

ALLEGATO N° 1

VERBALE 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) riunita alla procedura n° 92/2020 .

----- ◆ -----

Il giorno 21/03/2023, ore 16:30, in Catanzaro, in Via Lucrezia della Valle snc, il sottoscritto Arch. Salvatore Carioti, nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, secondo quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione Dott. Luca Mercuri, che con provvedimento emesso in data 28/12/2022 ha disposto la riunione della procedura in oggetto con la n° 92/22 RGE avviata su beni parzialmente coincidenti e nella successiva udienza, in data 02/03/2023, ha dato incarico al sottoscritto di procedere alla stima dell'ulteriore bene identificato al C.F. al fgl. 69 part. 843 sub 82. E facente parte della procedura n° 92/22 RGE, secondo il sopralluogo fissato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Orazio Zimatore, ha dato contestualmente inizio alle operazioni peritali.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU:

IL SIGNOR [REDACTED] DELEGATO DAL SIGNOR [REDACTED]
[REDACTED] DEBITORI ESECUTATI E L'AVVOCATO ARCANGELO
DE CARO LEGALE DI PARTE CONVENUTA.

Il CTU procede alla lettura dei quesiti 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

Handwritten signature



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 preteso di € 200,00;

IL CTU HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE I NECESSARI RILIEVI
PER DETERMINARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA
STIMA DEL BENE PIGNORATO E RELATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRA
FICA DEL LOCALE.

ALLE ORE 16,50 VIENE CHIUSO IL PRESENTE VERBALE E
SOTTOSCRITTO DAGLI INTERVENUTI.

