

1. considerato che in data 27.09.2019 sono pervenute osservazioni ad opera del cessionario del creditore procedente in relazione ad alcuni profili della CTU, ovverosia:

- sebbene il CTU dia conto e alleghi il titolo edilizio rappresentato dal Permesso di costruire del 2007 (ottenuto in occasione del cambio di destinazione d'uso dell'immobile), non è stato allegato il titolo edilizio originario (ovvero ottenuto al momento di realizzazione dell'immobile), cui fa riferimento il certificato di idoneità statica del 1986 (allegato alla perizia);

A seguito di innumerevoli PEC, inviate al Comune di Siderno, di richiesta di Certificato di Agibilità (allegate ricevute) che avevo già inviato il 12/02 , 27/05 , 09/07 , 24/07 , del 2019 durante la redazione della CTU; ed in questa seconda fase il 14/10 e recandomi più volte presso l'Ufficio Tecnico ho reperito quanto richiesto:

relativamente al Certificato di Idoneità Statica del 1986 ,sono stati successivamente presentati i Disegni del fabbricato in Sanatoria recanti data 14 maggio 1998 dal tecnico _____ ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N.883 del 2004 (files allegati)

1_Disegni Progetto in Sanatoria 1998.pdf

2_Concessione Edilizia in Sanatoria 2004

N°883.pdf



- non è presente in atti l'elaborato grafico allegato al Permesso di costruire del 2007;

Successivamente per il medesimo fabbricato è stato redatto un Progetto relativo ai Lavori di Finitura

Interna ed Esterna dall'Arch. _____ files allegati e di seguito elencati)

I files 3 e 4 son quelli richiesti relativi al permesso di Costruire del

2007 3_Relazione Tecnica Illustrativa 2005.pdf

4_Elaborati Grafici 2005.pdf

5_Permesso di Costruire

38_2007.pdf

- non viene dato atto dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile né viene allegata alla perizia;

Nonostante le PEC inviate e recatomi presso gli uffici non è stato ne' fornito , nè trovato alcun Certificato di Agibilità .

Gli unici 2 forniti riguardano due sub estranei alla procedura di pignoramento il sub 30 e 31

6_Certificato Agibilita 2008 Il Piano del 30 giugno sub 31 (**non oggetto di**

pignoramento) 7_Certificato Agibilita 2010 I Piano del 25 gennaio sub 30 (**non**



Chiarimenti chiesti il 04/10/2019

oggetto di pignoramento)

La ricerca è stata effettuata anche nella giornata odierna ,13 gennaio 2020 alle ore 11:30 ,sono stato

presso l'ufficio tecnico , previa richiesta via PEC, al fine di acquisire il certificato di agibilità dell'intero immobile e/o degli appartamenti pignorati identificati dai sub 25 , 26 , 27 ,32 ,33 , ma dall'esame





dell'intero fascicolo effettuato assieme al Sig. _____ collaboratore dell'Ufficio Tecnico, nessun certificato di agibilità è emerso. (vedasi Verbale di accesso)

- non sono allegate le planimetrie catastali attestanti la regolarità catastale dell'immobile pignorato;

E' stata una pura dimenticanza erano già stati da me estratti, (come si vede dal mio codice fiscale impresso), il 22 e 24 dicembre 2018. Allegate le planimetrie catastali attestanti la regolarità dell'immobile.

8_PLN_sub 25 PT.pdf

9_PLN_sub 26 PT.pdf

10_PLN_sub 27 PT.pdf

11_PLN_sub 32 II

Piano.pdf 12_PLN_sub

33 III Piano.pdf

- è necessario avere aggiornamenti in merito all'esistenza di eventuali oneri condominiali gravanti sull'immobile: *sul punto tuttavia pare che il CTU abbia già risposto;*

Ne' all'ingresso, ne' sul portone, ne' negli spazi comuni condominiali esiste un cartello affisso in cui emerga il nome dell'amministratore di condominio .

Non ho avuto alcuna risposta alle richieste via PEC inviate sia alla società esecutata, che al Curatore designato, ne' dall'Agenzia delle Entrate.

Ne' durante il sopralluogo è emerso che vi sia un amministratore di condominio e/o regolamento condominiale, ne' l'esistenza di oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Allegate le pec inviate.

2. rilevato che al di là di quanto richiesto a titolo di chiarimenti ad opera del creditore procedente, non si evince il metodo di stima dei beni immobili pignorati e il valore finale;

Il metodo di stima è stato effettuato per comparazione, con indagine in zone limitrofe omogenee, di beni analoghi simili oggetto di compravendita aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare. Tenendo conto delle condizioni di manutenzione in cui si veniva a trovare l'appartamento durante il rilievo, del suo grado di finitura, nonché dell'orientamento, ubicazione, facilità di accesso, livello di piano.

Il valore finale del totale di tutti e cinque gli appartamenti pignorati è pari a 520.216,60€ (cinquecentoventimiladuecentosedici euro e 60 centesimi.)

Siderno 13/01/2020

Il CTU

Ing. Pietro Multari