



RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Munizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 2396, essendo stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento 48/2014 in data 29 Settembre 2014 dal Giudice dell'Esecuzione Dr^{ssa} Adele Foresta; avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, avanti al G.E. Dr^{ssa} Adele Foresta nella stessa data alle ore 13:30; ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di dedurre la stima più probabile ed oggettiva dell'immobile pignorato.

1. PREMESSA

In data 29 Settembre 2014, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, Dr^{ssa} Adele Foresta, poneva il seguente incarico:

“1. sei beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.¹ 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;

¹ Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”.



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;

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 agli 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:

4. identifichi con precisi dati catastali 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 g.e.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito 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 dell'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 sulla 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 e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 TU 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. 28.2.85 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;



13. *determini il valore con l'indicazione del 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 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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

14. *corredi la relazione -da presentare anche in formato e su supporto 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 descrizione, 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;

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

Il c.t.u., ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E. Dr^{ssa} Adele Foresta, con verbale del giorno 29 Settembre 2014, provvedeva a fissare l'appuntamento per il sopralluogo - giusta comunicazione n. 05-13-10-14 del 13 Ottobre 2014 (tramite posta raccomandata a/r n. 14938866744-4) - per il 25 Ottobre 2014 (sabato) alle ore 10:30 nei luoghi per cui è controversia (cfr. Allegato B).

*** _ ***

Si precisa, a tal proposito, che Banca Nuova S.p.A. (creditore procedente), rappresentata tramite procura dall'Avv. Alessandro Migliaccio, nonostante la ricezione dell'invito - tramite comunicazione n. 06-16-10-14 via posta raccomandata del 17 Ottobre 2014 - a partecipare all'avvio delle indagini peritali, giorno 25 Ottobre 2014 non ha però potuto presenziare alle attività di cui sopra (cfr. Allegato B).

*** _ ***

In data 25 Ottobre 2014, alle ore 10:25 c.a., lo scrivente, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, si recava sui luoghi in Lamezia Terme (CZ) in via Goito 26, al fine di effettuare gli opportuni rilievi metrici ed il relativo reperto fotografico.

Erano presenti, nel seguente ordine, i signori:

Sig. XXXXXXXXXXX



Geom. Domenico Alvino (Collaboratore del c.t.u.);

Sig.ra XXXXXXXXX

Ing. Andrea Munizza (c.t.u.).

Le attività su menzionate hanno avuto termine nello stesso giorno alle ore 11:25 c.a. come da verbale di sopralluogo allegato (cfr. Allegato C).

2. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARE DR^{SSA} ADELE FORESTA

Quesito n. 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”.

Risposta al quesito n. 1

In ordine al bene oggetto dell’esecuzione immobiliare sono presenti, nel fascicolo d’Ufficio, il certificato della Trascrizione del 01 Luglio 2014 - Registro Particolare 6192 Registro Generale 7565 - riguardante il pignoramento del bene staggito prodotto dall’Avv. Alessandro Migliaccio nel proprio atto di precetto datato 07 Febbraio 2014 e l’estratto di mappa allegato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. Nessuna informazione, al contrario, è stata rilevata riguardo le visure catastali e l’ulteriore formalità pregiudizievole riportata nella nota di Iscrizione del **19 Aprile**



2005 - Registro Particolare 2472 Registro Generale 9555 - riguardante l'ipoteca posta sul bene staggito; è presente però nello stesso fascicolo il certificato prodotto dal Notaio Dott.ssa Chiara Branchini notaio in Bologna attestante appunto, dalle risultanze dei registri del catasto e della conservatoria dei RR.II di Catanzaro, la sussistenza delle due formalità pregiudizievoli anzidette:

- Trascrizione del **01 Luglio 2014 - N. 7565/6192;**
- Iscrizione del **19 Aprile 2005 - N. 9555/2472;**

entrambe riportate nell'Allegato D della presente relazione peritale e la conformità dei dati catastali.

Pertanto, lo scrivente, secondo quanto previsto dell'art. 567 c.p.c. comma 2, ha proceduto col rispondere ai quesiti dal n.4 al n.15 posti dal G.E. in data 29 Settembre 2014, come precisato nella formulazione del quesito n.2 successivo.

Quesito n. 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”.

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. non completa ed inidonea - vista la mancanza dell'estratto del Catasto - ma “sostituita” da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 15.



Quesito n. 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 agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 (leggasi <<15>>)”.

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

Quesito n. 4: “identifichi con precisi dati catastali 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 g.e.”.

Risposta al quesito n. 4

L’immobile con atto di pignoramento notificato il 04 Giugno 2014, trascritto il **01 Luglio 2014** al **numero 7565** del **Registro Generale** ed al **numero 6192** del **Registro Particolare**, contro il Sig. XXXXXXXXXX a favore di Banca Nuova S.p.A., è individuato nel catasto dei fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), al **foglio di Mappa 26**,



Particella 418 Subalterno 2, graffato P.lla 418 sub. 3, graffato P.lla 418 sub. 4, graffato P.lla 418 sub. 5, graffato P.lla 418 sub. 6.

I subalterni in esame presentano, complessivamente, le seguenti peculiarità: zona censuaria 1, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), n. 6,5 vani e rendita catastale euro 587,47, indirizzo Via Goito 26 piano terra confinante con C.da Scinà, proprietà XXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXX salvo altri ed in testa al “Sig. XXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni (proprietà per 1000/1000)”.

Si procederà di seguito alla descrizione dell’unità oggetto di pignoramento, confermando la più completa inesistenza di altre procedure esecutive gravanti sul bene *de quo*.

Trattasi di un appartamento posto al pian terreno di uno stabile avente quattro piani fuori terra complessivamente (cfr. foto n.1 Allegato A) - tipico esempio di edilizia residenziale abitativa degli anni 80’ - e nel suo complesso in un buono stato di conservazione. Sotto il profilo costruttivo l’edificio presenta caratteri tradizionali: murature in elevazione in laterizio intonacato e tinteggiato con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e con copertura a doppia falda simmetrica. Le sue facciate mostrano aperture regolari ed uniformi per tutti i piani con la presenza di balconi sulle facciate est ed ovest per il secondo ed il terzo piano fuori terra ed anche sulla facciata sud limitatamente al quarto.

Internamente i vari piani nonché gli appartamenti dell’edificio sono serviti da un ampio vano scala - graffato P.lla 418 sub. 7 (cfr. Elab. Planimetrico Allegato F) - posto in corrispondenza dell’ingresso principale alla palazzina lungo il suo prospetto frontale lato sud (cfr. foto n. 3 Allegato A). Nella fattispecie si



evidenzia che l'appartamento staggito è l'unico ad aver accesso al vano scala anche da un ingresso secondario posto all'interno dello stesso e precisamente nell'attuale vano cucina (cfr. foto n.4 Allegato A - accesso Ambiente "C" da "S" ed Allegato H - Planimetria con indicazione ambienti rilevati²).

Lo stato attuale dei luoghi, conformi alla planimetria catastale a meno di lievissime difformità opportunamente sanabili e meglio analizzate successivamente (cfr. Allegato F), fa rilevare l'esistenza di n.2 ingressi diretti ed indipendenti all'appartamento *de quo*; uno di essi situato nel prospetto ovest dell'edificio (cfr. foto n. 2 Allegato A) e l'altro posto internamente ad una veranda chiusa - corte comune del fabbricato graffato P.Illa 418 sub. 1 (cfr. Elab. Planimetrico Allegato F) - realizzata lungo il prospetto est della palazzina (cfr. foto n. 43 e 44 Allegato A).

L'appartamento (graffato P.Illa 418 sub. 5 in Elab. Planimetrico Allegato F) di superficie lorda pari a 145.79 metri quadrati, è composto da n.5 stanze, n.2 bagni ed un piccolo disimpegno - avente superficie netta di 3.87 metri quadrati - predisposto per l'ingresso indipendente ai vani "E", "F" e "G" provenendo dal locale "D" (cfr. foto n.34 Allegato A ed Allegato H - Planimetria con indicazione ambienti rilevati).

*** **

Il Soggiorno "A" ha una superficie netta di 25.44 metri quadrati per un'altezza interna di 3.66 metri. Il vano in esame si presenta in perfetto stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda il suo rivestimento perimetrale - per

² Al fine di facilitare la descrizione del bene staggito al lettore, il c.t.u. ha predisposto una planimetria, nell'allegato H, in cui si è associata una lettera agli ambienti rilevati. Tale sistema consentirà di snellire la trattazione grazie ad un chiaro richiamo - di tali lettere - nelle didascalie delle immagini riportate nell'Allegato A.



un'altezza pari a c.a. 1.70 metri - in grès porcellanato beige a trama rustica "effetto mattoncino" che per il pavimento realizzato tramite piastrelle 40x40 (cm) in ceramica "effetto marmo" di colore beige con venature chiare posate "a rombo" con fuga grigio antracite di spessore 5 (mm) perimetralmente protetto con battiscopa di uguale tipologia e colore. L'intera stanza è tinteggiata con idropittura di colore bianco e non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe o parziali distaccamenti della pittura/intonaco (cfr. foto n.5, 6 e 7 Allegato A).

Si rileva infine una piccola scaletta (graffato P.lla 418 sub. 6 in Elab. Planimetrico Allegato F) d'accesso alla camera da letto "D" (cfr. foto n.5 Allegato A), dovuto ad una variazione di quota pari a 63 centimetri tra gli ambienti menzionati, in marmo grigio chiaro con venature bianche anch'essa senza difetti palesi.

*** _ ***

Il Bagno di servizio "B", tinteggiato con idropittura di colore bianco priva di difformità, ha una superficie netta di 1.98 metri quadrati per un'altezza interna di 3.66 metri. Esso presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura beige venato bianco/grigio con decori di tipo economico per un'altezza pari a c.a. 2.00 metri ed è costituito da sanitari anch'essi di tipo economico ed in particolare dai seguenti elementi in ceramica di colore bianco e rubinetteria color acciaio cromato:

- n.1 lavabo;
- n.1 vaso igienico;
- n.1 bidet;



- n.1 angolo doccia.

Il pavimento è costituito da piastrelle 20x20 (cm) in ceramica di colore beige con venature più chiare posate con fuga grigio antracite di spessore 2 (mm) (cfr. foto n.8, 9 e 10 Allegato A).

*** _ ***

La cucina “C”, anch’essa tinteggiata con idropittura di colore bianco, ha una superficie netta di 14.32 metri quadrati per un’altezza interna di 3.66 metri. Essa presenta perlopiù le stesse caratteristiche del soggiorno eccetto il rivestimento decorativo ed “antischizzo” posto sul retro del mobile cucina in piastrelle 20x20 (cm) - per un’altezza pari a c.a. 1.60 metri - di ceramica monocottura bianca di tipo economico ed il pavimento realizzato tramite piastrelle 30x30 (cm) in ceramica di colore grigio con venature chiare posate regolarmente con fuga grigio antracite di spessore 3 (mm) perimetralmente protetto con battiscopa di uguale tipologia e colore (cfr. foto n.11, 12, 13, 14 e 15 Allegato A).

*** _ ***

La stanza “D”, adibita a camera da letto, ha una superficie netta di 14.78 metri quadrati per un’altezza interna di 3.03 metri tinteggiata con una gradevole pittura - effetto spugnato - di colore beige; non è stato rilevato, anche in tal caso, alcun punto deteriorato da muffe o parziali distaccamenti della pittura/intonaco. Il pavimento è realizzato con piastrelle 30x30 (cm) in ceramica di colore beige “chiazato” posate “a rombo” con fuga color caramello di spessore 5 (mm) perimetralmente protetto con battiscopa di uguale tipologia e colore (cfr. foto n.16, 17, 18 e 19 Allegato A).

*** _ ***



Il Bagno “E”, tinteggiato con idropittura di colore bianco, ha una superficie netta di 5.67 metri quadrati per un’altezza interna di 3.03 metri. Esso presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura beige di due tonalità differenti - posate in maniera irregolare al fine di creare un effetto ottico decorativo - per un’altezza pari a c.a. 2.00 metri ed è costituito da sanitari in ceramica di colore bianco, di seguito elencati, e rubinetteria color acciaio cromato:

- n.1 lavabo;
- n.1 vaso igienico;
- n.1 bidet;
- n.1 vasca da bagno rivestita con le piastrelle anzidette.

Il pavimento è anch’esso costituito dalle stesse piastrelle 20x20 (cm) posate con fuga color caramello di spessore 5 (mm) (cfr. foto n.20, 21 e 22 Allegato A).

*** **

La stanza “F”, adibita a camera da letto matrimoniale, ha una superficie netta di 16.23 metri quadrati per un’altezza interna di 3.03 metri ed è tinteggiata con una gradevole pittura - effetto spugnato - di colore giallo tenue che termina in sommità con un orlo decorativo largo c.a. 15 (cm) di color salmone chiaro e scuro; non è stato rilevato, anche in tal caso, alcun punto deteriorato da muffe o parziali distaccamenti della pittura/intonaco. Il pavimento è stato realizzato tramite piastrelle 40x40 (cm) in ceramica “effetto marmo” di colore prevalentemente beige con venature chiare posate regolarmente con fuga beige chiaro di spessore 2 (mm)



perimetralmente protetto con battiscopa di uguale tipologia e colore (cfr. foto n.23, 24, 25, 26 e 27 Allegato A).

*** _ ***

Il Salone “G” ha una superficie netta di 41.41 metri quadrati per un’altezza interna di 3.03 metri. Il vano in esame si presenta in perfetto stato di conservazione e manutenzione e ne è ulteriore dimostrazione la presenza di listellature in legno, decorative e protettrici degli angoli/spigoli, lungo tutta la stanza esaminata. Il pavimento è realizzato con piastrelle 30x30 (cm) in ceramica di colore beige “chiazato” posate “a rombo” con fuga color grigio chiaro di spessore 5 (mm) perimetralmente protetto con battiscopa di uguale tipologia e colore. L’intera stanza è tinteggiata con una gradevole pittura - effetto spugnato - di colore giallo tenue che termina in sommità con un orlo decorativo largo c.a. 15 (cm) di color salmone chiaro e scuro; non è stato rilevato, anche in tal caso, alcun punto deteriorato da muffe o parziali distaccamenti della pittura/intonaco. (cfr. foto n.29, 30, 31, 32 e 33 Allegato A).

Si rilevano infine n.4 piccole basi d’appoggio (aventi mera finalità estetica), realizzati in muratura, impreziosite da lastre in granito grigio chiaro (cfr. foto n.32 e 33 Allegato A).

Dal vano appena descritto si accede, tramite il portoncino d’ingresso, alla veranda “H” (graffato P.lla 418 sub. 4 in Elab. Planimetrico Allegato F) e da questa alla corte “I” (graffato P.lla 418 sub. 2 in Elab. Planimetrico Allegato F) per mezzo di una piccola scaletta (graffato P.lla 418 sub. 3 in Elab. Planimetrico Allegato F).

*** _ ***

Complessivamente la veranda “H” e la corte “I” hanno superficie lorda pari a 67.20 metri quadrati; la prima, rivestita



con pavimentazione in piastrelle 20x20 (cm) color grigio chiaro di tipo economico posate con fuga dello stesso colore di spessore 3 (mm), dispone di ringhiera in ferro battuto smaltata color bronzo mentre la seconda ad oggi è in parte adibita a piccolo giardino ed in parte ad area parcheggio (cfr. foto n.39, 40, 41 e 42 Allegato A).

*** _ ***

In ultima analisi si è rilevato che: le porte interne in legno tamburato sono ben tenute (eccetto ovvi segni di normale usura), prive di difetti e non delle più economiche (modello abbastanza datato) corredate di maniglie color nero ed ottone (cfr. foto n.37 e 38 Allegato A); gli infissi interni sono realizzati in legno con vetro singolo da 4 (mm), con maniglie economiche color ottone e zanzariere intelaiate; gli infissi esterni invece sono in alluminio color bronzo con tapparelle mobili e registrabili (cfr. foto n.35 e 36 Allegato A); il portoncino d'ingresso (principale) non è blindato ma in legno massello con decori in rilievo dotato di chiavistello e con pomelli color bronzo (cfr. foto n.2 Allegato A) mentre quello dell'entrata secondaria è in alluminio color bronzo e vetro (cfr. foto n.6, e 7 Allegato A); l'impianto elettrico, completo di interruttori magnetotermici e differenziali, risulta abbastanza attuale e senza manomissioni come allo stesso modo quello d'illuminazione; i termosifoni sono in ghisa laccati della stessa tonalità delle pareti su cui sono fissati ed in buono stato di conservazione.

Infine, si rende noto che è stata rilevata attiva sia la fornitura per l'approvvigionamento idrico che per l'energia elettrica ed il gas; ciò ha permesso di effettuare alcune prove di verifica funzionale degli impianti tecnologici.



L'immobile risponde pienamente ai dati catastali e descrittivi riportati nell'atto di pignoramento ed è stato accatastato regolarmente secondo l'effettivo stato dei luoghi a meno di lievissime difformità opportunamente e facilmente sanabili riguardanti la successiva eliminazione di due tramezzature divisorie interne; ciò ha comportato l'attuale realizzazione di un unico ampio salone laddove prima esistevano n.2 vani adibiti a salone "S" ed a camera "C" divisi da un corridoio interno (cfr. Planimetria Catastale Allegato F ed Ambiente "G" Allegato H - Planimetria con indicazione ambienti rilevati).
Esso difatti è stato accatastato (prima di tale variazione interna) regolarmente secondo l'effettivo progetto della concessione edilizia in sanatoria n.69 Fascicolo 495 del 19-02-2004 ed è stato allo stesso modo correttamente inserito in mappa (cfr. sovrapposizione catastale ortofoto Allegato F).

Quesito n. 5: "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

Risposta al quesito n. 5

Il proprietario dell'immobile oggetto del pignoramento è il Sig. XXXXXXXXXX con proprietà pari ad 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato realizzato dall'esecutato, giusta concessione edilizia in sanatoria n.69 Fascicolo 495 del 19-02-2004, successivamente all'acquisizione del terreno pervenutogli dal



padre Sig. XXXXXXXXX con atto di donazione (cfr. Allegato D) del 03 Maggio 1979 per notar XXXXXXXXX in Lamezia Terme, n.34434 di repertorio raccolta n.4702, trascritto il **18 Maggio 1979**, al **numero 8609** del **Registro Generale** ed al **numero 7757** del **Registro Particolare**, a favore di XXXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXXXX è intervenuto oltre che in qualità di “Parte Mutuataria” anche come “Parte datrice d’ipoteca” per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, riportato nel fascicolo d’Ufficio, per notar Antonio Andreacchio in Soverato, n.53857 di repertorio raccolta n.14807, trascritto il **19 Aprile 2005**, al **numero 9555** del **Registro Generale** ed al **numero 2472** del **Registro Particolare**, a favore di Banca Nuova S.p.A. (creditore Ipotecario) contro il Sig. XXXXXXXXX.

Tutte le ispezioni ipotecarie necessarie sono riportate sotto la voce Allegato E a fine trattazione.

Quesito n. 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”.

Risposta al quesito n. 6

Constatato che, dalle indagini effettuate e documentate, il Sig. XXXXXXXXX è il solo proprietario del suolo su cui si erge l’edificio nonché l’appartamento in virtù dell’atto di donazione (cfr. Allegato D) del 03 Maggio 1979 n.34434 di repertorio raccolta n.4702, trascritto il **18 Maggio 1979**, al **numero**



8609 del Registro Generale ed al **numero 7757 del Registro Particolare** e constatata quindi, sotto il profilo proprietario, la sua piena titolarità del bene staggito in virtù del principio dell'accessione (codice civile art.934), *rebus sic stantibus* non è stato necessario valutare la possibilità di divisione del bene.

Quesito n. 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”.

Risposta al quesito n. 7

Il bene risulta allo stato attuale occupato dai soli coniugi: il Sig. XXXXXXXXXX; ciò non dovrebbe in nessun caso limitare l’eventuale fruibilità del cespite a meno di eventuali diritti personali goduti dalla Sig.ra XXXXXXXXXX (che non sono oggetto di tale trattazione tecnica). Non sono stati rilevati, inoltre ed ovviamente, né contratti di affitto o comodato - registrati in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del **01 Luglio 2014** al **numero 7565 del Registro Generale** ed al **numero 6192 del Registro**



Particolare contro il Sig. XXXXXXXXX, a favore di Banca Nuova S.p.A. - per l'appartamento staggito o parte di esso.

Quesito n. 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”.

Risposta al quesito n. 8

Nel caso di specie, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegato D), la Sig.ra XXXXXXXXX in data 09 Ottobre 1976.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata alcuna annotazione a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio riguardante eventuali convenzioni matrimoniali; ergo il regime vigente tra i coniugi è quello di comunione legale dei beni.

Quesito n. 9: “riferisca dell'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 sulla 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 e 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”.

Risposta al quesito n. 9

Sono gravanti sul bene e resteranno a carico dell'acquirente, tutti gli oneri per la variazione DOCFA utile a dichiarare e modificare le differenze rilevate rispetto a quanto presente e depositato al catasto (riguardanti la successiva eliminazione di due tramezzature divisorie interne - vedi anche pagina 17 -) e quelli per la produzione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Con riferimento al condominio, pur essendo il fabbricato composto da quattro unità immobiliari, di fatto non è fiscalmente né amministrativamente costituito, quindi le formalità, i vincoli o gli oneri di natura condominiale, attualmente risulterebbero assenti, salvo l'esistenza di contratti che non si sono potuti rinvenire.

Ad oggi non ci risultano spese, imputabili al Sig. XXXXXXXXXX scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di produzione del presente elaborato tecnico salvo l'esistenza di documentazione omessa o che non si è potuta reperire. Dalle analisi effettuate sull'edificio che “ospita” il bene staggito, non si evincono ulteriori vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria o vincoli



connessi al suo carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

Si precisa a tal proposito che il manufatto staggito è ubicato all'interno di una lottizzazione residenziale e che per tale ragione ogni e qualsivoglia attività edilizia inerente l'immobile in argomento (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) risulterà assoggettata alla disciplina urbanistica locale (norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico di Lamezia Terme nonché regolamento edilizio comunale).

Quesito n. 10: “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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) e i costi per le relative cancellazioni”.

Risposta al quesito n. 10

L'immobile per cui si procede è stato oggetto di pignoramento con atto di pignoramento notificato il 04 Giugno 2014, trascritto il **01 Luglio 2014** al **numero 7565** del **Registro Generale** ed al **numero 6192** del **Registro Particolare**, contro il Sig. XXXXXXXXXX a favore di Banca Nuova S.p.A.

Per quanto concerne le iscrizioni che saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento, dalle ispezioni ipotecarie è emersa la seguente formalità iscritta: concessione a garanzia di mutuo fondiario, per notar Antonio



Andreacchio in Soverato, n.53857 di repertorio raccolta n.14807, iscritta il **19 Aprile 2005**, al **numero 9555** del **Registro Generale** ed al **numero 2472** del **Registro Particolare**, a favore di Banca Nuova S.p.A. (creditore Ipotecario) contro il Sig. XXXXXXXXXX (debitore ipotecario) e la moglie Sig.ra XXXXXXXXXX (debitore non datore d'ipoteca), capitale euro 55.000,00 al tasso di interesse annuo del 3,35%, di durata pari a 15 anni, totale iscrizione euro 110.000,00.

In definitiva, sul bene staggito gravano le formalità riportate nel seguente prospetto sinottico:

Formalità	Data	Repertorio	Trascrizione/Iscrizione			a favore di
			Data	R.G.	R.P.	
Pignoramento	09-giu-14	343	01-lug-14	7565	6192	Banca Nuova S.p.A.
Iscrizione di ipoteca volontaria	15-apr-05	53857/14807	19-apr-05	9555	2472	Banca Nuova S.p.A.

Dette formalità, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata dei beni in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento degli immobili pignorati; pertanto, non potranno essere opponibili agli acquirenti sub-asta.

Quesito n. 11: “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”.

Risposta al quesito n. 11



Lo scrivente, per rispondere adeguatamente al presente quesito, ha provveduto ad:

- acquisire regolare visura catastale storica per l'immobile in data 20 Ottobre 2014 (cfr. Allegato F);
- eseguire per via telematica tutte le ispezioni ipotecarie necessarie - per immobile e per soggetto - (a favore e contro) in data 20-21 Ottobre 2014 (cfr. Allegato E).

Ad un attento esame di quanto prodotto ed a un altrettanto accurato controllo incrociato dell'anzidetta documentazione, non solo non è emersa alcuna discrasia ma si è potuto verificare ed accertare quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari prodotto in atti dal Notaio XXXXXXXXXX da Bologna datato 17 Luglio 2014.

Quesito n. 12: “riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 TU 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. 28.2.85 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”.

Risposta al quesito n. 12

Il bene staggito, a seguito delle indagini esperite dallo scrivente c.t.u., è stato edificato giusta concessione edilizia in sanatoria n.69 Fascicolo 495 del 19-02-2004, rilasciata regolarmente dal Comune di Lamezia Terme (CZ), al signor XXXXXXXXXX, in qualità di proprietario del fabbricato per civile abitazione a n.4 piani fuori terra identificati in catasto al foglio di mappa 26 p.lla 418 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10 dell'ex comune di Nicastro ricadente in zona CM la cui copia è riportata nell'Allegato G alla presente relazione peritale.

Il piano regolatore, fa ricadere l'area d'intervento in “Ambito CM - Zona ad insediamento residenziale misto”.

Dagli atti consultati presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Lamezia Terme (CZ), è emersa l'esistenza della certificazione di deposito al Genio Civile per i Calcoli Statici nonché la relazione tecnica allegata, il calcolo ed i versamenti a saldo degli oneri di costruzione e di oblazione ed infine l'autorizzazione Comunale per l'allaccio alla rete fognante. Nulla è emerso al contrario sulla dichiarazione di Inizio/Fine Lavori, sulla Dichiarazione di Agibilità e neppure sul certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione;

Da quanto su riportato e dalle ulteriori indagini condotte dallo scrivente si può desumere facilmente quanto segue:



- la destinazione urbanistica attuale è da considerarsi rispettosa delle prescrizioni vigenti;
- il saldo di tutti gli oneri di costruzione ed oblazione legati al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;
- l'intero fabbricato è stato correttamente accatastato ed inserito in mappa.

Considerando lo stato attuale dei luoghi e le lievissime difformità riscontrate (sulla successiva eliminazione di due tramezzature di divisione interna) rispetto al progetto originario proprio degli elaborati della concessione edilizia in sanatoria ed alla planimetria depositata al NCEU di Catanzaro il c.t.u. pone la cifra complessiva da esborsare per la regolarizzazione delle seguenti "anomalie":

- la variazione DOCFA al NCEU di Catanzaro;
- la produzione dell'attestato di prestazione energetica (APE) da parte di tecnico abilitato;

pari ad:

- euro 750,00 -

(dicasi euro settecentocinquanta/00)

In base a quanto rielaborato si può affermare definitivamente che non sono rilevabili né irregolarità tali da determinarne un incremento del carico urbanistico né tantomeno abusi di tipo edilizio-urbanistico opponibili agli acquirenti sub asta; in sostanza non si deve fare altro che aggiornare quanto depositato al catasto edilizio sul reale stato dei luoghi e produrre l'attestato di prestazione energetica.



Quesito n. 13: “determini il valore con l’indicazione del 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 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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

Risposta al quesito n. 13

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, preordinato alla vendita sub-asta, deve tenersi conto innanzitutto dell’attuale situazione del mercato immobiliare relativamente ad immobili siti nella zona periferica residenziale della Provincia di Catanzaro - Comune di Lamezia Terme (CZ) -.

Utilizzando il criterio di stima (metodo sintetico - comparativo) in base al valore di mercato, lo scrivente procede nella



valutazione dell'immobile pignorato tenendo conto della media dei prezzi di vendita al metro quadro scaturiti da indagini di mercato in zona residenziale di Lamezia Terme nei pressi di Via P. Nenni / Via della Vittoria / Contrada Scinà.

*** **

Il metodo utilizzato in questa sede prevedrà quindi l'utilizzo del valore unitario per abitazioni di tipo civile (A/2), compreso tra il minimo ed il massimo assoluto sempre però commisurato alle caratteristiche dell'immobile.

Considerando:

- le caratteristiche dell'appartamento (grado di ponderazione 100%);
- lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile (grado di ponderazione 100%);
- la qualità delle finiture e degli accessori (grado di ponderazione 100%);
- l'assenza di rifiuti o materiali di risulta da bonificare anche tossici e/o nocivi (grado di ponderazione 100%);

e tenendo conto della media ponderata delle quotazioni Immobiliari del Comune di Lamezia Terme (CZ) zona periferica/residenziale sezione abitazioni di tipo civile pari a 1150.00 €/mq, il prezzo al metro quadrato da considerare per il caso in esame sarà di:

$$1150,00 \text{ €/mq} * 100\% \approx \mathbf{1150,00 \text{ €/mq}}$$

Dati utili per la seguente valutazione complessiva del bene staggito sono:



- superficie lorda dell'appartamento pari a **145.79 mq**;
- superficie lorda veranda **11.32 mq**;
- superficie lorda corte **55.88 mq**.

(cfr. Allegato H)

Sommando alla superficie lorda dell'appartamento quella della veranda e della corte al 30% si otterrà una superficie totale lorda e quindi commerciale pari a circa **165.95** metri quadrati (145.79 mq + 3.40 mq+16.76 mq) da cui il valore ricercato:

$$165,95 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €/mq} = 190.842,50 \text{ €}$$

(dicasi *euro centonovantamilaottocentoquarantadue/50*)

Tale valutazione, detratta ulteriormente dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rilevate unitamente all'abbattimento forfettario per assenza di garanzie dei vizi occulti - ponderati al 5% del valore venale del bene oggetto dell'esecuzione e pocanzi menzionato -, fissa quindi il valore da porre come base d'asta, arrotondato per difetto, ad:

euro 180.550,37 ≈ euro 180.000,00

(dicasi *euro centoottantamila/00*)

Quesito n. 14: “corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 descrizione, 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".

Risposta al quesito n. 14

L'immobile staggito costituito da n. 6,5 vani, è individuato nel catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), al foglio di Mappa 26, Particella 418 Subalterni 2,3,4,5 e 6 - indirizzo Via Goito 26.

Trattasi di un appartamento posto al pian terreno di uno stabile avente quattro piani fuori terra complessivamente - tipico esempio di edilizia residenziale abitativa degli anni 80' - e nel suo complesso in un buono stato di conservazione.

Sotto il profilo costruttivo l'edificio presenta caratteri tradizionali: murature in elevazione in laterizio intonacato e tinteggiato con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e con copertura a doppia falda simmetrica. Le sue facciate mostrano aperture regolari ed uniformi per tutti i piani con la presenza di balconi sulle facciate est ed ovest per il secondo ed il terzo piano fuori terra ed anche sulla facciata sud limitatamente al quarto.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a 145.79 metri quadrati ed è composto da n.5 stanze, n.2 bagni ed un piccolo disimpegno mentre la veranda esterna e la corte,



adibita attualmente a parcheggio, hanno una superficie lorda complessiva pari a 67.20 metri quadrati.

Esso è costituito, in base a quanto rilevato e su relazionato, da un ampio soggiorno di superficie netta pari a 25.44 metri quadrati per un'altezza interna di 3.66 metri; da un bagno di servizio di superficie netta pari a 1.98 metri quadrati per un'altezza interna di 3.66 metri; da una cucina di superficie netta pari a 14.32 metri quadrati per un'altezza interna di 3.66 metri; da una camera da letto di superficie netta pari a 14.78 metri quadrati per un'altezza interna di 3.03 metri; da un secondo bagno di superficie netta pari a 5.67 metri quadrati per un'altezza interna di 3.03 metri; da una seconda camera da letto matrimoniale di superficie netta pari a 16.23 metri quadrati per un'altezza interna di 3.03 metri ed infine da un ampio salone di superficie netta pari a 41.41 metri quadrati per un'altezza interna di 3.03 metri.

Le finiture, gli accessori e gli infissi sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

In base a quanto constatato si può affermare che non sono ascrivibili, al bene *de quo*, né irregolarità tali da determinarne un incremento del carico urbanistico (l'intero edificio e l'appartamento staggito sono conformi a quanto riportato negli allegati tecnici della concessione edilizia in sanatoria) né abusi di tipo edilizio-urbanistico opponibili agli acquirenti sub asta (a meno di lievissime difformità facilmente sanabili).

Per quanto concerne la quantificazione del bene, il c.t.u. fissa il valore da porre come base d'asta complessivo, arrotondato per difetto, ad:

euro 180.550,37 ≈ euro 180.000,00



(dicasi euro centoottantamila/00)

Quesito n. 15: “estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

Risposta al quesito n. 15

Il reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo anche degli interni, effettuato in occasione del sopralluogo del giorno 25 Ottobre 2014, è riportato come Allegato A della presente relazione peritale.

*** _ ***

Il c.t.u. resta comunque sempre a disposizione del G.E., che si ringrazia naturalmente per la fiducia concessa, per eventuali chiarimenti in merito al presente lavoro di consulenza tecnica ricordando che le spese parzialmente sostenute ed ancora da sostenersi per il presente lavoro peritale sono tutte riportate e descritte nel documento addizionale COSTI C.T.U. 48/14.

p.s. il presente lavoro di c.t.u. sarà inviato alle parti tramite p.e.c. e raccomandata A/R rispettivamente agli indirizzi:

- 1) studiolegale@pec.avvmigliaccio.it
- 2) XXXXXXXXXX

e le cui ricevute saranno inserite a fine trattazione.

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – G.E. Dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 48/2014 R.E.
Promossa da: Banca Nuova S.p.A.
Avverso: Sig.XXXXXXX.



Lamezia Terme

IL C.T.U.

01/12/2014