prova contraria e dalle documentazioni pervenute, **non risulterebbe provvisto di Certificato di Abitabilità o Agibilità**.
- Dal confronto tra gli elaborati di progetto, approvati con la concessione edilizia, e lo stato attuale dei luoghi, si rilevano **Difformità non sostanziali** (v. art. 32 co. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Testo Unico dell'Edilizia) consistenti nella **differente posizione di tramezzature interne e nel differente posizionamento della finestra balcone della zona giorno (affaccio lato Nord/Est)**, che risulta spostata lateralmente (e non centrata).

Si riportano di seguito la planimetria fuori scala dello stato dei luoghi (redatta sulla base dei rilevamenti effettuati in loco) e in successione quella estratta dalla Concessione Edilizia, rispetto alla quale non sono state riscontrate agli Atti dell'U.T.C. ulteriori successive pratiche:





- È bene precisare che il fabbricato non presenta difformità volumetriche e che l'area in interessa non è sottoposta al vincolo paesaggistico - ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. .
- **Le difformità edilizie innanzi rilevate, almeno sulla base delle documentazioni ricevute dall'U.T.C. di Scalea, non sono mai state oggetto di successive istanze di sanatoria, né ai sensi della Legge n. 724/1994, né ai sensi della successiva Legge n.326/2003, né ancora ai sensi della successiva legislazione sulla sanatoria di opere edilizie.**

Ciò comporta che l'opera è stata modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia. Le difformità riscontrate sono in tutti i casi di tipo non sostanziale, in quanto interessano una differente distribuzione / posizione di tramezzi interni e della porta balcone, tra l'altro in forma limitata, non riscontrando in tutti i casi né aumenti di volumetria, né modifiche alla sagoma dei prospetti, né alla struttura portante, come verosimilmente emerge dal confronto tra le piante di cui in *All. n. 2 e n. 6/b*.



La Planimetria Catastale attuale (cft. *All. n. 1/b*), coincidente proprio con quella dell'originario impianto, è stata redatta in data 19/12/1988: quest'ultima non è del tutto conforme allo stato attuale dei luoghi, come da rilievi in *All. n. 2.*

Se ne deduce che **le difformità rilevate sono risalenti presumibilmente all'epoca della prima realizzazione del fabbricato**, oppure alla data di redazione della Planimetria Catastale di primo impianto, ancora oggi in essere e riportante la data del 23/08/1988.

Per regolarizzare dunque l'insieme delle difformità non sostanziali si dovrà presentare unica istanza al Comune di Scalea per l'ottenimento di una **CILA in sanatoria**: è sufficiente anche una sola pratica istruttoria che comprenda tutte le opere sanabili.

Detti illeciti devono seguire le indicazioni riportate nel nell'art. 36 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380).

La sanzione pecuniaria a titolo di oblazione è calcolata, secondo il *comma 2* del predetto articolo di legge, sulla base del contributo di costruzione in misura doppia, o in base all'*Art. 16 – comma 10* della stessa norma “*in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune ... omissis ...*”.

In mancanza di riferimenti legislativi più specifici all'interno del suddetto Testo Unico, ed in mancanza di specifiche indicazioni del Comune di Scalea, per il calcolo dell'oblazione (in questo caso non si addebitano oneri concessori), si potrà fare riferimento alla seguente normativa e ai relativi allegati tabellari:

**Legge 24 novembre 2003, n. 326** - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (e s.m.i.): *Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.*

**Art. 32.** - *Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.*

- **commi 33, 34 – Allegato 1 - Definizione degli illeciti edilizi - misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori (Tabelle C, D).**

Dalla Tabella C si deve considerare il seguente valore tabellare unitario:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO		€/mq Immobili non residenziali
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	<b>100,00</b>



TIPOLOGIA DELL'ABUSO		Misura dell'oblazione Forfait
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; <b>opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume</b>	<b>516,00</b>

Escludendo, per il caso di fattispecie, il punto 2 della Tabella C, si dovrà considerare solo il punto 6, per “opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”, con importo complessivo di **516 €**.

Tale importo sanzionatorio risulta compatibile con quanto prescritto, per il caso di specie, dal co. 1 e dal co. 4 dell'art. 37 del *Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* e s.m.i.

L'istanza per la sanatoria deve essere presentata al Comune competente, corredata di idonea documentazione redatta da tecnico abilitato, riportante principalmente i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico – descrittiva dello stato dei luoghi;
- Elaborati grafici (disegni) previsti dal Regolamento Edilizio.

Vanno quindi aggiunti, alle sanzioni amministrative pecuniarie da corrispondere, i costi relativi alle spese e all'onorario tecnico per l'istruttoria della pratica progettuale.

I suddetti compensi sono a discrezione del tecnico; tuttavia, considerando l'entità di tale tipologia di abusi, si può approssimativamente ipotizzare un importo complessivo di circa **€ 1'500,00**, incluso spese tasse e diritti istruttori.

In definitiva, si raggiungerà il seguente importo totale:

Costo totale della Sanatoria edilizia (per singolo immobile) = **€ (516 + 1'500) = € 2'016**

Per quanto concerne invece la regolarizzazione ai fini catastali, si tratta di redigere una cosiddetta “**Variazione Catastale**” per singola unità immobiliare.

In definitiva si è stimato che la pratica istruttoria, necessaria per regolarizzare la situazione planimetrica del cespite ad uso abitazione, comprendendo tutte le spese di catasto e gli importi lordi dovuti per i compensi tecnici, ammontano all'incirca ad **€ 1'000**.

Si precisa che tale variazione può essere espletata solo a seguito delle precedenti operazioni di sanatoria.

Si riporta di seguito una tabella sintetica riepilogativa di tutti i costi che andranno sottratti al valore immobiliare nel suo complesso, da cui si evince una somma totale omnicomprensiva pari a c.ca

**€ 3'016:**



Costo della pratica di sanatoria per opere interne	Variazione catastale unità immobiliare	TOTALE (€)
2'016	1'000	3'016

### **QUESITO LETT. F – Formazione dei lotti**

Allo stato attuale il bene pignorato può essere venduto in unico lotto, data la conformazione minimale dell'abitazione.

Dall'esame delle documentazioni allegate agli atti del giudizio, specialmente il certificato notarile (cft. *All. n. 1/e*), si può compiutamente affermare che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

Il sottoscritto C.T.U. esprime il giudizio di indivisibilità sull'immobile esaminato, ovvero esso non è divisibile in natura; di conseguenza si procederà alla stima dell'intera abitazione.

### **QUESITO LETT. G – Valore del bene e costi**

La valutazione dell'unità immobiliare pignorata, finalizzata alla sua possibile vendita, verrà eseguita considerando, come risultato finale, il valore calcolato attraverso il metodo di **stima comparativa (sintetica)**. Tale metodo, notoriamente usato nella realtà professionale, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali, sulla base delle informazioni attraverso indagini ricognitive, in modo specifico facendo espresso riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Segue quindi la descrizione della letteratura di riferimento e la relazione di stima, come sopra preannunciata.

#### LETTERATURA DI RIFERIMENTO

- “*Codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard)*”- Terza Edizione – Tecnoborsa.
- “*Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare*”- Seconda edizione – Autore: Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore.
- “*Estimo professionale – economico – tecnico – giuridico – sociale*” – Quinta edizione – Autore: Giuseppe Carraro Moda, Edizione di Legislazione Tecnica – Libreria professionale.
- Banca dati “*quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate e del Territorio*”.



**Promosso da: Creditore Esecutante: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.  
(c.f. 09966400963);**

**Contro: Debitore Esecutato: CAPUTO Pasquale nato a Napoli (NA) il 24/04/1964  
(c.f. CPT PQL 64D24 F839V)**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**MOTIVAZIONE DELLA STIMA:** Procedimento Esecutivo n. 107/2022 promosso da FINO 2 SECURITISATION S.R.L. (c.f. 09966400963), nei confronti di CAPUTO Pasquale nato a Napoli (NA) il 24/04/1964 (c.f. CPT PQL 64D24 F839V)

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Comune di Scalea (CS), C.da Piano Lettieri – Complesso Residenziale “GREEN PARK” – Scala B piano 3° int. 23.

**DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:**

*Appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Scalea (CS) alla Contrada Piano Lettieri, facente parte del complesso edilizio denominato “GREEN PARK” – Scala B - Int. 23, piano terzo, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 10, Particella 213 sub 60, Categoria A/3 Classe 2, sup. catastale totale mq 37, vani 3 – Rendita Catastale € 118,53.*

### **STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)**

#### **a) Località e quotazione immobiliare**

Il primo passo consiste nello stabilire il *valore unitario*, ovvero il costo per unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione nella zona considerata; tale valore è stato desunto in seguito a un'indagine ricognitiva condotta nella zona, supportata dall'analisi delle quotazioni di mercato, presenti in alcune banche dati per l'area in esame (cft. tra le altre fonti l'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio).

Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in seguito) ad *aumentare o diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il prezzo medio è diviso in due grandi categorie: per abitazioni nuove (costruite da meno di 20 anni) e per abitazioni usate (tutte le altre); si distinguono inoltre, all'interno di queste, tre tipologie di riferimento: abitazioni popolari (con rifiniture economiche e scarsa qualità progettuale e architettonica), abitazioni civili (con qualità ordinarie e rifiniture dignitose), e abitazioni signorili (con rifiniture di qualità, architettonicamente emergenti).

Il caso nella fattispecie classifica catastalmente l'abitazione come A/3 (economico).



Alla luce di tali considerazioni, si riportano di seguito le classificazioni inerenti l'immobile da stimare, con il relativo prezzo medio di mercato:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** SCALEA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP.

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**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	900	1300	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	970	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3,6	5,3	L

In definitiva, applicando un valore intermedio a quelli appena esposti, si ottiene:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)
Abitazione di tipo economico	NORMALE	815	3,1

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in Euro al metro quadrato e si riferiscono alla *superficie commerciale*, come descritto di seguito.

### b) Superficie commerciale

Per *superficie commerciale* di un'abitazione si intende quella corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

A questa va aggiunta, inoltre, la superficie commerciale del portico, ed eventualmente quella della corte di pertinenza; queste si ricavano moltiplicando la sua superficie in pianta per un coefficiente correttivo, che la rapporti in modo ponderato alla superficie abitativa.

Si riporta di seguito la formula analitica generica, corrispondente a quanto detto:

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

- $S_p = 0,00 \text{ m}^2$  (*superficie commerciale della proprietà per unità abitative*);



- $K_n$  = coefficiente correttivo, specifico per ogni tipologia di superficie accessoria;
- $S_n$  = superficie accessorio (lastrico, corte, coperture, sottotetti, portici, balconi, etc.)
- $S_c$  = superficie commerciale complessiva (da determinare).

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base ai risultati delle operazioni di rilievo effettuate sui luoghi di causa, con l'ausilio delle piante catastali (cft. *elaborati grafici catastali*– All. n. 1/c, All. n. 2).

Verranno eseguiti i calcoli singolarmente, differenziando ogni tipologia di superficie da stimare.

### c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva

Per la determinazione delle superfici commerciali, desunte applicando i relativi coefficienti di ponderazione, si fa riferimento alle seguenti normative:

- *Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”*
- *D.P.R. n. 138/98 Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*

La norma che si adatta maggiormente al caso in esame è il D.P.R. n. 138/98, in cui si afferma che:

*“L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale ... omissis ...”* (art.3, comma 1).

*“ Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”* (art. 3, comma 2).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'*Allegato C*, dove in riferimento ai gruppi “R” e “P” (la prima riferita, come nella presente trattazione, a “*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*”), riporta le seguenti testuali parole:

*“1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*... omissis ...*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. ... omissis ...*



(comma 1.) - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva ... omissis ..., computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

... omissis ...”

Dunque la superficie commerciale definitiva (**Sc**), computata in metri quadrati, sarà la seguente:

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Percentuale (%)	Sup. raggugiata (mq)
Vani interni	33,9	100	33,9
Balcone scoperto	9,0	30	2,7
<b>TOTALE</b>			<b>36,6</b>

#### **d) Classificazione dei coefficienti correttivi**

Si effettueranno tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, cui competono parametri capaci di incidere sul valore effettivo del bene da stimare: *zona o quartiere* ( $\delta$ ), *edificio* ( $\Delta$ ), *unità immobiliare* ( $\Omega$ ). Si riportano i coefficienti correttivi considerati nel calcolo della stima, classificati in base all'estensione dell'area geografica di riferimento.

#### **ZONA**

Con l'ausilio del servizio di mappe satellitari (Google Maps etc.), è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza del bene dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi così come elencato nella tabella seguente:



- **Caratteristiche posizionali ( $\delta_1$ )** – le stesse sono ricomprese nel valore medio di partenza, stabilito proprio per la zona d’interesse: pertanto risulta inopportuno inserire coefficienti correttivi.

- **Caratteristiche funzionali ( $\delta_2$ )**

Opere di urbanizzazione primaria (adduzione idrica, linea elettrica, gas, telef., etc.):

**0,95** (illuminazione cond. esistente, strada comoda, assente linea telefono)

Opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee autobus, uff. pubbl., etc.):

**0,90** (linee autobus, giardini vicini, municipio-posta-chiesa-scuole etc. mediamente lontani – almeno 2 km.)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, impianti sportivi, cinema, etc.):

**1,00** (vicini negozi e strutture turistico – recettive, gli altri oltre il km.)

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ELEMENTO / FUNZIONE</b>	<b>DISTANZA (m)</b>
CROCEVIA (CENTRO URBANO)	Piazza Caloprese / Centro Storico	1800 / 2200
URBAN. PRIMARIA – ASSI VIARI	Strada Statale Tirrena Inferiore (SS 18)	2200
	Lungomare Ruggiero di Lauria	2300
ELEMENTO PREGIO	Spiaggia	2400
	Torre Talao	2200
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Municipio Scalea	2900
	Comando Carabinieri / Polizia	2900 / 2400
	Parco comunale	2300
	Ufficio Postale	1500
	Chiesa	2300
	Istituto Scolastico	2500
	Cimitero	2500
	Stazione ferroviaria Scalea	1800
	Campo sportivo	2000
	Parcheggio	2000
URBANIZZAZIONE TERZIARIA	Supermercato	2500
	B&B	30
	Ristorante / Bar	2000 / 1900
	Negozi	650
	Farmacia	1900
	Stazione servizio carburante	2000
	Banca	1900



- **Caratteristiche estetiche ( $\delta_3$ )**

Di visuale (elemento naturale, panoramicità generale, elemento artificiale predominante.):

**1,10** (elemento mare presente ma a distanza, panoramicità generale discreta, presente superstrada, ma non rovina la panoramicità dell'area e la visuale sul mare.)

Di fruizione diretta (verde fruibile, scorci ambientali, strutture artif. da attraversare):

**1,00** (presente scorcio caratteristico ambientale verso il mare, però distante oltre 2 km.)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = 1 * (0,95*0,90*1,00) * (1,10*1,00) = \boxed{0,941}$$

EDIFICIO

- **Caratteristiche funzionali ( $\Delta_1$ )**

Impianti (elettrico, idraulico, gas, riscaldam., telefonico, citofonico, ascensore, etc.):

**0,97** (impianto riscaldamento e condiz. assenti, citofono presente, no ascensore per edificio oltre i 3 piani)

- **Caratteristiche estetiche ( $\Delta_2$ )**

Elemento architettonico (facciata, scala, accessi e portoni ingresso, progetto, spazi):

**0,97** (complessivamente medio o mediocre in molti aspetti)

- **Caratteristiche di conservazione (stato manutentivo) edificio ( $\Delta_3$ )**

**0,95** (L'intero stabile condominiale è stato oggetto di interventi di manutenzione lungo le facciate esterne; però le facciate lato S-S/O risultano deteriorate lungo lo strato più superficiale)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 = 0,95 * 0,95 * 0,98 = \boxed{0,894}$$

ALLOGGIO (UNITÁ IMMOBILIARE)

- **Aspetti funzionali ( $\Omega_1$ )**

Illuminazione: **1,20** (Ottima – stanze ben illuminate, il bagno non è cieco)

Ventilazione: **1,00** (Normale – ambienti con h = ml. 2,70)

Insolazione: **1,00** (Norma – soggiorno esposto al sole alm. 6 h/g equin. primav.)



Dimensione ambienti: **1,00** (Normale – standard dimensionali minimi appena raggiungibili per un monolocale)

Disposizione ambienti: **1,00** (Normale – soddisfa 5 parametri essenz. di funzionalità su 9)

Zone morte: **1,06** (Ottima – assenza di zone morte)

Ambienti di deposito: **0,97** (Insufficiente – assenza di locali deposito come ripostigli)

Qualità servizi: **1,00** (Normale – 4 sanitari in 1 WC)

Qualità cucina: **0,92** (Insuffic. – sviluppo continuo cucina arredo min. < ml. 4,20)

#### - Varianti estetiche ( $\Omega_2$ )

Portone d'ingresso: **0,95** (Brutto – dim. BxH = c.ca 90x220 cm. in legno)

Porte interne: **1,00** (Normale – costituite in legno tamburato)

Tinte e decori **1,00** (Normale – tinteggiatura in tinta lavabile ordinaria)

Pavimentazioni **0,94** (Brutte –piastrelle in ceramica non di pregio e obsolete)

Piastrelle pareti WC **0,95** (Brutte – maiolicate, obsolete)

Piastrelle pareti cucin. **0,97** (Brutte – in maiolica, obsolete)

Rubineria **1,00** (Normale – dotati di miscelatore, di recente fattura)

Finestre **0,95** (Brutte – infissi in legno senza taglio termico, saracinesche in PVC)

Placche elettriche **0,98** (Brutte – vecchie e fuori serie)

#### - Varianti posizionali ( $\Omega_3$ )

Affaccio z. giorno **1,10** (affaccio panoramico verso il mare, anche su corte condominiale)

Piano, Esposizione - (già analizzati in edificio e a livello di funzionalità)

#### - Varianti dimensionali ( $\Omega_4$ )

Taglio dim. alloggio: **1,25** (sotto i m<sup>2</sup> 40)

#### - Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione ( $\Omega_5$ )

L'immobile è in buone condizioni manutentive, manca una pompa di calore monosplit e le placche elettriche sono obsolete: **0,98**



Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 1,135 * 0,766 * 1,10 * 1,25 * 0,98 = \boxed{1,172}$$

A questo punto è terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, necessaria a determinare *il più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

In definitiva il valore unitario ( $V_u$ ), da moltiplicare alla superficie commerciale, si esprime tramite la seguente formulazione:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni (vedi chiarimenti alla pag. 17 della presente):

- $V_u$  = *valore unitario dell'abitazione*;
- $V_m$  = *valore medio di mercato (stabilito pari a 815 €/mq)*;
- $\delta, \Delta, \Omega$  = *coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare)*.

Eseguendo il calcolo si ottiene il seguente risultato:

$$V_u = 815 * 0,941 * 0,894 * 1,172 = 815 * 0,986 \approx \boxed{804 \text{ €/m}^2}$$

In definitiva il *valore commerciale presunto dell'immobile* ( $V_a$ ), al netto di tutti gli oneri necessari a regolarizzare l'immobile, sia dal punto di vista urbanistico (per le difformità non sostanziali – cft. pagg. 19/20 – lett. “E”) che catastale / ipocatastale (cft. pagg. 8-9 lett. “A”), corrisponderà al seguente importo:

$$\boxed{V_a = (V_u * S_c) - (\text{Oneri})}$$

dove i vari elementi stanno ad indicare:

- $V_a$  = *il più probabile valore di mercato dell'abitazione*;
- $V_u$  = *valore unitario dell'abitazione*;
- $S_c$  = *superficie commerciale complessiva dell'immobile al netto delle opere difformi*

$$\boxed{V_a = \text{€} (804 \text{ €/m}^2 * 36,6 \text{ m}^2) - \text{€} 3'016 = \text{€} 29'426 - \text{€} 3'016 = \text{€} 26'410}$$

Si ricorda inoltre che l'esecutato ha una quota parte di spese condominiali pregresse, ancora da versare, pari ad  $\text{€} 8'276,92$  (di cui  $\text{€} 4'829,52$  per spese ordinarie ed  $\text{€} 3'447,40$  per lavori di ristrutturazione), cifra che tuttavia potrebbe variare nel corso della procedura.



**Il valore mensile della locazione**, così come richiesto nei quesiti peritali, con riferimento al valore medio locativo stabilito a pag. 23, si determina moltiplicando lo stesso valore per la superficie commerciale e per i coefficienti correttivi stabiliti in precedenza, così come segue:

$$V_{loc.} = V_{m-loc.} * \delta * \Delta * \Omega * S_c = 3,1 \text{ €/m}^2 * 0,941 * 0,894 * 1,172 * 36,6 \text{ m}^2 \approx \text{€ 112}$$

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, sono espresse in sintesi nel quadro prospettico qui di seguito riportato:

## **PRONTUARIO RIEPILOGATIVO**

**Proprietario dell'immobile da porre in vendita per l'intera quota di proprietà:**

**CAPUTO Pasquale** (c.f. CPT PQL 64D24 F839V) – debitore esecutato.

<b>NOTE INFORMATIVE</b>											
UBICAZIONE			DESCRIZIONE				PROPRIETA'		CONFINI		
Comune	Prov.	Via/loc	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano 3°-Scala B – Int. 23 di un fabbricato di n.5 piani, avente superficie commerciale di mq. 36,6, dotato di balcone.				CAPUTO Pasquale (CPT PQL 64D24 F839V) Intera proprietà		N/O con sub 61 e con disimpegno condominiale (Scala B), N/E verso la corte condominiale, E con con sub 29 (Scala A) e con affaccio su corte condominiale, S – S/O con sub 59.		
Scalea	CS	C.da Piano Lettieri									
<b>DATI CATASTALI</b>											
DITTA (Intestatario)	Foglio N.	Particella N.	Sub N.	VIA/LOC.	P.	Zona Cens.	Cat.	Classe	CONSIST. Vani / mq	R.C. (Euro)	
CAPUTO Pasquale (1/1)	29	429	24	C.da Piano Lettieri	3°	2	A/3	2	3 vani mq. 37 tot.	118,53	
<b>PARAMETRI ECONOMICI E FISCALI</b>											
VALORE COMMERCIALE			VALORE AI FINI DELLA DICHIARAZIONE INVIM								
<b>€ 26'410 (al netto dei costi)</b>			Valore iniziale -				Valore finale -				
<b>PROVENIENZA</b>											
L'immobile è stato realizzato Concessione Edilizia numero 376 rilasciata dal Comune di Scalea in data 16/02/1982, Si necessita di una variazione catastale a correzione di piccole differenze con la Planimetria Catastale rispetto allo stato dei luoghi – Il costo complessivo della pratica ammonta verosimilmente ad € 1.000. Si necessita inoltre di redigere una C.I.L.A. in Sanatoria, il cui costo complessivo è stato stimato, a vantaggio cautelativo, intorno ad € 2.016.											
<b>OSSERVAZIONI</b>											
L'esecutato ha un debito con il Condominio "Green Park", maturato al bilancio a. 2003/2004, pari complessivamente ad € 8'276,92.											

Ritenendo di avere assolto il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima. Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.



Paola, li 16/03/2024

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLO PANNO



### ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N°1/a: Visura Storica per immobile del cespite pignorato censito sul foglio di mappa n. 10 alla p.lla n. 213 sub. 60 del Comune di Scalea (CS);
- ALL. N°1/b : Planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di cui alla p.lla n. 213 sub 60;
- ALL. N°1/c : Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- ALL. N°1/d : Estratto di mappa catastale;
- ALL. N° 1/e: Certificazione Notarile Sostitutiva dell'ultimo ventennio, presente anche in Atti;
- ALL. N°2/a: Pianta in scala 1:100 dell'unità immobiliare, redatta in base ai rilievi effettuati;
- ALL. N°2/b: Estratto Pianta in scala 1:100 dell'unità immobiliare, per come rappresentato nella Concessione Edilizia;
- ALL. N°3: Documentazione fotografica;
- ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti e con il custode, mediante racc. A.R. e/o P.E.C., etc. ;
- ALL. N°5 : Verbale di Sopraluogo;
- ALL. N°6/a: Richiesta attestazione di regolarità urbanistica ed atti tecnici ed amministrativi al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea;
- ALL. N°6/b: Copia della concessione edilizia n. 376 del 16/02/1982 e dei relativi elaborati di progetto e altro, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea;
- ALL. N°7: Atto di provenienza - Rogito di Compravendita per Notar DECIMO Antonio del 03/07/2008, Rep. 64428/8395;
- ALL. N° 8: Documenti richiesti e trasmessi dall'Amm.re Condominiale, Dott. Marco NAPOLITANO;
- ALL. N° 9: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E., Autorizzazioni di Proroga).



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SCALEA (Codice:I489)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 10 Particella: 213 Sub.: 60</b>

#### INTESTATO

1	CAPUTO Pasquale nato a NAPOLI (NA) il 24/04/1964	CPTPQL64D24F839V*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------------	--

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>10</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>2</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>	<b>Totale: 37 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 34 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 118,53</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I489 - Foglio 10 - Particella 213

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>10</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>2</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>Euro 118,53</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2003 Pratica n. 27151 in atti dal 18/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11112.1/2003)	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I489 - Foglio 10 - Particella 213

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>10</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>2</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>Euro 118,53 L. 229.500</b>	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
<b>Indirizzo</b>		PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1027937		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>10</b>	<b>213</b>	<b>60</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>L. 510.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1738		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>10</b>	<b>213</b>	<b>60</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>L. 468</b>	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/12/1988 in atti dal 19/11/1992 (n. 2971/1988)
<b>Indirizzo</b>		PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1738		<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	213	60								Impianto meccanografico del 01/01/1989	
Indirizzo		PIANO LETTIERI Scala B Interno 23 Piano 3											
Notifica						Partita		1738		Mod.58		-	

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 03/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPUTO Pasquale nato a NAPOLI (NA) il 24/04/1964	CPTPQL64D24F839V*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/07/2008 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 64428 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16764.1/2008 Reparto PI di COSENZA in atti dal 17/07/2008	

##### Situazione degli intestati dal 18/08/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMODIO Anastasia nato a NAPOLI (NA) il 13/06/1937	MDANTS37H53F839C*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/07/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/08/1989 Repertorio n. 17162 Registrazione n. 3650 registrato in data 01/09/1989 - Voltura n. 502.1/1990 in atti dal 20/11/1992	

##### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILIZIA DEL TIRRENO S.R.L.Sede in COSENZA (CS)	00941120784*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/08/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1989	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

MODULARIO  
F. ng. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

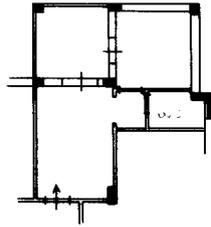
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCALEA Via PIANO LETTIERI

Ditta EDILIZIA DEL TIRRENO S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO TERZO  
h = 2,90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Foglio N° 10  
Part. N° 213  
Sub. 60 Int. 23

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FRANCESCO FUMARO

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di COSENZA

DATA 23-08-88

Firma: [Handwritten Signature]

Ultima planimetria in atti



Data presentazione: 19/12/1988 - Data: 15/03/2023 - n. T369814 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X531) - Formato stampa richiedo: A3(297X420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
 F. sig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
 350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCALEA Via PIANO LETTIERI  
 Ditta "EDILIZIA DEL TIRRENO" S.R.L.  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

**PIANO SECONDO (SCALA A)**

SUB 1- BENI COMUNI NON CENSIBILI DAL SUB N° 2 AL SUB N° 56 (SCALE ANDRONE)

SUB 2- APP. TO PIANO TERRA INTERNO	1
SUB 3- "	2
SUB 4- "	3
SUB 5- "	4
SUB 6- "	5
SUB 7- "	6
SUB 8- "	7
SUB 9- "	8
SUB 10- "	9
SUB 11- "	10
SUB 12- "	11
SUB 13- "	12
SUB 14- "	13
SUB 15- "	14
SUB 16- "	15
SUB 17- "	16
SUB 18- "	17
SUB 19- "	18
SUB 20- "	19
SUB 21- "	20
SUB 22- "	21
SUB 23- "	22
SUB 24- "	23
SUB 25- "	24
SUB 26- "	25
SUB 27- "	26
SUB 28- "	27
SUB 29- "	28
SUB 30- "	29
SUB 31- "	30
SUB 32- "	31
SUB 33- "	32
SUB 34- "	33
SUB 35- "	34
SUB 36- "	35

(\*) SUB 37- BENI COMUNI NON CENSIBILI DAL SUB N° 38 AL SUB N° 72 (SCALE ANDRONE)

SUB 38- APP. TO PIANO TERRA INTERNO	1
SUB 39- "	2
SUB 40- "	3
SUB 41- "	4
SUB 42- "	5
SUB 43- "	6
SUB 44- "	7
SUB 45- "	8
SUB 46- "	9
SUB 47- "	10
SUB 48- "	11
SUB 49- "	12
SUB 50- "	13
SUB 51- "	14
SUB 52- "	15
SUB 53- "	16
SUB 54- "	17
SUB 55- "	18
SUB 56- "	19
SUB 57- "	20
SUB 58- "	21
SUB 59- "	22
SUB 60- "	23
SUB 61- "	24
SUB 62- "	25
SUB 63- "	26
SUB 64- "	27
SUB 65- "	28
SUB 66- "	29
SUB 67- "	30
SUB 68- "	31
SUB 69- "	32
SUB 70- "	33
SUB 71- "	34
SUB 72- "	35

SUB 73- CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 2 mq. 26,30  
 SUB 74- " " " " " 3 " 23,90  
 SUB 75- " " " " " 4 " 19,30  
 SUB 76- " " " " " 5 " 60,90  
 SUB 77- " " " " " 6 " 34,80  
 SUB 78- " " " " " 7 " 46,10  
 SUB 79- " " " " " 8 " 14,40  
 SUB 80- " " " " " 39 " 14,40  
 SUB 81- " " " " " 40 " 24,70  
 SUB 82- " " " " " 41 " 51,90  
 SUB 83- " " " " " 42 " 18,80

SUB 84- CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 43 mq. 46,60  
 SUB 85- " " " " " 44 " 24,00  
 SUB 86- " " " " " 38 " 34,50  
 SUB 87- BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)

**PIANO TERZO**

**PIANO QUARTO**

RIF. TIPO MAPPALE  
 N° DEL

ELABORATO PLANIMETRICO  
 PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

PROP. GALIANO

PROP. LETTIERI

PROP. GALIANO

PROP. MAMMI DOMENICO

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	FOGLIO N° 10
PROT. N°	PART. N° 213
	SUB 9999

Compilata dal **GEOMETRA**  
 FRANCESCO FUNARO  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **COSENZA**  
 DATA 23-08-88  
 Firma: *Francesco Funaro*

Firmato Da: MARTELLO PANNINO ANDREA Embasso Data: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3. Serial#: 2001e7170c566e972942677d8dd021aa

Data presentazione: 19/12/1988 - Data: 15/03/2023 - n. T369814 - Richiedente: Telematico

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SCALEA	Sezione	Foglio 10	Particella 213	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	2	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	4	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	5	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	6	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	7	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	8	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	CONTRADA PIANO LETTIERI	SNC	1	A0	900	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	10	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	11	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	12	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
14	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	13	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
15	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	A0	14	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
16	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	15	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
17	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	16	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
18	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	17	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
19	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	18	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
20	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	19	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
21	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	20	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
22	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	A0	21	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
23	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	22	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
24	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	23	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
25	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	24	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
26	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	25	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
27	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	26	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
28	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	27	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
29	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	A0	28	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
30	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	A0	29	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
31	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	A0	30	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
32	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	A0	31	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
33	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	A0	32	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
34						Immobile Soppresso
35						Immobile Soppresso
36	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	A0	35	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



38	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
39	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	2	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
40	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
41	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	4	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
42	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	5	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
43	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	6	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
44	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	7	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
45	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	8	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
46	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	9	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
47	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	10	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
48	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	11	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
49	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	12	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
50	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	13	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
51	CONTRADA PIANO LETTIERI		1	B0	14	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
52	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	15	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
53	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	16	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
54	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	17	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
55	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	18	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
56	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	19	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
57	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	20	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
58	CONTRADA PIANO LETTIERI		2	B0	21	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
59	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	22	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
60	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	23	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
61	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	24	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
62	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	25	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
63	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	26	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
64	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	27	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
65	CONTRADA PIANO LETTIERI		3	B0	28	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
66	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	29	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
67	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	30	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
68	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	31	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
69	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	32	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
70	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	33	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
71	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	34	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
72	CONTRADA PIANO LETTIERI		4	B0	35	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
73	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
74	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	2	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
75	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
76	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	4	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
77	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	5	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
78	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	6	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
79	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	A0	7	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
80	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	2	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
81	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



82	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	4	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
83	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	5	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
84	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	6	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
85	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	7	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
86	CONTRADA PIANO LETTIERI		T	B0	1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
87	VIA PIANO LETTIERI	44	4			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

---

*Visura telematica*





N=74100

E=-52800

Firmato Da: MARTELLO PANNO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20be7170c5e6e9729d2677d8dc02faa2

1 Particella: 213

Scala originale: 1:2000

15-Mar-2023 15:42:37

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T366494/2023

Comune: (CS) SCALEA  
Foglio: 10



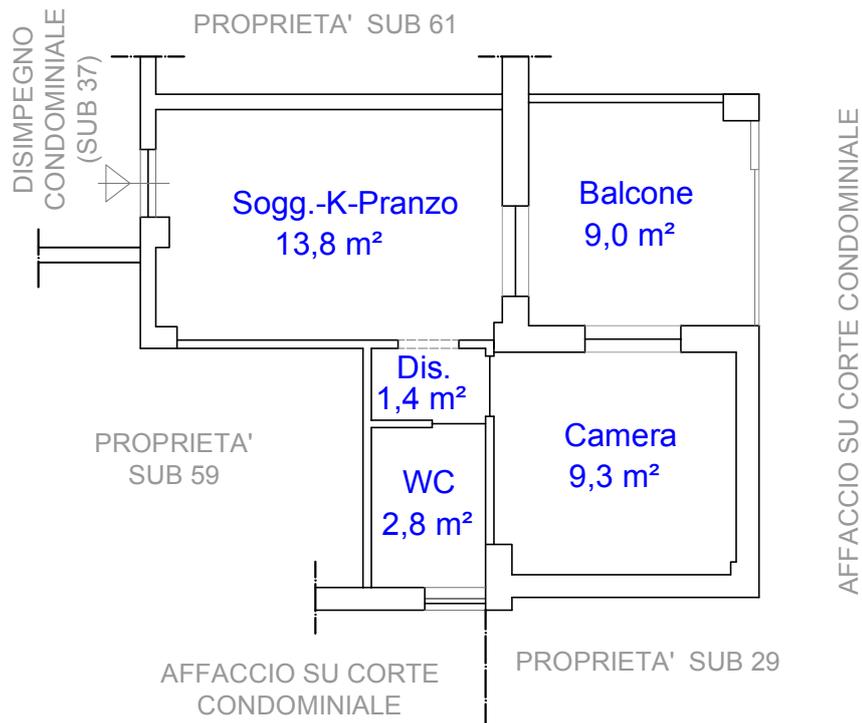


**Pianta unità abitativa - Stato di fatto**  
**Comune di Scalea - Residence "Green Park"**  
**Scala B - Piano Terzo - Int. 23**  
**Fg. 10 - P.lla 213 - sub 60**  
**h = 2,71 m - Scala 1:100**

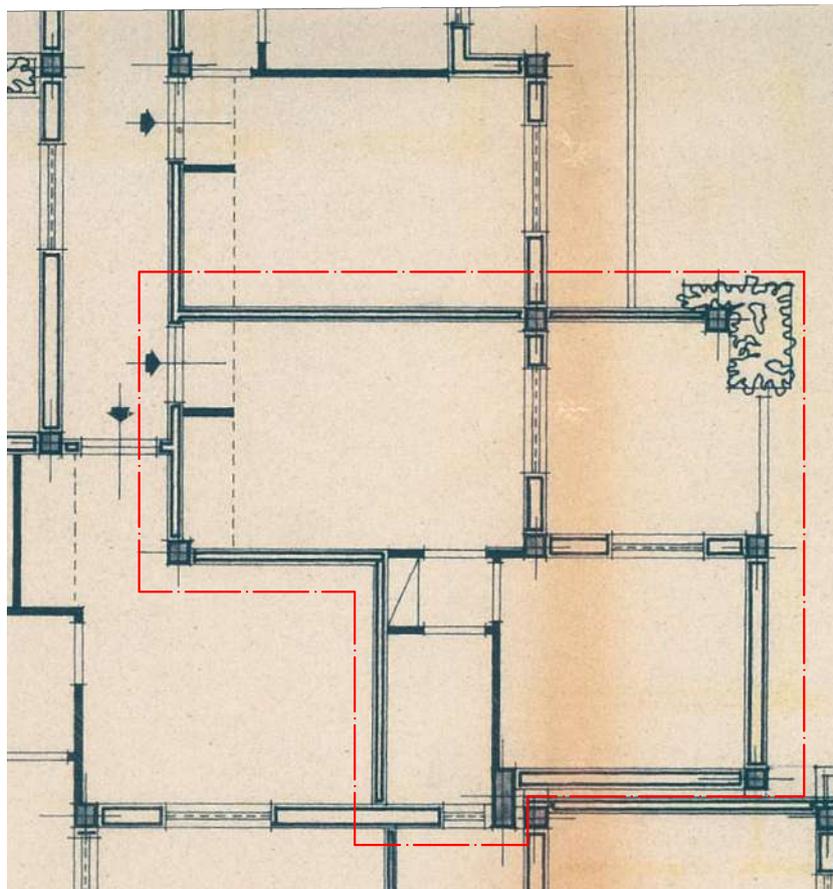
S lorda = 33,9 m<sup>2</sup>

Sr = 27,3 m<sup>2</sup>

Snr = 9,0 m<sup>2</sup>



STRALCIO PIANTA STATO DI PROGETTO ASSENTITO  
SCALA 1:100





1.3 – Fabbricato – Vista lato Nord/Ovest, con indicazione della posizione dell'immobile



1.4 - Fabbricato – Vista angolo Nord, con indicazione della posizione dell'immobile



1.5 – Fabbricato – Vista lato Nord/Ovest – Particolare affaccio balcone dell'unità immobiliare



1.6 - Fabbricato – Vista angolo Sud



1.7 – Ingresso al Condominio “Green Park”, dotato di cancello metallico pedonale e carrabile automatico



1.8 – Vista su Corte condominiale



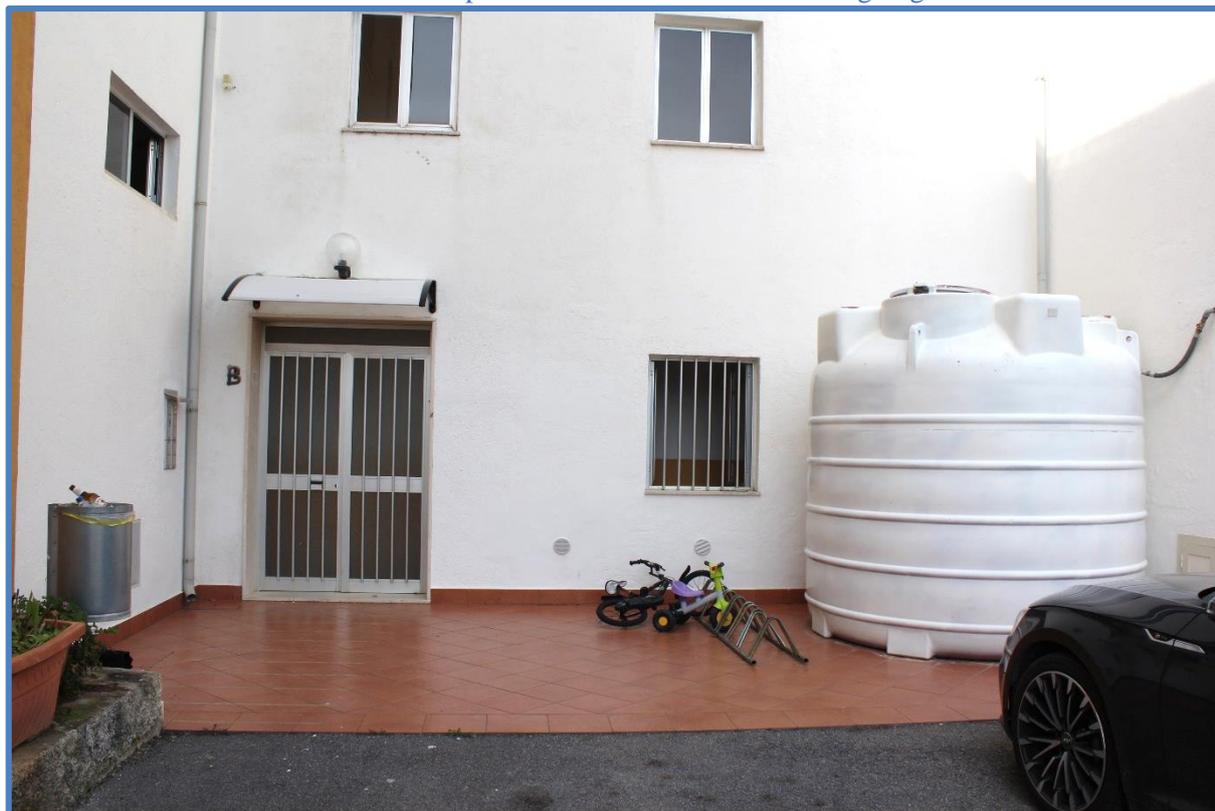
1.9 – Vista su porzione di corte condominiale – affaccio dal balcone dell’abitazione



1.10 – Vista panoramica dal balcone dell’abitazione verso il mare e verso il centro urbano



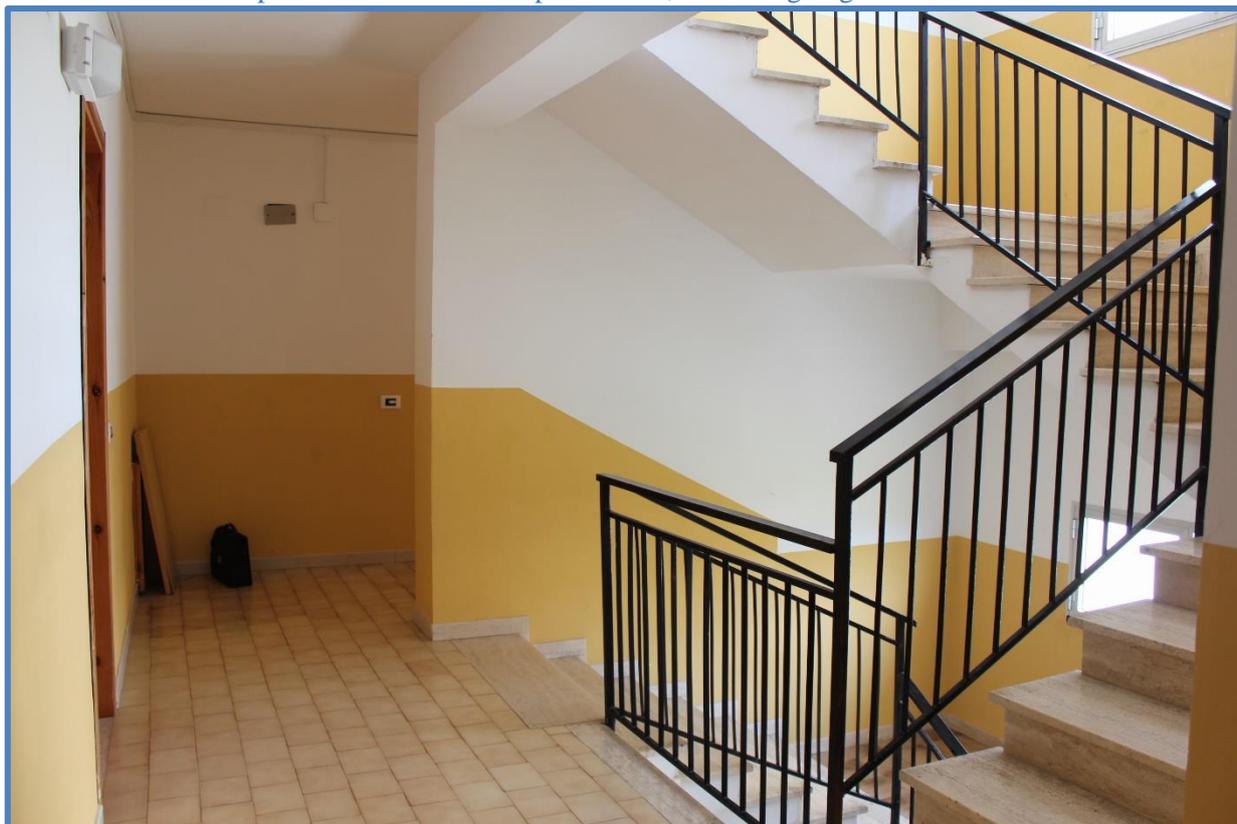
1.11 – Corte condominiale – Posizione del portone della Scala “B” da cui si giunge all’abitazione



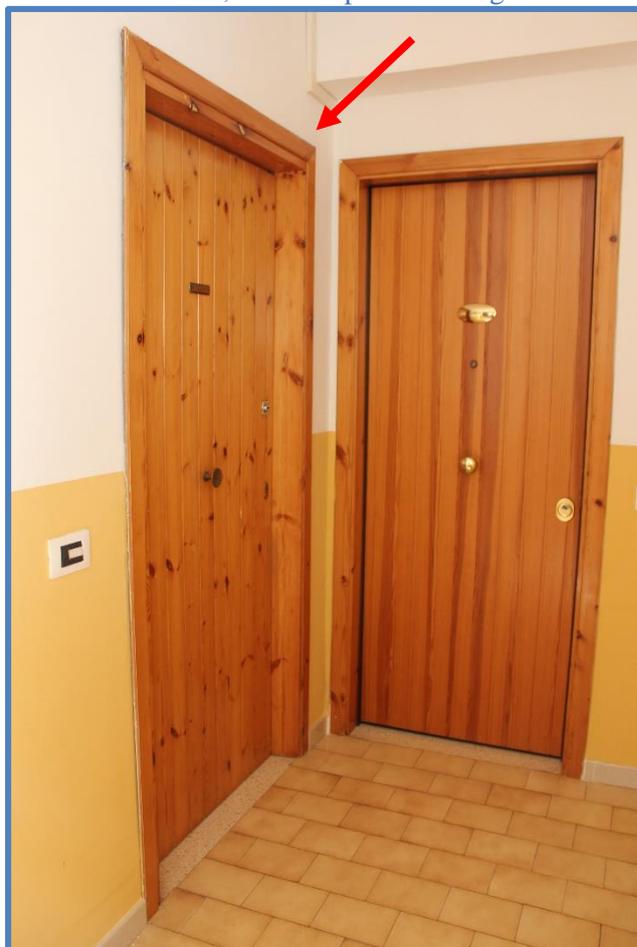
1.12, 1.13 – Prospetto condominiale angolo Est e vista ravvicinata del portone, dotato anche di citofono



1.14 – Vano scala “B” e pianertolo d’accesso al piano terzo, da cui si giunge all’abitazione



1.15, 1.16 – Corridoio condominial da cui si giunge all’abitazione in esame; vista del portone d’ingresso



1.17 – Targa indicante il nome “Pellino” sul portone di capocala in legno dell’abitazione



1.18 – Campanello d’ingresso all’abitazione, non si leggono nominativi

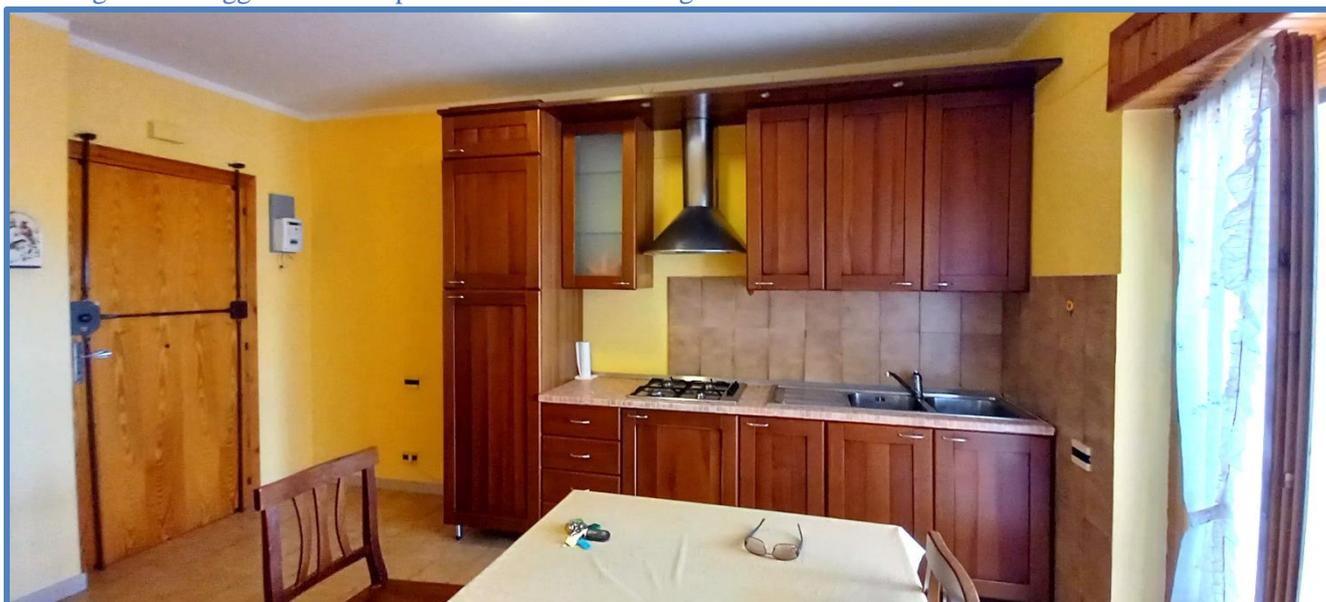


## GRUPPO FOTO N° 2 – LOCALI INTERNI ALL'ABITAZIONE

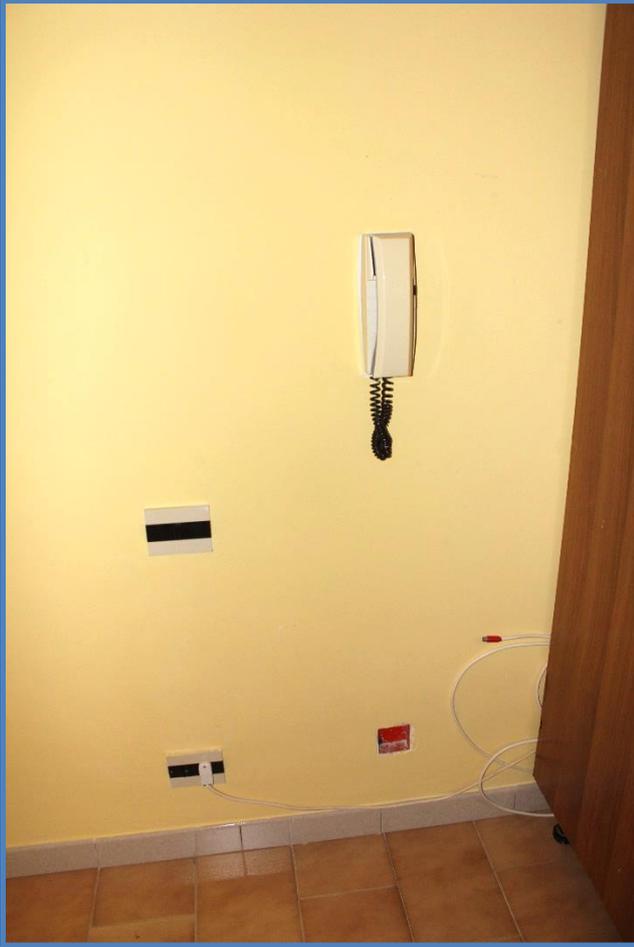
2.1 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo- Vista verso il portone d'ingresso



2.2 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo- Vista verso l'angolo cottura



2.3, 2.4 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo- Vista particolareggiata del citofono, prese elettriche e contatore



2.5 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo - Vista verso la porta finestra che conduce al balcone



2.6 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo - Vista verso la porta finestra che conduce al balcone



2.7 – Ingresso / Soggiorno / Sala pranzo - Vista verso il disimpegno per la zona notte



2.8, 2.9 – Locale WC



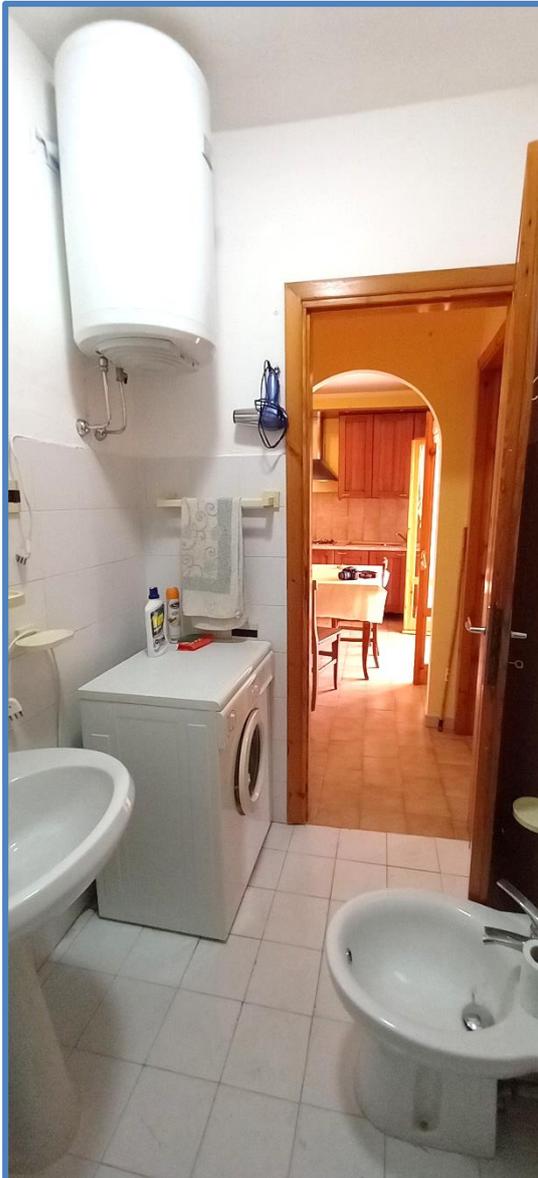
2.10 – Locale WC – Vista particolareggiata su una presa di corrente



2.11 - Locale WC



2.12, 2.13 – Locale WC – Vista del boiler elettrico per l'acqua calda, vista ravvicinata del rubinetto



2.14, 2.15 – Zona notte – Disimpegno e Camera da letto



2.16 – Zona notte – Camera da letto



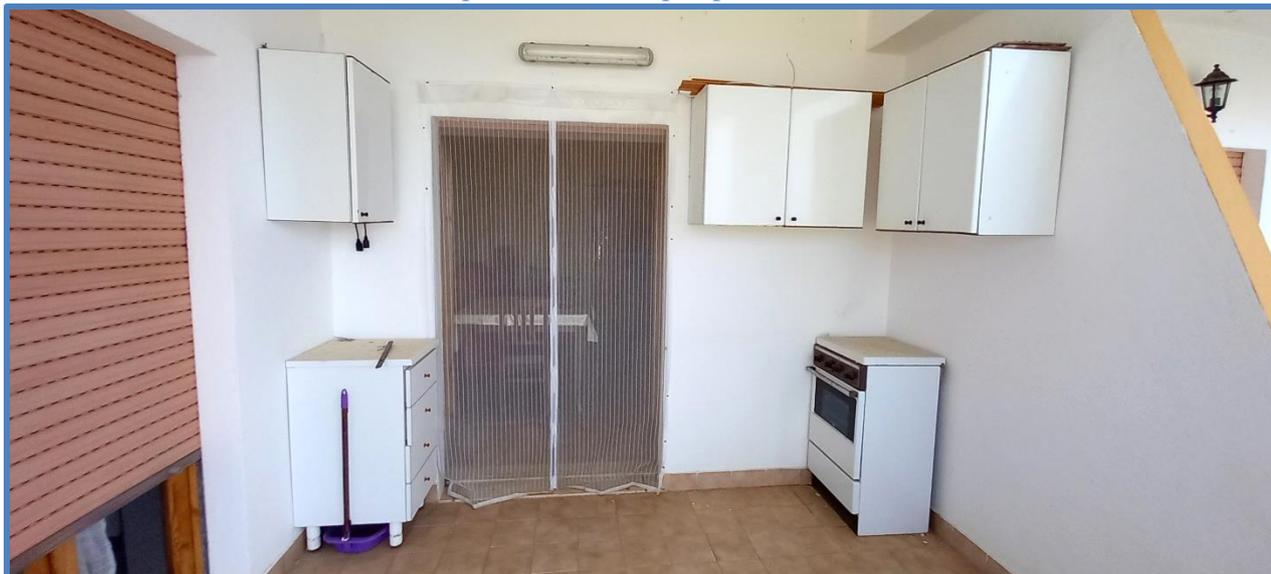
2.17 – Zona notte – Camera da letto – Vista della porta e dell’infisso che affacciano al balcone



2.18 – Balcone – Affaccio verso la corte condominiale ed oltre verso il panorama marittimo



2.19, 2.20, 2.21 – Balcone – Viste complessive da multiprospettive



2.22 – Balcone – Particolare di dettaglio sul telaio in legno a vista dell'infisso



2.23 – Vista su una porta – tipo (in tal caso corrisponde a quella del locale WC).



**Proc. n. 107/2022 REI Trib. Paola**

---

**Da** avvflaviomicucci@puntopec.it <avvflaviomicucci@puntopec.it>**A** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>**Data** mercoledì 15 febbraio 2023 - 10:01

---

Egr. Ing.,  
facendo seguito all'intercorso colloquio telefonico,  
con la presente le confermo l'appuntamento per il giorno 16 marzo 2023, per il sopralluogo relativo all'immobile oggetto di pignoramento, nella procedura sopra emarginata, per consentirle l'accesso ai fini dell'espletamento dell'attività di stima del bene.

Cordiali saluti.

Avv. Flavio Micucci

Studio Legale

Avv. Flavio Micucci

Viale della Libertà I Trav. n. 5

87027 - Paola (CS) 0982.589027

P.Iva 02100900782 C.F. MCCFLV68D07I426G

E-mail f.micucci@libero.it Pec avvflaviomicucci@puntopec.it

---

Lettera Caputo sopralluogo.pdf



**Paola, lì 14 febbraio 2023**

**Preg.mo Sig.  
Caputo Pasquale  
Vicolo Togliatti n. 9  
05100 Santa Maria Capua Vetere (CE)**

**Oggetto: Procedura Esecutiva immobiliare N. 117/22 R.G.E. Tribunale di Paola  
Fino 2 Securitisation srl / Caputo Pasquale**

Formo la presente per rappresentarLe che il Sig. G.E del Tribunale di Paola, nella procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata, con provvedimento del 10 febbraio 2023, ha designato il sottoscritto CUSTODE dell'immobile pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Posto quanto sopra, poichè il sottoscritto in qualità di Custode, in forza del citato provvedimento reso dal G.E. del Tribunale di Paola, deve operare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di procedura e consentire al nominato estimatore, Ing. Andrea Martello Panno, di compiere le operazioni di rilievo, Le comunico che, il giorno **16 marzo 2023 alle ore 11,00**, il sottoscritto si recherà sui luoghi di custodia, per l'espletamento delle operazioni di cui sopra e pertanto La invito ad essere presente ed a favorire l'accesso all'unità immobiliare sottoposta a pignoramento ubicata in Scalea (CS), Contrada Piano Lettieri, meglio identificata al N.C.E.U. in agro di detto comune al foglio 10, part.lla 213 sub 60, cat. A3 piano 3, classe 2, vani 3, avvertendoLa sin da ora che, essendo Lei divenuto mero detentore dell'immobile sottoposto a pignoramento, il Suo comportamento sarà valutato ai fini della tempestiva adozione dei provvedimenti finalizzati alla sua liberazione.

In attesa di riscontro, anche al fine di concordare, ove necessario, diversa modalità di tempo per l'esecuzione di quanto sopra, porgo distinti saluti.

**Il Custode  
Avv. Flavio Micucci**



**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Richiesta urgente copia verbale di sopralluogo per problemi tecnici al portale telematico di Giustizia.**

---

**Da** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>**A** avvflaviomicucci@puntopec.it <avvflaviomicucci@puntopec.it>**Data** martedì 13 febbraio 2024 - 12:28

---

Egr. Avv. Micucci,

Preso atto della pressoché totale impossibilità, almeno all'attualità, di accedere e consultare il Fascicolo Telematico della procedura di cui all'Oggetto (ho eseguito ulteriori prove questa mattina con inevitabile insuccesso), come Le avevo già preannunciato, con la presente Le chiedo cortesemente di inoltrarmi con urgenza copia del Verbale di Sopralluogo che abbiamo sottoscritto con il debitore in occasione dell'accesso eseguito presso l'immobile in pignoramento.

L'urgenza è semplicemente dovuta al fatto che devo trasmettere la bozza peritale entro il 15 corrente, e pertanto necessito di consultare alcune informazioni dal suddetto Verbale, che potrebbero essere utili da inserire all'interno della Relazione Peritale a livello descrittivo.

In attesa di un cortese e celere riscontro alla richiesta, porgo distinti saluti.

Il C.T.U.

Martello Panno Ing. Andrea



**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Richiesta urgente copia verbale di sopralluogo per problemi tecnici al portale telematico di Giustizia.**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) <andreamartellopanno@pec.it>

**Data** martedì 13 febbraio 2024 - 12:28

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 13/02/2024 alle ore 12:28:18 (+0100) il messaggio "C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Richiesta urgente copia verbale di sopralluogo per problemi tecnici al portale telematico di Giustizia." proveniente da "andreamartellopanno@pec.it" ed indirizzato a "avvflaviomicucci@puntopec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21023.20240213122818.229794.546.1.52@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su [poste.it](https://poste.it), **APP** o tramite **call center**.

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** Codice 20053647061-3

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

### DESTINATARIO

**PASQUALE CAPUTO**  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE  
N. CIVICO 9  
INDIRIZZO VILELO TOGLIATTI  
CAP LOCALITA SANTA MARIA CARVA VETERE CE  
PROV. CE

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

8405505100

Fraz. 21248 Sez. 02 Operaz. 138  
Causale: R 15/02/2024 13:02  
Peso gr.: 89  
Tariffa € 9.00 Affr. € 9.00  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: 200536470613

### MITTENTE

**ANDREA MARTELLIO PANNINO**  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE  
N. CIVICO 32  
INDIRIZZO VIA PANDOSIA  
CAP LOCALITA PAOLA  
PROV. CS

### SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere \_\_\_\_\_  
Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* Il dato è facoltativo

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - St. [ 1 ]

**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza  
Relazione di C.T.U.**

---

**Da** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>

**A** avvflaviomicucci@puntopec.it <avvflaviomicucci@puntopec.it>,  
sergio.urbano@avvocatismcv.it <sergio.urbano@avvocatismcv.it>

**Data** giovedì 15 febbraio 2024 - 20:10

---

Egr. Avv. F. Micucci,

Egr. Avv. S. Urbano,

Si trasmette in allegato alla presente la Bozza della relazione di C.T.U. .

Si allega inoltre pianta in scala 1:100 dello stato di fatto dell'immobile, come da rilievi eseguiti durante il sopralluogo, nonché la ricevuta della Racc. A/R inviata in data odierna al debitore, contenente il medesimo elaborato peritale in forma cartacea.

Gli altri allegati verranno depositati telematicamente entro giorni 30 dalla data odierna, insieme alla Relazione della C.T.U. definitiva.

Si Tiene a precisare che solo nella tarda mattinata di oggi sono pervenuti gli elaborati tecnici e le documentazioni richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, pertanto lo scrivente non ha avuto il tempo materiale per aggiornare la Relazione in Bozza con la Verifica di conformità prevista nel mandato peritale, considerato che la scadenza per la trasmissione della Bozza è prevista per la data odierna.

Le documentazioni saranno studiate e valutate a breve termine e la Relazione di C.T.U. definitiva, che verrà depositata, terrà conto di tali ultime documentazioni, che verranno allegate a completamento dell'Elaborato d'Ufficio.

Con Osservanza,

Il C.T.U.

Martello Panno Ing. Andrea

---

Relazione Preliminare della C.T.U. - Pr. n. 107-2022 RGEI.pdf

Pianta Stato di Fatto.pdf

Ricevuta Racc. A-R Caputo pasquale.pdf

**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza  
Relazione di C.T.U.**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) <andreamartellopanno@pec.it>**Data** giovedì 15 febbraio 2024 - 20:10

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 15/02/2024 alle ore 20:10:50 (+0100) il messaggio  
"C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza Relazione di  
C.T.U." proveniente da "andreamartellopanno@pec.it"  
ed indirizzato a:  
sergio.urbano@avvocatismcv.it ("posta certificata") avvflaviomicucci@puntopec.it ("posta  
certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21023.20240215201050.51036.212.1.53@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml

smime.p7s

**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza  
Relazione di C.T.U.**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) <andreamartellopanno@pec.it>

**Data** giovedì 15 febbraio 2024 - 20:10

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 15/02/2024 alle ore 20:10:52 (+0100) il messaggio  
"C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza Relazione di  
C.T.U." proveniente da "andreamartellopanno@pec.it"  
ed indirizzato a "avvflaviomicucci@puntopec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21023.20240215201050.51036.212.1.53@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



**C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza  
Relazione di C.T.U.**

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>**A** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>**Data** giovedì 15 febbraio 2024 - 20:10

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 15/02/2024 alle ore 20:10:57 (+0100) il messaggio "C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza Relazione di C.T.U." proveniente da "andreamartellopanno@pec.it" ed indirizzato a "sergio.urbano@avvocatismcv.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec21023.20240215201050.51036.212.1.53@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "C.T.U. del Tribunale di Paola - Proc. n° 107/2022 R.G.E.I. - Trasmissione Bozza Relazione di C.T.U." sent by "andreamartellopanno@pec.it", on 15/02/2024 at 20:10:57 (+0100) and addressed to "sergio.urbano@avvocatismcv.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec21023.20240215201050.51036.212.1.53@pec.aruba.it

---

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s

**TRIBUNALE DI Paola**

**Sezione Esecuzioni immobiliari**

Proc. Esec. N. 107/ 2022

(Creditori Fino2Securitisation srl / Debitore Caputo Pasquale)

Custode: avv. Flavio Micucci

**Verbale di accesso del custode giudiziario**

L'anno 2023, il giorno 22, del mese di marzo, alle ore 11,00, io sottoscritto Avv. Flavio Micucci, nominato, con provvedimento del 10 febbraio 2023 del G.E, custode e professionista delegato alla vendita degli immobili oggetto della procedura immobiliare n. 107/2022 R.E Tribunale di Paola, mi sono recato in Scalea (CS), presso l'immobile pignorato, Contrada Piano Lettieri, meglio identificata al N.C.E.U. in agro di detto comune al foglio 10, part.IIIa 213 sub 60, cat. A3 piano 3, classe 2, vani 3, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata del 14 febbraio 2023.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì l'Ing. Andrea Martello Panno in qualità di Esperto estimatore.

All'interno dell'immobile pignorato ..... ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato.

Era presente CAPUTO PASQUALE ..... nato a  
NAPOLI ..... il  
24/4/1964 ..... residente in  
SANTA MARIA CAPUA VEVELE ..... alla Via  
VIA DEI DOZZIATTI, n. 2 ..... identificato a mezzo  
PATENTE N. VL0817376 ..... n. ....  
rilasciato da .....

*[Handwritten signature]*





Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig.

.....  
.....  
se l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: **"IL DEBITORE RISPONDE: "NO".**

.....  
.....  
.....  
.....  
Ho ammonito il sig **PAPUO PASQUALE - DEBITORE ESECUTATO**

.....  
.....  
.....  
.....  
del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare, che **L'IMMOBILE È COMPOSTO DA UNA PUNTA ARREDATA; UNA STANZA DA LETTO ED UN BAGNO, POI DA DUE FOTOGRAFIE ALLEGATE. L'IMMOBILE È FORNITO DI ENERGIA ELETTRICA E ACQUA POTABILE, NON VI È IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. IL SIG. PAPUO PASQUALE ABBINATO: HO UN DEBITO CONDOMINIALE DI EURO 9.500,00 EURO PER QUOTE ORDINARIE E STRAORDINARIE. NON HO MAI PAGATO TASSE ED IMPOSTE RELATIVE ALL'IMMOBILE."**

Ho, altresì, informato il sig

..... che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto il sig. PIROTO PASQUALE

.....  
.....  
.....  
alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene.

Il sig. PIROTO PASQUALE dichiara:

"ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE ALLE UITE HO RILEVATO LA PRESENZA DI DPI. PROVENIENTI DAL BANCO"

Essendo le ore 12,30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a qui allegati ugualmente sottoscritti dai presenti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta.

## ANNOTAZIONI PARTICOLARI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
Data 22. MARZO 2023

Firme

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*



**CTU del Tribunale di Paola - Procedura Esecutiva n° 107/2022 RGEI - Richiesta copiaatti d'Ufficio e altro.**

---

**Da** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>

**A** urp.scalea@asmepec.it <urp.scalea@asmepec.it>

**Data** mercoledì 16 agosto 2023 - 13:44

---

Leggere istanza in allegato e relative documentazioni accessorie.

Con Osservanza,

Il C.T.U.

Martello Panno Ing. Andrea

---

Istanza UTC Scalea + Allegati.pdf

Provv. Nomina CTU.pdf



**CTU del Tribunale di Paola - Procedura Esecutiva n° 107/2022 RGEI - Richiesta copiaatti d'Ufficio e altro.**

---

**Da** [posta-certificata@pec.actalis.it](mailto:posta-certificata@pec.actalis.it) <posta-certificata@pec.actalis.it>  
**A** [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) <andreamartellopanno@pec.it>  
**Data** mercoledì 16 agosto 2023 - 13:45

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 16/08/2023 alle ore 13:45:02 (+0200) il messaggio "CTU del Tribunale di Paola - Procedura Esecutiva n° 107/2022 RGEI - Richiesta copiaatti d'Ufficio e altro." proveniente da "andreamartellopanno@pec.it" ed indirizzato a "urp.scalea@asmepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21010.20230816134500.258722.397.1.58@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO  
DEL COMUNE DI SCALEA (CS)

**OGGETTO: Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n.107/2022 R.G.E.I.**  
**Creditore Esecutante: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**  
**Contro Debitori Esecutati: CAPUTO Pasquale**

Richiesta Atti d'Ufficio in riferimento all'immobile in esecuzione facente parte del complesso edilizio denominato "GREEN PARK" ubicato in località "Piano Lettieri" del Comune di Scalea (CS), **censito catastalmente al foglio di mappa n° 10, particella n° 213, sub n. 60.**

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola (CS), in riferimento a quanto in oggetto, dovendo procedere alla verifica della regolarità urbanistica dei sopracitati immobili, individuati catastalmente come sopra, con la presente

### **R I C H I E D E**

cortesemente, **copia (anche semplice)** di tutta la documentazione depositata nei vostri uffici (**atti amministrativi sui titoli edilizi e relativi elaborati grafici**) e **riguardante il sopra menzionato immobile, facente parte del complesso edilizio denominato "GREEN PARK", eventuali successivi titoli edilizi rilasciati sul medesimo fabbricato (pratiche SCIA, CILA, Permessi a costruire in Variante o altro), nonché eventuali Certificati di Agibilità / Abitabilità.**

**Si chiede nondimeno la specifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (destinazione d'uso in base alla zonizzazione e relativi indici secondo Regolamento Edilizio), e l'elenco dei vincoli insistenti sul medesimo lotto.**

Per facilitare l'individuazione delle pratiche edilizie afferenti l'immobile in procedura, **si precisa che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia numero 376 rilasciata dal Comune di Scalea in data 16/02/1982.**

Per facilitare l'individuazione del fabbricato in oggetto, si allega copia di un *Estratto di Mappa* e la documentazione fotografica.

Si allega inoltre, alla presente, *copia dell'incarico* affidato al sottoscritto dal Tribunale di Paola (CS) – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Si ricorda che il giudice "*AUTORIZZA l'esperto ... ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).*

*DISPONE che ... gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.*"

Con osservanza, PAOLA, lì 16/08/2023

Il perito  
Ing. Andrea MARTELLO PANNO









TRIBUNALE DI PAOLA - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
All'attenzione dell'Ill.mo G.E.

**OGGETTO: Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2022 R.G.E.I.**  
Creditore Esecutante: RUSSO Francesco  
Contro Debitore Esecutato: CAPO SAN NICOLA SRL IN LIQUIDAZIONE

**Istanza di nuova proroga dei termini di trasmissione e successivo deposito della C.T.U.**

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola per la procedura in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, al fine di procedere al completo espletamento dell'incarico,

**CHIEDE**

All'Ill.mo Giudice Esecutore di voler concedere una **proroga** per l'invio della Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio al creditore e al debitore e, conseguentemente, una proroga dei termini di consegna per il deposito telematico della relazione tecnica d'ufficio presso la Cancelleria competente, secondo i seguenti termini:

- Entro la data del **15/12/2023** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **14/01/2024** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo,

tenendo in considerazione che **l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 26/01/2024 h. 9:00 (pertanto sarebbe necessario un rinvio della stessa).**

Le motivazioni di tale richiesta di proroga si riportano di seguito:

- Premesso tutto quanto riportato nella precedente Istanza di Proroga, a cui si rimanda per tutti i dettagli, si resta ancora oggi in attesa di ricevere le documentazioni relative alla conformità urbanistica dell'immobile, richiesto all'U.T.C. di Scalea (cft. allegati nella precedente Istanza di Proroga).
- Pertanto lo scrivente, dato l'immobilismo e la negligenza delle amministrazioni competenti, procederà a trasmettere apposito sollecito, nonché tenterà di sollecitare anche tramite ulteriori chiamate telefoniche all'ufficio competente.
- Si ricorda che le documentazioni richieste al Comune di Scalea sono propedeutiche a fornire una risposta esaustiva alla **Let. E** del mandato, risulta dunque necessario fissare un congruo termine per completare tutte le operazioni peritali e stilare la Relazione d'Ufficio.

Con osservanza,

Paola, Lì 15/10/2023

Il C.T.U. - MARTELLO PANNO Ing. Andrea


## PROTOCOLLO IN PARTENZA - 15/02/2024-5148

---

**Da** [urp.scalea@asmepec.it](mailto:urp.scalea@asmepec.it) <urp.scalea@asmepec.it>

**A** [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) <andreamartellopanno@pec.it>

**Data** giovedì 15 febbraio 2024 - 11:58

---

POSTA CERTIFICATA: CTU del Tribunale di Paola - Procedura Esecutiva nr.107/2022 RGEI -  
Richiesta copia atti d'Ufficio e altro - TRASMISSIONE ELABORATI

---

C.E. 376-82.pdf

Elaborati.pdf

Relazione Tecnica.pdf

Segnatura.xml



P. IVA 00941120784

Marca  
da bollo  
(ove occorre)

COMUNE DI SCALEA

PROVINCIA DI Cosenza

## CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia
N. <u>1523</u>
Anno <u>1980</u>
CONCESSIONE
N. <u>376</u>
del <u>16 FEB 1982</u>

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 29.4.1980 inoltrata da Mammi Domenico e successivamente volturata a BARBARO Francesco Amm.re Soc. EDILIZIA DEL TIRRENO  
nata a Reggio Calabria il 11.10.1928  
residente in Ronde (CS) Via C.da Rogesilo n. .....  
diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) costruzione di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani piu sottotetto

in Scalea Via loc. Piano Lettieri n. .....  
Mapp. n. 213 del Foglio n. 10;

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;  
Visto il parere del Tecnico Comunale in data 8.5.1980;  
Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data .....;  
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 12.2.1981, N. 3;

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. 12666 in data 31.7.1981 rilasciata dall' Genio Civile di Cosenza a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data //;

Vista la copia di denuncia per le opere in c. a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data //;

Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti in data //;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;  
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

- a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) versamento del 50% dell'intero importo di L. 10.883.167 su bolletta d'incasso n°1 del 7.1.82 e del versamento dell'altro 50% a sei mesi della stessa. -  
b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) versamento del 1/3 dell'importo di L. 9.263.641 ₪ su bolletta d'incasso n°2 del 19.1.1982 e del versamento degli altri due terzi in due rate da 1/3 cadauno da pagarsi rispettivamente alla ultimazione dei lavori, e 60 giorni dopo l'ultimazione degli stessi. -

Preso atto che il richiedente ha ~~dichiarato~~<sup>dimostrato</sup> di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

#### RILASCIA

a BARBARO FRANCESCO Amm. re soc. EDILIZIA DEL TIRRENO

#### CONCESSIONE

di (3) costruire

il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. .... tavole.

Il fabbricato stesso ~~risulta~~<sup>non risulta</sup> ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (4) .....

I lavori dovranno avere inizio entro UN ANNO dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro TRE ANNI dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

(1) indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizza-

## CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallete canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

5881



quando i lavori sono giunti a copertura;  
 quando i lavori sono ultimati al rustico;  
 quando i lavori sono ultimati completamente.  
 Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e l'attestazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:  
 le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo incarico;  
 la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature;  
 comunicare al Comune:  
 quando i lavori sono giunti al primo piano;

CONDIZIONI SPECIALI

Che le acque superficiali vengano opportunamente convogliate e regimentate; che l'approvvigionamento idrico avvenga in maniera autonoma; che il piano sottotetto non riunisca i requisiti dell'abitabilità per quanto riguarda l'altezza di ogni singolo vano la cui media deve essere inferiore a m.2,70; che prima dell'allaccio alla rete fognante comunale, si provveda di installare una fossa di decantazione di idonea capacità; che si provveda autonomamente all'allaccio alla rete fognante, secondo progetto da presentare alla preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico e all'Assessore ai LL.PP. che si provveda autonomamente all'allaccio alla rete idrica secondo progetto da presentare alla preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico e all'Assessore ai LL.PP. che la rete interna idrica sia munita di idoneo serbatoio di accumulo con centralina di pressurizzazione; che siano installati nelle aree interne libere idonei cassoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani del tipo in uso nel Comune; che nelle aree libere vengano disposti organi illuminanti del tipo pubblico; che le aree libere vengano opportunamente piantumate e alberate; che lungo le strade non vengano previste recinzioni di aree libere ad uso privato; che le strade ed i viali interni vengano opportunamente sistemate e pavimentate prima del richiesto certificato di abitabilità; che le aree destinate a parcheggio vengano sistemate su piani orizzontali in misura non inferiore a 1/10 trattandosi di edifici plurifamiliari.

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale del Comune di Scalea dichiara di aver notificato in data odierna copia di Concessione Edilizia al sig. BARBARO Francesco mediante consegna a mani di \_\_\_\_\_

PER RICEVUTA

IL MESSO COMUNALE

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

**SCALEA**



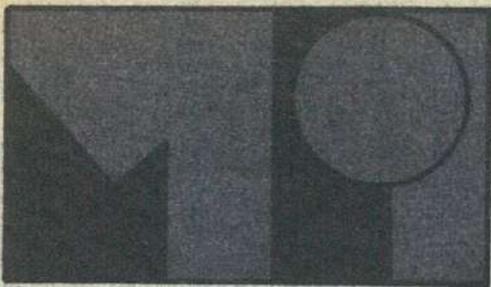
Alleganti n. \_\_\_\_\_

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO



**MP PROGETTI**

via attilio pepe 50 SCALEA

**COMUNE DI SCALEA**

PROGETTO DI UN RESIDENCE IN  
LOCALITA' "PIANO LETTIERI"

**TAV. N°**

COMUNE DI SCALEA  
(PROVINCIA DI COSENZA)

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 29-1-1981 N. 2  
Si esprime favorevole per i motivi  
espressi in verbale. *gale*

COMUNE DI SCALEA  
(PROVINCIA DI COSENZA)

**\* RELAZIONE TECNICA**

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 12-2-1981 N. 3  
Si esprime parere favorevole alle condizioni  
esprese in verbale.

*Eld. Spina* *Melloni* *gale*

*Eld. Spina*  
*Alberly*  
*Greeney*  
*Melloni*  
*Alberly*  
*Greeney*  
*Melloni*  
*Alberly*  
*Greeney*  
*Melloni*

**PROPRIETARIO : SIG. DOMENICO MAMMI**

**IMPRESA : IN ECONOMIA**

**IL PROGETTISTA**

**IL DIRETT. LAVORI**

ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*D. Maltese*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*D. Maltese*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

DATI TECNICI

SUPERFICE COPERTA:  $335,61 \times 2 = 671,22$  mq.

SUPERFICE LOTTO: 3080 mq. fog. 10; part. n°

CALCOLO VOLUME

mq.  $671,22 \times 11,40$  (h) = 7651,91 mc. -Volume di progetto-

Volume consentito:  $3080 \times 2,5 = 7700,00$  mc.

Indice di progetto:  $\frac{7651,91}{3080} = 2,48 < 2,50$



La costruzione sarà realizzata in C.A. con osservanza delle vigenti norme sismiche per zone di seconda categoria (D.M. 3.3.75).

In particolare si illustrano dappresso le principali opere che interessano la costruzione :

- FONDAZIONI : saranno del tipo continuo in calcestruzzo a q 2 di cemento per m<sup>3</sup>; su di esse poggeranno le travi rovesce che formano il telaio di base.
- SOLAI : saranno del tipo misto in laterizi e C.A. del tipo a travetti prefabbricati.
- NERVATURE IN C.A. : saranno armate e staffate come dall'allegato calcolo e relazione, e saranno solidali con il telaio di base.
- INTONACI : esterni in terranova; interni del tipo civile liscio.
- INFISSI : esterni in legno di pino russo; interni in compensato di mogano lucidato.
- PAVIMENTI : in maiolica ed eventuale cotto.
- COPERTURA : sarà realizzata a tetto con tegole curve e solaio di sottotegola.
- SCALE : in C.A. a sbalzo da travi opportunamente sagomate a ginocchio

## RELAZIONE SULLE FONDAZIONI

Essa è stata elaborata in osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3797 del 6.11.1967.

### A - DATI DI CARATTERE GENERALE

Nella zona non vi sono acque superficiali che invadono il terreno e le acque meteoriche sono convogliate in apposite canalizzazioni.

La falda freatica è apparentemente inesistente, quanto meno, si trova a notevole profondità; infatti, vista la particolare conformazione del terreno e la potenza dello strato di roccia dura da mina, non è stato mai possibile rilevarne l'esistenza.

Fabbricati esistenti nella zona: con fondazioni fino alla profondità di m 1,00 non presentano fenomeni di assestamento e di lesioni dovute a cedimenti del terreno di posa.

### B - CARATTERISTICHE DELL'OPERA IN PROGETTO

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato in C.A. .

La struttura portante, calcolata come da relazione aparte, sarà solida con il reticolo delle travi rovesce di fondazione. Tali travi, ben collegate ed ammortate tra di loro, saranno impostate a profondità tale da essere incassate nel terreno.

### C - TERRENO DI FONDAZIONE - RELAZIONE GEOLOGICA

Nella zona attigua al fabbricato da costruire sono stati effettuati scavi per scantinati e fondazioni. In tal modo si è potuto avere cognizione del terreno interessato dalla costruzione, il quale presenta le carat-

## RELAZIONE GEOLOGICA

Nella zona attigua all'opera in progetto sono stati effettuati scavi per scantinati e fondazioni. Si ha così conoscenza della natura del terreno interessato dalla costruzione, le cui caratteristiche sono appresso specificate.

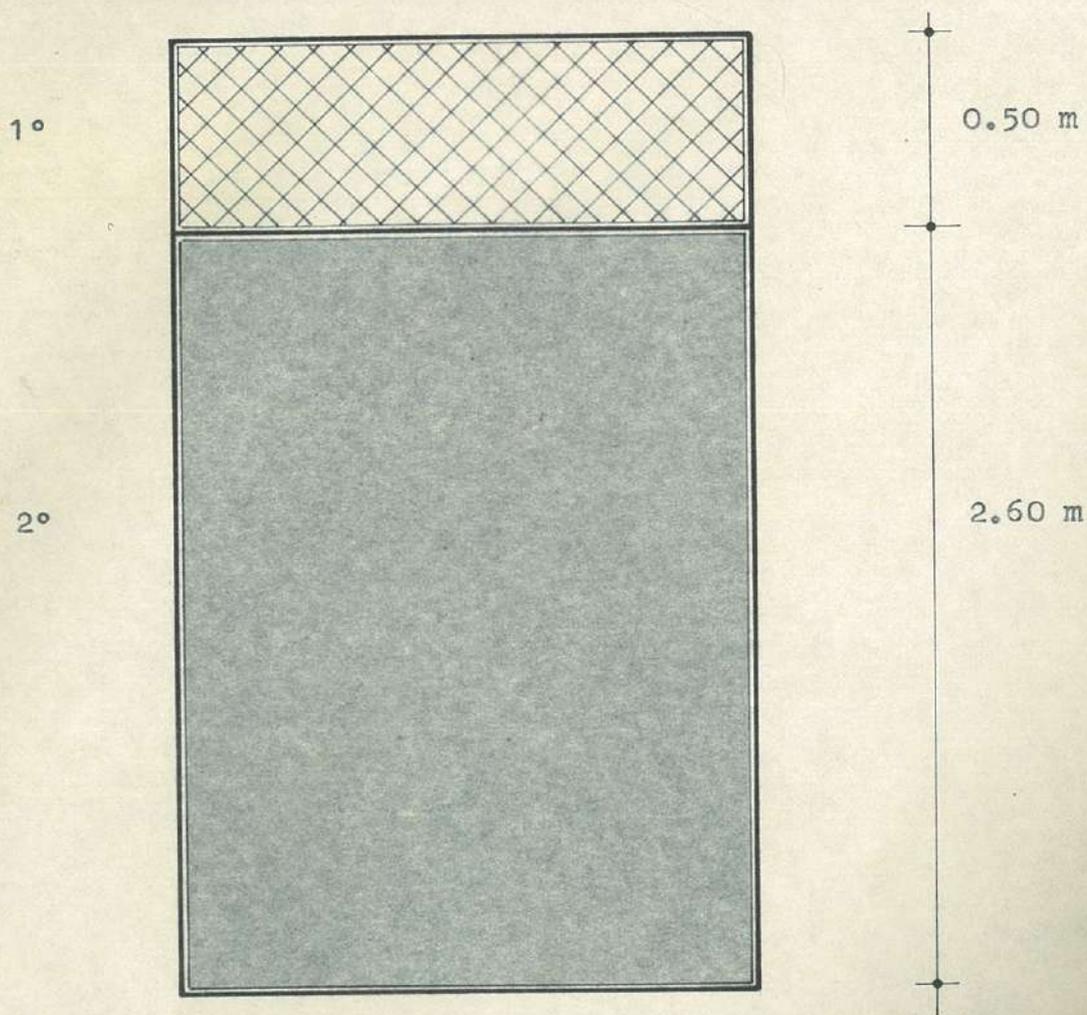
Un primo strato di terreno di potenza cm 50 è costituito da terreno vegetale incoerente misto a sabbia sciolta, pietre e radici.

Lo strato sottostante (m 2,60 di potenza) è costituito da sabbia e ghiaia saldamente stratificate.

Geologicamente tale strato è classificabile come alluvionale, era neozoica periodo Olocene, di proprietà meccaniche tali da sopportare le sollecitazioni dovute al peso proprio ed ai carichi accidentali della costruzione. Dette sollecitazioni possono anche comprendere quelle derivanti da eventuali manifestazioni sismiche fino a trasmettere al terreno di base tensioni di circa  $2,5 \text{ kgcm}^{-2}$ .

Per la particolare natura del terreno e di tutta la zona circostante sono da escludersi faglie o fratture di qualsiasi tipo, e quindi la possibilità di frane e di caverne sotterranee ed altri dissesti.

\* SEZIONE DEL TERRENO \*



1° \* Terreno vegetale incoerente misto a sabbia sciolta pietre e radici.

2° \* Sabbie e ghiaie saldamente stratificate





**MP PROGETTI**

via attilio pepe 50 SCALEA

**COMUNE DI SCALEA**

**PROGETTO DI UN RESIDENCE IN  
LOCALITA' "PIANO LETTIERI"**

**TAV. N° 1**

**COMUNE DI SCALEA**  
(PROVINCIA DI COSENZA)

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 29.2.1981 N. 2  
*nuova*  
Si esprime ~~parere contrario~~ per i motivi  
espressi in verbale.

**COMUNE DI SCALEA**  
(PROVINCIA DI COSENZA)  
**\*PIANTE**

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 12.2.1981 N. 3  
Si esprime parere favorevole alle condizioni  
esprese in verbale.

*insediamento  
Zed Spore*

*gal*

*1:100*

*gal*

*Zed Spore  
Quercus Abilly  
insediamento  
H  
H*

*Adelf Comit*

**PROPRIETARIO : SIG. DOMENICO MAMMI**

**IMPRESA : IN ECONOMIA**

*Abilly  
Quercus  
H  
Adelf Comit*

**IL PROGETTISTA**

*J. Hahn*

**IL DIRETT. LAVORI**

*J. Hahn*

**UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
C O S E N Z A**

VISTO: NULLA OSTA alla esecuzione dei lavori ai sensi della legge 25-11-1962 n. 1684 ed alle condizioni di cui all'autorizzazione di pari numero e data.

N. 12666 Cosenza, li 31-7-81

Il Funzionario

Il Capo Reparto

f.to \_\_\_\_\_

f.to \_\_\_\_\_

Visto: / Ingegnere Dirigente

f.to VIOLANTE

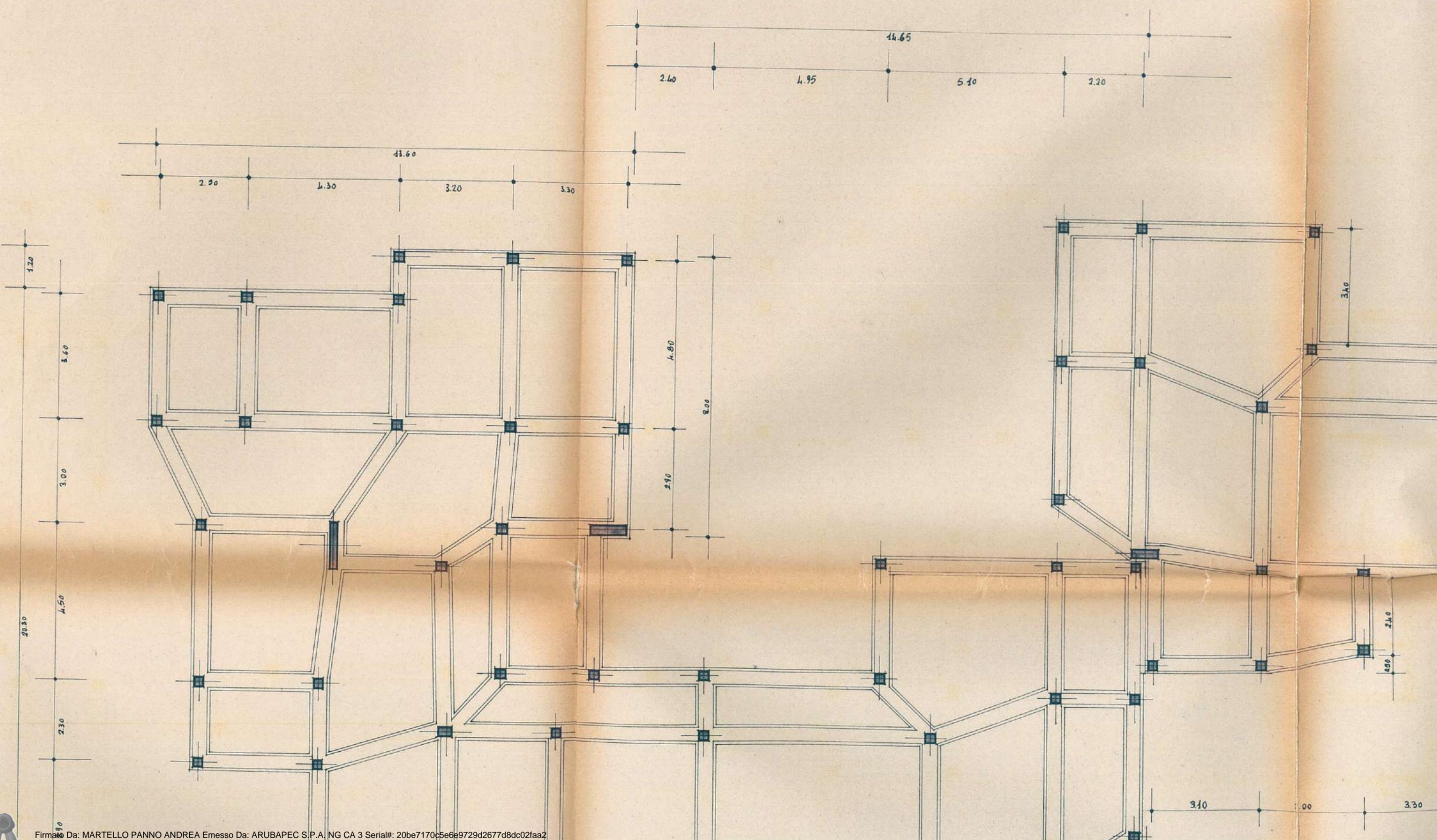
**COMUNE DI SCALEBA  
Provincia di Cosenza**

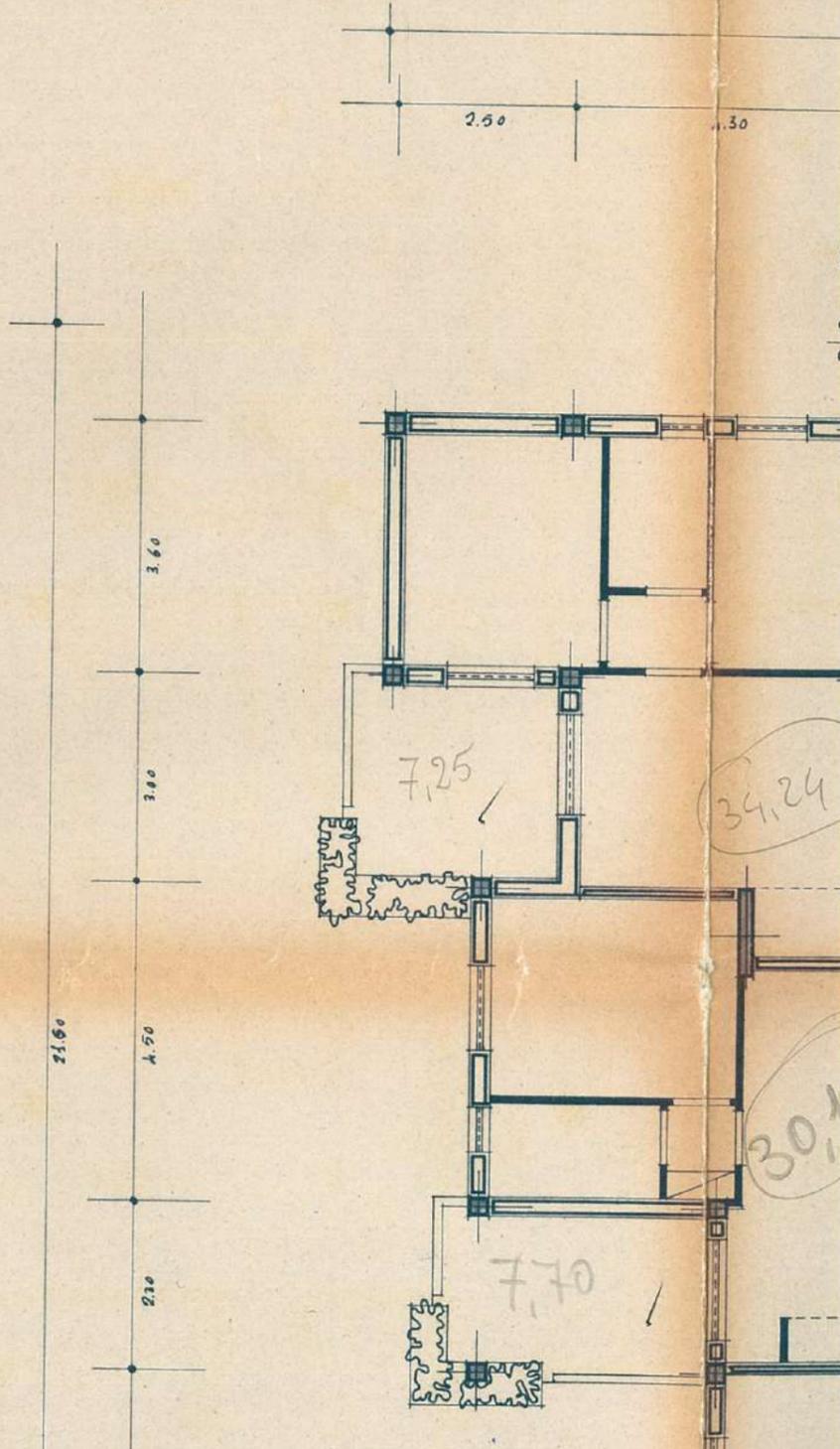
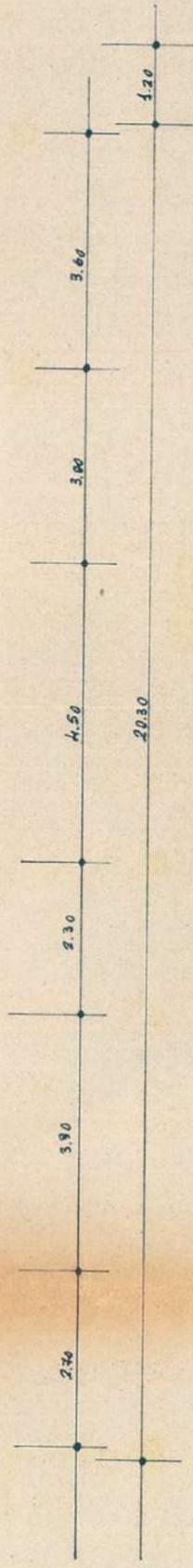
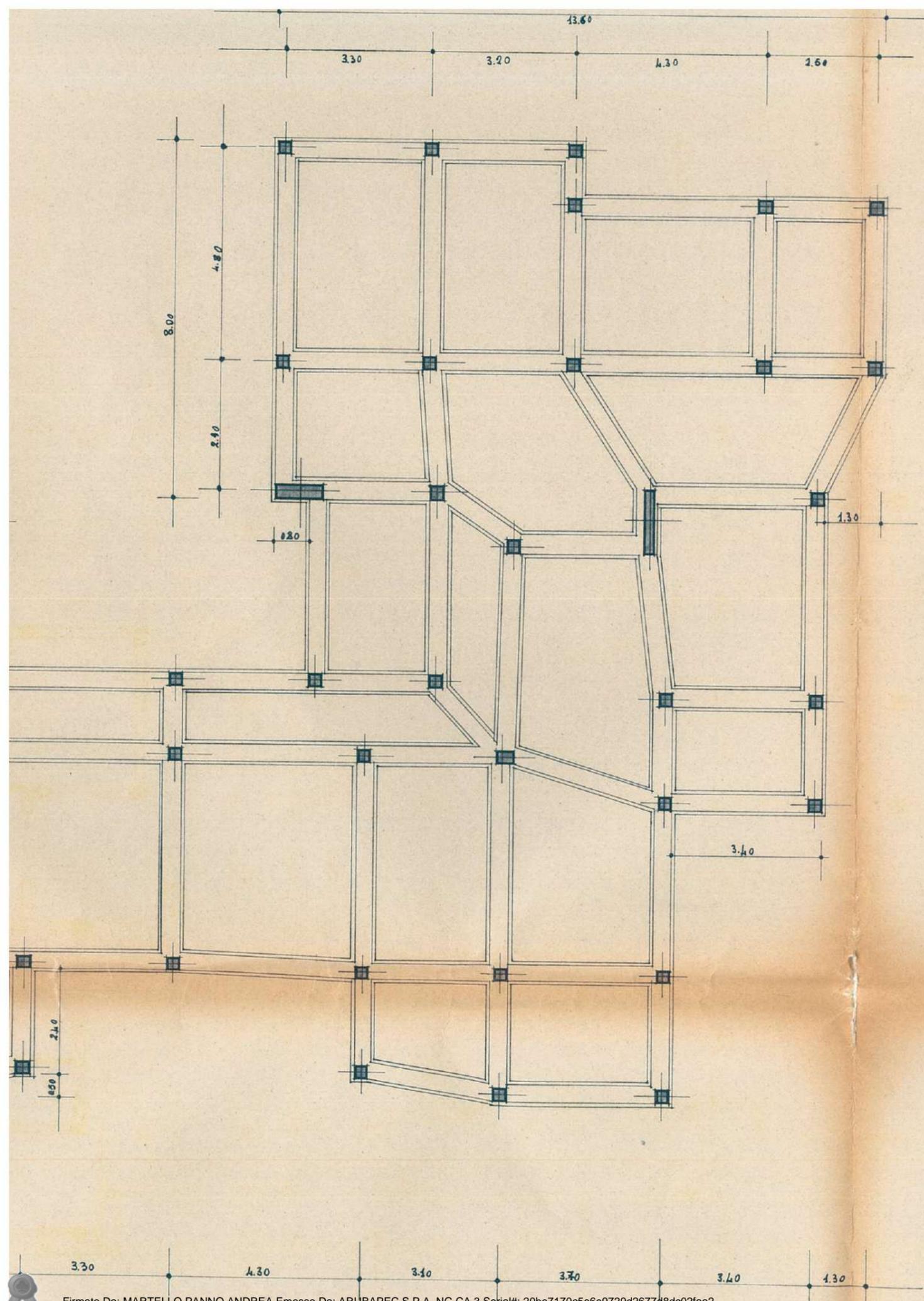
**UFFICIO TECNICO**

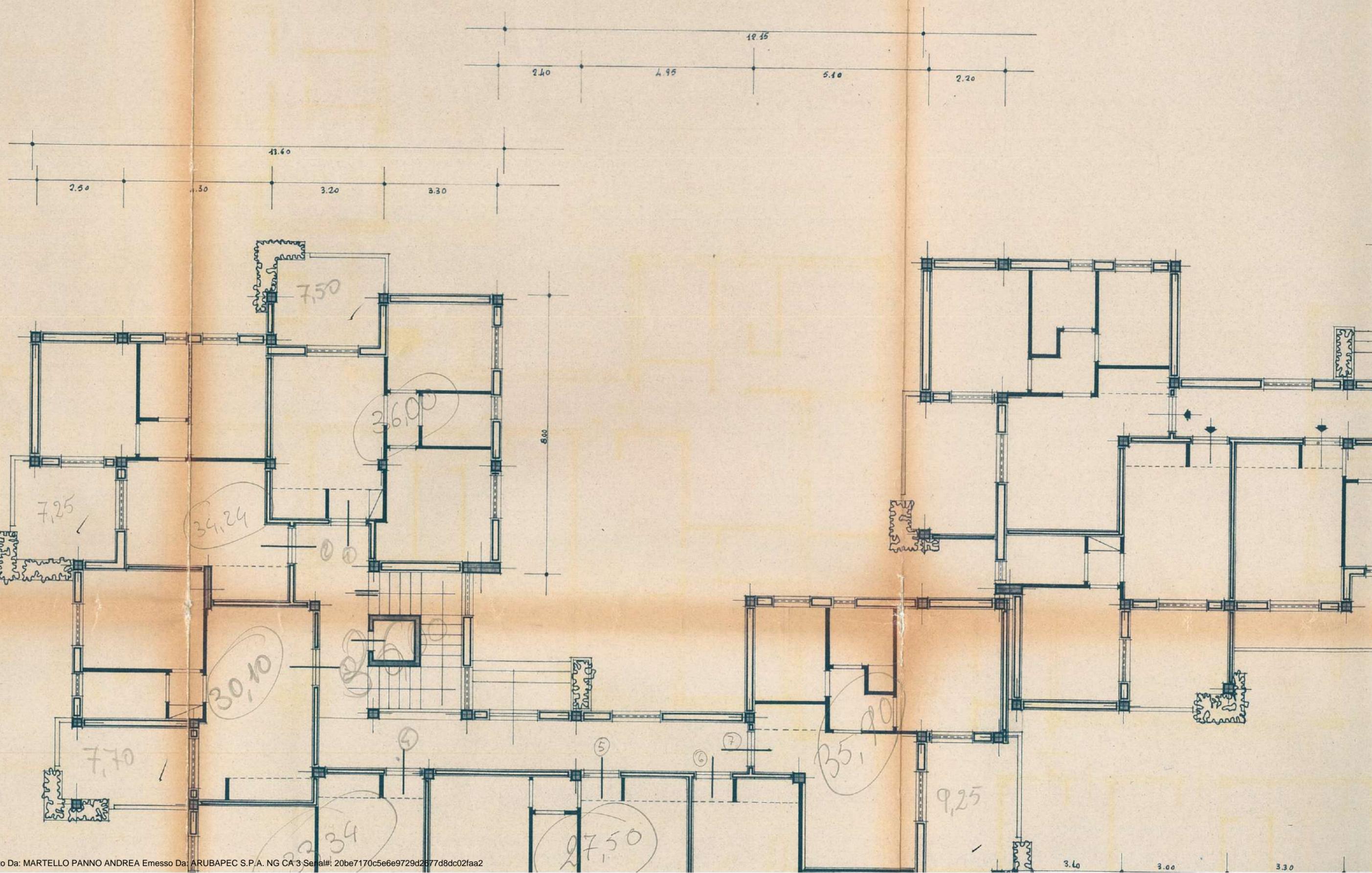
VISTA la decisione della Commissione Edilizia N. 3 del 12-5-1981 concede **NULLA OSTA** all'esecuzione dei lavori  
Prot. n. 1523 Scalea, li 16 FEB 1982

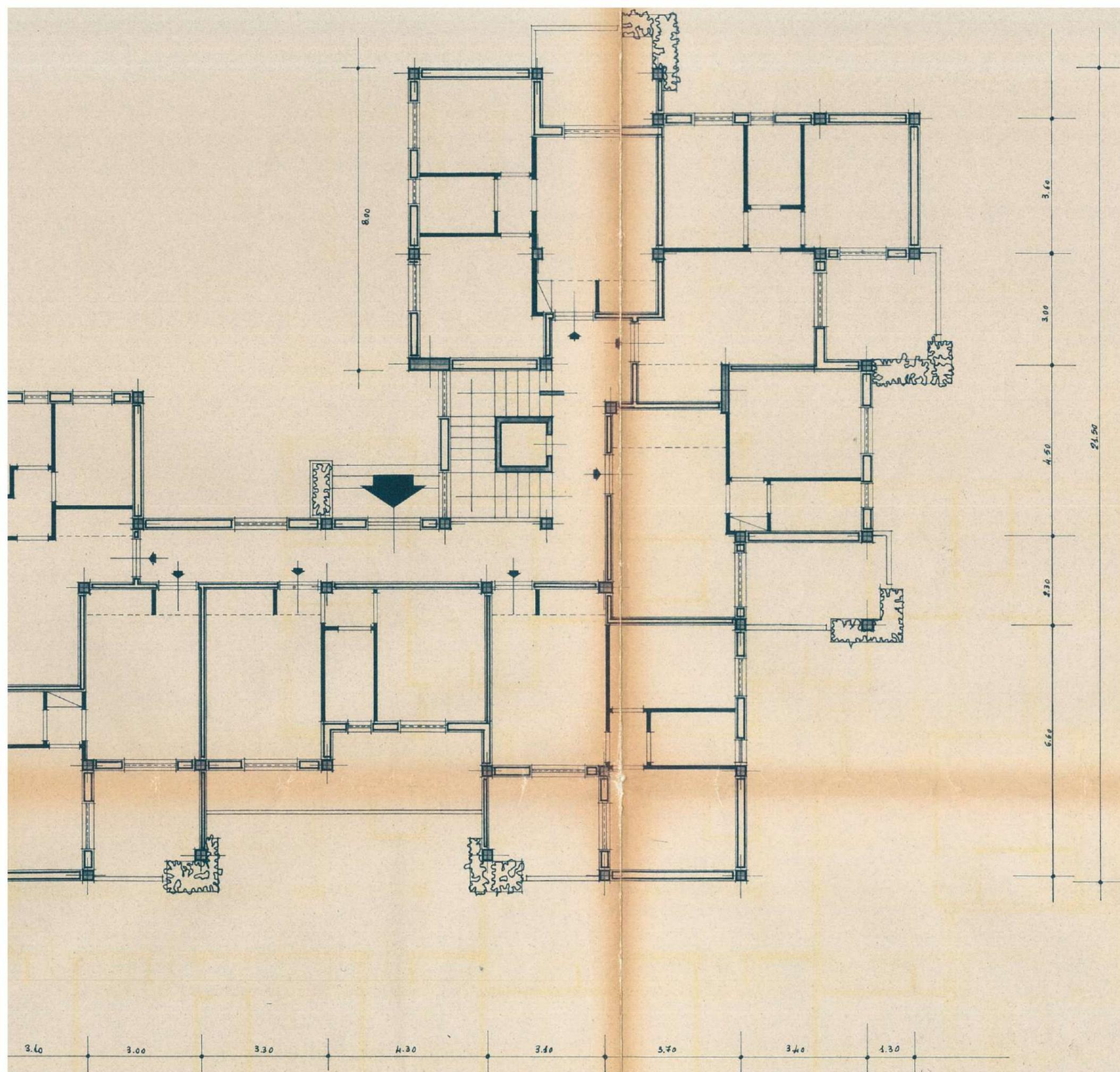
DR. SINIGAGO



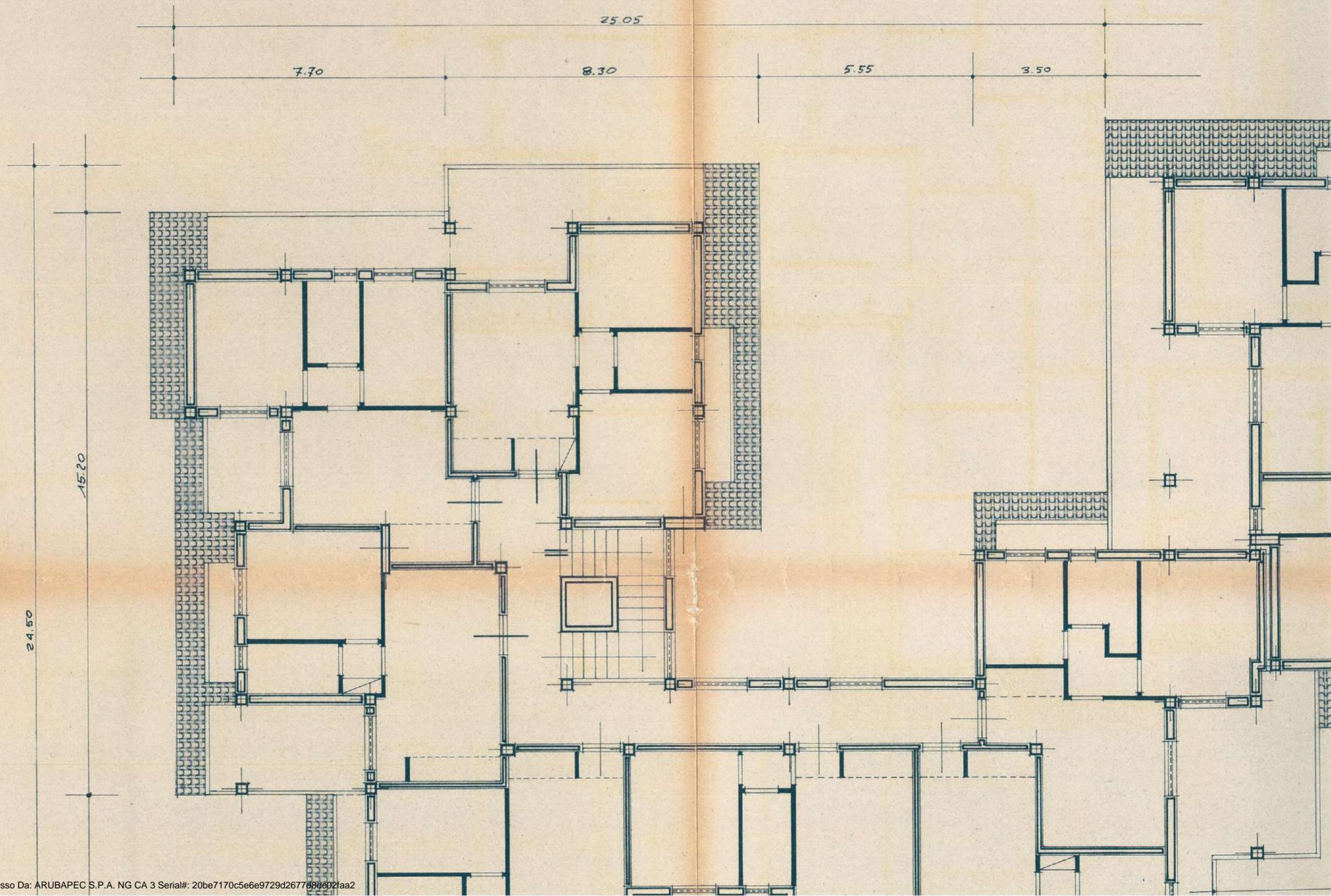


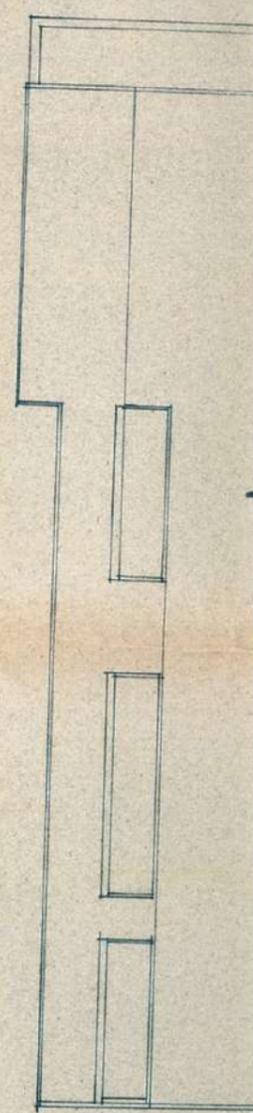
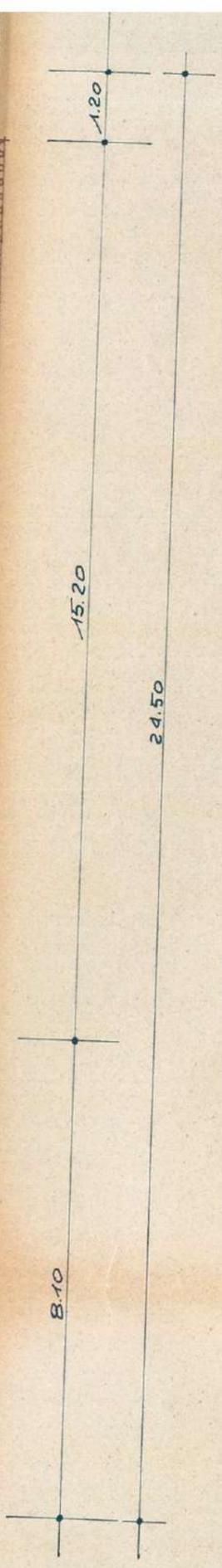
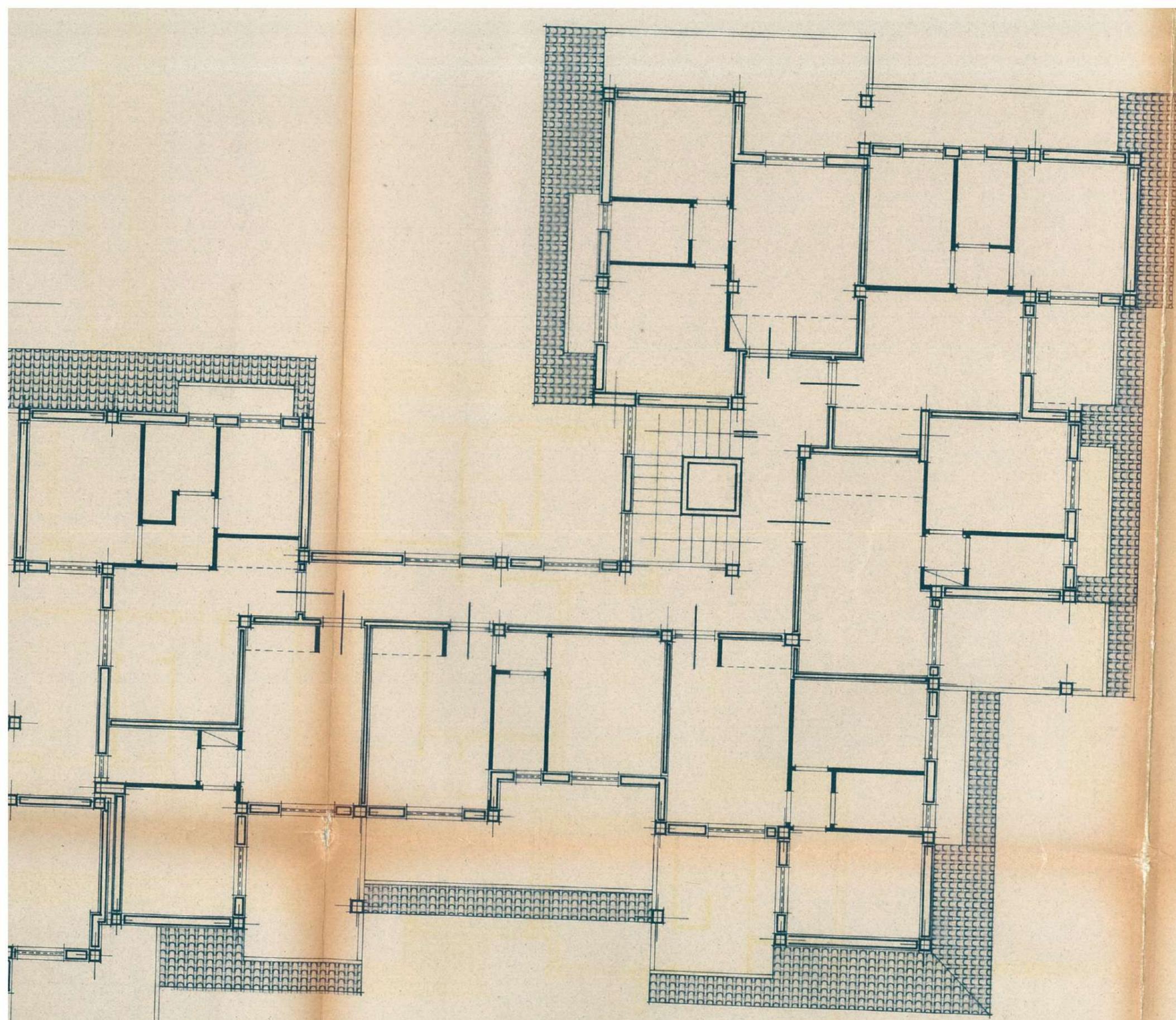


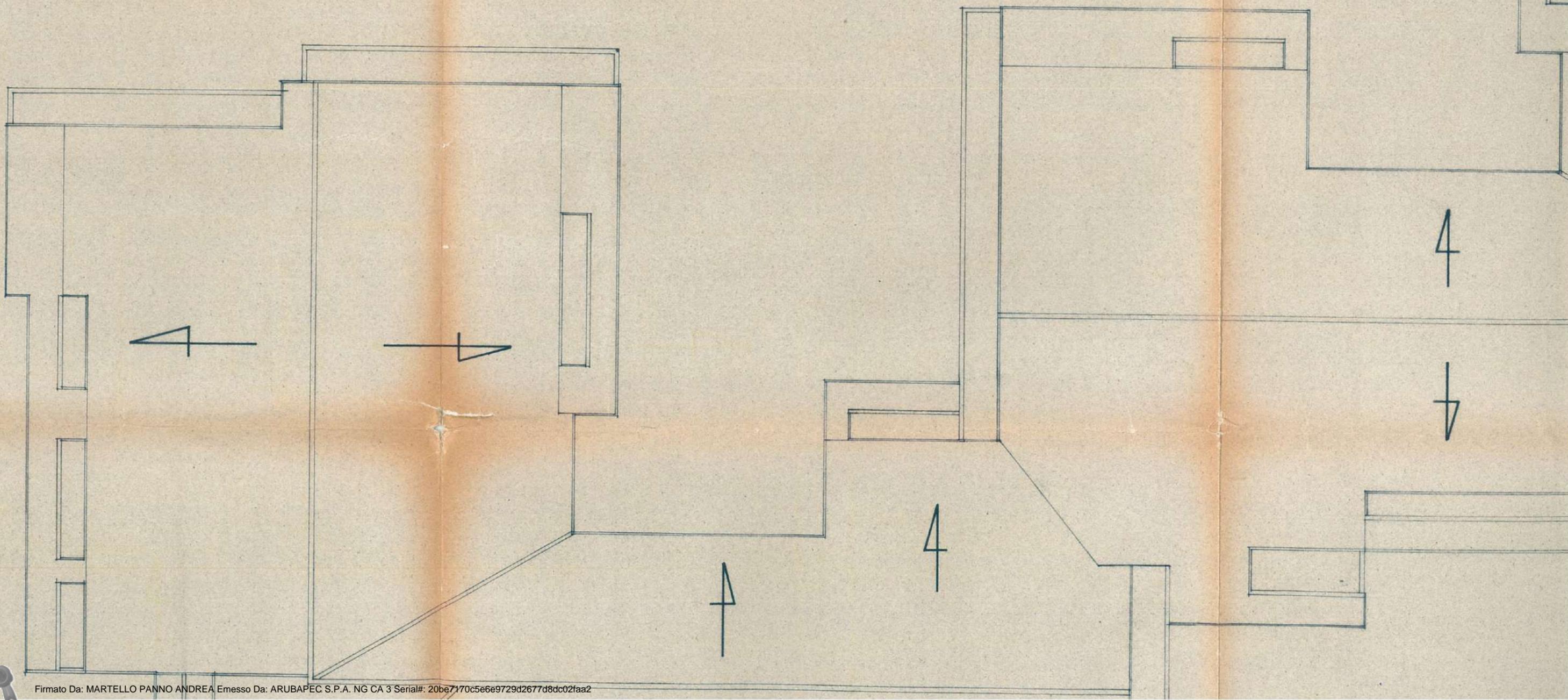


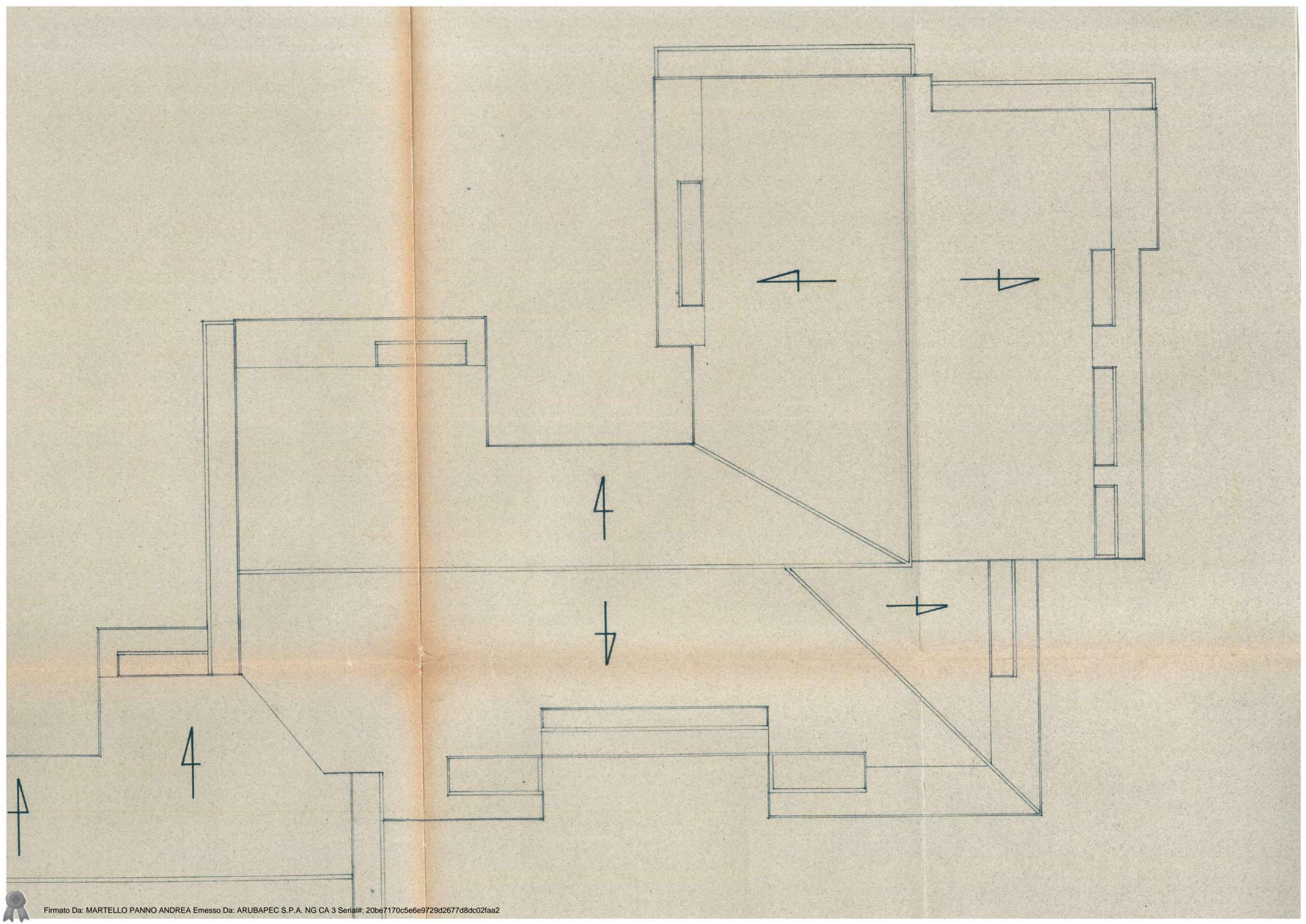


25.50











**MP PROGETTI**

via attilio pepe 50 SCALEA

**COMUNE DI SCALEA**

PROGETTO DI UN RESIDENCE IN  
LOCALITA' "PIANO LETTIERI"

**TAV. N° 5**

COMUNE DI SCALEA  
(PROVINCIA DI COSENZA)

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 29/1/1981 N. 2

Si esprime ~~parere contrario~~ <sup>SAR</sup> per i motivi  
espressi in verbale.

**\* PROSPETTI**

COMUNE DI SCALEA

(PROVINCIA DI COSENZA)

**\* SEZIONE**

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 12/2/1981 N. 3

Si esprime parere favorevole alle condizioni  
espresse in verbale.

*Handwritten notes and signatures:*  
SAR  
Stdo Jara  
Quercia  
Dispendio  
John Shultz  
18/100  
SAR  
Wesellindry  
Shereley  
Stdo Jara  
Ruggero JJ  
John  
Shereley  
John  
Ruggero JJ

PROPRIETARIO : SIG. DOMENICO MAMMI

IMPRESA : IN ECONOMIA

IL PROGETTISTA

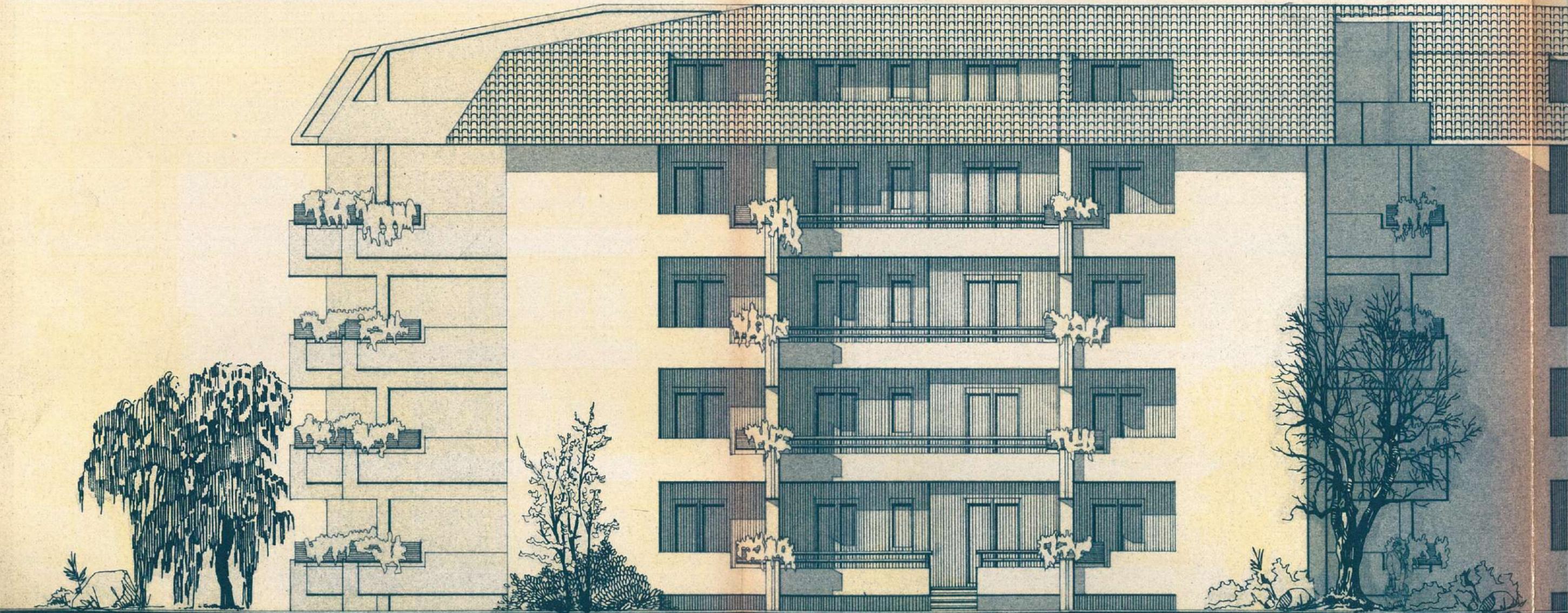
IL DIRETT. LAVORI

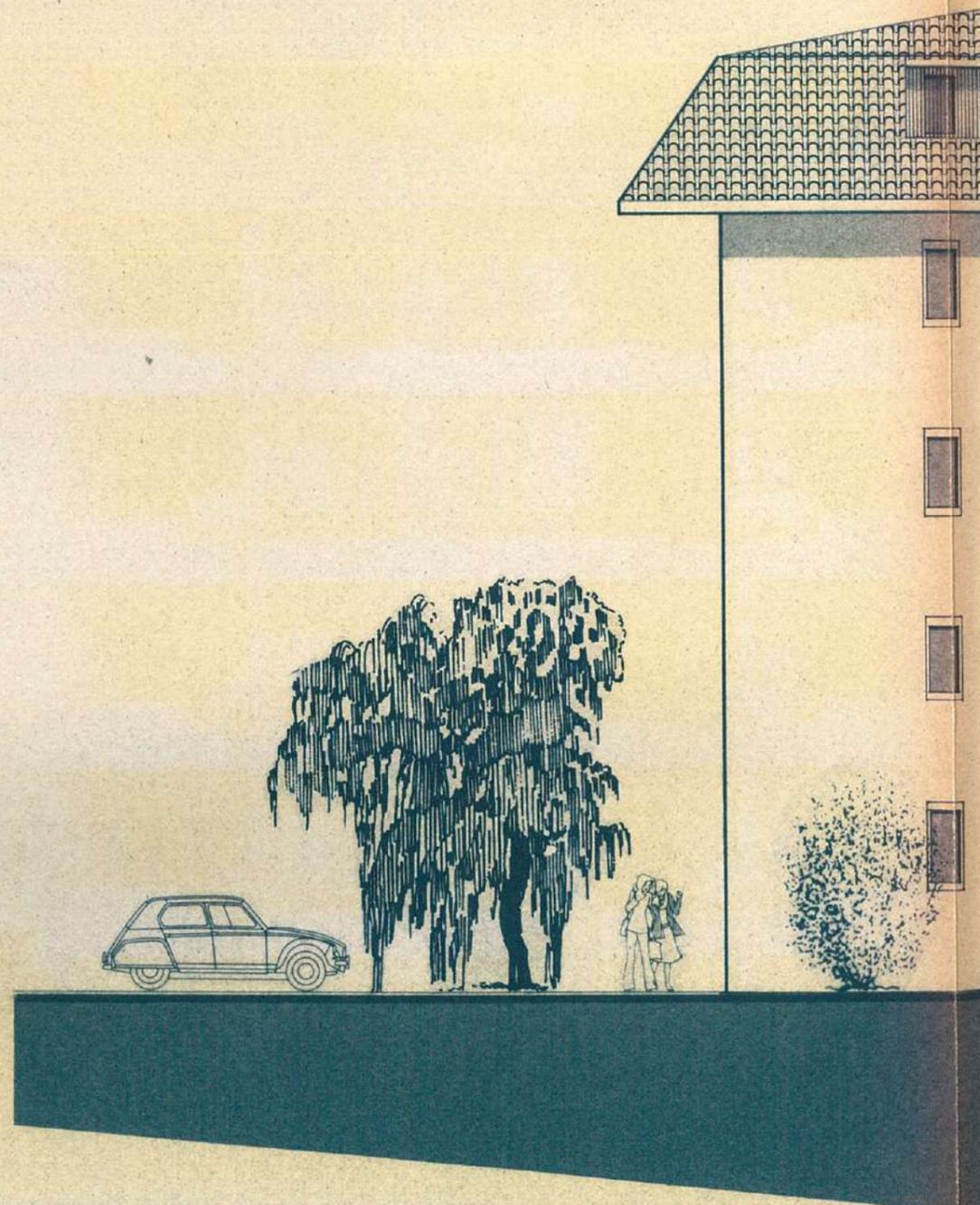
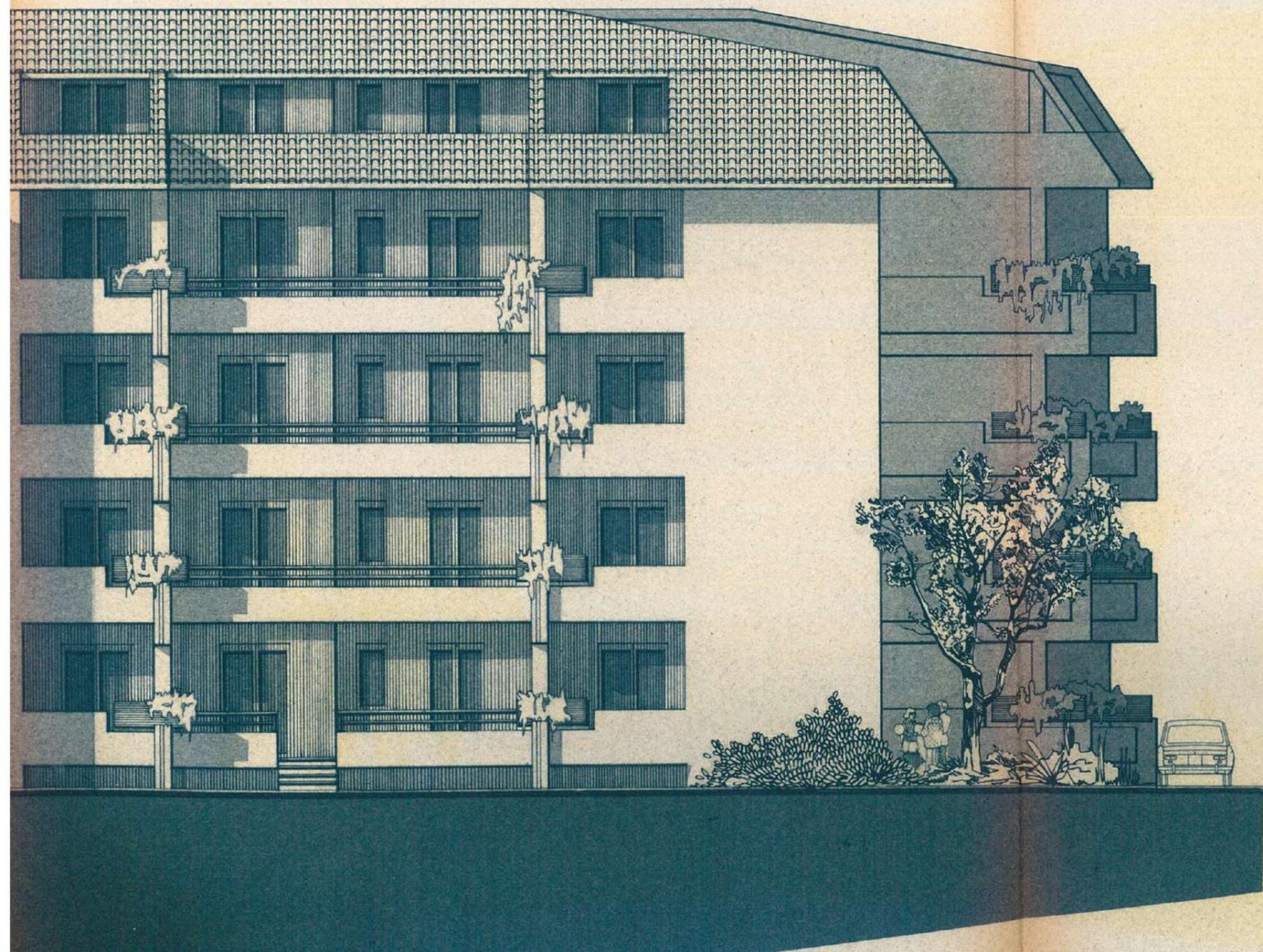
ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*Malte*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*Malte*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

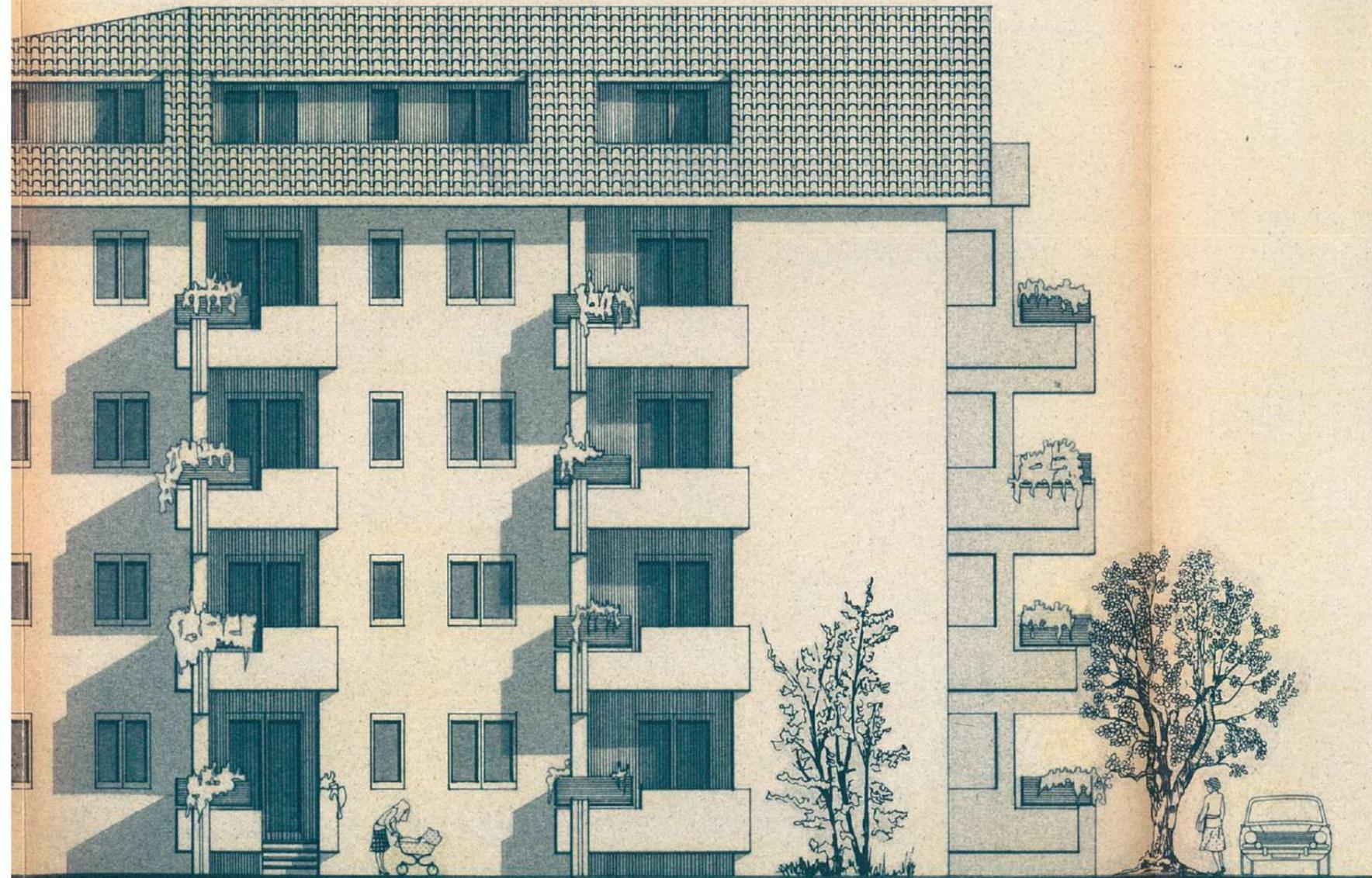
PROSPETTO PRINCIPALE

PROSPETTO PRINCIPALE

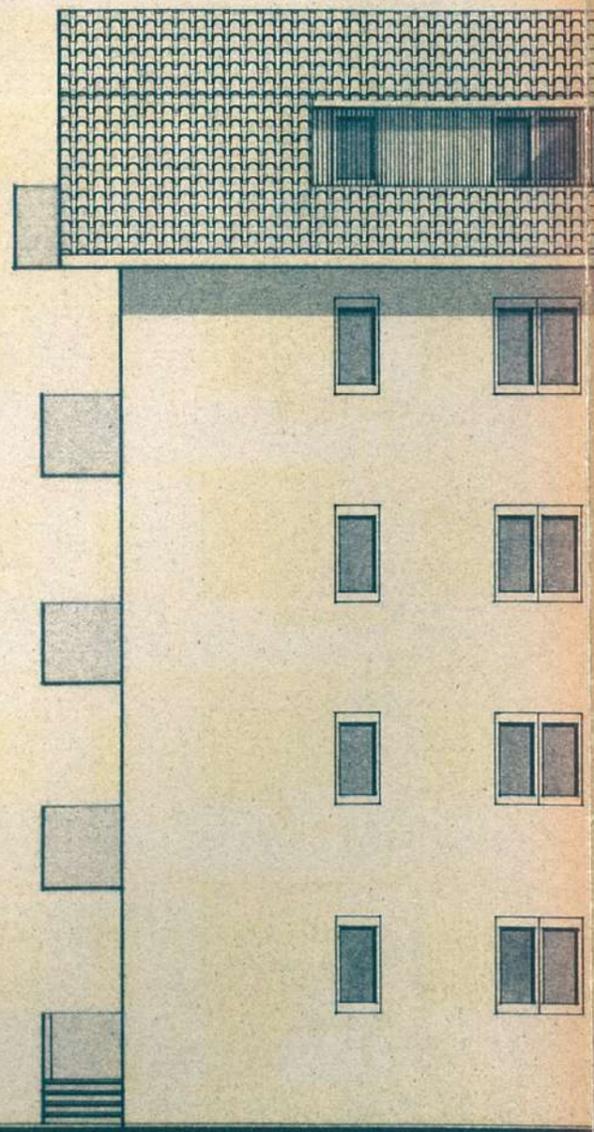




# LATERALE



3109111

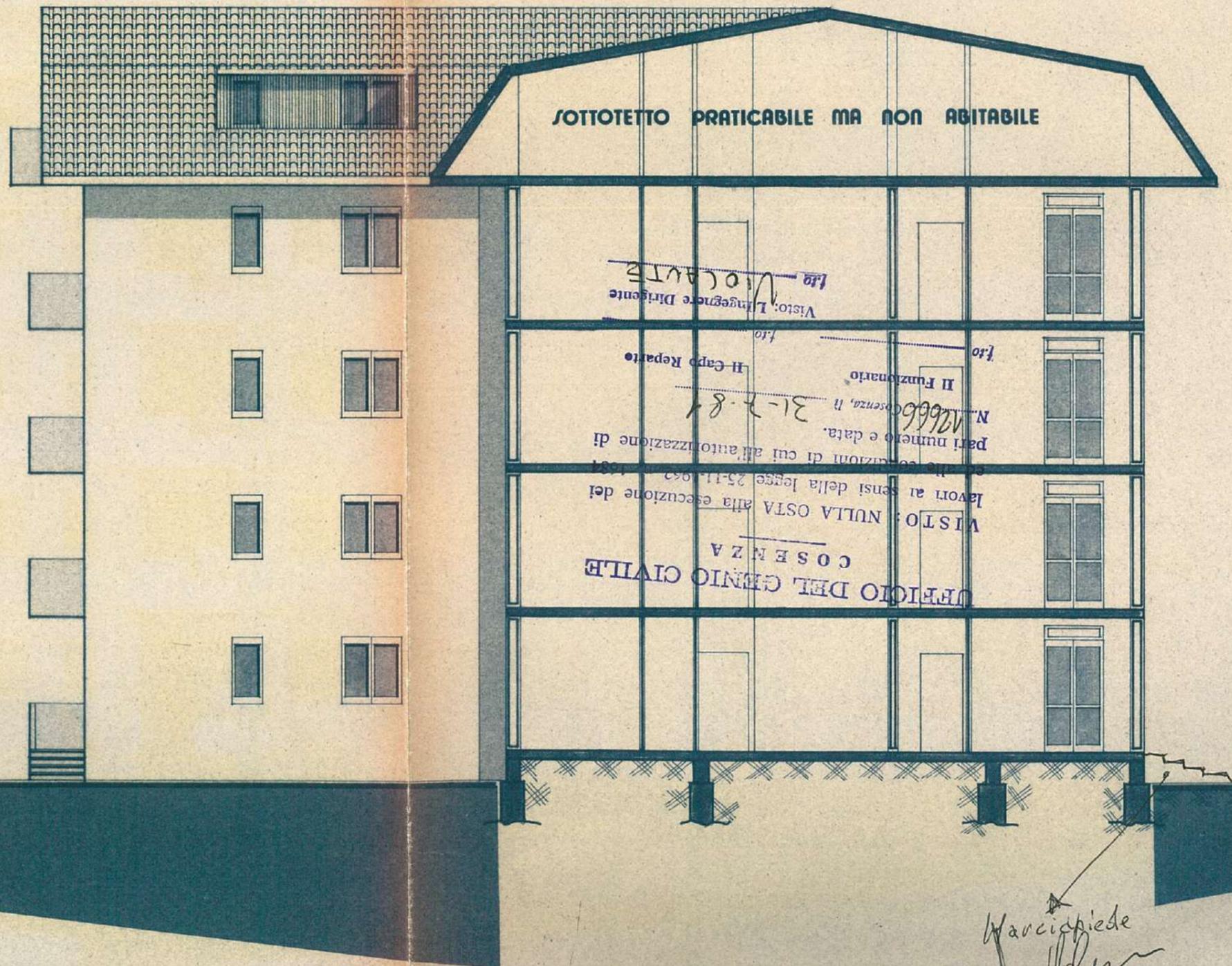


COMUNE DI SCALBA  
Provincia di Cosenza  
UFFICIO TECNICO

VISTA in decisione data 12-2-1982  
Edilizia n. 3  
Concede il lavoro  
del n. 1523  
16 FEB. 1982



# SEZIONE



Warcichiede  
*[Signature]*



**MP PROGETTI**

via attilio pepe 50 SCALEA

**COMUNE DI SCALEA**

PROGETTO DI UN RESIDENCE IN  
LOCALITA' "PIANO LETTIERI"

**TAV. N° 2**

COMUNE DI SCALEA  
(PROVINCIA DI COSENZA)

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 29.2.1981 N. 2

Si ~~esprime~~ <sup>esprime</sup> parere contrario per i motivi  
espressi in verbale. *gpe*

COMUNE DI SCALEA  
(PROVINCIA DI COSENZA) **COROGRAFIA**

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 12.2.1981 N. 3

Si esprime parere favorevole alle condizioni  
espresse in verbale.

*Sedo Spina* *Uscellamy* *gpe*

*Sedo Spina*  
*Uscellamy*  
*gpe*

1:5000

**PROPRIETARIO : SIG. DOMENICO MAMMI**

**IMPRESA : IN ECONOMIA**

**IL PROGETTISTA**

ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*D. Maltese*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

**IL DIRETT. LAVORI**

ORDINE PROVINCIALE DEGLI  
INGEGNERI DI COSENZA  
*D. Maltese*  
dott. ing. DOMENICO MALTESE  
538

 TERRENO INTERESSATO

ZONA B<sub>1</sub> DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

F.F. = 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

COPERTURA = 0,50

PIANI = 4

ALTEZZA = 15,00 m

N.B. IL TERRENO INTERESSATO RICADE IN ZONA B<sub>1</sub> DEL P.D.F.

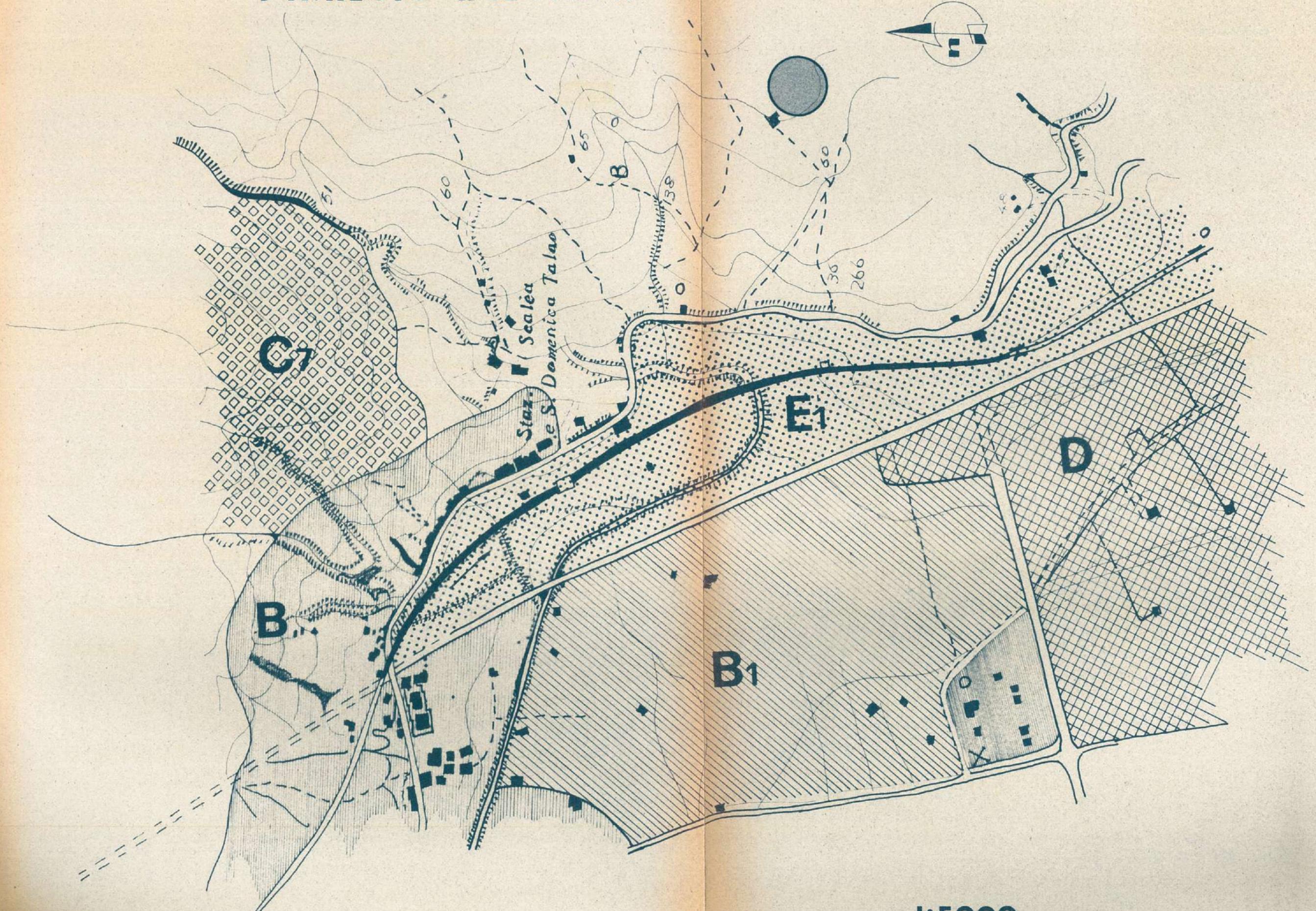
POICHE' TALE ZONA E' STATA AMPLIATA SINO AL BIVIO

PER S. DOMENICA TALAO E PER UNA PROFONDITA' A MONTE

DELLA STRADA DI CIRCA 500 M (PUNTO 9 DEL DECRETO

DI APPROVAZIONE DEL P.D.F. ).-

# STRALCIO DEL P. D. F.



1:5000



Stazione di Soaleo  
e S. Domenico Talao

BARBARA

# URBANIZZATO



Ambito storico



Ambito residenziale con intervento indiretto

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

#### 5. Ambito residenziale con intervento diretto

Tale ambito investe le aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati e non ancora realizzati. In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto.

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

#### 6. Ambito residenziale con intervento indiretto

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso consentite sono:

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



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

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

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

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

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

Parametri urbanistici:

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso consentite sono:

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

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



## Fwd: Richiesta copia atto in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola - Pr. R.G.E.I. n. 107-2022

A [adecimo@notariato.it](mailto:adecimo@notariato.it) <[adecimo@notariato.it](mailto:adecimo@notariato.it)>

---

----- Messaggio originale -----

Da: [andreamartellopanno@virgilio.it](mailto:andreamartellopanno@virgilio.it)

A: [adecimo@notariato.it](mailto:adecimo@notariato.it)

Data: 17/02/2023 11:53

Oggetto: Richiesta copia atto in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola - Pr. R.G.E.I. n. 107-2022

Leggere la richiesta in allegato.

Cordiali saluti,

Il C.T.U.

Martello Panno Ing. Andrea

---

- Istanza copia Atto - Notaio Decimo Antonio.pdf (598 KB)
- Provv. Nomina.pdf (1 MB)



PAOLA, lì 17/02/2023

**Spett.le Studio Notarile Dott. DECIMO Antonio**  
**Via Caduti di Nassirya – 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE)**

**OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2022 RGEI**  
**Creditori Esecutanti:** FINO 2 SECURITISATION S.R.L.  
**Contro Debitore Esecutato:** CAPUTO Pasquale

**Richiesta copia autenticata Atto di Compravendita del 03/07/2008 – Rep. 64428/8395, trascritto il 16/07/2008 ai nn. 23555/16764, a favore di CAPUTO Pasquale nato a Napoli (NA) il 24/04/1964 (c.f. CPT PQL 64D24 F839V) sul seguente immobile: Abitazione di tipo economico censita catastalmente con foglio n. 10, particella n. 213 del Comune di Scalea (CS).**

Il sottoscritto *Ing. MARTELLO PANNO Andrea* in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola (CS), con studio in Paola alla Via Siri n. 22, in riferimento a quanto in oggetto, dovendo procedere al pieno soddisfacimento dei quesiti peritali di cui è mandato, con la presente

### **CHIEDE**

Di ricevere **copia autenticata** del rogito di cui all'oggetto.

Si precisa che il Giudice Esecutore della procedura **autorizza** lo scrivente ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati copia dei documenti ed atti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Si chiede cortesemente di trasmettere la copia autentica dell'atto richiesto in formato digitale (anche in semplice scansione) tramite PEC al seguente indirizzo: [andreamartellopanno@pec.it](mailto:andreamartellopanno@pec.it) o in alternativa alla seguente mail: [andreamartellopanno@virgilio.it](mailto:andreamartellopanno@virgilio.it).

Se dovesse occorrere il pagamento del servizio di produzione dell'atto richiesto, si chiede di fornire gli appositi dati bancari o postali per effettuare un bonifico, chiedendo in tal caso anticipatamente la fattura da poter presentare al Giudice dell'Esecuzione ai fini del rimborso spese.

Si riportano di seguito i dati per la fatturazione:

**Studio Tecnico Ing. Martello Panno Andrea – Via Siri n. 22- 87027 Paola (CS)**

**C.F. MRTNDR82A05G317W – P. IVA: 03014470789.**

Si prega cortesemente di procedere al rilascio della suddetta documentazione in tempi non troppo lunghi, considerando i tempi procedurali richiesti per il deposito dell'elaborato peritale.

Si allega alla presente copia dell'incarico affidato al sottoscritto dal Tribunale di Paola (CS) – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Con osservanza,

Il perito  
Ing. Andrea MARTELLO PANNO


## Copia rep. n° 64428/8395 + fattura

---

**Da** Notaio Antonio Decimo pec <antonio.decimo@postacertificata.notariato.it>

**A** andreamartellopanno@pec.it <andreamartellopanno@pec.it>

**Data** mercoledì 1 marzo 2023 - 16:54

---

DOC010323-01032023165516.pdf





Repertorio n° 64428

Raccolta n° 8395

=====**COMPRAVENDITA**=====

=====**REPUBBLICA ITALIANA**=====

L'anno duemilaotto, il giorno tre del mese di luglio, in Santa Maria Capua Vetere, Viale del Consiglio d'Europa n° 12, nel mio studio. =====

=====**3 luglio 2008**=====

Innanzi a me Dottor Antonio Decimo, notaio in Santa Maria Capua Vetere, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, sono presenti: =====

**\*\* AMODIO ANASTASIA**, nata a Napoli (NA) il 13 giugno 1937, con domicilio anche fiscale, in Napoli (NA), via Gherardo Marone n° 1, =====

codice fiscale: MDA NTS 37H53 F839C; =====

**\*\* PELLINO SALVATORE**, nato a Napoli (NA) il 16 febbraio 1933, con domicilio anche fiscale, in Napoli (NA), via Gherardo Marone n° 1, =====

codice fiscale: PLL SVT 33B16 F839J; =====

**\*\* CAPUTO PASQUALE**, nato a Napoli (NA) il 24 aprile 1964, con domicilio anche fiscale, in Parete (CE), via Rosolina n° 4, codice fiscale: CPT PQL 64D24 F839V. =====

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue. =====

=====**ARTICOLO 1**=====

=====**Consenso ed oggetto**=====

I coniugi signori Amodio Anastasia e Pellino Salvatore, in regime di comunione legale dei beni, vendono al signor =====

=====**Caputo Pasquale**=====

che accetta ed acquista, la piena proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato "GREEN PARK", sito in Comune di Scalea (CS), località "Piano Lettieri", e precisamente: =====

**\*\* appartamento** posto al piano terzo della scala "B", contrassegnato con il numero "interno 23" (ventitre), composto da due vani ed accessori, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scalea, con i seguenti dati: =====

=====**FOGLIO 10 MAPPALE 213 SUBALTERNO 60**=====

Contrada Piano Lettieri, piano 3, interno 23, scala B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2^, vani 3, R.C. Euro 118,53; =====

confinante con appartamento "interno 22", con appartamento "interno 24", con spazio di isolamento e con vano scale. =====

=====**ARTICOLO 2**=====

=====**Accessori e servitù**=====

La vendita, convenuta a corpo, si riferisce allo stato di fatto attuale del bene noto alle parti contraenti, ed è comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto accessorio od onere comunque inerente, con particolare riferimento ai proporzionali

ANTONIO DECIMO  
NOTAIO

Registrato  
a Santa Maria Capua Vetere  
l'8 luglio 2008  
al n° 5513 S1/T

Trascritto  
a Cosenza  
16 luglio 2008  
ai nn° 23555/16764



diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali indicate e disciplinate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, il tutto in conformità di possesso e regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in tutto ed in ogni sua parte. ===

===== **ARTICOLO 3** =====

===== **Prezzo** =====

Il prezzo della vendita è stato convenuto fra le parti in Euro venticinquemila virgola zero zero =====

===== **Euro 25.000,00** =====

I signori Amodio Anastasia, Pellino Salvatore e Caputo Pasquale, da me notaio edotti circa le responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci come richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, dichiarano: =====

- che il corrispettivo della compravendita è stato regolato come segue: =====

quanto ad Euro 15.000,00 sono stati pagati in data anteriore al 4 luglio 2006; =====

quanto ad Euro 10.000,00 vengono qui all'atto pagati in contanti; =====

- di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare. =====

La parte venditrice accusa ricevuta dell'intero prezzo di vendita e ne rilascia corrispondente quietanza liberatoria a saldo. =====

===== **ARTICOLO 4** =====

===== **Possesso** =====

Il possesso giuridico e materiale di quanto in oggetto si intende trasferito da oggi alla parte acquirente, a tutti gli effetti utili ed onerosi. =====

===== **ARTICOLO 5** =====

===== **Garanzie** =====

La parte venditrice garantisce la piena titolarità e la assoluta disponibilità di quanto alienato e che lo stesso è, altresì, libero da ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, onere e privilegio anche fiscale. =====

===== **ARTICOLO 6** =====

===== **Provenienza** =====

In merito alla provenienza la parte alienante dichiara di aver conseguito la proprietà dell'immobile in oggetto per acquisto fattone in virtù di scrittura privata in autentica del notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila in data 18 agosto 1989, repertorio numero 17162/3565, registrato a Cosenza il 7 settembre 1989 al numero 3650 e trascritto a Cosenza il giorno 11 settembre 1989 ai numeri 23168/208328. =====

===== **ARTICOLO 7** =====

===== **Dispensa dall'ipoteca legale** =====

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio -



Servizi di Pubblicità Immobiliare, da ogni iscrizione d'ufficio con esonero da responsabilità al riguardo. =====

**DICHIARAZIONI SULLA DISCIPLINA URBANISTICA** =====

Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia di urbanistica e di edilizia, i signori Amodio Anastasia e Pellino Salvatore, dichiarano: =====

- che il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia numero 376, rilasciata dal Comune di Scalea in data 16 febbraio 1982; =====

- che, successivamente, l'unità immobiliare stessa non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori concessioni, permessi di costruire o presentazioni di denunce; =====

- che l'area scoperta di pertinenza del complesso edilizio in oggetto è di superficie inferiore a metri quadrati cinquemila (mq. 5.000). =====

**DICHIARAZIONI SUL REGIME CONIUGALE** =====

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n° 151, nonché della legge 27 febbraio 1985 n° 52: =====

- i signori Amodio Anastasia e Pellino Salvatore dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; =====

- il signor Caputo Pasquale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. =====

**REGISTRAZIONE** =====

La parte acquirente, ai sensi del comma 497 unico articolo della legge 23 dicembre 2005 n° 266, dichiara espressamente di richiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi del 4° comma dell'articolo 52 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, e così dal valore di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero). Le spese del presente atto cedono come per legge. =====

Di questo atto, scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, su fogli due per sei facciate, compresa la presente, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore undici. =====

Firmato: Amodio Anastasia, Pellino Salvatore, Caputo Pasquale. Antonio Decimo notaio. Vi è sigillo. =====

Certifico io sottoscritto dottor Antonio Decimo, notaio in Santa Maria Capua Vetere, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che la presente copia, realizzata con sistema elettronico, composta da tre facciate, è conforme all'originale munito di prescritte firme e si rilascia per uso consentito. =====

Santa Maria Capua Vetere, lì primo marzo 2023 (1° marzo 2023). =====



STUDIO NOTARILE

# Notaio DECIMO Antonio

Codice Fiscale DCM NTN 61D12 B860T - Partita I.V.A. 02521880613  
Via Caduti di Nassirya Victoria park - Telef. 0823841460  
81055 SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Spett.le **STUDIO TECNICO ING.  
MARTELLO PANNI ANDREA**  
Via Siri, 22  
87027 - PAOLA (CS)  
Partita IVA: 03014470789

## Fattura n. 250 del 1° marzo 2023

Natura dei servizi formanti l'oggetto della prestazione: **Copia rep. n° 64428/8395**

<b>Totale diritti e competenze (A)</b>	<b>29,41</b>
IVA (22% su A)	6,47
	<hr/>
	35,88
Totale	<b>35,88</b>
Ritenuta d'acconto	5,88
TOTALE FATTURA	<hr/>
	<b>30,00</b>

**STUDIO TECNICO ING. MARTELLO PANNI ANDREA**

Via Siri  
87027 - PAOLA (CS)  
Partita IVA: 03014470789

### CERTIFICAZIONE DI RITENUTA D'ACCONTO

li, \_\_\_\_\_

Si certifica di aver pagato al Notaio Antonio DECIMO nato a Casagiove il 12/04/1961 c.f. DCM NTN 61D12 B860T nel periodo di <periodo> la somma sottoindicata dopo che è stata operata la ritenuta d'acconto del 20% sulla parte imponibile.

**Causale:** fatt. n. 250 del 01/03/2023

Imponibile (A):	29,41
IVA (22%):	6,47
Rimborsi:	0,00
Totale:	<hr/>
	35,88

Ritenuta d'acconto (20% di A): 5,88



---

L'importo della ritenuta di € \_\_\_\_\_ è stato/sarà versato alla Esattoria Comunale di

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Firma

\_\_\_\_\_



andreamartellopanno@virgilio.it

10/2/2024 12:32

CTU del tribunale di Paola - Proc. n. 107/2022 RGEI - Esecuzioni Immobiliari - Richiesta certificazione e documentazione a carattere condominiale in relazione all'appartamento del sig. CAPUTO Pasquale (c.f. CPT PQL 64D24 F839V)

A marco.napolitano@email.it <marco.napolitano@email.it>

---

Egr. Dott. marco Napolitano,

Leggere istanza in allegato.

Si allega anche copia del mandato in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola.

Cordiali saluti.

Martello Panno Ing. Andrea

---

- Istanza Amm.re Condominio - CTU debitore CAPUTO.pdf (583 KB)
- Provv. Nomina.pdf (1 MB)



All' Egr. Dott. Marco NAPOLITANO  
(In qualità di Amm.re pro-tempore del Condominio denominato "GREEN PARK" sito in Scalea)

**OGGETTO: Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n.107/2022 R.G.E.I.**  
Creditore Esecutante: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.  
Contro Debitori Esecutati: CAPUTO Pasquale

**Istanza di reperimento documentazioni ed informazioni inerenti l'immobile in procedura, facente parte del Complesso Edilizio denominato "GREEN PARK" ubicato in località "Piano Lettieri" del Comune di Scalea (CS), censito catastalmente al foglio di mappa n° 10, particella n° 213, sub n. 60.**

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola per la procedura in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto e così come anticipato verbalmente in via telefonica, al fine di procedere al completo espletamento dell'incarico,

### **CHIEDE**

- Cortesemente copia semplice del Regolamento di Condominio (qualora vi fosse);
- Documentazione a firma dell'Amm.re pro-tempore ove si attesti lo stato attuale dei pagamenti delle rate condominiali in riferimento all'immobile in oggetto, nonché eventuali altre forme di debito o credito nei confronti del medesimo complesso condominiale.

In attesa di un cortese e sollecito riscontro alle richieste, dati i tempi ristretti della procedura, si porgono distinti saluti.

Paola, Lì 10/02/2024

Il C.T.U.  
MARTELLO PANNO Ing. Andrea




Marco Napolitano <amministrazioneimmobiliscalea@gmail.com>

13/2/2024 10:50

CTU del tribunale di Paola - Proc. n. 107/2022 RGEI - Esecuzioni Immobiliari - Richiesta certificazione e documentazione a carattere condominiale in relazione all'appartamento del sig. CAPUTO Pasquale (c.f. CPT PQL 64D24 F839V)

A andreamartellopanno@virgilio.it

---

Buongiorno.  
In allegato si invia quanto richiesto.  
Saluti

- 
- Dichiarazione Amm.re Napolitano Marco.pdf (42 KB)
  - Regolamento di condominio Green Park.pdf (2 MB)



**CONDOMINIO "GREEN PARK" – VIA PIANO LETTIERI, 44 –  
87029 SCALEA (CS) - C.F. 96021530785 –**

Il sottoscritto Marco NAPOLITANO, nato a Santa Maria del Cedro (CS) il 25.04.1978, residente a Scalea (CS) Via M. Bianchi, 16, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio "GREEN PARK" sito in Scalea (CS) alla Via Piano Lettieri, 44 C.F. 96021530785, su richiesta dell'Ing. Martello Panno Andrea in qualità di CTU del Tribunale di Paola

**DICHIARA**

Che alla data odierna il condomino **CAPUTO PASQUALE** proprietario dell'immobile contraddistinto dall' **Int. 23/B** risulta essere debitore delle spese ordinarie a lui spettanti come da Preventivo 2023/2024 per € 4.829,52.  
Risulta altresì essere debitore delle quote lavori ristrutturazione per € 3.447,40.

Scalea, 13 febbraio 2024

L'Amministratore pro-tempore  
Dott. Marco Napolitano



... ..  
... ..



141

N° 23758 di Repertorio

N° 5449 di Raccolta

VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecento novantuno, il giorno ventidue (22) del mese di luglio -

In Cosenza presso il mio studio notarile sito al Corso Mazzini n.121.

Avanti a me dottoressa Stefania Lanzillotti, notaio in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, senza l'assistenza dei testimoni per avervi il comparente con il mio consenso, rinunciato,

E' COMPARSO

- BARBARO FRANCESCO, industriale, nato in Reggio Calabria il giorno 11 ottobre 1928, il quale interviene al presente atto per conto ed in rappresentanza della società "EDILIZIA DEL TIRRENO S.r.l.", con sede in Cosenza alla via Monte San Michele n.36, partita I.V.A. n.00941120784, nella sua qualità di Amministratore Unico di detta società, presso la quale domicilia per la carica.

Il comparente, cittadino italiano, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiede di ricevere e tenere in deposito tra i miei atti il regolamento di condominio relativo al complesso edilizio denominato "GREEN PARCK", sito in Comune di Scalea alla località Piano Lettieri.



505.000 lire (cinquecento e cinquecento)

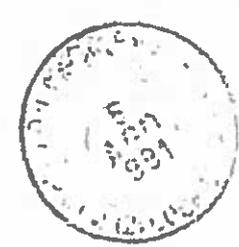
5 AGO. 1991

REGISTRATO A COSENZA IL 3281 serie 1

per INVIM

PER IL DIRETTORE IL COMITATO (V)

IL REGGENTE DEL S.A.C. Pomarico (Carrara)



DECISIONE  
 ... 11.000  
 ... 500  
 ... 12.500  
 ... 12.500  
 ... 2.000  
 ... 95.000  
 Copia Volture  
 TOTALE 113.500  
 NOTAIO

2

Io notaio aderendo a tale richiesta ho ritirato il predetto regolamento di condominio composto da numero ventinove fogli con relative tabelle millesimali e planimetrie del complesso edilizio, per allegarlo, debitamente sottoscritto dal comparente e da me notaio, al presente verbale sotto la lettera "A", per la sua registrazione e trascrizione ad ogni effetto di legge.

Il comparente mi dispensa dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

\_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_

che si è redatto il presente verbale, da me notaio letto al richiedente che lo approva e lo sottoscrive con me notaio alle ore dodici.

Scritto da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione su di un foglio per una intera pagina, oltre la seconda sin qui.

*Barbrogianesi*

*Spauri*



145

COMUNE DI SCALEA

(PROVINCIA DI COSENZA)

*AREA  
LI' 5/11/9*



CONDOMINIO " EDILIZIA DEL TIRRENO S.R.L. DI BARBARO "

LOCALITA' PIANO LETTIERI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CON

APPENDICE LEGISLATIVA

*DA*



COSENZA LI'



IL TECNICO  
GEOM. FRANCESCO FUNARO

*Francesco Funaro*

COMUNE DI <sup>147</sup>SCALEA

(PROVINCIA DI COSENZA)

CONDOMINIO IN LOCALITA' PIANO LETTIERI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ARTICOLO 1 - PROPRIETA' COMUNE

Costituiscono proprietà comune, salvo non sia diversamente pattuito, tutte quelle parti dell' edificio che non possono essere oggetto di una o più proprietà singole. Sono tali ad esempio:

- l' area su cui sorge l' edificio e relative pertinenze;
- i locali d' accesso quali gli androni ed il vano scala;
- le strutture portanti, i muri portanti o di sostegno e contenimento, le recinzioni;
- le colonne montanti dell' energia elettrica, del gas, dell' acqua e delle fogne fino al punto di diramazione delle proprietà esclusive;
- le grondaie, i discendenti pluviali, i tetti.

ARTICOLO 2 - INDIVISIBILITA' DELLA PROPRIETA' COMUNE

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini ed è indivisibile, tuttavia l' assemblea dei condomini, col consenso di tutti i condomini o della maggioranza qualificata, può consentire l' uso separato di quelle cose la cui divisione possa farsi senza rendere più incomodo l' uso della cosa comune.

ARTICOLO 3 - RIPARAZIONI A CARICO DEL CONDOMINO

Ogni condomino deve provvedere a propria cura e spese, nei locali di sua esclusiva proprietà, a tutte quelle opere e riparazioni che si rendessero necessarie al fine di evitare danni a parti comuni dell' edificio o a quelle di proprietà esclusiva degli altri condomini o comunque pregiudizievoli per la stabilità, la conservazione o il decoro della proprietà comune.

Ogni condomino prima di intraprendere nei locali di sua

proprietà lavori, migliorie o qualsiasi altra modifica, a condizione che i necessari lavori siano eseguiti in conformità delle normative di legge vigenti e dei regolamenti edilizi, deve darne comunicazione all'amministratore che, sentita l'assemblea, darà o no il relativo benestare.

#### ARTICOLO 4 - RIPARAZIONI E CONTROLLI

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni da parte dell'amministratore o del personale incaricato da questo o dall'assemblea; deve permettere l'accesso e o l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari o semplicemente utili per la conservazione delle parti comuni o di proprietà esclusiva, salvo il risarcimento di eventuali danni prodotti da queste operazioni.

Deve infine consentire che nei locali di sua proprietà possa effettuarsi la lettura dei contatori.

#### ARTICOLO 5 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali sono classificate in due tabelle.

Nella prima tabella A sono comprese:

- le Spese Generali di Amministrazione come le spese postali, le spese per gli stampati e la cancelleria, le spese per l'assicurazione dell'edificio, le imposte e le tasse;
- le Spese di Manutenzione e Riparazione dei muri maestri, delle strutture portanti, della facciata, delle fondamenta, delle canalizzazioni comuni.

A queste spese vi concorrono tutti i condomini siano essi proprietari di appartamenti che di negozi o fondi.

Nella seconda tabella B sono comprese:

- le Spese di illuminazione dell'androne, degli accessi, dei locali, del cortile e del giardino comuni, applicando i millesimi della colonna (a);
- le Spese di Manutenzione e di Pulizia dell'androne, degli accessi, della scala, applicando i millesimi totali.

#### ARTICOLO 6 - ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza o di amministrazione del condominio sono.

- l'assemblea dei condomini;
- l'amministratore;
- il consiglio dei condomini.

#### ARTICOLO 7 - DELL'AMMINISTRATORE

L'amministrazione è affidata all'amministratore che dura in carica un anno. La sua nomina è demandata all'assemblea la quale delibererà anche l'eventuale compenso. L'amministratore può essere

scelto anche tra persone non condomini.

#### ARTICOLO 8 - ATTRIBUZIONI DELL' AMMINISTRATORE

L' amministratore deve far rispettare il regolamento e dare esecuzione ai provvedimenti presi dall' assemblea. Egli deve inoltre disciplinare l' uso delle cose comuni e deve provvedere per il buon funzionamento dei servizi.

L' amministratore deve tenere in una ordinata contabilità tutte le entrate e tutte le uscite, deve inoltre provvedere all' esazione delle quote.

#### ARTICOLO 9 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

E' composto da due condomini scelti, di norma, fra i proprietari delle unità dei piani superiori ed anch' essi durano in carica un anno.

I consiglieri sono eletti dall' assemblea dei condomini. Sono i più diretti collaboratori dell' amministratore ed hanno anche l'incarico di revisori dei conti. Essi rappresentano i condomini nelle decisioni di minore importanza, controllano le spese e, se necessario, riferiscono all' assemblea con osservazioni o proposte.

Uno dei consiglieri durante il periodo di eventuali assenze dell' amministratore, lo sostituisce ad ogni effetto.

#### ARTICOLO 10 - RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

L' amministratore ha la rappresentanza dei condomini con facoltà di firma per tutti gli atti consentitigli dal regolamento e dal Codice Civile.

#### ARTICOLO 11 - PROVVEDIMENTI PRESI DALL' AMMINISTRATORE

I provvedimenti e le disposizioni presi dall' amministratore nell' ambito dei suoi poteri sono obbligatori ed esecutivi per tutti i condomini. Questi ultimi, qualora si ritengano lesi, possono ricorrere all' assemblea contro i provvedimenti presi, mediante apposita convocazione.

#### ARTICOLO 12 - ESERCIZIO FINANZIARIO E RENDICONTO

L' esercizio finanziario del condominio va dal primo luglio al trenta giugno di ogni anno. Almeno dieci giorni prima di quello fissato per l' assemblea che lo deve approvare, l' amministratore deve rimettere a ciascun condomino sia copia del rendiconto concernente il decorso esercizio che copia del preventivo riguardante l' esercizio a venire.

## ARTICOLO 13 - BILANCIO PREVENTIVO E BILANCIO CONSUNTIVO

Alla fine di ogni esercizio l' amministratore deve produrre il rendiconto, più dettagliato possibile, di tutte le spese e di tutte le entrate, mettendo a disposizione dell' assemblea la relativa documentazione.

Alla stessa assemblea egli deve presentare il preventivo delle spese occorrenti per il futuro esercizio, allegando allo stesso un prospetto di ripartizione. Una volta che l' assemblea ha approvato il preventivo, questo diviene esecutivo e l' amministratore può provvedere ad erogare le spese in relazione alle quote riscosse.

## ARTICOLO 14 - FONDO DI RISERVA

La costituzione di eventuali fondi di riserva per opere di manutenzione straordinaria è demandata all' assemblea come pure all' assemblea è riservata la facoltà dell' utilizzo del fondo.

La contabilità del fondo di riserva va tenuta separatamente da quella relativa alle spese comuni.

## ARTICOLO 15 - QUOTE CONDOMINIALI

Le quote condominiali ordinarie devono essere pagate al domicilio dell' amministratore entro il giorno dieci di ogni mese, mentre quelle straordinarie devono essere pagate entro dieci giorni dalla richiesta avanzata dall' amministratore. Il condomino moroso è tenuto al pagamento degli interessi legali, ferma restando la possibilità, per l' amministratore, di agire ai sensi di legge per il recupero delle somme dovute.

I diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono proporzionali ai valori delle singole unità immobiliari, espressi in millesimi nell' allegata tabella A.

Nessuno dei condomini può rinunciare al diritto sulle cose comuni né sottrarsi dal contribuire alle spese per la loro conservazione ed utilizzazione.

## ARTICOLO 16 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L' assemblea ordinaria dei condomini dev' essere convocata dall' amministratore entro due mesi dalla chiusura dell' esercizio, mediante avviso portato a conoscenza dei condomini, a mezzo lettera raccomandata, almeno cinque giorni prima di quello della riunione, ai condomini residenti nell' edificio l' avviso potrà essere recapitato a mano.

L' assemblea straordinaria viene convocata, seguendo le stesse modalità, dall' amministratore nei casi in cui questi ne ravvisi l' opportunità o quando gliene facciano richiesta quattro condomini in rappresentanza di almeno un sesto del valore

dell' edificio.

L' avviso di convocazione dell' assemblea deve contenere:

- l' indicazione del luogo, del giorno, dell' ora, delle materie da trattare e sottoporre alla deliberazione dell' assemblea e della data dell' adunanza in seconda convocazione.

In mancanza dell' amministratore, l' assemblea può essere convocata dal consiglio dei condomini; ciò avverrà anche nel caso in cui l' amministratore non provveda alla convocazione dell' assemblea straordinaria entro quindici giorni dalla richiesta fatta dai condomini.

L' assemblea sia essa ordinaria o straordinaria, è diretta da un presidente designato dall' assemblea a maggioranza degli intervenuti, assistito da un segretario da lui nominato.

Delle assemblee dev' essere redatto processo verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Il condomino può farsi rappresentare in assemblea anche da persona estranea al condominio. Una stessa persona non può rappresentare più di due condomini. In ogni caso la delega dev' essere rilasciata per iscritto. Qualora una quota di condomino appartenga in proprietà a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nella persona di colui che possiede la quota maggiore; se una quota appartiene a più persone in parti uguali, il rappresentante può essere indifferentemente una di queste.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione non abbiano interesse.

Il condomino che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

#### ARTICOLO 17 - SOSTA AUTOMEZZI NEL CORTILE

La sosta di automezzi nel cortile condominiale o in altre comuni è consentita, qualora non sia di pregiudizio ad altri, solo per il carico e o scarico di merci e per la salita e o discesa di passeggeri.

#### ARTICOLO 18 - CANCELLO E PORTONE D' INGRESSO

E' fatto obbligo ai condomini di chiudere il cancello che immette nel cortile condominiale, nonché il portone di ingresso all' edificio.

#### ARTICOLO 19 - BATTITURA TAPPETI E STROFINACCI

La battitura dei tappeti e di strofinacci è consentita esclusivamente dalle ore sette alle ore nove. Essa è comunque vietata dalle finestre, dai balconi o terrazze che affacciano sulla

verticale del portone d' ingresso.

#### ARTICOLO 20 - ANIMALI

E' consentito ai condomini di tenere animali domestici. E' comunque fatto divieto di tenere animali pericolosi o nocivi.

#### ARTICOLO 21 - FRAZIONAMENTO DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Qualora nella proprietà di una unità immobiliare subentrino più titolari per parti distinte in seguito a successioni, vendita frazionata o altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all' amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d' accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla menzionata proprietà, nonché alla ripartizione delle quote dell' eventuale fondo di riserva.

#### ARTICOLO 22 - OBBLIGHI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare all' amministratore il proprio domicilio, in difetto di ch  si intender  domiciliato nei locali di sua propriet  nell' edificio.

In caso di trasferimento di propriet , oltre agli obblighi che gli derivano dalla normativa in vigore,   tenuto a:

- comunicare all' amministratore le generalit  del nuovo proprietario;
- far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovr  essere richiamato nell' atto di trasferimento;
- cedere al nuovo proprietario la sua quota di compropriet  di eventuali fondi di riserva per spese straordinarie o ammortamenti degli impianti.

#### ARTICOLO 23 - ALTRI DIVIETI

E' fatto divieto agli inquilini di:

- segare o spaccare legna o carbone negli appartamenti e nei luoghi comuni eccetto che nel piano terra;
- usare calzature rumorose;
- disturbare i vicini con schiamuzzi;
- mettere in funzione aspirapolvere, lavastoviglie, lavatrici e altri analoghi apparecchiature rumorose fra le ore ventuno e le ore otto;
- usare apparecchi radiofonici, televisivi, fonografici e simili, in modo tale da arrecare disturbo ai vicini;
- adibire gli appartamenti dei piani superiori a scuole di canto, musica o ballo ed a qualsivoglia uso incompatibile col decoro e la tranquillit  dell' edificio;
- depositare sui balconi oggetti quali scope, scale, bottiglie e

mobili in modo che siano visibili dall' esterno, a tale norma fanno eccezione solo gli arredi da esterno;

- sciorinare biancheria dalle finestre, sui balconi la biancheria potrà essere messa a sciorinare all' interno degli stessi, in modo da essere il meno possibile visibile dall' esterno;

- lasciare aperti rubinetti dell' acqua;

- eseguire nel cortile o nelle parti comuni il lavaggio automezzi od altro;

- gettare rifiuti dalle finestre, dai balconi e dalle terrazze;

- collocare vasi sugli aggetti o sui davanzali delle finestre, dei balconi o delle terrazze, a meno che questi non siano muniti di idonei dispositivi di sicurezza;

- collocare sulle finestre, sui balconi e sulle terrazze piante rampicanti o comunque tali da pregiudicare la pittura o il rivestimento dei muri condominiali;

- sovraccaricare i solai dei propri vani in modo da arrecare eventualmente danni anche lievi ai solai e soffitti;

- tenere in deposito materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo negli appartamenti, eccetto che al piano terra ed in presenza di autorizzazione degli Organi preposti e competenti in materia;

- tenere in deposito sostanze producenti esalazioni moleste o pericolose;

- far giocare i bambini nel cortile o altre aree condominiali;

- depositare la spazzatura o altri rifiuti fuori dagli appositi contenitori o in orario non consentito dalle norme locali e comunque, in mancanza di tali norme, non prima delle ore 21,00 e non più tardi delle ore 7,00 e nei giorni precedenti ai festivi.

#### ARTICOLO 24 - SANZIONI

Per le infrazioni al presente regolamento l' amministratore può comminare ai trasgressori una sanzione pecuniaria di lire cinquecento elevabile a lire mille nei casi più gravi o di recidiva.

Il gettito di dette sanzioni verrà impiegato dall' amministratore a integrazione delle spese richieste dalla gestione condominiale.

Le sanzioni predette dovranno essere pagate entro dieci giorni dalla comunicazione.

#### ARTICOLO 25 - RECLAMI

Eventuali reclami attinenti all' inosservanza del presente regolamento dovranno essere presentati per iscritto all' amministratore, il quale provvederà direttamente per quanto di sua competenza, impegnandosi negli altri casi a riferire alla prima assemblea.



999

161

ARTICOLO 26 - RINVIO ALLA LEGGE

Per quanto non disposto e contemplato dal presente regolamento si rinvia alle norme di legge.

- 8 -





*[A large, faint, diagonal line or signature is visible across the center of the page.]*



APPENDICE LEGISLATIVASTRALCIO DELLE LEGGI  
SUL CONDOMINIOCODICE CIVILE

## TITOLO VII

## DELLA COMUNIONE

## CAPO I

## DELLA COMUNIONE IN GENERALE

1100. Norme regolatrici. - Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge [c. nav. 258 ss., 872 ss.] non dispone diversamente si applicano le norme seguenti.

1101. Quote dei partecipanti. - Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono uguali [1118].

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi [1103, 1105] quanto nei pesi [1104] della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

1102. Uso della cosa comune. - Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti parimenti uso secondo il loro diritto [1108; c.p. 827]. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso [1164].

1103. Disposizioni della quota. - Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti



della sua quota [1101, 1113, 2825; c. nav. 873].

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI [2825; c. nav. 263, 872].

1104. **Obblighi dei partecipanti.** - Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti [1105-1108], salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto [882].

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvata la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido [1292 ss.], con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

1105. **Amministrazione.** - Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell' amministrazione della cosa comune [1106].

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente [1137; c. nav. 259, 872].

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell' oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l' amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all' autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore [c. nav. 261, 872].

1106. **Regolamento della comunione e nomina di amministratore.** - Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall' articolo precedente, può essere formato un regolamento [1107] per l' ordinaria l' ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune [1135].

Nello stesso modo l' amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell' amministratore [1129].

1107. **Impugnazione del regolamento.** - Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all' autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L' autorità

giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte [1109].

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione. - Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresentino almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune [1109], si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più redditizio il godimento, purchè esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa [1120; c. nav. 260, 872].

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune [c. nav. 262, 872].

1109. Impugnazione delle delibere. - Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria [1107] le deliberazioni della maggioranza:

- 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;
- 2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105;
- 3) se la deliberazione relativa a innovazione o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108 [1137 cpv2].

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza [2969 ss.], entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato [1137 cpv3].

1110. Rimborso di spese. - Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenute spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso [1104, 1134].

1111. Scioglimento della comunione. - Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione [c. p. c. 784 - 791]; l' autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l' immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri [717].

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l' autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto [713 cpv3; c. nav. 260 cpv2, 872].

1112. Cose non soggette a divisione. - Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che se divise, cesserebbero di servire all' uso a cui sono destinate [1119].

1113. - Intervento nella divisione e opposizione. - I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un' opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l' esperimento dell' azione revocatoria [2901 ss.] o dell' azione surrogatoria [2900].

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l' opposizione, per l' effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell' atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda [2646, 2685].

Devono essere chiamati a intervenire, perchè la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull' immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell' atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale [2646, 2685, 2875].

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione [724, 725] può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione [737 ss.].

1114. Divisione in natura. - La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti [718 ss.].



*[Handwritten signature]*

1115. **Obbligazioni solidali dei partecipanti.** - Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l' anno della domanda di divisione.

La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

1116. **Applicabilità delle norme sulle divisioni ereditarie.** - Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell' eredità [713 ss.], in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

## C A P O I I

### DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

1117. **Parti comuni dell' edificio.** - Sono oggetto di proprietà comune [1118] dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l' edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d' ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell' edificio necessarie all' uso comune;

2) i locali per la portineria e l' alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all' uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l' acqua, per il gas, per l' energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

1118. **Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.** - il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall' articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione




[1104, 1138 cpv4].

1119. Indivisibilità. - Le parti comuni dell' edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l' uso della cosa a ciascun condomino [1138 cpv4].

1120. Innovazioni. - I condomini con la maggioranza indicata dal quinto comma dell' articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all' uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni [1108 cpv1, 1121, 1123].

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell' edificio inservibili all' uso o al godimento anche di un solo condomino [1108 cpv1, 1138 cpv1].

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie. - Qualora l' innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all' importanza dell' edificio, e consista in opere impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l' utilizzazione separata non è possibile, l' innovazione non è consentita salvo che la maggioranza dei condomini che l' ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell' innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell' opera [1108 cpv1].

1122. Opere sulle parti dell' edificio di proprietà comune. -

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell' edificio.

1123. Ripartizione delle spese. - Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell' edificio, per la prestazione dei servizi nell' interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione [1104, 1118 cpv2; att. 68 ss.].

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell' uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell' intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità [1124-1126; att. 63].

1124. Manutenzione e ricostruzione delle scale. - Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l' altra metà in misura proporzionale all' altezza di ciascun piano dal suolo [att. 68 ss.].

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. - Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari di due piani l' uno all' altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

1126. Lastrici solari di uso esclusivo. - Quando l' uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l' uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell' edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno [att. 68 ss.].

1127. Costruzione sopra l' ultimo piano dell' edificio. - Il proprietario dell' ultimo piano dell' edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell' edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se

questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un' indennità pari al valore attuale dell' area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l' importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare [1126].

1128. Perimento totale o parziale dell' edificio. - Se l' edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all' asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l' assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell' edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [1123].

L' indennità corrisposta per l' assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condanno che non intende partecipare alla ricostruzione dell' edificio è tenuto a cedere [2932] agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

1129. Nomina e revoca dell' amministratore. - Quando i condomini sono più di quattro, l' assemblea nomina un amministratore [1106, 1130, 1131]. Se l' assemblea non provvede, la nomina è fatta dall' autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L' amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall' assemblea.

Può altresì essere revocato dall' autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condanno, oltre che nel caso previsto dall' ultimo comma dell' articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondate sospetti di gravi irregolarità [att. 64].

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell' amministratore dall' ufficio sono annotate in apposito registro [1138 cpv3-4; att. 71].

1130. Attribuzioni dell' amministratore. - L' amministratore deve:

- 1) Eseguire le deliberazioni dell' assemblea dei condomini

[1135 ss.] e curare l'osservanza del regolamento di condominio [1138];

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi [1123-1126] ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione [1129 cpv3].

1131. Rappresentanza. - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio [1138] o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [1129; art. 64] ed è tenuto al risarcimento dei danni [1138 cpv4].

1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti. - Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente [1138 cpv4].

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore. - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri [1130-1131]



*Call*

sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell' amministratore è ammesso ricorso all' assemblea, senza pregiudizio del ricorso all' autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall' articolo 1137.

1134. Spese fatte dal condomino. - Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell' amministratore o dell' assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente [1110].

1135. Attribuzioni dell' assemblea dei condomini. - Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l' assemblea dei condomini provvede [att. 66]:

- 1) alla conferma dell' amministratore e all' eventuale sua retribuzione;
- 2) all' approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l' anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all' approvazione del rendiconto annuale dell' amministratore e all' impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L' amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

1136. Costituzione dell' assemblea e validità delle deliberazioni. -

L' assemblea è regolarmente costituita con l' intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell' intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio [att. 67 ss.].

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell' edificio.

Da l' assemblea non può deliberare per mancanza di numero. L' assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell' edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell' amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell' amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell' edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.




Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell' articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell' edificio.

L' assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell' assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall' amministratore [1138 cpv4].

#### 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell' assemblea. -

Le deliberazioni prese dall' assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini [1105].

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio [1138] ogni condomino dissenziente può fare ricorso all' autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l' esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall' autorità stessa [1109 cpv1].

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza [2964 ss.], entro trenta giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti [1109 cpv2, 1138 cpv4].

#### 1138. Regolamento di condominio. -

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l' uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell' edificio e quelle relative all' amministrazione [att. 68 ss., trans. 155].

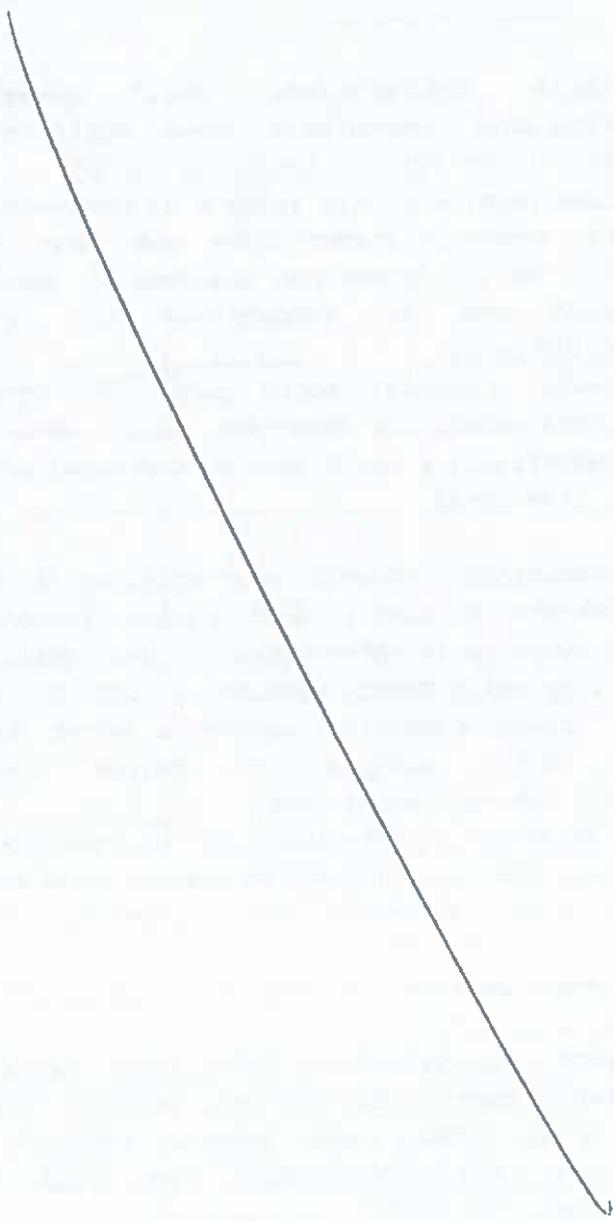
Ciascun condomino può prendere l' iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall' assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell' articolo 1119 [att. 71]. Esso può essere impugnato a norma dell' articolo 1107 [1106 cpv1].

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1121, 1131, 1132, 1136 e 1137 [att. 72, 155].

#### 1139. Rinvio alle norme sulla comunione. -

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo [att. 156] si osservano le norme sulla comunione in generale [1101 ss.; att. 61-72].



DISPOSIZIONI  
PER L' ATTUAZIONE  
DEL CODICE CIVILE E  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

SEZIONE III

DISPOSIZIONI RELATIVE AL

LIBRO III

...OMISSIS...

61. Divisione di edificio. - Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall' assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell' articolo 1136 c. c., o è disposto dall' autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell' edificio della quale si chiede la separazione.

62. Divisione di edifici con modifica. - La disposizione del primo comma dell' articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall' articolo 1117 c. c.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall' assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell' articolo 1136 c. c.

63. Decreto ingiuntivo. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall' assemblea,




l' amministratore può ottenere decreto d' ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all' anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l' amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l' autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l' utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

64. Revoca dell' amministratore senza giusta causa. - Sulla revoca dell' amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell' articolo 1129 c. c. e dall' ultimo comma dell' articolo 1131 c. c., il tribunale provvede in camera consiglio, con decreto motivato, sentito l' amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d' appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

65. Mancanza dell' amministratore. Nomina curatore speciale. -

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell' articolo c. p. c.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l' assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

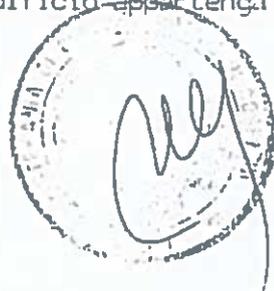
66. Convocazione straordinaria di assemblea. - L' assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall' articolo 1135 c. c., può essere convocata in via straordinaria dall' amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell' edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell' amministratore, l' assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L' avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l' adunanza.

67. Deleghe. - Ogni condomino può intervenire all' assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell' edificio appartenga in



*leg*

proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

68. Tabelle dei Valori Millesimali. - Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 c. c., il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

69. Revisione Valori Millesimali. - I valori proporzionali dei vari piani o porzione di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

70. Multa per infrazione al regolamento. - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

71. Registro verbali. - Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1133 c. c. è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

72. Inderogabilità dei regolamenti di condominio. - I regolamenti di

condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.

## CAPO II

## SEZIONE III

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL

## LIBRO III

...omissis...

155. Norme affette da nullità. - Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 c. c. e nell'articolo 72 di queste disposizioni.

156. Condomini in forma di cooperativa. - I condomini costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione.

Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali.

## INDICE

	PAGINA
<u>REGOLAMENTO DI CONDOMINIO</u>	
ARTICOLO 1 - PROPRIETA' COMUNE	1
ARTICOLO 2 - INDIVISIBILITA' DELLA PROPRIETA' COMUNE	1
ARTICOLO 3 - RIPARAZIONI A CARICO DEL CONDOMINIO	1
ARTICOLO 4 - RIPARAZIONI E CONTROLLI	2
ARTICOLO 5 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI	2
ARTICOLO 6 - ORGANI DEL CONDOMINIO	2
ARTICOLO 7 - DELL' AMMINISTRATORE	2
ARTICOLO 8 - ATTRIBUZIONI DELL' AMMINISTRATORE	3
ARTICOLO 9 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI	3
ARTICOLO 10 - RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO	3
ARTICOLO 11 - PROVVEDIMENTI PRESI DALL' AMMINISTRATORE	3
ARTICOLO 12 - ESERCIZIO FINANZIARIO E RENDICONTO	3
ARTICOLO 13 - BILANCIO PREVENTIVO E BILANCIO CONSUNTIVO	4
ARTICOLO 14 - FONDO DI RISERVA	4
ARTICOLO 15 - QUOTE CONDOMINIALI	4
ARTICOLO 16 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI	4
ARTICOLO 17 - SOSTA AUTOMEZZI NEL CORTILE	5
ARTICOLO 18 - CANCELLO E PORTONE D' INGRESSO	5
ARTICOLO 19 - BATTITURA TAPPETI E STROFINACCI	5
ARTICOLO 20 - ANIMALI	6
ARTICOLO 21 - FRAZIONAMENTO DELL' UNITA' IMMOBILIARE	6
ARTICOLO 22 - OBBLIGHI DEL CONDOMINO	6
ARTICOLO 23 - ALTRI DIVIETI	6
ARTICOLO 24 - SANZIONI	7
ARTICOLO 25 - RECLAMI	7
ARTICOLO 26 - RINVIO ALLA LEGGE	8

## APPENDICE LEGISLATIVA

CODICE CIVILE

## TITOLO VII - DELLA COMUNIONE

## CAPO I - DELLA COMUNIONE IN GENERALE

ARTICOLO 1100 - NORME REGOLATRICI	9
ARTICOLO 1101 - QUOTE DEI PARTECIPANTI	9
ARTICOLO 1102 - USO DELLA COSA COMUNE	9
ARTICOLO 1103 - DISPOSIZIONI DELLA QUOTA	9
ARTICOLO 1104 - OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI	10
ARTICOLO 1105 - AMMINISTRAZIONE	10
ARTICOLO 1106 - REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE E NOMINA DI AMMINISTRATORE	10

	PAGINA
ARTICOLO 1107 - IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO	10
ARTICOLO 1108 - INNOVAZIONI E ALTRI ATTI ECCEDENTI L' ORDINARIA AMMINISTRAZIONE	11
ARTICOLO 1109 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE	11
ARTICOLO 1110 - RIMBORSO DI SPESE	11
ARTICOLO 1111 - SCIoglimento DELLA COMUNIONE	12
ARTICOLO 1112 - COSE NON SOGGETTE A DIVISIONE	12
ARTICOLO 1113 - INTERVENTO NELLA DIVISIONE E OPPOSIZIONE	12
ARTICOLO 1114 - DIVISIONE IN NATURA	12
ARTICOLO 1115 - OBBLIGAZIONI SOLIDALI DEI PARTECIPANTI	13
ARTICOLO 1116 - APPLICABILITA' DELLE NORME SULLE DIVISIONI EREDITARIE	13
CAPO II - DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI	
ARTICOLO 1117 - PARTI COMUNI DELL' EDIFICIO	13
ARTICOLO 1118 - DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI	13
ARTICOLO 1119 - INDIVISIBILITA'	14
ARTICOLO 1120 - INNOVAZIONI	14
ARTICOLO 1121 - INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE	14
ARTICOLO 1122 - OPERE SULLE PARTI DELL' EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNE	14
ARTICOLO 1123 - RIPARTIZIONI DELLE SPESE	14
ARTICOLO 1124 - MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE	15
ARTICOLO 1125 - MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI, DELLE VOLTE E DEI SOLAI	15
ARTICOLO 1126 - LASTRICI SOLARI DI USO ESCLUSIVO	15
ARTICOLO 1127 - COSTRUZIONE SOPRA L' ULTIMO PIANO DELL' EDIFICIO	15
ARTICOLO 1128 - PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL' EDIFICIO	16
ARTICOLO 1129 - NOMINA E REVOCA DELL' AMMINISTRATORE	16
ARTICOLO 1130 - ATTRIBUZIONI DELL' AMMINISTRATORE	16
ARTICOLO 1131 - RAPPRESENTANZA	17
ARTICOLO 1132 - DISSSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI	17
ARTICOLO 1133 - PROVVEDIMENTI PRESI DALL' AMMINISTRATORE	17
ARTICOLO 1134 - SPESE FATTE DAL CONDOMINO	18
ARTICOLO 1135 - ATTRIBUZIONI DELL' ASSEMBLEA DEI CONDOMINI	18
ARTICOLO 1136 - COSTITUZIONE DELL' ASSEMBLEA E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI	18
ARTICOLO 1137 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL' ASSEMBLEA	19
ARTICOLO 1138 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	19
ARTICOLO 1139 - RINVIO ALLE NORME SULLA COMUNIONE	19



DISPOSIZIONI PER L' ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

## CAPO I

## SEZIONE III

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL LIBRO III

ARTICOLO	61 - DIVISIONE DI EDIFICIO	20
ARTICOLO	62 - DIVISIONE DI EDIFICI CON MODIFICHE	20
ARTICOLO	63 - DECRETO INGIUNTIVO	20
ARTICOLO	64 - REVOCA DELL' AMMINISTRATORE SENZA GIUSTA CAUSA	21
ARTICOLO	65 - MANCANZA DELL' AMMINISTRATORE. NOMINA CURATORE SPECIALE	21
ARTICOLO	66 - CONVOCAZIONE STRAORDINARIA DI ASSEMBLEA	21
ARTICOLO	67 - DELEGHE	21
ARTICOLO	68 - TABELLE DEI VALORI MILLESIMALI	22
ARTICOLO	69 - REVISIONE VALORI MILLESIMALI	22
ARTICOLO	70 - MULTA PER INFRAZIONE AL REGOLAMENTO	22
ARTICOLO	71 - REGISTRO VERBALI	22
ARTICOLO	72 - INDEROGABILITA' DEI REGOLAMENTI DI CONDOMINIO	22

## CAPO II

## SEZIONE III

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL LIBRO III

		PAGINA
ARTICOLO	155 - NORME AFFETTE DA NULLITA'	23
ARTICOLO	156 - CONDOMINI IN FORMA DI COOPERATIVA	23

III



796



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012**

---

**Da** tribunale.paola@civile.ptel.giustiziacert.it <tribunale.paola@civile.ptel.giustiziacert.it>  
**A** andrea.martellopanno.f41850@ingpec.eu <andrea.martellopanno.f41850@ingpec.eu>  
**Data** lunedì 13 febbraio 2023 - 09:39

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA.

--

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80  
Numero di Ruolo generale: 107/2022  
Giudice: LAINO FEDERICA  
Parti: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.  
Debitore: CAPUTO PASQUALE

Si da' atto che in data 13/02/2023 alle ore 09:39 il cancelliere SIGILLO' TERESA ILENIA ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica andrea.martellopanno.f41850@ingpec.eu della parte ANDREA MARTELLO PANNO il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 10/02/2023  
Tipo Evento: EVENTI CTU/CUSTODI/ESPERTI  
Oggetto: NOMINA CTU/STIMATORE  
Descrizione: NOMINATO CTU MARTELLO PANNO ANDREA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO VALUTAZIONE IMMOBILI IN DATA 10/02/2023  
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 13/02/2023 09:39  
Registrato da SIGILLO' TERESA ILENIA

--

Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012. SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012

---

Bodypart.txt  
IndiceBusta.xml  
Comunicazione.xml  
2242590s.pdf.zip



TRIBUNALE DI PAOLA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DI INCARICO  
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Io sottoscritto Ing. Andrea MARTELLO PANNO

Nato a Paola (CS) il 05/01/1982

Con studio in Paola alla Via Siri n° 22

pec: andrea.martellopanno.f41850@ingpec.eu

numero telefono: 347 0398113, 0982 – 613349

designato, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. con provvedimento del 10/02/2023

comunicato il 13/02/2023

dichiaro

*“giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitomi con il su richiamato decreto, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità”.*

Paola, addì 14/02/2023

In fede: \_\_\_\_\_

Visto: apposta in cancelleria, in presenza del sottoscritto, dal suddetto C.T.U., previa sua identificazione.

Paola, addì \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Cancelliere



TRIBUNALE DI PAOLA - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**All'attenzione dell'Ill.mo G.E.**

**OGGETTO: Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2022 R.G.E.I.**  
Creditore Esecutante: RUSSO Francesco  
Contro Debitore Esecutato: CAPO SAN NICOLA SRL IN LIQUIDAZIONE

**Istanza di proroga dei termini di trasmissione e successivo deposito della C.T.U.**

---

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola per la procedura in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, al fine di procedere al completo espletamento dell'incarico,

**C H I E D E**

All'Ill.mo Giudice Esecutore di voler concedere una **proroga** per l'invio della Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio al creditore e al debitore e, conseguentemente, una proroga dei termini di consegna per il deposito telematico della relazione tecnica d'ufficio presso la Cancelleria competente, secondo i seguenti termini:

- Entro la data del **15/10/2023** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **14/11/2023** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo,

tenendo in considerazione che **l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 13/10/2023 h. 9:00 (pertanto sarebbe necessario un rinvio della stessa).**

Le motivazioni di tale richiesta di proroga si riportano di seguito:

- Premesso che sono state eseguite le operazioni peritali di sopralluogo e produzione fotografica presso i cespiti in esecuzione (appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Scalea - il Verbale di Sopralluogo è attualmente nella disponibilità del Custode nominato Avv. Flavio MICUCCI);
- Premesso che sono state estratte tutte le relative documentazioni catastali aggiornate (visura, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa) e che è stato reperito il rogito di provenienza come richiesto dal mandato peritale (cft. All. 1);
- Si resta tuttavia in attesa di ricevere le documentazioni relative alla conformità urbanistica dell'immobile, richiesto all'U.T.C. di Scalea, la cui richiesta è stata trasmessa ed è riportata in All. 2.
- Inoltre da un primo contatto avvenuto con l'Amministratore Condominiale del complesso edilizio denominato "GREEN PARK", risulterebbero debiti pendenti nei riguardi dell'esecutato,



con riferimento all'immobile in pignoramento, in quanto non sarebbero state versate le spese condominiali per importi di notevole entità.

- Pertanto sarà necessario trasmettere istanza al suddetto Amministratore per ottenere la certificazione di tutti i debiti pregressi risultanti a carico dell'immobile in esame.
- Inoltre si ricorda che le documentazioni richieste al Comune di Scalea sono propedeutiche a fornire una risposta esaustiva alla **Lett. E** del mandato, risulta dunque necessario fissare un congruo termine per completare tutte le operazioni peritali e stilare la Relazione d'Ufficio.

Con osservanza,

Paola, Lì 16/08/2023

Il C.T.U. - MARTELLO PANNO Ing. Andrea



procedura n. 107/2022 R.G.E.



**TRIBUNALE di PAOLA**  
**Il Giudice**  
**Dott. Federica Laino**

LETTA l'istanza presentata dall'esperto con la quale viene chiesta la concessione di una proroga per il deposito della relazione,

RITENUTO che la giustificazione appare fondata e condivisibile;

VISTO il carico di ruolo;

**CONCEDE**

Concede all'esperto la proroga richiesta;

RINVIA l'udienza ex art. 567 CPC al 26.01.2024 alle ore 9.00.

Si comunichi.

Paola, 30/08/2023

**Il Giudice**  
Dott. Federica Laino



TRIBUNALE DI PAOLA - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**All'attenzione dell'Ill.mo G.E.**

**OGGETTO: Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2022 R.G.E.I.**  
Creditore Esecutante: RUSSO Francesco  
Contro Debitore Esecutato: CAPO SAN NICOLA SRL IN LIQUIDAZIONE

**Istanza di nuova proroga dei termini di trasmissione e successivo deposito della C.T.U.**

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola per la procedura in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, al fine di procedere al completo espletamento dell'incarico,

**CHIEDE**

All'Ill.mo Giudice Esecutore di voler concedere una **proroga** per l'invio della Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio al creditore e al debitore e, conseguentemente, una proroga dei termini di consegna per il deposito telematico della relazione tecnica d'ufficio presso la Cancelleria competente, secondo i seguenti termini:

- Entro la data del **15/12/2023** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **14/01/2024** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo,

tenendo in considerazione che **l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 26/01/2024 h. 9:00 (pertanto sarebbe necessario un rinvio della stessa).**

Le motivazioni di tale richiesta di proroga si riportano di seguito:

- Premesso tutto quanto riportato nella precedente Istanza di Proroga, a cui si rimanda per tutti i dettagli, si resta ancora oggi in attesa di ricevere le documentazioni relative alla conformità urbanistica dell'immobile, richiesto all'U.T.C. di Scalea (cft. allegati nella precedente Istanza di Proroga).
- Pertanto lo scrivente, dato l'immobilismo e la negligenza delle amministrazioni competenti, procederà a trasmettere apposito sollecito, nonché tenterà di sollecitare anche tramite ulteriori chiamate telefoniche all'ufficio competente.
- Si ricorda che le documentazioni richieste al Comune di Scalea sono propedeutiche a fornire una risposta esaustiva alla **Let. E** del mandato, risulta dunque necessario fissare un congruo termine per completare tutte le operazioni peritali e stilare la Relazione d'Ufficio.

Con osservanza,

Paola, Lì 15/10/2023

Il C.T.U. - MARTELLO PANNO Ing. Andrea



procedura n. 107/2022 R.G.E.



**TRIBUNALE di PAOLA**  
**Il Giudice**  
**Dott. Federica Laino**

LETTA l'istanza presentata dall'esperto con la quale viene chiesta la concessione di una proroga per il deposito della relazione,

RITENUTO che la giustificazione appare fondata e condivisibile;

VISTO il carico di ruolo;

**CONCEDE**

Concede all'esperto la proroga richiesta;

RINVIA l'udienza ex art. 567 CPC al 23.02.2024 alle ore 9.00.

Si comunichi.

Paola, 16/10/2023

**Il Giudice**  
Dott. Federica Laino



TRIBUNALE DI PAOLA - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
All'attenzione dell'Ill.mo G.E.

**OGGETTO:** Tribunale di Paola (CS) – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2022  
**R.G.E.I.**

Creditore Esecutante: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Contro Debitore Esecutato: CAPUTO Pasquale

**Istanza di ulteriore proroga dei termini di trasmissione e successivo deposito della C.T.U.**

Il sottoscritto Ing. MARTELLO PANNO Andrea, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Paola per la procedura in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, al fine di procedere al completo espletamento dell'incarico,

**CHIEDE**

All'Ill.mo Giudice Esecutore di voler concedere una ulteriore **proroga** per l'invio della Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio al creditore e al debitore e, conseguentemente, una proroga dei termini di consegna per il deposito telematico della relazione tecnica d'ufficio presso la Cancelleria competente, secondo i seguenti termini:

- Entro la data del **15/02/2024** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **16/03/2024** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo,

tenendo in considerazione che **l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 23/02/2024 h. 9:00 (pertanto sarebbe necessario un rinvio della stessa).**

Le motivazioni di tale richiesta di proroga si riportano di seguito:

- Premesso tutto quanto riportato nelle precedenti due Istanze di Proroga, a cui si rimanda per tutti i dettagli, ancora oggi non è stato ottenuto concreto riscontro ai solleciti trasmessi all'U.T.C. di Scalea (in ultimo anche quello trasmesso in Allegato alla presente), inoltre risultano difficoltosi anche i contatti telefonici con gli uffici preposti.
- Si ritiene pertanto necessario fissare un termine più lungo per il reperimento delle documentazioni richieste, considerata la negligenza delle amministrazioni competenti.
- Si fa presente che, in caso di prolungata negligenza del Comune di Scalea, lo scrivente produrrà l'Elaborato Peritale con riserva di integrazione relativamente alla verifica di conformità ed ai relativi eventuali costi di sanatoria.
- Si ricorda che le documentazioni richieste al Comune di Scalea sono propedeutiche a fornire una risposta esaustiva alla **Let. E** del mandato,

Con Osservanza,

Il C.T.U. - MARTELLO PANNO Ing. Andrea



procedura n. 107/2022 R.G.E.



**TRIBUNALE di PAOLA**  
**Il Giudice**  
**Dott. Federica Laino**

LETTA l'istanza presentata dall'esperto con la quale viene chiesta la concessione di una proroga per il deposito della relazione,

RITENUTO che la giustificazione appare fondata e condivisibile;

VISTO il carico di ruolo;

**CONCEDE**

Concede all'esperto la proroga richiesta;

RINVIA l'udienza ex art. 567 CPC al 26.04.2024 alle ore 9.00.

Si comunichi.

Paola, 21/12/2023

**Il Giudice**  
Dott. Federica Laino



**N. R.G107/2022**



**TRIBUNALE ORDINARIO di Paola**

Il Giudice dott.ssa Federica Laino,  
considerato  
che l'esperto stimatore ing. Andrea Martello Panno ha relazionato che  
non è stato ottenuto concreto riscontro ai solleciti trasmessi all'U.T.C.  
di Scalea e che risultano difficoltosi anche i contatti telefonici con gli  
uffici preposti;  
che ciò pregiudica la speditezza della procedura;

**P.Q.M.**

Invita il Comune di Scalea a fornire all'esperto quanto necessario per  
lo svolgimento dell'incarico con sollecitudine, avvertendo che in difetti  
verrà valutata la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica.

Manda la cancelleria per la trasmissione del presente provvedimento al  
Comune di Scalea.

Paola, 21 dicembre 2023

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. Federica Laino

