

TRIBUNALE DI LOCRI (RC)

<p><i>Consulenza Tecnica d'Ufficio</i> Tipo proc. : Esecuzione Immobiliare</p>	<p>Giudice</p>
<p>Proc. 31/2016</p>	<p>- Nomina 21/12/2018 - Accettazione e giuramento 27/12/2018</p>
	<p>Operazioni Peritali ed indagini il</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 29.01.2019 posto ho preso visione dell'esterno dell'immobile ho fatto le foto ai campanelli e cassette postali per capire chi vi fosse ai vari piani al fine di associare il nominativo posto sul campanello/cassetta postale</li> <li>✓ 30.01.2019 attorno alle 14:00 ho ricevuto una telefonata dall'Avv. il quale mi informava che ci son dei problemi per poter effettuare il sopralluogo, l'ho invitato ad inviarmi una comunicazione in merito (visto che il sopralluogo era per le 14:30)</li> <li>✓ <u>04.02.2019 ore 14:30 accesso e rilievo con foto del Piano Terra sub 27 (appartamento posto lato mare , libero ) con collaborazione ausiliario.</u></li> <li>✓ 06.02.2019 ore 14:30 , come da PEC del 04 febbraio 2019 mi sono recato presso gli immobili da rilevare, nessuna risposta dai vari campanelli posti sulla pulsantiera d'ingresso. Alla fine colloquio ma non accesso.</li> <li>✓ 09.02.2019 ore 18:53, sabato, ricevuta dall'Avv., (che nella precedente mail del 07/02/2019, disse di essere un "finalità collaborative", senza incarico da parte eseguita.</li> <li>✓ 10.02.2019 invio PEC alla _____ ed a _____ i quesiti _____, (file rinominato in <i>Adempimenti Stimatore CTU</i> del procedimento 31/16( intero file) e la mia nomina (file <i>Nomina</i>)</li> <li>✓ 11.02.2019 ore 15:00 , lunedì , mi sono recato al sub 25 appartamento al Pianto Terra , con gli occupanti del quale, il venerdì precedente (08.02.2019) avevo concordato l'accesso odierno mi ha detto di chiamarsi Tallarida e di essere affittuario dicendomi che non mi può far accedere su disposizione del proprietario.</li> <li>✓ 23.02.2018 accompagnato da Ausiliario rilevato il</li> </ul>

	<p>sub 33 appartamento posto al terzo Piano ,  previa telefonata da parte dell'Avv. _____ e sua presenza costante durante il sopralluogo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 01.03.2019 Pec di richiesta accesso alla _____ Immobiliare per i 3 appartamenti da rilevare identificati dai sub 25,26 e 32. (nessuna risposta).</li> <li>✓ 23.03.209 PEC alla _____ per sollecito riposta accesso ai 3 appartamenti identificati dai sub 25,26 e 32.</li> <li>✓ 15.04.2019 PEC alla _____ di Sollecito indicazione data di Accesso agli Immobili pignorati.</li> <li>✓ Autorizzazione del Giudice ad essere accompagnato dalle Autorità</li> <li>✓ 30.05.2019 PEC ai Carabinieri e disposizione autorizzativa del Giudice per esser accompagnato presso i 3 immobili pignorati nella sequenza 25 e 26 al Piano terra e 32 al Il Piano</li> <li>✓ 03.06.2019 Presso il Comune di Siderno acquisito Permesso di Costruire e Idoneità Statica</li> <li>✓ 06.06.2019 alle ore 9:00, (orario indicato dal Comando carabinieri) ,accompagnato da Ausiliario, dal Brigadiere e dal Carabiniere mi sono recato in C.da Pellegrina in Siderno ed abbiamo rilevato i 3 appartamenti pignorati: Sub 25 e sub 26 al Piano Terra e sub 32 al secondo Piano.</li> </ul>
	- Scadenza tempo utile trasmissione alle parti 30 giorni prima dell'udienza fissata al 09/09/2019
	All'udienza del 09/09/2019

### Sopralluoghi all'interno degli Immobili

04.02.2019 Il giorno quattro del mese di febbraio 2019 facendo seguito alla pec ricevuta dall'avv. \_\_\_\_\_, si era fissata via pec il sopralluogo in data odierna alle 14:30, ricevuta la telefonata dal medesimo alle ore 14:07 venivo informato che il solo appartamento che avrei potuto rilevare era posto al piano terra e che avrei trovato la chiave nella toppa/serratura. Alle ore 14:30 accompagnato dall'ausiliario sig., ho effettivamente trovato la chiave inserita al piano terra sub 27, ho quindi effettuato i rilievi metrici con l'utilizzo del distanziometro Bosch laser; e fatte le relative foto auto datate e georeferenziate (provviste di coordinate geografiche); supportato

---

dall'ausiliario con illuminazione artificiale, (torcia elettrica a batteria), poiché non vi era energia elettrica. Il rilievo è stato terminato alle ore 15:15.

L'appartamento era libero, non occupato da alcuno.

23.02.2019 Il giorno ventitre febbraio 2019 alle 16:35 accompagnato da ausiliario mi sono recato al terzo piano al sub 33 particella 420, previa pec ricevuto dall'avv., sono state fatte le foto di ciascun ambiente dell'appartamento e prese le relative misure tramite distanziometro laser Bosch. Alla presenza dell'avv. e di due signori che non si sono qualificati. Le operazioni sono state completate alle ore 17:30.

L'appartamento era occupato, abitato.

06.06.2019 Il giorno sei del mese di giugno duemiladiciannove alle ore 9:00, mi sono recato al Comando Stazione dei Carabinieri di Siderno, previo appuntamento reso nei giorni precedenti. Accompagnato dall'ausiliario a e dal Brigadiere e Carabiniere. Ci siamo recati in contrada Pellegrina presso gli immobili pignorati e individuati dai sub 25 e sub 26 al piano terra e sub 32 al secondo piano. Sono state effettuate le misure con distanziometro laser Bosch alla presenza degli occupanti e degli agenti. Sono state fatte anche le relative foto per ciascun ambiente. La sequenza del rilievo è stata sub 25, su 26 al piano terra e sub 32 al secondo piano.

Tutti e tre gli appartamenti ai sub 25,26 e 32 erano occupati, abitati.

Siderno Via Pellegrina



Ubicazione : Comune di Siderno Via Pellegrina Senza Numero Civico

proprietà

N.5 Appartamenti pignorati sul Foglio 37 particella 420

sub 25,26,27 Piano terra

Sub 32 Secondo Piano lato mare

Sub 33 Terzo Piano lato monte



a. *Prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ipocatastale...*

La documentazione ipocatastale è completa.

b. *Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando altresì idonea documentazione fotografica...*

Per ciascun Appartamento pignorato vi sono le foto con ubicazione su Planimetria in una scheda formato A3 (29,7 cm x 42 cm). I nomi dei files rappresentanti ciascun appartamento sono:

1. A3\_Foto\_Sub\_25 PT.pdf

A3\_Foto\_Sub\_26 PT.pdf

A3\_Foto\_Sub\_27 PT.pdf

A3\_Foto\_Sub\_32 II Piano.pdf

A3\_Foto\_Sub\_33 III Piano.pdf

2. Le Planimetrie quotate dei cinque Appartamenti pignorati sono nei files allegati:

Planimetria\_Sub\_25 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_26 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_27 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_32 II Piano.pdf

Planimetria\_Sub\_33 III Piano.pdf

3. La descrizione di ciascun appartamento nei files allegati:

sub 25 Descrittiva appartamento.pdf

sub 26 Descrittiva appartamento.pdf

sub 27 Descrittiva appartamento.pdf

sub 32 Descrittiva appartamento.pdf

sub 33 Descrittiva appartamento.pdf

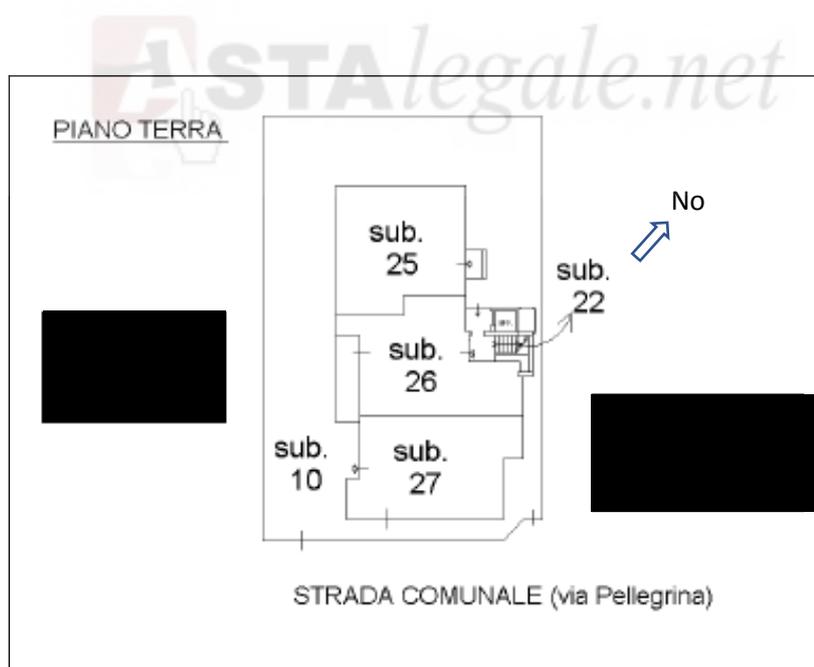
4. I confini della particella 420 , all'interno del quale vi è il condominio con gli appartamenti pignorati , sono a Nord-Est Proprietà ██████████ rticella 316, a Sud Ovest con Proprietà ██████████ ticella 33, a Sud Est con Via Pellegrina (Strada Comunale).a Nord Ovest con la Particella 337



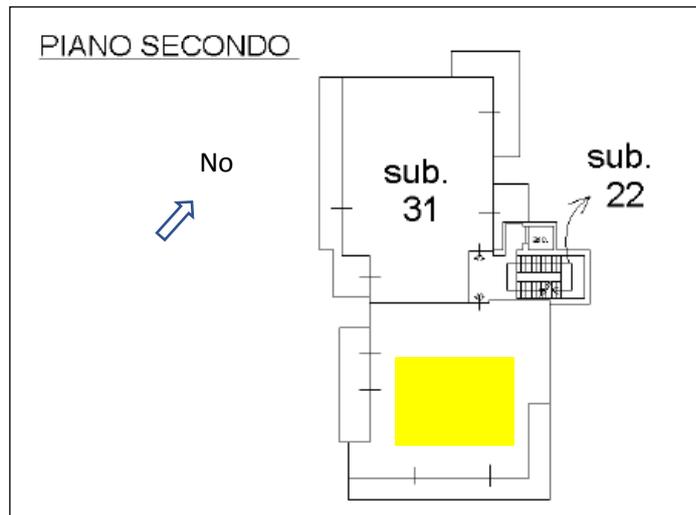
3.1 I confini dell'appartamento ubicato al Piano Terra , individuato dalla particella 420 **sub 25** del Foglio 37 del Comune di Siderno sono : a Nord-Ovest con il sub 10 Corte comune condominiale, a Sud-Est con il Sub 26 , a Nord-Est con il sub 10 Corte comune condominiale , a Sud-Ovest il Sub 10 Corte comune condominiale.

3.2 I confini dell'appartamento ubicato al Piano Terra , individuato dalla particella 420 **sub 26** del Foglio 37 del Comune di Siderno sono : a Nord-Ovest con il sub 25, a Sud-Est con il Sub 27 , a Nord-Est con il sub 10 Corte comune condominiale , a Sud-Ovest il Sub 10 Corte comune condominiale.

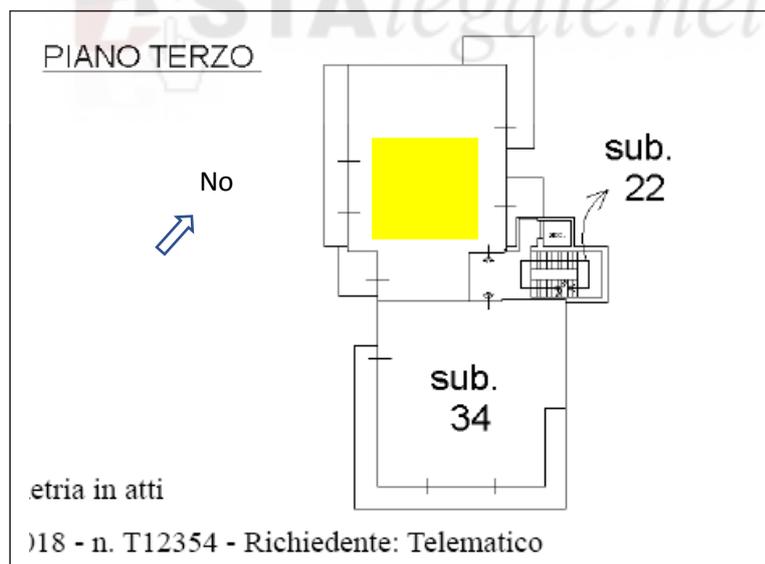
3.3 I confini dell'appartamento ubicato al Piano Terra , individuato dalla particella 420 **sub 27** del Foglio 37 del Comune di Siderno sono : a Nord-Ovest con il sub 26, a Sud-Est con il Sub 10 Corte Comune Condominiale , a Nord-Est con il sub 10 Corte comune condominiale , a Sud-Ovest il Sub 10 Corte comune condominiale.



3.4 I confini dell'appartamento ubicato al Secondo Piano , individuato dalla particella 420 **sub 32** del Foglio 37 del Comune di Siderno sono : a Nord-Ovest con il sub 31, a Nord-Est con il sub 22 Scala Condominiale .



3.5 I confini dell'appartamento ubicato al Terza Piano , individuato dalla particella 420 **sub 33** del Foglio 37 del Comune di Siderno sono : a Sud-Est con il sub 34, a Nord-Est con il sub 22 Scala Condominiale .



5. Il fabbricato in cui sono inseriti gli appartamenti pignorati è ubicato in Siderno in Via Pellegrina SNC (senza numero civico) è costituito da quattro piani fuori terra , gli appartamenti pignorati sono tutti quelli del Piano Terra (sub. 25,26,27) , uno al Secondo Piano (sub.32) ed uno al Terzo (sub.33). La struttura portante è in cemento armato con tetto di copertura a più falde con corte comune annessa. Ai vari livelli si accede tramite scala comune, (sub 22), posta in posizione semicentrale.
- 6.

---

7. Vi è corrispondenza con l'atto di pignoramento.

c. *indichi l'intestazione catastale allegando certificazione aggiornata...: (Allegati 5 files visura Catastale aggiornati al 05/07/2019, di ciascun immobile pignorato)*

1. *Visura sub 25 del 05lug19*
2. *Visura sub 26 del 05lug19*
3. *Visura sub 27 del 05lug19*
4. *Visura sub 32 del 05lug19*
5. *Visura sub 33 del 05lug19*

*Concessione di Costruzione (Allegato file)*

1. *Permesso di Costruire 18\_2007*
2. *Idoneità Statica*

*Permesso di Abitabilità (non trovato presso la sede comunale), inoltrato nuova PEC*

d. La Visura N.T183507 del 05/07/2019 , riporta che la particella N.420 del Foglio 37 subalterno 25 Categoria A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 80 m<sup>2</sup> , superficie catastale con rendita di 195,22 €, risulta intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ indirizzo Siderno , Via Pellegrina snc.

e. La Visura N.T187784 del 05/07/2019 , riporta che la particella N.420 del Foglio 37 subalterno 26 Categoria A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82 m<sup>2</sup> , superficie catastale con rendita di 195,22 €, risulta intestata \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, indirizzo Siderno , Via Pellegrina snc.

f. La Visura N.T188723 del 05/07/2019 , riporta che la particella N.420 del Foglio 37 subalterno 27 Categoria A/3 classe 1 consistenza 5 vani, superficie catastale 84 m<sup>2</sup> , superficie catastale con rendita di 216,91 €, risulta intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ indirizzo Siderno , Via Pellegrina snc.

g. La Visura N.T189471 del 05/07/2019 , riporta che la particella N.420 del Foglio 37 subalterno 32 Categoria A/3 classe 2 consistenza 7 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup> , superficie catastale con rendita di 354,29 €, risulta intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, indirizzo Siderno , Via Pellegrina snc.

---

h. La Visura N.T189471 del 05/07/2019 , riporta che la particella N.420 del Foglio 37 subalterno 33 Categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup> , superficie catastale con rendita di 379,60 €, risulta intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, indirizzo Siderno , Via Pellegrina snc.

Il fabbricato non presenta difformità rispetto il permesso di Costruire N.38/2007 Prot.0015721 del 30/07/2007 Pratica N.6274 anno 2007 , (File "Permesso di Costruire") , del Comune di Siderno. Previa PEC del 12/02/2019 e Sollecito del 27/05/2019, Acquisito andando direttamente presso la sede Comunale il 03/06/2019 alle 12:30.

*d. dia conto dell'attuale stato di possesso...*

Il Sub 25 ubicato al Piano Terra è occupato anche se da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 19/02/2019 e già depositata sul portale in data 09/03/2019 e 26/03/2019 non risultano ne' locazioni ne' Comodati d'uso in corso di validità.

Il Sub 26 ubicato al Piano Terra è occupato anche se da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 19/02/2019 e già depositata sul portale in data 09/03/2019 e 26/03/2019 non risultano ne' locazioni ne' Comodati d'uso in corso di validità.

Il Sub 27 ubicato al Piano Terra è libero da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 19/02/2019 e già depositata sul portale in data 09/03/2019 e 26/03/2019 non risultano ne' locazioni ne' Comodati d'uso in corso di validità.

Il Sub 32 ubicato al Secondo Piano è occupato anche se da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 19/02/2019 e già depositata sul portale in data 09/03/2019 e 26/03/2019 non risultano ne' locazioni ne' Comodati d'uso in corso di validità.

Il Sub 33 ubicato al Terzo Piano è occupato anche se da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il 19/02/2019 e già depositata sul portale in data 09/03/2019 e 26/03/2019 non risultano ne' locazioni ne' Comodati d'uso in corso di validità.

Risposte comuni a tutti e 5 gli immobili (Appartamenti) pignorati :

*e. evidenzi l'esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale..*

Nei cinque sopralluoghi effettuati non sono emersi ne' vincoli ne' oneri di alcuna natura.

*f. indichi eventuali vincoli storici artistici....*

Non esiste alcun vincolo ne' di tipo storico ne' di artistico ne' finiture di particolare pregio e/o di carattere ornamentale.

*g. dia conto dell'esistenza di formalità vincoli e oneri ...*

Durante l'indagine non e' stato accertato alcun vincolo o onere nemmeno di natura condominiale o di altra natura.

- 
- h. *informi sull'importo annuo delle spese 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 a quella della perizia.*

Nulla è emerso durante i cinque sopralluoghi negli appartamenti .

E' stata anche Inviata il 05/07/2019 una PEC \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ essendo designata Custode per avere eventuali altre informazioni.

- i. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo , uso civico ,se vi sia stata affrancazione da tali pesi .*

*i.1 No, non lo sono.*

- k. *evidenzi se l'immobile può esser dotato di prestazione energetica*

*k.1 Non è in possesso di attestazione di prestazione energetica ma può esser dotato.*

- l. *determini il valore di mercato degli immobili ...esprima il proprio parere se è opportuno venderlo in uno o più lotti...*

I cinque appartamenti pignorati possono esser venduti sia separatamente che come lotto unico. Viste le condizioni del mercato immobiliare si ritiene comunque opportuno venderli singolarmente.

1. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'Appartamento Catastalmente individuato dal Foglio di mappa 37 particella 420 sub 25 del Comune di Siderno , in Via Pellegrina snc , ubicato al Piano Terra, Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale Totale Escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> Rendita 195,22€.

*Rilievo sul posto: superficie reale lorda, (comprensiva dello spessore dei muri) ,rilevata sul posto 81,36 m<sup>2</sup> di appartamento e 2,89 m<sup>2</sup> di pertinenza, appartamento occupato alla data del sopralluogo del 06/06/2019 Valore di Mercato 78.972,60 €*

2. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'Appartamento Catastalmente individuato dal Foglio di mappa 37 particella 420 sub 26 del Comune di Siderno , in Via Pellegrina snc , ubicato al Piano Terra, Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale Totale Escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> Rendita 195,22€.

*Rilievo sul posto : superficie reale lorda ,(comprensiva dello spessore dei muri), rilevata sul posto 80,72 m<sup>2</sup> di appartamento e 9,76 m<sup>2</sup> di balcone , appartamento occupato alla data del sopralluogo del 06/06/2019 Valore di Mercato 80.419,20 €*

3. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'Appartamento Catastalmente individuato dal Foglio di mappa 37 particella 420 sub 27 del Comune di Siderno , in Via Pellegrina snc ,

---

ubicato al Piano Terra, Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale Escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup> Rendita 216,91€.

*Rilievo sul posto : superficie reale lorda ,(comprensiva dello spessore dei muri), rilevata sul posto 84,73 m<sup>2</sup> di appartamento e 24,06 m<sup>2</sup> di pertinenze esclusive / balcone , appartamento libero alla data del sopralluogo del 04/02/2019 Valore di Mercato 88.558,80 €.*

4. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'Appartamento Catastalmente individuato dal Foglio di mappa 37 particella 420 sub 32 del Comune di Siderno , in Via Pellegrina snc , ubicato al Secondo Piano , Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Superficie Catastale Totale Escluse aree scoperte 122 m<sup>2</sup> Rendita 354,29€.

*Rilievo sul posto : superficie reale lorda ,(comprensiva dello spessore dei muri), rilevata sul posto 122,57 m<sup>2</sup> di appartamento e 31,38 m<sup>2</sup> di balconi , appartamento occupato alla data del sopralluogo del 06/06/2019 Valore di Mercato 131.984,00 €.*

5. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'Appartamento Catastalmente individuato dal Foglio di mappa 37 particella 420 sub 33 del Comune di Siderno , in Via Pellegrina snc , ubicato al Secondo Piano , Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Superficie Catastale Totale Escluse aree scoperte 122 m<sup>2</sup> Rendita 379,60€.

*Rilievo sul posto : superficie reale lorda ,(comprensiva dello spessore dei muri), rilevata sul posto 114,85 m<sup>2</sup> di appartamento e 46,49 m<sup>2</sup> di balconi , appartamento occupato alla data del sopralluogo del 06/06/2019 Valore di Mercato 140.282,00 €*

*m. Per i fabbricati rediga le planimetrie*

Le Planimetrie quotate per ciascun appartamento sono nei files allegati:

Planimetria\_Sub\_25 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_26 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_27 PT.pdf

Planimetria\_Sub\_32 II Piano.pdf

Planimetria\_Sub\_33 III Piano.pdf

*n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire per loro natura sono assoggettabili ad iva*

*Si sono assoggettabili ad iva essendo la proprietà di Società*

---