

ALLEGATO N° 1

VERBALI DI SOPRALLUOGO

VERBALE n. 01

INIZIO OPERAZIONI PERITALI e PRIMO SOPRALLUOGO

----- ◆ -----

R.G.E. 46/2020 vertente tra B.N.L. S.p.A. (parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Franco) contro [REDACTED] (parte convenuta rappresentata e difesa dall' Avv. Arcangelo De Caro).

----- ◆ -----

Il giorno 01/10/2020, ore 15:00, in Catanzaro, in Via Conti Falluc n° 122, presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto Arch. Salvatore Carioti, nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, secondo quanto disposto dal Giudice Dott. ssa Song Damiani con provvedimento emesso in data 15/09/2020 e ricevuto dalla Cancelleria tramite PEC, secondo il sopralluogo fissato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Orazio Zimatore, ha dato contestualmente inizio alle operazioni peritali e primo sopralluogo. -----

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU:

IL DEBITORE ESECUTATO SIGNORE [REDACTED] CON I LEGALI DIFENSORI AVV. ARIANGELO ED ENZO DE CARO, L'ING. GIANLUIGI CARIOTI COLLABORATORE DEL CTU.
NEL L'APPARTAMENTO IN VIA CONTI FALLUC N° 122 È STATO EFFETTUATO RILIEVO E ANPIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, SUCCESSIVAMENTE SI È PRESO VISIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A GARAGE ANCH'ESSE OGGETTO

DI PIGNORAMENTO.

Il CTU informa le parti circa la tempistica disposta per il deposito della perizia di valutazione del compendio pignorato.

All'esito del necessario sopralluogo (espletato entro 15 giorni dall'accettazione dell'incarico), verrà depositata una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica contenente "una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".

Una relazione finale verrà depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata del 17.12.2020, copia della stessa sarà inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, salvo differimenti temporali autorizzati e comunicati, le parti potranno depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari. -----

Il CTU procede alla disamina degli atti relativi al procedimento e alla lettura dei quesiti di cui al provvedimento del 12.09.2020 di seguito riportati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

7) l'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene

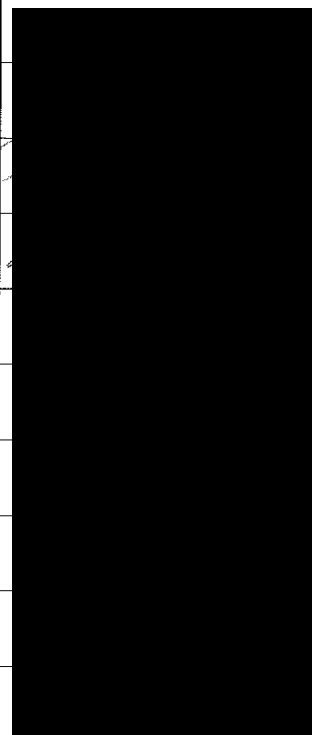
del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

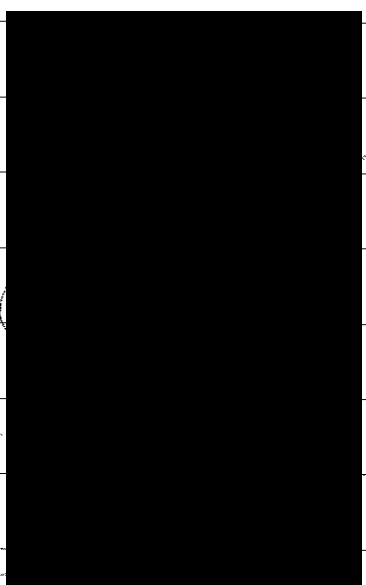
11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pre tassato di € 200,00;

ALLE ORE 16.10 IL SOTTOSCRITTO UNITAMENTE AI PRESENTI SI È RECATO PRESSO L'UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN VIA LUCEPPIO DELLA VALLE S.N.C. ATTUALMENTE DESTINATA A USUALE COMMERCIALE UO BAR PASTICCERIA GELATERIA CHE È STATA



[Handwritten signature]

EFFETTUATA UNA RICOGNIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE.
NON UENDO STATO POSSIBILE IN DATA ODIERNA VISITARE
GLI ALTRI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORIMENTO, IL SOTTOSCRITTO
SI RISERVA A BREVE DI FISSARE UN SECONDO SOPRALUOGO
PER IL PROSEGUO DELLE OPERAZIONI PERITALE.
IL PRESENTE VERBALE VIENE PERTANTO CHIUSO E SOTTOSCRITTO
DAL PRESENTE ALLE ORE 16,30



VERBALE n. 02

SECONDO SOPRALLUOGO

----- ◆ -----

R.G.E. 46/2020 vertente tra B.N.L. S.p.A.(parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Franco) contro [redacted] (parte convenuta rappresentata e difesa dall' Avv. Arcangelo De Caro).

----- ◆ -----

Il giorno 06/10/2020, alle ore 9:00, in Catanzaro, in Via Conti Falluc n° 122, presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto Arch. Salvatore Carioti, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa civile in epigrafe, secondo quanto disposto dal Giudice Dott. ssa Song Damiani con provvedimento emesso in data 15/09/2020 e ricevuto dalla Cancelleria tramite PEC, ha dato seguito alle operazioni peritali, avute inizio alle ore 15,00 in data 01/10/2020, con un secondo sopralluogo a seguito di appuntamento concordato con il Custode Giudiziario nominato Avv. Orazio Zimatore e con il debitore signor [redacted] e i legali difensori Avvocati Arcangelo ed Enzo De Caro. -----

[Handwritten signatures]

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU:





IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ORAZIO ZIMATORE

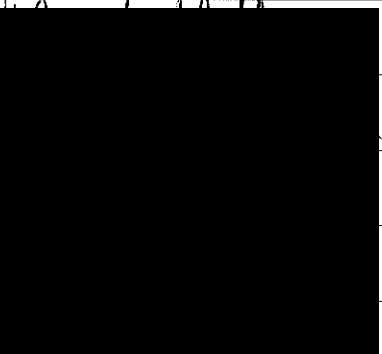
IL DEBITORE SIG. [redacted]

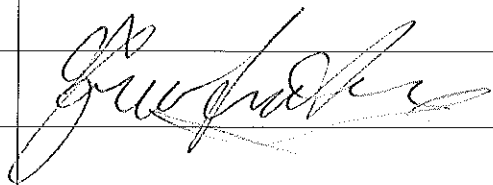
L'ING. GIANLUIGI CARIOTI COLLABORATORE DEL CTU.

[Handwritten signatures]

SI È PROCEDUTO AL RILIEVO DEL LOCALE MANSARDA UBICATO NEL SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN VIA CONTI FALLUC N°111 E RELATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

DEL LOCALE. ALLE ORE 9,30 IL DEBITORE SIG.  SI ALLONTANA DALLE OPERAZIONI PERITALI. ALLE ORE  SI SI È RECATI CON LA ^{DEBITRICE} SIGNORA  CONINGE DEL DEBITORE SIG.  IN LOCALITÀ CAMINIA ALTA NEL COMUNE DI STATTETTI (CZ) PER PRENDERE VISIONE DELLA VILLETTA A DUE CLEVACIONI, SI È PROCEDUTO ANCHE QUI A RILIEVO DELL'APPARTAMENTO E AD AMPIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANCHE DELLE PERTINENZE ESTERNE. ALLE ORE 10,45 VIENE QUINDI CHIUSO E SOTTOSCRITTO IL VERBALE DAI PRESENTI.





VERBALE n. 03

TERZO SOPRALLUOGO

----- ◆ -----

R.G.E. 46/2020 vertente tra B.N.L. S.p.A. (parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Franco) contro [REDACTED] parte convenuta rappresentata e difesa dall'Avv. Arcangelo De Caro).

----- ◆ -----

Il giorno 06/10/2020, alle ore 21:00, in Catanzaro, in Via Lucrezia della Valle s.n.c., presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto Arch. Salvatore Carioti, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa civile in epigrafe, secondo quanto disposto dal Giudice Dott. ssa Song Damiani con provvedimento emesso in data 15/09/2020 e ricevuto dalla Cancelleria tramite PEC, ha dato ulteriore seguito alle operazioni peritali, avute inizio alle ore 15,00 in data 01/10/2020 e proseguite con un secondo sopralluogo in data odierna nella mattinata alle ore 9,00.

Non essendo stato possibile nei precedenti sopralluoghi eseguire documentazione fotografica e i necessari rilievi e misurazioni, in quanto l'immobile ad uso commerciale adibito a bar - pasticceria - gelateria era in attività, il sottoscritto CTU ha concordato con il Custode Giudiziario nominato Avv. Orazio Zimatore e con la debitrice signora [REDACTED] un appuntamento all'orario di chiusura dell'esercizio commerciale.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU:

L'AVVOCATO ORAZIO ZIMATORE CUSTODE GIUDIZIARIO

LA DEBITTRICE SIGNORA [REDACTED] E IL DEBITORE [REDACTED]

SI È PROCEDUTO AD EFFETTUARE RILIEVI E MISURAZIONI DEL LOCALI

COMMERCIALE ED AMPIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO
STESSO, NON AVENDO I PRESENTI NULLA DA DICHIARARE, VIENE
CHIUSO E SOTTOSCRITTO IL VERBALE ALL' ORE 71,30

