

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Incarico e generalità

- Il sottoscritto Ing. Francesco Lumare, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con n° 404 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotone.
- All'Ill.mo Sig. G.E. dr. Emanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotone.

Procedimento esecutivo immobiliare n. 54/2020 R.G.E.I.

tra

rappresentata dall'Avv.

contro

In data 03.11.2020 il sottoscritto, nominato esperto dal G.E. dr. Emanuele AGOSTINI con decreto del 03.11.2020 nel procedimento in epigrafe, prestava il giuramento di rito dopo l'assunzione dell'incarico.

Tale giorno, inoltre, veniva affidato allo scrivente il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) "Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:
 - nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).
 - nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
- 2) Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
- 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in



- atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
- 5) verifichi, pertanto, la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;
 - 6) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 7) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 8) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 9) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
 - 10) 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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 11) Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 13) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- 15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)". Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 16) informi 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);
- 17) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 18) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);
- 19) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;
- 20) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 21) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 22) allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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 tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 23) provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.

Premessa

Dopo un primo esame dei documenti presenti nel fascicolo di parte il sottoscritto concordava con il custode giudiziario, avv. Margherita Facino, per le ore 10.00 del giorno 17.11.2020 la data del primo sopralluogo presso l'immobile pignorato sito alla via Santa Chiarella snc del Comune di Crotone del che, a mezzo lettera raccomandata A.R., veniva dato preavviso alle parti in causa ed ai loro rappresentanti legali.

All'ora fissata di tale giorno, presso l'immobile pignorato, identificato al NCEU al Fg.26 part. 1218 sub.1



del Comune di Crotona, luogo fissato per procedere all'inizio delle operazioni peritali, erano presenti, oltre allo scrivente e al custode giudiziario avv. Margherita Facino i Sig.ri [REDACTED]

Le operazioni sono così iniziate esaminando dall'esterno i fabbricati e successivamente gli interni degli immobili in questione.

Si concludeva, alle ore 11.00, il sopralluogo annotando su separati fogli le caratteristiche degli immobili esaminati, scattando, altresì, alcune fotografie per meglio descriverli e redigendo il verbale di sopralluogo.

Inoltre, si è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto urbano in cui sono inseriti, la consistenza plano-volumetrica, gli elementi costituenti la viabilità.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite vengono di seguito riportati.

Risposte ai quesiti

- 1) *“Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:*
- *nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).*
 - *nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.*
- Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;*

Documentazione prodotta

Nell'atto di pignoramento del 10.09.2020 rep. n. 746, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotona – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.10.2020 R.P. 3566 R.G. 4614, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del [REDACTED] con sede in Crotona alla via Santa Chiarella snc (c.f.: 02208080792)

la piena proprietà di:

1. immobile sito nel Comune di Crotona alla via Santa Chiarella snc, Piano T – 1, identificato in catasto fabbricati al foglio 26, particella 1218, sub. 1 categoria D/8, con gli accessori più pertinenze ed equivalenze.

Dalla certificazione allegata al fascicolo di parte risulta che i beni pignorati sono pervenuti al [REDACTED] con sede in Crotona alla via Santa Chiarella snc (c.f.: 02208080792) secondo il seguente ordine:

quanto all'immobile oggi identificato al NCEU al Fg. 26 p.IIa 1218 sub. 1

per atto di compravendita del 18/02/2000 Notaio Riccardo Proto di Crotona rep 102066 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 07/03/2000 al n. 2866 da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Inoltre, oltre al verbale di pignoramento sopra riportato, per i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente

1. Ipoteca volontaria n. 1390 del 30.08.2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario favore: BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede in Crotona;
2. Ipoteca volontaria n. 681 del 22.06.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario favore: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA con sede in Crotona;
3. Ipoteca della riscossione n. 58 del 31.01.2020 favore: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma.

Verifica

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo inerente il procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° 54/2020 R.G.E.I. è stata riscontrata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale riportante trascrizioni, iscrizioni e privilegi, a favore e contro, riferiti ai venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti nel fascicolo in esame le planimetrie catastali degli immobili pignorati e le visure storiche, che comunque saranno allegate alla relazione.

Inoltre, dopo aver eseguito le visure presso gli Uffici Provinciali di Crotona

– Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni pignorati sono così identificati e descritti:

Comune di Crotona, Catasto Fabbricati,

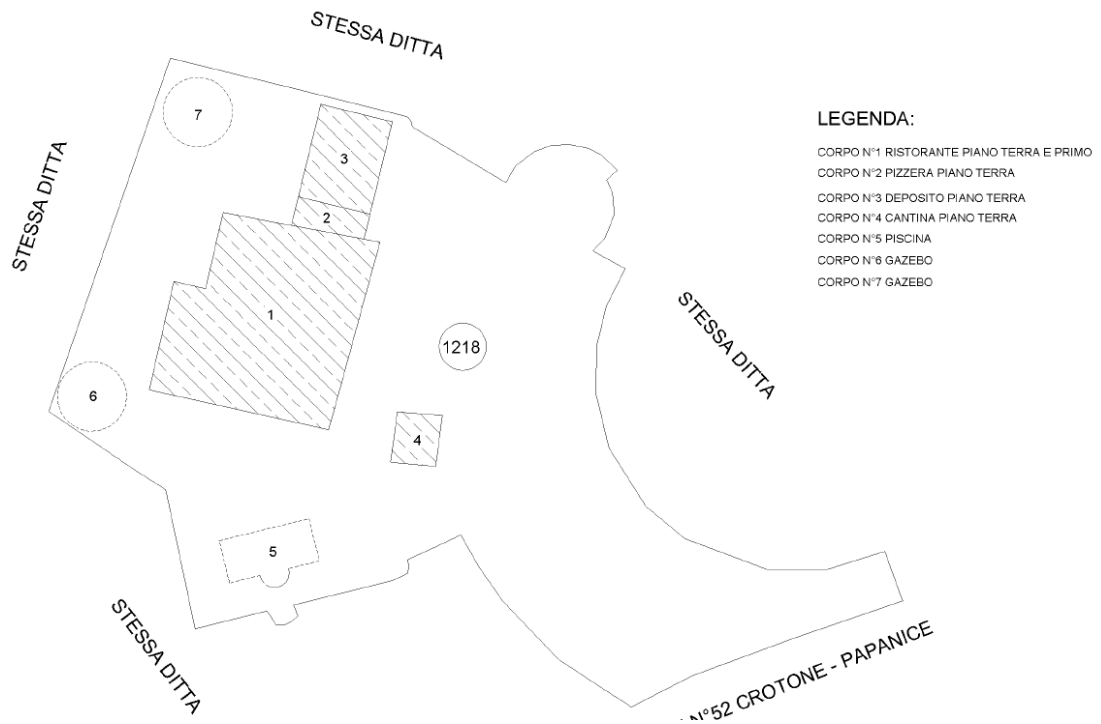
Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
26	1218	1	1	D/8			€ 7642,00

- 2) Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
 - Come sopra riportato la verifica sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni è stata eseguita in data 17.11.2020 alla presenza dei Signori [redacted] e dell'avv. Margherita Facino.

Breve descrizione dei beni pignorati

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili pignorati sono situati alla via Santa Chiarella del Comune di Crotona. Tali fabbricati sono stati realizzati a seguito di un intervento di recupero edilizio all'inizio degli anni 2000 e da allora tali locali ospitano un noto ristorante [redacted]





Immobilie in catasto fabbricati Comune di Crotona, foglio 26, particella 1218, sub. 1

Trattasi di un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica.

Il corpo n. 1 rappresenta il nucleo principale del complesso edilizio ed ospita al piano terra una zona ingresso, tre grandi sale, la cucina, la zona lavaggio ed i servizi, mentre al primo piano si trovano due salette private, l'ufficio e i servizi.

Il corpo n. 2 consiste in una zona filtro, mentre nel corpo n. 3 sono allocati una zona deposito, gli spogliatoi e i servizi per il personale; il corpo n. 4 ospita la cantina del ristorante. Completano il compendio pignorato una piscina, due grandi gazebo, un angolo bar un corpo di fabbrica costruito in adiacenza alla cantina non riportato in catasto e tutta la corte di pertinenza.

Accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione

Durante il sopralluogo effettuato in data 17.11.2020, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare 54/2020 R.G.E.I. è emerso che allo stato attuale questi sono occupati e gestiti dai proprietari, anche se l'attività di ristorazione è momentaneamente sospesa dal DPCM del 03.11.2020 per il contenimento della diffusione del contagio del COVID-19.

- 3) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

Come riportato precedentemente il complesso immobiliare pignorato è costituito da 4 corpi di fabbrica ubicati lungo la strada provinciale per Papanice in località Santa Chiarella nel Comune di Crotona, in una area del Consorzio per il nucleo di industrializzazione del comune di Crotona.



u. i. sita nel comune di Crotona, distinta al NCEU Fg. 28 p.IIa 1218 sub. 1 – cat. D/8 – Rendita € 7642,00

Trattasi di un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica.

Il corpo n. 1 rappresenta il nucleo principale del complesso edilizio ed ospita al piano terra una zona ingresso, tre grandi sale, la cucina, la zona lavaggio ed i servizi, mentre al primo piano si trovano due salette private l'ufficio e i servizi. Al piano terra sul lato nord dell'edificio è stato realizzato un ampliamento non riportato in mappa. Il nucleo centrale dell'edificio a piano terra è stato ottenuto tramite un recupero conservativo molto accurato di un rudere esistente con struttura in muratura; successivamente è stato ampliato in alcune parti per rendere il ristorante rispondente a nuove esigenze e alle normative vigenti. La tipologia strutturale adottata per gli ampliamenti è in c.a. con fondazioni costituite da un reticolo di travi rovesce. La muratura di tamponamento dei corpi aggiunti è del tipo a cassa vuota con l'interposizione di un materiale coibente ed è rivestita in pietra. Tutti gli infissi sono stati realizzati in legno, con ante a battente o fissi, completi di grandi vetrate antisfondamento. I solai sono costituiti da travi in legno e pianelle in laterizio. Le porte interne sono del tipo scorrevole e a libro, in legno. I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati realizzati in cotto, tranne quelli del locale wc che sono in gres porcellanato. Il corpo n. 1 ha una superficie calpestabile di c.ca 658 mq al piano terra e di c.ca 118 mq.

Il corpo n. 2 che ha una superficie calpestabile di c.ca mq 28 ospita un vano destinato al lavaggio ed un altro vano che costituisce una zona filtro tra il nucleo centrale ed il corpo n. 3 (superficie calpestabile mq 118) dove sono allocati una zona deposito, gli spogliatoi e i servizi per il personale; il corpo n. 4 che ha una superficie calpestabile di mq 32 ospita la cantina del ristorante. Completano il compendio pignorato una piscina, due grandi gazebo, un angolo bar, un corpo di fabbrica, della superficie calpestabile di mq 35 non riportato in catasto e tutta la corte di pertinenza.

- 4) *Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);*

Dalla certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, allegata al fascicolo di parte risulta che i beni pignorati sono pervenuti al [REDACTED] con sede in Crotona alla via Santa Chiarella snc (c.f.: 02208080792) secondo il seguente ordine:

quanto all'immobile oggi identificato al NCEU al Fg. 26 p.IIa 1218 sub. 1

per atto di compravendita del 18/02/2000 Notaio Riccardo Proto di Crotona rep 102066 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 07/03/2000 al n. 2866 da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Inoltre, oltre al verbale di pignoramento sopra riportato, per i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente

4. Ipoteca volontaria n. 1390 del 30.08.2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario favore: BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede in Crotona per € 1.102.500,00;
 5. Ipoteca volontaria n. 681 del 22.06.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario favore: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA con sede in Crotona per € 450.000,00;
 6. Ipoteca della riscossione n. 58 del 31.01.2020 favore: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma per € 409.806,32.
- 5) *verifichi, pertanto, la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;*

Il bene in capo al debitore, identificato al NCEU al Foglio 26 p.la 1218 sub 1, di proprietà per 1000/1000, è pervenuto allo stesso per Atto di compravendita del 18/02/2000 a rogito Notaio Riccardo Proto di Crotona rep 102066 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 07/03/2000 al n. 2866 di formalità, Favore: [redacted] con sede in Rocca di Neto (KR) per 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] ciascuno per la propria quota e così per 1/1 di piena proprietà.

- 6) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Per come riportato nella risposta al quesito n. 1, lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che i dati indicati in pignoramento consentono la loro univoca identificazione.

- 7) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

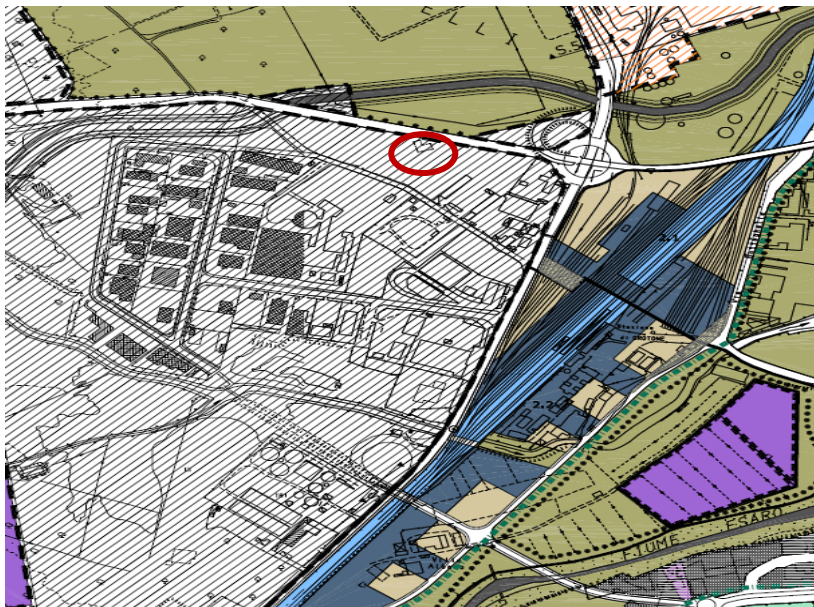
Sono state rilevate alcune difformità rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Crotona, del Consorzio Sviluppo Industriale della Provincia di Crotona, oggi CORAP, e dell'Agenzia del Territorio di Crotona. Il ristorante (corpo 1) presenta un ampliamento sul lato nord – est ed in adiacenza alla cantina (corpo 4), sul lato sud – ovest, è stato realizzato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra di circa 43 mq. Per l'aggiornamento degli atti catastali sarebbe necessario istruire anche una pratica edilizia, per sanare gli abusi, pertanto si è preferito non procedere alle variazioni catastali necessarie, quantificandone comunque i costi, insieme a quelli necessari per la regolarizzazione urbanistica, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita.

- 8) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Secondo lo Strumento Urbanistico in vigore, P.R.G. del comune di Crotona, i beni pignorati ricadono nel perimetro del Nucleo di industrializzazione di Crotona, zona normata dall'art. 19 comma 5 delle N.T.A.

Stralcio Tav. P4 Fg. 12 – PRG di Crotona



**PROGRAMMAZIONI
E PIANIFICAZIONI
IN ATTO**



- progetti in corso (art 18)
- contratto di quartiere "Fondo Gesù" (art 19 comma 1)
- P.R.U. (art 19 comma 2)
- zona residenziale di espansione turistica (art 19 comma 3)
- zona di espansione turistica (art 19 comma 4)
- Perimetro del Nucleo di industrializzazione di Crotona (art 19 comma 5)
- Complesso residenziale "Consorzio Lavoratori Montedison" (art 19 comma 6)

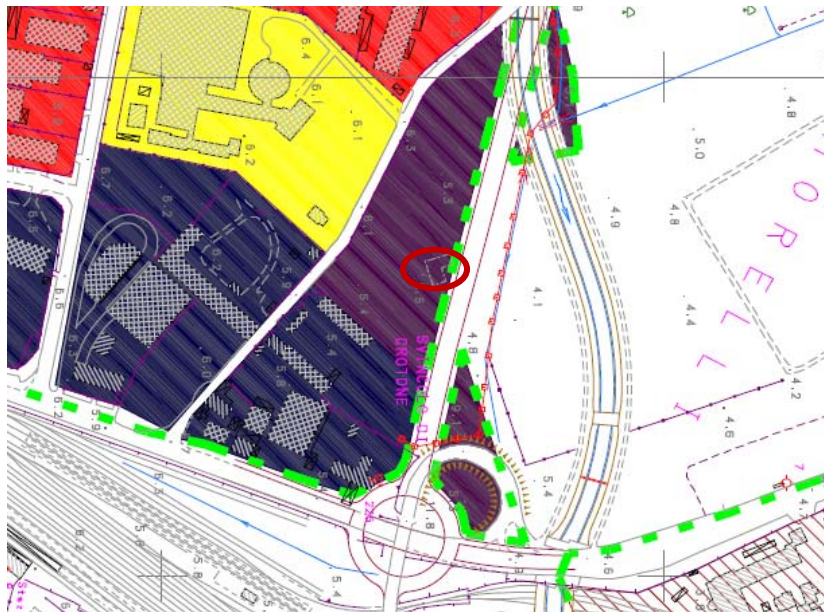
Art. 19 Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni specifiche

5. Area nucleo di industrializzazione di Crotona

All'interno di questa area, riportata nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio" con apposito perimetro e retino, valgono le previsioni del Piano del Nucleo di Industrializzazione di Crotona.



Stralcio Tav. 06 – Zonizzazione (Variante al Piano Regolatore Industriale)



C - Aree per attività miste - art.5
(ha 107.9162)



D - Aree per attrezzature tecniche e di servizio - art.6
(ha 20.1438)



E - Aree per attrezzature sportive
e per il tempo libero - art.7
(ha 6.6358)

Art. 7**Zona "E" – AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO**

Le attrezzature di tale zona saranno realizzate attraverso la redazione di progetti unitari.

In tali zone è prevista l'installazione delle attrezzature sportive e ricreative come un complesso organizzato con annessi edifici accessori e di servizio; tali edifici non potranno essere più alti di m. 7 con massimo due piani fuori terra.

È proibita ogni edificazione non pertinente alle destinazioni sportive o ricreative previste. Comunque la superficie edificabile non può essere superiore al 20% di quella totale.

Indice di cubatura riferito alla superficie fondiaria: 0,70 m³/m². Sono ammesse al di fuori della cubatura prevista solo coperture provvisorie di tipo stagionale e tettoie stamponate di altezza non superiore a m. 3.

Parcheggi: per questa zona saranno comunque non inferiori a 5 m²/100 m² di superficie fondiaria.

- 9) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*



Dal sopralluogo effettuato, dalle indagini svolte presso gli uffici comunali e del CORAP e dall'esame dell'ultimo progetto approvato è emerso che la costruzione presenta alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati:

- DIA prot. n. 5979 del 05.02.2002 relativa ai lavori di restauro e risanamento conservativo di un immobile sito in località Santa Chiarella;
- Permesso di costruire n. 221/NC del 22.12.2003 relativo alla realizzazione di un centro polisportivo e ricreativo con annessi servizi accessori in Loc. Santa Chiarella;
- Permesso di Costruire n. 203/NC del 01.07.2005 relativo alla variante in corso d'opera di cui al Permesso di costruire n. 221/NC del 22.12.2003

Le difformità consistono in un ampliamento realizzato al piano terra del corpo n. 1 sul lato nord – ovest dell'edificio e nella realizzazione di un corpo di fabbrica in adiacenza alla cantina del ristorante.

Entrambi gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 abrogato dall'art. 136 del DPR 380/2001.

Per gli immobili in narrazione è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità: Certificato di Agibilità n. 33/07 rilasciato dal Comune di Crotone in data 09.08.2007 (ALL. 08).

- 10) *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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

- 11) *Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Gli immobili in questione sono stati pignorati per intero.

- 12) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Durante il sopralluogo effettuato in data 17.11.2020, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare 54/2020 R.G.E.I. è emerso che allo stato attuale questi sono occupati e gestiti dai proprietari, anche se l'attività di ristorazione è momentaneamente sospesa dal DPCM del 03.11.2020 per il contenimento della diffusione del contagio del COVID-19.

- 13) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili in narrazione non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

- 14) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



Nessun vincolo grava sui beni pignorati.

- 15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)". Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

Indagini specifiche di mercato e metodi di stima.

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perchè nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con oculatezza e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito.

E' necessario, ad esempio, nel caso di immobili fare una qualificazione di appartamenti e di terreni di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

Non ultimo, sono stati tenuti in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati.

Metodi di stima.

I metodi di stima che attualmente noi conosciamo sono cinque e cioè: il valore di mercato; il valore complementare; il valore di trasformazione; il valore di surrogazione; il costo.

Di questi cinque metodi di stima lo scrivente userà il primo e cioè: il più probabile valore di mercato. Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi.

Ecco perché si può usare la locuzione: Il più probabile prezzo in comune commercio.

Valutazione

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante;

L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti. Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.



Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie.

Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare gli immobili con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Stima sintetico-comparativa. Valutazione a mq di superficie.

In base alle destinazioni attuali degli immobili, oltre alle indagini di mercato personalmente condotte sul posto, ed eseguiti gli opportuni confronti e computi, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di poter indicare, per gli immobili in trattazione il prezzo unitario di mercato, al metro quadro, di:

Unità immobiliare Foglio 26 – Particella 1218 – Subalterno 1			
Corpo 1	€/mq	1.200,00	
Balconi e Terrazzi	€/mq	400,00	
Corte e giardino	€/mq	50,00	
Corpo 2	€/mq	1.200,00	
Corpo 3	€/mq	1.200,00	
Corpo 4	€/mq	1.200,00	

Come riportato nella risposta al quesito n. 7 sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Crotona, del Consorzio Sviluppo Industriale della Provincia di Crotona, oggi CORAP, e dell'Agenzia del Territorio di Crotona. Il ristorante (corpo 1) presenta un ampliamento sul lato nord – est pari a 49,20 mq di slp ed in adiacenza alla cantina (corpo 4), sul lato sud – ovest, è stato realizzato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra di slp pari a 42,84 mq. Per sanare gli abusi, ci sono da versare al Comune di Crotona per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria il contributo sul costo di costruzione, pari all' 8% del costo calcolato per un valore al mq di superficie convenzionale di € 151,32, gli oneri di urbanizzazione pari ad € 2.68 al mc., che saranno calcolati in misura doppia in accordo all'art. 13 della legge 47/85 abrogato dall'art. 136 del DPR 380/2001.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli atti catastali, si possono assumere pari a € 5.000,00

Passando ai conteggi si ha:

Unità immobiliare Foglio 26 – Particella 1218 –							
Corpo 1	mq	831,25	€/mq	1.200,00	= €	997.500,00	
Ampliamento Corpo 1	mq	49,20	€/mq	1.200,00	= €	59.040,00	
Balconi e Terrazzi	mq	14,00	€/mq	400,00	= €	5.600,00	
Corte e giardino	mq	5.210,00	€/mq	50,00	= €	260.500,00	
Corpo 2	mq	29,75	€/mq	1.200,00	= €	35.700,00	
Corpo 3	mq	131,58	€/mq	1.200,00	= €	157.896,00	
Corpo 4	mq	43,15	€/mq	1.200,00	= €	51.780,00	
Ampliamento Corpo 4	mq	42,84	€/mq	1.200,00	= €	51.408,00	
Costo di costruzione	0,08 x 151,32 x (42,84 + 49,20) x 2				= €	- 2.228,40	
Oneri di urbanizzazione	2,68 x (180,00 + 157,44) x 2				= €	- 1.808,68	
Spese tecniche					= €	- 5.000,00	
SOMMANO					= €	1.610.386,92	

Dai dati riportati emerge che:



l'importo complessivo dei beni valutati ammonta ad € 1.610.386,92 ed in cifra tonda € 1.610.000,00;

Siccome però nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno dei valori prima riportati.

- 16) *informi 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);*

Non è stato possibile ottenere informazioni attendibili sull'importo delle spese fisse di gestione. Dalle informazioni assunte risulta che non sono state effettuate recentemente spese straordinarie, né queste sono state deliberate; non sono stati riferiti debiti; non esiste condominio; non sono noti eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 17) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

I risultati dell'indagine svolta sono stati descritti singolarmente in apposita relazione, redatta nel rispetto dei quesiti richiesti.

- 18) *invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);*

La copia dell'elaborato peritale è stato regolarmente trasmesso al creditore, al debitore e al custode con l'invito, qualora lo avessero ritenuto opportuno, di far pervenire note di osservazione sull'elaborato peritale stesso.

- 19) *intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede*

Il sottoscritto CTU sarà presente all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di poter rendere eventuali chiarimenti sull'elaborato peritale stesso.

- 20) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

Entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, è stato depositato l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom, redatto con programma compatibile con Microsoft Word.

- 21) *alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

All'elaborato peritale è stata allegata una documentazione fotografica che ritrae gli immobili pignorati sia all'interno che all'esterno.(All.10)

- 22) *alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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 tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*



All'elaborato peritale sono state allegate le planimetrie dei beni immobili e le relative visure catastali attuali, non saranno allegate le copie delle concessioni edilizie perché non pervenute al sottoscritto, seppure richieste al Comune di Crotona con pec del 25.11.2020, pec del 30.12.2020 e pec del 31.01.2021; sarà comunque allegato il certificato di agibilità che elenca tutti i titoli abilitativi e le Autorizzazioni che hanno reso possibile realizzare i beni oggetto di esecuzione.

- 23) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.*

E' stata redatta su foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenete gli elementi di cui al precedente punto 3 dei quesiti posti dal G.E. Imm.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure ipotecarie;
3. Visure catastali;
4. Elaborati planimetrici;
5. Planimetrie catastali;
6. Elaborati di progetto reperiti c/o CORAP;
7. Rappresentazione degli abusi;
8. Certificato di agibilità;
9. Nulla Osta Consorzio Sviluppo Industriale Provincia di Crotona;
10. Documentazione fotografica;
11. Evidenza richiesta documentazione al Comune di Crotona;
12. Descrizione dettagliata dei beni;

Crotona, li 17.02.2021

Il C.T.U.

FRANCESCO LUMARE INGEGNERE
ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONA N. 404

