

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. G. E. 12/2020
PROMOSSA DA MAIOR SPV SRL, CREDITRICE PROCEDENTE
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] RAPPRESENTATA E DIFESA
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ADELE FORESTA

C.T.U.

ING. OTTAVIO ARCIERI



ELABORATO

RELAZIONE TECNICA



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E.G. N. 12/2020 PROMOSSA DA MAIOR SPV S.R.L., CREDITORE PROCEDENTE, RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVVOCATO AVV. [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED] DEBITRICE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ADELE FORESTA

C.T.U. : Ing. OTTAVIO ARCIERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ottavio ARCIERI, domiciliato a Lamezia Terme in Via Dario Galli 5, con studio professionale Piave n° 12, è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Adele Foresta, con Decreto del 07/07/2021, Consulente Tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva promossa da MAIOR SPV S.r.l., creditore procedente, rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] contro [REDACTED] debitrice, rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED]

Dopo il giuramento di rito, il G.E. ha posto al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. ***“ Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia , manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;***

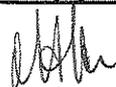



2. **“ Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17”;**
3. **“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea”;**
4. **“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al q.e.”**
5. **“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.**
6. **“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità,**



la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*
8. *“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;*
9. *“Riferisca l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le*

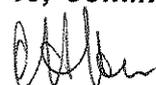


cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”;

10. **“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni”;**

11. **“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;**

12. **“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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. nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T.U, ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della**

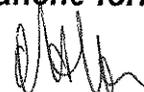



citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85";

13. *"In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D:P:R: 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";*

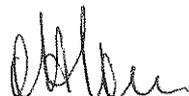
14. *"Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";*

15. *"Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando,*



al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

16. *“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”;*



17. “Estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato J.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato attentamente il fascicolo consegnatogli per l’espletamento dell’incarico ricevuto ed effettuati i primi informali rapporti con le parti in causa e presso gli enti sotto la giurisdizione dei quali ricade l’ immobile esecutato, iniziava le operazioni peritali inviando agli avvocati difensori delle parti in causa, mediante Posta elettronica certificata, la comunicazione - avviso di sopralluogo per il giorno 07.09.2021 alle ore 16,00 presso l’ immobile oggetto di procedura sito nel Comune di Soveria Mannelli in contrada Santuopo s.n.c.

Il giorno stabilito presso l’immobile oggetto di procedura, fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra sito nel Comune di Soveria Mannelli (CZ) in località Santuopo snc, censito nel Catasto fabbricati (N.C.E.U. del Comune di Soveria Mannelli al foglio di mappa n. 29, mapp. 411 cat. A/2, classe 2, vani 10,5, oltre al sottoscritto ed al mio collaboratore Ing Carlo Arcieri, erano presenti, per la parte debitrice, la [REDACTED] e la sua difensora Avv. [REDACTED]

Dopo aver proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi per cui è causa, il sottoscritto invitava la sig.ra [REDACTED] a voler fornire tutti gli elementi utili ai fini della consulenza.

Lo scrivente assieme al proprio collaboratore ha dato inizio alle operazioni di rilievo nelle quali, oltre alle opportune ed adeguate misurazioni, si é proceduto all’attenta osservazione delle condizioni generali e di tutte le rifiniture dell’immobile oggetto di pignoramento, nonché ad effettuare una puntuale documentazione fotografica sia interna che esterna dello stesso (verbale di sopralluogo allegato N. 1).



Dopo un'attenta analisi di tutti gli elementi a disposizione ricavati dal sopralluogo e dalle indagini condotte presso gli uffici del Catasto di Catanzaro, la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, l'archivio notarile di Catanzaro e l'ufficio tecnico di Soveria Mannelli, lo scrivente è passato alla stesura della seguente relazione per rispondere ai quesiti richiesti dal G.E..

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni"

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ è idonea ed è stata regolarmente inoltrata.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";

Come già indicato nella risposta al primo quesito la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. è stata regolarmente inoltrata da parte del creditore, "è completa ed idonea".

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta




documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; ; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;

“Come già riferito in precedenza la documentazione agli atti è completa ed idonea”.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

4. “Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al q.e.”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **Abitazione sita in località Santuopo snc del Comune di Soveria Mannelli censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 29, mapp. 411, Cat. A/2; Classe A/2, vani 10,5; rendita catastale Euro 439,25;**

L'unità immobiliare abitativa, oggetto di procedura di pignoramento, è un fabbricato per civile abitazione (villino), a due piani fuori terra, sito nel Comune di Soveria Mannelli (CZ) in località Santuopo snc (ex località Santa Margherita) i cui dati catastali sono quelli sopramenzionati; è stata realizzata alla fine degli anni '80 e per essa è stata



rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli la Concessione ad edificare n. 23/87 del 23.10.1987 (pratica 29/87) (allegato n. 2).

Dall'indagine rilievo effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Soveria Mannelli per l'immobile in questione, oltre alla concessione su indicata, si è ritirata copia certificato di Collaudo statico con prot. n. 12231 del 23 agosto 1989 vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro il (allegato n. 2); infine dal Comune di Soveria Mannelli è stato rilasciata la Licenza di abitabilità e usabilità del fabbricato in data 07.11.1989 (Pratica 29/87). (allegato N. 2).

Nella visura catastale allegata l'immobile è così indicato:

Abitazione

Comune di: Soveria Mannelli Prov. di: Catanzaro
Foglio: 29 Particella: 411 ; Categoria: A/2 ; Classe: 2 ; Consistenza: 10,5 vani ; rendita: 439,25
Intestatario: [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: il fabbricato esecutato confina con strada comunale, con terreno di [REDACTED] e rimanente proprietà.

Dalla stessa visura emerge la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

- **Intestatario:** [REDACTED]

Non esistono servitù attive, ampliamenti, sopraelevazioni e a tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.




DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un villino per civile abitazione a due piani fuori terra sito nel Comune di Soveria Mannelli (CZ) in località Santuopo snc, censito nel Catasto fabbricati (N.C.E.U. del Comune di Soveria Mannelli al foglio di mappa n. 29, mapp. 411 cat. A/2, classe 2, vani 10,5, sup. totale 277,00 mq con area scoperta 219 mq; rendita 439,25.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia ad edificare n. 23 del 1987 rilasciata in data 23.10.1987 dal Comune di Soveria Mannelli ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] proprietari del terreno su cui sorge l'immobile situato in località Margherita ed indicato al catasto terreni della provincia di Catanzaro sezione Soveria Mannelli al foglio n. 29 part. 409 di mq 5810, derivante dal terreno indicato al Catasto del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29 part, n. 321 a sua volta derivante dal terreno indicato al catasto al foglio n. 20 part. 274 di mq. 9260 come si evince dalla concessione ad edificare dell'immobile n. 23/87 del 23.10,1987.

L'immobile, elevantesi per due piani fuori terra, dotato di scala interna di collegamento tra i piani, è stato completato agli inizi degli anni 90.

La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato in buone condizioni statiche sia in fondazione che in elevazione; i solai dei piani sono in latero-cemento; i piani sono collegati da scala in c.a; i muri di tamponamento sono stati realizzati con doppia parete a cassa vuota in laterizi forati, le tramezzature divisorie anch'esse in laterizi forati di 8 cm.

L'intero fabbricato, completo nelle rifiniture, ha le pareti sia interne che esterne intonacate con intonaco civile di malta idraulica cementizia e pitturate.



- Le tegole sono laterizio – coppi.
- L'inquadrimento planimetrico è riportato nell'allegato N. 3
- Il rilievo dell'unità immobiliare è riportato nell'allegato N. 4
- La documentazione fotografica é riportata nell'allegato N. 5
- Le visure catastali sono riportate nell'allegato N. 6

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

5. "Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

L'immobile esecutato, oggetto di stima, è quello indicato ed intestato alla Sig.ra [REDACTED] costruito su terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] e [REDACTED] individuato al Catasto terreni del Comune di Soveria Mannelli al foglio di mappa n. 29, particella 409 superficie 5810 mq, acquisito per donazione dei genitori della Sig.ra [REDACTED] che deriva dal terreno individuato catastalmente al foglio n. 29 particella n. 274, della superficie di mq 9260, di proprietà dei genitori, che successivamente è stata frazionata nelle part. Indicate catastalmente al foglio n. 29 part. 321 e al foglio 29 part 410; sono stati soppressi.

Non esistono acquisti mortis causa non trascritti".



RISPOSTA AL SESTO QUESITO

6. “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

7. “ Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;

L'immobile, sito nel Comune di Soveria Mannelli, in contrada Santuopo, è occupato, allo stato, dalla Sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED] defunto, unitamente al figlio [REDACTED] vedi gli Atti **Estratto di Matrimonio e Situazione di Famiglia** che si allegano alla presente (All. n. 8)




RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

8. "Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione"

Dall'estratto di matrimonio allegato (all. n 9) risulta che la Sig.ra [REDACTED] furono uniti in matrimonio dal giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] dell'anno [REDACTED] non risultano convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

9. "Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le ventuali obbligazioni propter rem);




L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato singolo, autonomo, di proprietà assoluta della Sig.ra [REDACTED] per cui non esistono formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale; non esistono, altresì, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica; non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute .

Non esistono cause in corso, né esistono domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i debitori, né obbligazioni propter rem prima del pignoramento .

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

10. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni”

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione (allegato n 7), è stato accertato quanto di seguito riportato:



VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (DAL 1988)

A nome della debitrice esecutata, [REDACTED] risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione del 25/05/1988 R.G. n. 10728 – R. P. n. 8928**
ATTO NOTARILE DI DONAZIONE
 Pubblico ufficiale Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli vol. 399 n. 10728 del 25 mag. 1988
A favore di Scalise Maria Rita;
Contro [REDACTED]
riferita alle unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 321, località Santuopo.

- **Iscrizione del 23/02/1990 R.G. n. 4236 – R. P. n. 242**
NOTA DI ISCRIZIONE MINISTERO DELLE FINANZE
 Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
A favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania di Cosenza –
Gestione di credito Fondiario;
Contro [REDACTED]
riferita alle unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 321, località Santuopo

- **Iscrizione del 16/08/1996 R.G. n. 14536 – R. P. n. 1333**
NOTA DI ISCRIZIONE MINISTERO DELLE FINANZE
 Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con contratto unico.
A favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania di Cosenza –
Gestione di credito Fondiario;
Contro [REDACTED]
riferita alla unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 411, località Santuopo




- Iscrizione del 02/02/2001 R.G. n. 2180 – R. P. n. 205

NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .

A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;

Contro [REDACTED]

referita al terreno in località Santuopo di 79 are 60 centiare censito al Catasto del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 321.

- Iscrizione del 12/11/2004 R.G. n. 24928 – R. P. n. 6364

NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .

A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;

Contro [REDACTED]

Riferita:

1 – immobile n. 1 inserito al catasto fabbricati del Comune di Soveria Mannelli via Santuopo: foglio n. 29 particella 411 Classe 2 consistenza 10,50 vani

2 - immobile n. 2 terreno in località Santuopo di 79 are 60 centiare censito al Catasto terreni del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 321.

- Trascrizione del 09/03/2020 R.G. n. 3022 – R. P. n. 2321

NOTA DI TRASCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO

Atto Esecutivo Cautelare di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme .

A favore di Maior SPV SRL – Conegliano (TV);

Contro [REDACTED]

referita all'immobile sito in località Santuopo censito al Catasto fabbricati del Comune di Soveria Mannelli al foglio 29, p.lla 41, classe A2, abitazione di tipo civile, consistenza 10,5 vani;




A nome dei precedenti proprietari del lotto di terra su cui è stato costruito il fabbricato non risultano formalità pregiudizievoli.

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1989)

Sulla unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di Soveria Mannelli

„Foglio: 29 Particella: 411 risultano le seguenti formalità:

- **Iscrizione del 16/08/1996 R.G. n. 14536 – R. P. n. 1333**
NOTA DI ISCRIZIONE MINISTERO DELLE FINANZE
 Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con contratto unico.
A favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania di Cosenza – Gestione di credito Fondiario;
Contro [REDACTED]

- **Iscrizione del 02/02/2001 R.G. n. 2180 – R. P. n. 205**
NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
 Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .
A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;
Contro [REDACTED]

- **Iscrizione del 12/11/2004 R.G. n. 24928 – R. P. n. 6364**
NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
 Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .
A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;
Contro [REDACTED]




➤ **Trascrizione del 09/03/2020 R.G. n. 3022 – R. P. n. 2321**

NOTA DI TRASCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO

Atto Esecutivo Cautelare di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme .

A favore di Maior SPV SRL – Conegliano (TV);

Contro XXXXXXXXXX

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione delle trascrizioni sconta un'imposta di € 294,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, sul bene sottoposto a pignoramento, risultano n. 4 ipoteche e n. 1 pignoramento e più precisamente:

- | | |
|-----------------|--|
| 1. IPOTECA VOL. | <i>R.G. n. 4236 – R. P. n. 242 del 23/02/1990;</i> |
| 2. IPOTECA VOL. | <i>R.G. n. 14536–R.P. n.1333 del 16/08/1996;</i> |
| 3. IPOTECA VOL. | <i>R.G. n. 2180 – R. P. n. 205 del 02/02/2001;</i> |
| 4. IPOTECA VOL. | <i>R.G. n. 24928–R.P. n.6364 del 12/11/2004;</i> |
| 5. PIGNORAMENTO | <i>R.P. 2321 -R.G. 3022 del 09.03.2020;</i> |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 294,00 = € 434,00, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire la cancellazione-annotazione.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.




RISPOSTA AL UNDICESIMO QUESITO

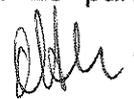
11. “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;

Negli allegati N. 6 e 7 sono inserite, aggiornate, visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro)

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

12. “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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. nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T.U, ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

Il fabbricato in oggetto, soggetto ad esecuzione immobiliare, è stato realizzato con Concessione ad edificare n. 23/87 del 23.10.1987 rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli, in un area di terreno identificato nel catasto terreni al foglio 29 part. 274



successivamente frazionata come indicato precedentemente foglio 29 part. 321 superf 7960 mq .

La destinazione urbanistica del terreno ove sorge il fabbricato è specifica al tipo di costruzione realizzato ed indicata nella concessione ad edificare 23/87 rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli ed allegata alla presente relazione.

Esiste e si allega la licenza di abitabilità ed usabilità pratica n. 29/87 del 07.11.1989 (in sostanza certificato di agibilità) rilasciato dal Sindaco del Comune di Soveria Mannelli. (all. n. 2).

La costruzione del fabbricato non ricade nella normativa di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

13. "In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D:P:R: 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";



Non esistono opere abusive.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

14. “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà assoluta della [REDACTED] eseguita e non è gravato da alcun istituto sopra richiamato, censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

15. “Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso



si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise".

Per procedere alla valutazione dell'immobile, lo scrivente ha, in prima analisi, utilizzato come metodo di stima quello sintetico comparativo che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonandolo con immobili più o meno simili e adattandolo alla situazione specifica.

Si è cercato elementi di riscontro quali borsini immobiliari, indagini nelle agenzie specifiche e tra gli atti notarili che operano nella realtà della frazione Santuopo del Comune di Soveria Mannelli e di Decollatura, in quanto l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare risulta nell'ambito del Comune di Soveria Mannelli ma è più prossimo all'abitato del Comune di Decollatura; si sono confrontati tali elementi con i valori rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI).

Fatto questo primo inquadramento si è perfezionato il raffronto esaminando le componenti che hanno maggiore influenza sul probabile valore di mercato.

Dall'analisi si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto si è fatto riferimento al prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda.

Compito dello scrivente è stato quello di cercare, dei beni in oggetto, il valore venale in comune commercio, anzi, con dizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la valutazione dell'immobile sono state analizzate tre categorie di caratteristiche:

- 1) "caratteristiche di localizzazione", ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici



etc); qualificazione ambiente esterno (disponibilità di verde, di parcheggi, assenza d'inquinamento);

- 2) “caratteristiche di posizione”, esposizione, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale;
- 3) “caratteristiche tipologiche” ossia: età del fabbricato; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e manutenzione degli ambienti circostanti; i gradi di finitura interno ed esterno; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Nello specifico abbiamo che :

l' unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato “residenziale, villino, sito nel Comune di Soveria Mannelli (CZ), contrada Santuopo, costruito su area riportata in Catasto Terreni del Comune di Soveria Mannelli (CZ), Foglio 29, particella 321, della superficie di are 79 centiare 60 che, elevantesi per due piani fuori terra, è dotato di scala interna di collegamento tra i piani; è completo nelle rifiniture sia interne che esterne.

La struttura portante è stata realizzata intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; i muri di tamponamento a cassa vuota con doppia parete in laterizi forati, le tramezzature divisorie, anch'esse in laterizi forati di 8 cm; I solai sono in latero cemento, compreso il solaio di copertura;le tegole sono laterizio – coppi; le pareti sia interne che esterne sono state intonacate con intonaco di malta idraulica cementizia; nel prospetto principale e in parte in quelli laterali del piano terra sono stati effettuati rivestimenti con mattonelle in pietre tufacee; i pavimenti interni sono stati realizzati in ceramica cotto; le soglie di finestre e balconi sono state realizzate in marmo;gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato; gli infissi interni sono stati realizzati



in legno e pitturato con colore chiaro; sono completi l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico e quello di riscaldamento con i termosifoni.

La superficie netta del piano terra del fabbricato oggetto di procedura, come si evince dai rilievi effettuati inseriti nelle planimetrie allegate, è pari a 138,64 mq, quella lorda è pari a 161,70 mq; la superficie del porticato è pari a 8,46 mq.; la superficie netta del piano primo è pari a 86,21 mq, quella lorda è pari a 103,37 mq; la superficie del balcone è pari a 6,00 mq. la corte esterna, terreno, risulta di superficie pari a circa 5810,00 mq.

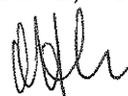
Dalle indagini presso agenzia immobiliari, annunci di vendita di immobili simili a quello oggetto di pignoramento, atti notarili, uffici comunali e persone residenti in zona si è appurato che la microzona in esame (località Santuopo di Soveria Mannelli) non è stata interessata recentemente da compravendite di immobili.

Attualmente per il centro urbano del Comune Soveria Mannelli e di Decollatura, per fabbricati di nuova costruzione il valore di mercato che ho appurato, da indagini in sito, si aggira intorno a 1.000,00 € al mq. .

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, nella fascia "centro abitato" di Soveria e Decollatura per la destinazione residenziale con tipologia ville/villini, si ricavano, allo stato attuale, per immobili in condizioni NORMALI, i seguenti valori OMI: valore mercato min: 700,00 €/mq; valore max 800,00 €/mq (allegato n. 9).

Valori questi ultimi, che possono essere ritenuti congrui per il fabbricato che ci occupa essendo lo stesso in ottime condizioni di manutenzione sebbene sia posto in posizione decentrata rispetto al centro urbano.

Dalla Banca dati suindicati delle quotazioni immobiliari dei Comuni di Soveria Mannelli e di Decollatura, dall'analisi dei vari parametri rilevati sull' immobile, realizzato a fine anni ottanta, ubicato fuori del centro urbano, di buona qualificazione esterna, esposizione,



Luminosità, panoramicità, di buone condizioni strutturali e di rifiniture esterne ed interne, disponibilità di verde e di parcheggi, mancanza le attrezzature collettive, scuole uffici pubblici, mercati, si è preso come riferimento i valori di seguito riportati.

Ho ritenuto equo un prezzo di stima per metro quadro pari a €/mq 750,00 per il fabbricato; 1/2 di 750,00 €/mq per il porticato ed 1/3 di 750,00 €/mq per il balcone.

Su tali valori si è effettuato un abbattimento forfettario, per assenza di garanzie di vizi occulti, del 5%, ottenendo i seguenti valori: 712,50 €/mq per entrambi i piani.

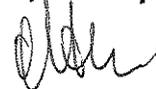
Ciò premesso per l'immobile esecutato otteniamo i seguenti valori:

1. piano terra: superficie lorda pari a 265,07 mq; avremo un valore del piano pari a:
mq. $265,07 \times 712,50 = 188.862,37 \text{ €}$.
2. superficie del porticato è pari a 8,46 mq; per un valore pari a:
 $8,46 \times 712,50 \times 1/2 = 3.013,87 \text{ €}$
3. superficie del balcone è pari a 6,00 mq; pertanto avremo un valore pari a: mq
 $6,00 \times 712,50 \times 1/3 = 1.425,00 \text{ €}$

In definitiva il valore totale dei beni pignorati è pari a **€. 193.301,24 ≈ € 193.300,00**
(diconsi euro centonovantatremilatrecento/00)

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

16. "Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella,




all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;"

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie con rilievo del bene (una unità immobiliare) si vedano gli allegati n. 2 e n. 3. La presente relazione è corredata anche di elaborati in supporto informatico pdf.

DESCRIZIONE LOTTO

Piena proprietà dell'immobile – villino a destinazione residenziale di proprietà della [redacted] sito in località Santuopo del Comune di Soveria Mannelli.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Soveria Mannelli, località Santuopo.

DATI CATASTALI: Comune di Soveria Mannelli

**Foglio 29, p.lla 411, Categ. A2; Classe 2, Consistenza 10,5 vani;
sup. Cat. 277 mq; Rendita: 439,25**

Intestazione: [redacted] residente in località Santuopo Comune di Soveria Mannelli

ESTENSIONE: Sup. Residenziale 265,07 mq; portico: 8,46 mq. balcone: 6,00 mq

CONFINI: con strada comunale, terreno di proprietà, proprietà [redacted]

PROPRIETARI: [redacted] [redacted]

➤ **FORMALITA':**

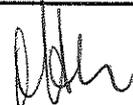
Iscrizione del 23/02/1990 R.G. n. 4236 – R. P. n. 242

NOTA DI ISCRIZIONE MINISTERO DELLE FINANZE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

**A favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania di Cosenza –
Gestione di credito Fondiario;**

Contro [redacted]




Iscrizione del 16/08/1996 R.G. n. 14536 – R. P. n. 1333

NOTA DI ISCRIZIONE MINISTERO DELLE FINANZE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con contratto unico.

A favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania di Cosenza – Gestione di credito Fondiario;

Contro [REDACTED]

Iscrizione del 02/02/2001 R.G. n. 2180 – R. P. n. 205

NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .

A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;

Contro [REDACTED]

Iscrizione del 12/11/2004 R.G. n. 24928 – R. P. n. 6364

NOTA DI ISCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Atto notarile Pubblico del Notaio Pasquale Critelli Comune di Soveria Mannelli: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .

A favore di Banca Carime SPA – Cosenza;

Contro [REDACTED]

Trascrizione del 09/03/2020 R.G. n. 3022 – R. P. n. 2321

NOTA DI TRASCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO

Atto Esecutivo Cautelare di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme .

A favore di Maior SPV SRL – Conegliano (TV);

Contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Abitazione civile della Sig.ra [REDACTED] e del figlio [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA: per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli la Concessione ad edificare n. 23/87 del 23.10.1987 (pratica 29/87) (allegato n. 2) e la Licenza di abitabilità e usabilità del fabbricato in data 07.11.1989 (Pratica 29/87). (allegato N. 4).

VALORE STIMATO: € 193.300,00 (diconsi euro centonovantatremilatrecento/00)




RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

17. “Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

Il sottoscritto allega alla presente un dettagliato reperto fotografico, interno ed esterno, dello stato dei luoghi, sia cartaceo a colori che in formato digitale.

Sperando di avere risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme 04.10.2020

IL C.T.U.

(Ing. Ottavio ARCIERI)

