

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LAMEZIA TERME

Giudice Esecuzione Immobiliare
dott. ALESSIA IAVAZZO

CTU arch. Vittoria D'Amico

R.E. n. 15/2022



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione n° 15/2022

Dott. ALESSIA IAVAZZO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
NELLA CAUSA CIVILE**

Promosso da
sig. MAIOR SPV srl
presso Avv. Roberto Serantoni
P.E.C.: r.serantoni@cnfpec.it

CONTRO



C.T.U. arch. VITTORIA D'AMICO



INDICE:

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	4
1.1 - PREMessa	4
1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	6
2. RISPOSTA AI QUESITI	7
2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 C.P.C."	7
2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"	7
2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"	7
2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"	8
2.4.a _ Premessa.....	8
2.4.b _ Dati Catastali	8
2.4.c _ Confini.....	9
2.4.d _ Descrizione del contesto	10
2.4.e _ Descrizione degli spazi interni ed esterni pignorati	10
2.4.f _ Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento	11
2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ"	11
2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ"	11
2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE"	12
2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE"	12
2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE"	13
2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE"	16
2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA"	16
2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO"	16
2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO"	17
2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE"	17
2.15.a - Calcolo della superficie commerciale	17
2.15.b - Metodo di stima diretta sintetico - comparativo:	18
2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA"	20



2.16.a – Planimetria del bene staggito:	21
2.16.b – Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva:	21
2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO"	23
AREA ESTERNA.....	23
2.17.a – Veduta esterna	23
PIANO TERRA.....	27
2.17.b – Ingresso e Angolo A:	27
2.17.c – Preparazione vivande e bancone:	31
2.17.d – Angolo B:.....	36
2.17.e – WC:.....	38
2.17.f – Disimpegno:.....	41
3. CONCLUSIONI.....	42
4. ALLEGATI.....	43
4.1.a – Allegato A: invito parti per sopralluogo PEC.....	43
4.1.b – Allegato B: VERBALE DI SOPRALLUOGO	45
4.1.c.1 – Allegato C.1: VISURE PER IMMOBILE ATTUALE FG.25, PART. 422, SUB.1	47
4.1.c.2 – Allegato C.2: VISURA PER IMMOBILE STORICA FG.25, PART. 422, SUB. 1	49
4.1.c.3 – Allegato C.3: VISURA PER SOGGETTO SIG. DE CARIO BENITO	52
4.1.c.4 – Allegato C.4: ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG.25 NOCERA TERINESE	57
4.1.d – Allegato D: ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO LONGO (1994)	58
4.1.e – ALLEGATO E: ORTOFOTO.....	66
4.1.f.1 – Allegato F.1: VISURE IPOTECARIE SIG. DE CARIO BENITO.....	67
4.1.f.2 – ALLEGATO F.2: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.25, PART.422, SUB.1	75
4.1.g – ALLEGATO G: ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.....	88
4.1.h – Allegato H: CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.....	89
4.1.i – Allegato I: Stralcio PRG Centro Storico	90
4.1.l – Allegato L: Domanda Conc.Edilizia prot.n.3553/97	91
4.1.m – Allegato M: Concessione edilizia prot.n.1336/97	96
4.1.n – Allegato N: Progetto di Ristrutturazione (Conc.Ed. n.1336_97)	100
4.1.o – Allegato O: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO	106
4.1.p – Allegato P: OMI commerciale Nocera Terinese (01_2022)	107
4.1.q – Allegato Q: AGENZIA IMMOBILIARI Nocera Terinese	108



1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice Emerito dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Lamezia Terme, **DOSSA ALESSIA IAVAZZO**

1.1 - PREMESSA

Nel corso dell'udienza tramite PEC del 15 luglio 2022, la S.V.I. conferiva alla sottoscritta **arch. Vittoria D'Amico**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento nell'Esecuzione Immobiliare RE n.15/2022: causa Civile MAIOR SPV srl contro [REDACTED]

Prestato giuramento di rito in data 20 luglio 2022, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il 19 ottobre 2022 e poi con istanza di proroga al 21 dicembre 2022.

I quesiti formulati dal G.E. e di seguito testualmente riportati sono:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista, dall' art. 567 Codice Procedura Civile 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 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 (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 G.E.;*
 5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) 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 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*

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



- 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 stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazioni della causa 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 (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi 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) 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), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, 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 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. 28.2.85 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, 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 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 calore per metro quadro e 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 sull'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 - 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.*

1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Ad evasione dell'incarico assunto, la sottoscritta, con regolare avviso alle parti tramite notifica con PEC (**ALLEGATO A**), fissava la seguente data per poter svolgere le operazioni di sopralluogo nella località su cui sorge l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, sito a Nocera Terinese (CZ), in via Ernesto Pontieri n°24, oggi via Francesco Acerbi n° 10, censito in Catasto Fabbricati, Foglio 25, part. n. 422, sub. 1:

- 15 ottobre 2022, alle ore 10:00 – nella quale furono effettuate le rilevazioni dei vani metrici e fotografici. Si svolgevano e si concludevano così le operazioni di rilievo del bene;

Durante il sopralluogo (**ALLEGATO B**) è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima, sia all'esterno sia all'interno dello stesso, al fine d'illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene.

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANZARO (ex Catasto Fabbricati e Terreni) tramite SISTER, *per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine e per reperire le visure ipocatastali (ossia visure per immobile, per soggetto, storica);*
- SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari – R.R.II), *per accertare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare i nominativi e note di trascrizione ovvero per richiedere le visure ipotecarie per soggetto e per immobile;*
- UFFICIO TECNICO COMUNALE DI NOCERA TERINESE, *per accertare progetti depositati riferiti al bene pignorato, eventuali difformità rispetto alla Legge n. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art.39 della Legge 724/94 nonché in merito al condono Edilizio ultimo, ossia il D. L. 30 settembre 2003 n.269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art.32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;*
- UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE, *per l'accertamento del regime patrimoniale del debitore, attraverso l'estratto dell'Atto di matrimonio del sig. Benito De Carlo con la sig.ra Stefania Rocca;*
- UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE, *per poter accertare la residenza del debitore attraverso la REDAZIONE di un certificato attuale e dello stato di famiglia.*

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, la sottoscritta C.T.U. redige quanto segue:

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 c.p.c."

"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione dall'art. 567 Codice Procedura Civile 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".

Secondo quanto previsto dall'art. 567 del C.P.C. il Creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal 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.

Nel fascicolo R.E. n. 15/2022 del R.G.E.I. sono presenti:

- Atto di Pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Inoltre:

- Nota di Trascrizione;
- Nota di iscrizione al ruolo

Per cui la documentazione di cui all'art. 567, c.2°, c.p.c., risulta essere completa ed idonea.

2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

"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"

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta essere completa ed idonea.

2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

"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"



Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante il bene pignorato, si procede secondo quanto prescritto dal quesito n° 2, procedendo così alla risoluzione dei successivi.

2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"

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 G.E.

2.4.a _ Premessa

L'immobile oggetto di operazione peritale è un locale commerciale nel quale si esercita l'attività di ristorazione di un bar. E' denominato "██████████" posto al piano terra appartiene ad un edificio storico all'interno del centro storico del Comune di Nocera Terinese.

Comune Nocera Terinese

Nocera Terinese (*Nucéra* in calabrese) è posto a 240 metri di altitudine sulle pendici di un colle rivolto verso la bassa valle del Savuto e verso il mar Tirreno. Separata dal nucleo principale vi è Marina di Nocera Terinese, ove il fiume Savuto sfocia nel mar Tirreno.

I suoi abitanti sono chiamati i *Noceresi*.

Nelle vicinanze troviamo i Comuni di Falerna, di San Mango d'Aquino, di Cleto e a Nord-Ovest dal Comune di Lamezia Terme la più grande città nella prossimità.

Nelle vicinanze L'Agriturismo "*Calabria al Cubo*".

Nel centro storico sono presenti vari palazzi: Palazzo Odoardi, Palazzo Longo, Palazzo Niccoli, Palazzo Ventura, Palazzo Mancini, Palazzo Parrella e Palazzo Rossi.

Gli edifici di culto sono: Chiesa Santa Maria della Pietà, Chiesa di San Giovanni Battista, Chiesa di San Martino, Chiesa della SS.ma Annunziata, Chiesa di San Francesco, Convento dei Cappuccini.

Sempre nel centro storico sono presenti: l'Istituto Musicale Pareggiato P.i. *Tchaikovsky*, il Conservatorio di Musica PI *Tchaikovsky* e Ateneo "*Filarmonica della Calabria*".

2.4.b _ Dati Catastali

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di NOCERA TERINESE, (**ALLEGATO C.1**, **ALLEGATO C.2**, **ALLEGATO C.3**). Nello specifico:

VISURA PER IMMOBILE E PER SOGGETTO								
N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
	25	422	1	C/1	3	22 m ²	22 m ²	€ 211,33

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



LOCALITA' COMUNE DI NOCERA TERINESE VIA FRANCESCO ACERBI N.10 Piano: T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 Pratica n.CZ0119916 in atti dal 30/11/2015 derivante da aggiornamento ASNC (n.36636.1/2015) 1.Atto del 18/06/1994 Pubblico ufficiale NOT. LONGO Sede ROMBIOLO (VV) Repertorio n. 10374 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 9909.1/1994 Pratica n.318090 in atti dal 04/10/2001
---	---

VISURA STORICA PER IMMOBILE

01/01/1992	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] <p>PROPRIETÀ 1/1</p> <p>Proprietà dei beni fino al 11/09/1993</p> <p>IL BENE È IDENTIFICATO IN N.C.E.U. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE, FG.25, PART. 422, SUB.1 CATEGORIA C/1, CLASSE 3, CONSISTENZA 22 MQ.</p>
-------------------	---

11/09/1993	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEI SIGNORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] <p>PROPRIETÀ 1/3</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] <p>PROPRIETÀ 1/3</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] <p>PROPRIETÀ 1/3</p> <p>PERVENUTO AI PROPRIETARI TRAMITE SUCCESSIONE LEGITTIMA REGISTRATA A LAMEZIA TERME L'11/09/1993, N.100, VOL.408</p> <p>Proprietà dei beni fino al 18/06/1994</p>
-------------------	---

18/06/1994 fino ad oggi	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] <p>Proprietà dei beni fino ad oggi</p> <p>ATTO DEL 18/06/1994 PUBBLICO UFFICIALE NOT. LONGO SEDE ROMBIOLO (VV) REPERTORIO N. 10374 REGISTRATO IN DATA - COMPRAVENDITA VOLTURA N. 9909.1/1994 PRATICA N.318090 IN ATTI DAL 04/10/2001</p> <p>IL BENE È IDENTIFICATO IN N.C.E.U. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE, FG.25, PART. 422, SUB.1 CATEGORIA C/1, CLASSE 3, CONSISTENZA 22 MQ.</p>
------------------------------------	--

2.4.c_ Confini

Il bene pignorato è identificato in una particella catastale accertata in catasto Fabbricati di Nocera Terinese, Foglio 25, part. 422, sub.1. Dall'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO C.4**) e

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



dall'immagine dell'ortofoto allegata (**ALLEGATO E**) l'immobile-bar pignorato è posto al piano terra di un edificio storico e confina:

- A nord-est: strada comunale via Pontieri (oggi via Francesco Acerbi) e Fg.25, part.423;
- Ad nord-ovest: strada comunale via Pontieri (oggi via Francesco Acerbi) e Fg.25, part.419 Palazzo Parrella;
- A sud-est: vicolo dietro Largo Sposato;
- A sud-ovest: Fg.25, part.419.

2.4.d _ Descrizione del contesto

L'immobile oggetto di operazioni peritali è sito in una zona centralissima del Comune di Nocera Terinese. Fa parte di un tessuto urbano storico costruito ante 1967 ed il bene è in adiacenza con il *Palazzo storico Parrella*.

Nel contesto sono presenti: la chiesa dell'Annunziata, chiesa di San Giovanni Battista, chiesa di San Martino, farmacia, forno per il pane, Comando dei Carabinieri, Studio dentistico, ferramenta, salone di parrucchieria, l'Istituto Musicale pareggiato "Tchaikovsky", il ristorante "Al ritrovo" ed il "B&B dei Vicoli".

2.4.e _ Descrizione degli spazi interni ed esterni pignorati

Il bene staggito è sito su via Pontieri n.24 oggi via Francesco Acerbi n.10. Fa parte di un fabbricato a più livelli costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 del centro storico di Nocera Terinese.

Confina con altra proprietà denominata Palazzo Parrella, proprietà Amendola e Sposato, con marciapiede su via Acerbi

E' ubicato al piano terra ed il locale ha una destinazione d'uso commerciale indetificata catastalmente C/1 dove si esercita l'attività di ristorazione di un bar [REDACTED] E' accessibile da via Francesco Acerbi n.10 attraverso un piccolo slargo autorizzato per la disposizione di tavoli all'aperto; ha un'ottima visibilità ed è posizionato in una delle vie principali del centro. Si accede al locale dalla portavetrata munita di cancellata metallica esterna così come è protetta la finestra del locale che si affaccia sempre dalla medesima strada. Gli infissi sono in metallo con vetrate.

La struttura statica dei muri perimetrali ed interni sono in muratura portante, mentre la tramezzatura che definisce il servizio igienico è costituito da tramezzature divisorie realizzate con la Concessione Edilizia n. 1336/1997 in laterizio forato per uno spessore complessivo di circa 13 cm. Il pavimento è in prodotto ceramico ed il rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica così come il pavimento.

Parti delle pareti interne sono rivestite in pietra ed il soffitto è caratterizzato dalla presenza di travi in legno; il tutto dà calore all'ambiente.

Accedendo all'interno del bar troviamo un unico vano diviso da un bancone che separa la zona di preparazione delle bevande e alimenti rispetto all'area con i tavolini e le panche per la consumazione

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



degli stessi. Al di là di esso uno spazio disimpegno sul quale si affaccia il bagno. Il locale è areato da una finestra oltre che dalla porta d'ingresso principale.

Il bar è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti sia nel bagno, sia nell'angolo per la preparazione dei cibi;
- elettrico, con punti luce, prese ed interruttori in ogni ambiente;
- il ricambio per l'aria del bagno motorizzata ed elettrica.

Il bar si presenta in buone condizioni di manutenzione.

2.4.f_ Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati negli Atti depositati in Fascicolo corrispondono allo stato di fatto dei luoghi.

2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ"

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

Il debitore [REDACTED] risulta essere attualmente l'unico proprietario dell'immobile. Il bene è pervenuto tramite il seguente Atto Notarile:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (ALLEGATO D).** [REDACTED]

Voltura n. 9909.1/1994 Pratica n.318090 in atti dal 04/10/2001.

Soggetti che vendono: [REDACTED]

Soggetto acquirente: [REDACTED]

2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ"

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.

Attualmente, così come specificato nella risposta al quesito precedente (n° 5), il bene in oggetto risulta essere in possesso della [REDACTED] unico proprietario dell'immobile pignorato in regime di regime di comunione legale dei beni (**ALLEGATO G**). Si esplicita che il bene è stato comprato dal convenuto il 18/06/1994 il quale ha contratto il matrimonio con [REDACTED], successivamente all'acquisto del bene.



2.7 - SETTIMO QUESITO: "POSSESSO DEL BENE DA TERZI"

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Dalle operazioni peritali di sopralluogo (**ALLEGATO B**) si è evinto che nel bene pignorato risulta essere svolta l'attività di ristorazione ed è gestita dal proprietario, il convenuto

Dal certificato di Residenza e dallo Stato di Famiglia (**ALLEGATO H**) risulta essere residente presso altro bene di sua proprietà, nel Comune di Nocera Terinese insieme con

2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE"

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.

DEBITORE-PROPRIETARIO

Dall'Ufficio Anagrafe dello Stato Civile del Comune di NOCERA TERINESE e dai registri degli Atti di Matrimonio (**ALLEGATO G**) a contratto matrimonio con nel Comune di Nocera Terinese (CZ). Non sono riportate annotazioni marginali nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio; gli sposi hanno quindi scelto il **REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI**.

2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

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

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



Dai documenti esaminati non risultano formalità a carattere storico-artistico, paesaggistico e di pregio architettonico. Da quanto comunicato da [REDACTED] non ci sono spese insolite condominiali ordinarie e spese straordinarie. Non appartiene ad un edificio con più inquilini ma è in essere autonomo.

2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi 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) e i costi per le relative cancellazioni

Da accertamenti effettuati presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) sul Fabbricato censito catastalmente al Foglio 25, particella 422, su.1 del Comune di Nocera Terinese e [REDACTED] proprietario ed esecutato della suddetta particella (bene ipotecato), negli archivi informatizzati a partire dal 01/01/1989 al 08/09/2022, risultano i seguenti Atti (**ALLEGATO F.1_F.2**):

- La visura ipotecaria per soggetto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**ALLEGATO F.1**)

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/1994, Registro Particolare 549, Registro Generale 609, Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 10117 del 04/01/1994. Soggetto donatario.

ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/1994, Registro Particolare 620, Registro Generale 7384, Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 10289 del 14/04/1994 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). ANNOTAZIONE N.718 DEL 13/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/1994, Registro Particolare 9909, Registro Generale 12097, Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 10374 del 18/06/1994. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto Acquirente

ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2005, Registro Particolare 6256, Registro Generale 24846, Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 31215/30 del 09/11/2005 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto debitore. ANNOTAZIONE N.3181 DEL 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2006, Registro Particolare 4293, Registro Generale 22560, Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 2728/892 del 17/11/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto debitore.
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 19/11/2007, Registro Particolare 3924, Registro Generale 20944, Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 92817/28017 del 15/11/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto debitore.
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 06/07/2009, Registro Particolare 1815, Registro Generale 9747, Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 5088/30 del 25/06/2009 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto debitore.
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 23/11/2012, Registro Particolare 1261, Registro Generale 15899, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 243/3012 del 16/11/2012 – IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973). Immobili siti in Nocera Terinese (CZ). Soggetto debitore.
TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO DEL</u> 29/04/2022, Registro Particolare 4778, Registro Generale 5837, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 256/2022 del 24.03.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN NOCERA TERINESE (CZ)

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN NOCERA TERINESE Fg. 25, part. 422, sub.1 (ALLEGATO F.2)**:

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 24/06/1994, Registro Particolare 9909, Registro Generale 12097, Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 10374 del 18/06/1994
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 19/11/2005, Registro Particolare 6256, Registro Generale 24846, Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 31215/30 del 09/11/2005 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. <u>ANNOTAZIONE N.3181 DEL 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)</u>
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 19/11/2007, Registro Particolare 3924, Registro Generale 20944, Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 92817/28017 del 15/11/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 06/07/2009, Registro Particolare 1815, Registro Generale 9747, Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 5088/30 del 25/06/2009 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA LEGALE: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 23/11/2012, Registro Particolare 1261, Registro Generale 15899, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 243/3012 del 16/11/2012 – IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973).
TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:



° TRASCRIZIONE CONTRO DEL 29/04/2022, Registro Particolare 4778, Registro Generale 5837, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 256/2022 del 24.03.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

i creditori iscritti rilevati nelle visure ipotecarie e le SPESE RELATIVE PER LE RISPETTIVE CANCELLAZIONI^{1 2} riferite all'immobile pignorato (ad eccezione dell'Ipoteca Legale iscritta il 16/11/2005 attualmente cancellata) sono:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/11/2007, Registro Particolare 3924, Registro Generale 20944, Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 92817/28017 del 15/11/2007 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO. **COSTO DI CANCELLAZIONE: € 35,00** (tasse ipotecarie)
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/07/2009, Registro Particolare 1815, Registro Generale 9747, Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 5088/30 del 25/06/2009 – **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. **COSTO DI CANCELLAZIONE:** = € 94, 00 (35,00+59,00 per tasse ipotecarie e bollo) + 0,50% x € 53.342,80 (capitale totale iscritto) = **€ 360,72**
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/11/2012, Registro Particolare 1261, Registro Generale 15899, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 243/3012 del 16/11/2012 – **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973). **COSTO DI CANCELLAZIONE:** = € 94, 00 (35,00+59,00 per tasse ipotecarie e bollo) + 0,50% x € 55.248,58 (capitale totale iscritto) = **€ 370,25**
4. **TRASCRIZIONE** CONTRO DEL 29/04/2022, Registro Particolare 4778, Registro Generale 5837, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 256/2022 del 24.03.2022 - atto esecutivo o cautelare – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **COSTO DI CANCELLAZIONE³:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)

TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI A SEGUITO DELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

€ 35,00+€ 360,72+€ 370,25+€ 294,00 = **€ 1.059,97**

¹ Calcolate ai sensi del D.L. 347/90 secondo le prescrizioni fornite dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro. Ipoteca Giudiziale e Legale (l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta) è calcolata in base ad una sommatoria del 0,50% capitale interessato iscritto+€ 35,00 tasse ipotecarie+59,35 bollo. La cancellazione dell'Ipoteca Volontaria € 35,00.

² Secondo la RISOLUZIONE N. 3 /2004 dell'Agenzia del Territorio, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali è la medesima di quella dell'iscrizione.

³ Fonte Agenzia delle Entrate, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali e pignoramento è la medesima di quella dell'iscrizione. €200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347 - art. 18 e dell'art. 7 D.P.R. 308/2000); €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la D.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE"

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 eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.

In **ALLEGATO C ED ALLEGATO F** vengono depositate visure aggiornate, per soggetto e per immobile:

- **VISURE IPOCATASTALI** (per immobile, storica, soggetto) (**ALLEGATO C.1, C.2, C.3**) richieste presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Catasto);
- **VISURE IPOTECARIE** (per soggetto, per immobile) (**ALLEGATO F.1, F.2**) tramite ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria dei Registri).

Da un'attenta analisi ed accurato controllo incrociato non risultano esserci discrasie.

2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA"

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 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. 28.2.85 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85.

L'immobile ricade in una zona del centro storico del Comune di Nocera Terinese individuata dal PRG "**Centro Storico-R3.1 Corso Centrale**" (**ALLEGATO I**).

E' ubicato al piano Terra e fa parte di un edificio del tessuto storico del paese. In esso si svolge l'attività commerciale adibita a bar. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale il proprietario [REDACTED] ha presentato DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL BENE (**ALLEGATO L**) esterna ed interna il 30.05.1997, protocollata col n.3553, per la quale è stata rilasciata regolare **CONCESSIONE EDILIZIA n.° 1336/1997** (**ALLEGATO M**).

Dal confronto fra PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE AUTORIZZATO (**ALLEGATO N**) e STATO DI FATTO ATTUALE dei luoghi (**ALLEGATO O**) **non emergono difformità**.

2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO"

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

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



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 Si evincono difformità dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi (**ALLEGATO O**) e la documentazione rilevata nell'Ufficio Tecnico di Nocera Terinese Progetto C.E. 1336/1997 (**ALLEGATO M**) pertanto non è necessaria sanatoria del bene staggito.

2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO"

Verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero di diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE"

Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il calore per metro quadro e 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.

Il bene, Negozio/Bottega C/1, è ubicato in una zona centralissima del Nocera Terinese nella quale si esercita l'attività commerciale di ristorazione di un bar.

Per la valutazione di un negozio bisogna tener conto della posizione, dell'entità del passaggio antistante, della possibilità di reclamizzazione con insegne, dell'adiacenza di altri servizi commerciali, del bacino di utenza in termini di popolazione che lo usufruisce, dell'ampiezza della via sulla quale il negozio si apre, del numero degli occhi di vetrina (i negozi ad angolo sono più apprezzati).

2.15.a - Calcolo della superficie commerciale

Le superfici commerciali, sono calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Vengono anche definite **SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE⁴**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
SUPERFICI	SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PIANO TERRA:			
SUPERFICIE CALPESTABILE UTILE ⁵ + MURI ESTERNI E DIVISORI CONFINANTI ⁶	34,97+ 8,53	1	43,50 mq (100% sup.; 50% muri esterni)
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE			43,50 mq

2.15.b - Metodo di stima diretta sintetico - comparativo:

Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città, in sede di compravendita di unità in edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Per poter attingere ai dati di riferimento per la valutazione di stima, si è ricorso alle fonti attinte dall'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO P**), da notizie ricavate da indagini dirette di mercato presso il Comune di Nocera Terinese (**ALLEGATO Q**).

Per un'abitazione con le caratteristiche del bene staggito i valori di riferimento oscillano:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO €/MQ
Da (ALLEGATO Q) Borsino Immobiliare per un bene normale:	€ 741,00 - € 931,00 con una media di € 836,00
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE-OMI zona centrale Nocera Terinese Agenzia del Territorio: 1° semestre 2022 (ALLEGATO P)	€ 900,00 ÷ € 1.100,00 Negozio in condizioni normali

Considerando che il bene è in ottimo stato di conservazione e, soprattutto, considerata la sua posizione commerciale, facendo la media tra i valori massimi acquisiti (€ 931,00+€1.100,00)/2 si ritiene più congruo il valore € 1.016,00.

⁴ Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (*direzionale, industriale e turistico*) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (*cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*).

⁵ 100 % della superficie.

⁶ Superficie dei divisori interni non portanti 100 % superfici pareti portanti e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, calcolati però al 100% in caso di immobili autonomi. 50% dei muri confinanti fino un massimo di 25 cm.



Va poi moltiplicato per la **Superficie Convenzionale** precedentemente calcolata, pari a **43,50 mq** si determina un valore complessivo V_b (valore bene) pari:

$$V_b = € 1.016,00 \times 43,50 \text{ mq} = € 44.196,00$$

A questo valore, si applicano poi i principali **COEFFICIENTI CORRETTIVI O DI DIFFERENZIAZIONE⁷** che servono a stabilire con la maggiore approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE			
COEFFICIENTE CORRETTIVO	CRITERIO OGGETTIVO	SCELTA DEL CRITERIO OGGETTIVO	K
K₁ ubicazione nella città	Individua la posizione nel contesto del territorio urbano, che è diviso in zone omogenee in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e della loro centralità	Zona omogenea centro storico della città cuore del paese	1,10
K₂ Vetustà	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di costruzione.	Secondo quanto riportato nel progetto i lavori di ristrutturazione del bene sono iniziati nel 1997 (ALLEGATO M) K= 0% < 6 anni fino a 5 anni K= 1% per i successivi 15 anni = ogni anno dal 6° al 21°; K= 0,5% per gli ulteriori 30 anni = dal 22° al 52° anno Perciò: anno=2022-1997=25 anni v=0% (dal 1997 al 2003) v=15% (dal 2004 al 2019) v=1,5% (dal 2020 al 2022) coeff.=100%-16,5%= 83,5%	0.835
K₃ Stato di conservazione e manutenzione	Si individua lo stato del fabbricato in normale, mediocre e scadente. Questi coefficienti sono determinati dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari, riferite all'unità immobiliare	Considerando che l'edificio è in buone condizioni.	1,05
K₄ Consistenza del passaggio pedonale	Si valuta se l'esercizio commerciale è dotato di adeguato marciapiede che ne agevoli facilmente la sua fruibilità	Davanti al Bar insiste un ampio slargo pavimentato che viene utilizzato con autorizzazione dalla ditta proprietaria per	1.10

⁷COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE: sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



			l'allocazione dei tavolini all'aperto	
K₅	Possibilità di reclamizzazione con insegne	Si valuta se l'esercizio commerciale è dotato oppure può dotarsi di insegne o altro che ne pubblicizzino l'attività	Il Bar ha una grande insegna ed è riconoscibile grazie all'allestimento dei tavoli sul marciapiede esterno oltre che dall'insegna	1.10
K₅	Adiacenza di altri servizi commerciali	Si valuta se intorno all'esercizio commerciale insistono altre attività	Il Bar si trova nel centro storico in una via centralissima sulla quale sono dislocate vari negozi. Nelle vicinanze troviamo anche due chiese	1.10
K₆	Ampiezza sulla via sulla	Si valuta se l'esercizio commerciale si affaccia su una via principale oppure secondaria	Il Bar si trova nel centro storico in una via centralissima del Comune di Nocera Terinese	1.10
K₇	Posizione del negozio e vetrine	I negozi ad angolo hanno più vetrine a parità di superficie ed il passaggio pedonale dall'incrocio è più apprezzabile	Il Bar si trova nel centro storico in una via centrale ed ha adeguata visibilità	1.05
K₈	Sicurezza	Si individuano gli impianti e le strutture che garantiscono un elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente, ecc.)	Il bene appartiene ha l'ingresso è la finestra protetta da inferriata	1.05
K₉	Qualità delle rifiniture	Questo coefficiente definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti impiegati	Il bene è stato rifinito con buoni materiali, quali prodotti ceramici e pietre di rivestimento	1.05
K₁₀	Dotazione di servizi	Questo coefficiente valuta la presenza di servizi (wc, ripostigli, ecc)	Dispone del bagno interno ma non ha retrobottega o deposito	0.90
K_i = COEFFICIENTE GLOBALE UNICO⁸				1.47

$$V = \text{VALORE DEL BENE} = V_b * K_i = € 44.196,00 * 1.47 = € 64.968,12$$

VALORE DEL BENE = € 65.000,00

2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA"

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 sull'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

⁸ Prodotto tra i vari coefficienti di differenziazione



gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

2.16.a – Planimetria del bene staggito:

Nello schema (**ALLEGATO O**) viene riportata la planimetria del bene, ricavata dopo le operazioni di rilievo peritali in via Ernesto Pontieri n°24, oggi via Francesco Acerbi n° 10, censito in Catasto Fabbricati, Foglio 25, part. n. 422, sub. 1:

- 15 ottobre 2022, alle ore 10:00 – nella quale furono effettuate le rilevazioni dei vani metrici e fotografici. Si svolgevano e si concludevano così le operazioni di rilievo del bene;

2.16.b – Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva:

SOMMARIA DESCRIZIONE:

Il bene staggito è sito su via Francesco Acerbi n.10. E' posto al piano Terra di un fabbricato a più livelli costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 nel centro storico di Nocera Terinese.

Il locale ha una destinazione d'uso commerciale indenticata catastalmente C/1 e vi si esercita l'attività di ristorazione-bar denominato attualmente [REDACTED]. Ha un'ottima visibilità ed è posizionato in una delle vie principali del centro. Vi si accede attraverso un piccolo slargo di marciapiede, autorizzato per la disposizione di tavoli all'aperto.

All'interno si dislocano gli spazi per la consumazione ai tavoli, un bancone, lo spazio per la preparazione delle vivande ed un locale per i servizi igienici.

La struttura statica dei muri perimetrali ed interni sono in muratura portante, mentre la tramezzatura che definisce il servizio igienico è costituito da tramezzature divisorie realizzate con la Concessione Edilizia n. 1336/1997 in laterizio forato per uno spessore complessivo di circa 13 cm. Il pavimento è in prodotto ceramico ed il rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica così come il pavimento.

Il locale è areato da una finestra oltre che dalla porta d'ingresso principale.

Parti delle pareti interne sono rivestite in pietra ed il soffitto è caratterizzato dalla presenza di travi in legno.

COMUNE DI UBICAZIONE FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ

Nocera Terinese, via Pontieri, 24 oggi Francesco Acerbi n. 10

CONFINI

Il bene oggetto di istanza di vendita risulta essere confinanti catastalmente:

- A nord-est: strada comunale via Pontieri (oggi via Francesco Acerbi) e Fg.25, part.423;
- Ad nord-ovest: strada comunale via Pontieri (oggi via Francesco Acerbi) e Fg.25, part.419;
- A sud-est: vicolo dietro Largo Sposato;
- A sud-ovest: Fg.25, part.419.

ESTENSIONE E DATI CATASTALI

FG	Part.	Sub.	Consistenza	Indirizzo	piano	interno
25	422	1	22 mq catastali	via Francesco Acerbi, 10	Terra	

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

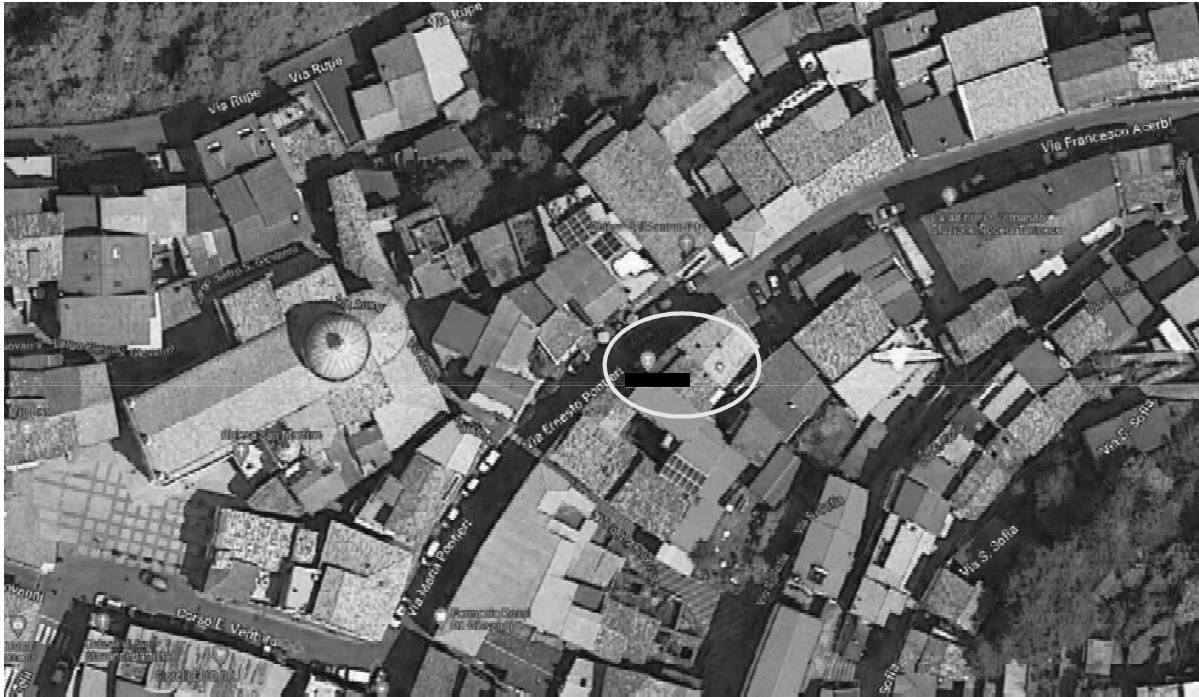
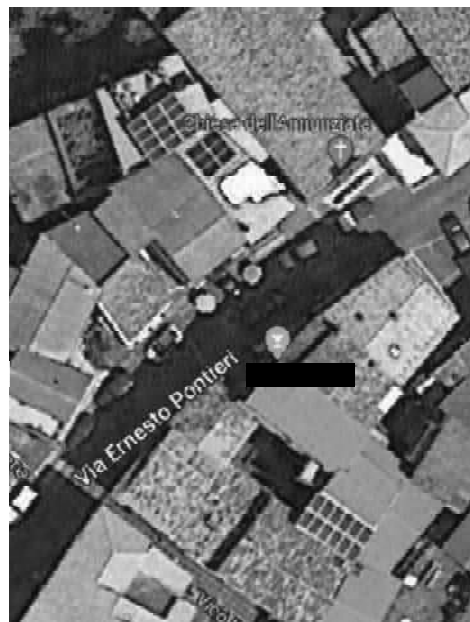


ATTUALE PROPRIETARIO	TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
	TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/1994, Registro Particolare 9909, Registro Generale 12097, Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 10374 del 18/06/1994
ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
<p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 19/11/2007, Registro Particolare 3924, Registro Generale 20944, Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 92817/28017 del 15/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. COSTO DI CANCELLAZIONE: € 35,00 (tasse ipotecarie)</p> <p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 06/07/2009, Registro Particolare 1815, Registro Generale 9747, Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 5088/30 del 25/06/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. COSTO DI CANCELLAZIONE: = € 360,72</p> <p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 23/11/2012, Registro Particolare 1261, Registro Generale 15899, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 243/3012 del 16/11/2012 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973). COSTO DI CANCELLAZIONE: € 370,25</p>	<p>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALI DI PIGNORAMENTO:</p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 29/04/2022, Registro Particolare 4778, Registro Generale 5837, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 256/2022 del 24.03.2022 - atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00 (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)</p>
TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI: € 1.059,97	
STATO DI OCCUPAZIONE	
All'interno è attivo l'esercizio commerciale di ristorazione	
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE DEL BENE	ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEL BENE
NON Si evincono difformità dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi (ALLEGATO O) e la documentazione rilevata nell'Ufficio Tecnico di Nocera Terinese Progetto C.E. 1336/1997 (ALLEGATO M) pertanto non è necessaria sanatoria del bene staggito.	Presso l'Ufficio Tecnico del Nocera Terinese non è stata avanzata alcuna richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità e della Dichiarazione di Agibilità.
VALORE DEL BENE	
€ 65.000,00	



2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO"

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.

AREA ESTERNA**2.17.a - Veduta esterna****STRALCIO ORTOFOTO NOCERA TERINESE**

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



VEDUTA DA VIA FRANCESCO ACERBI



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

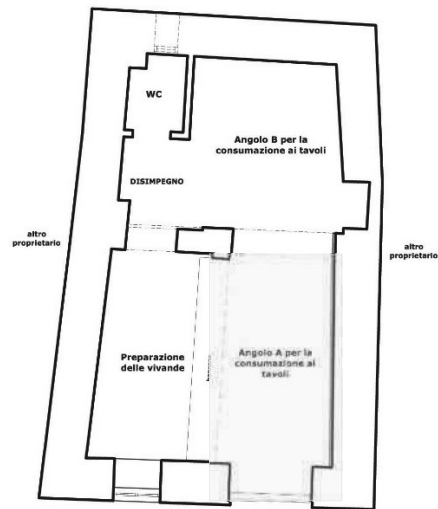




ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



PIANO TERRA**2.17.b - Ingresso e Angolo A:**



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



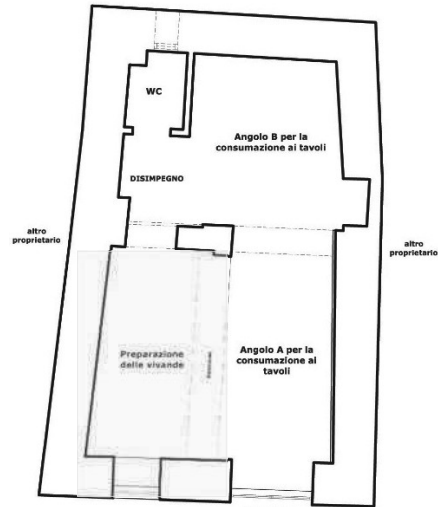


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





2.17.c – Preparazione vivande e bancone:





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



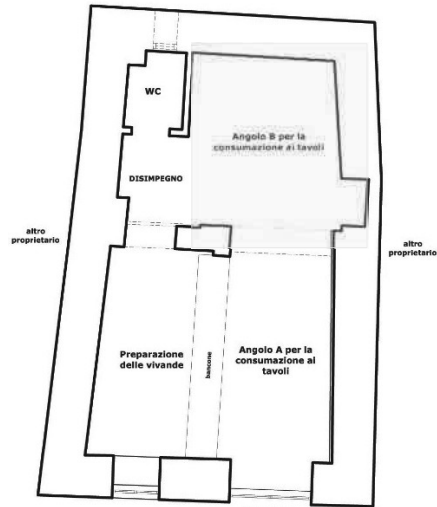


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2.17.d – Angolo B:



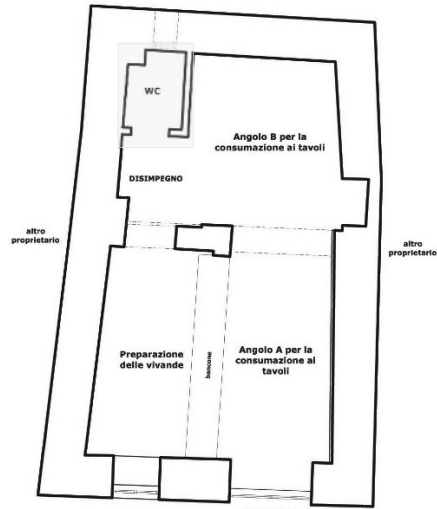


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



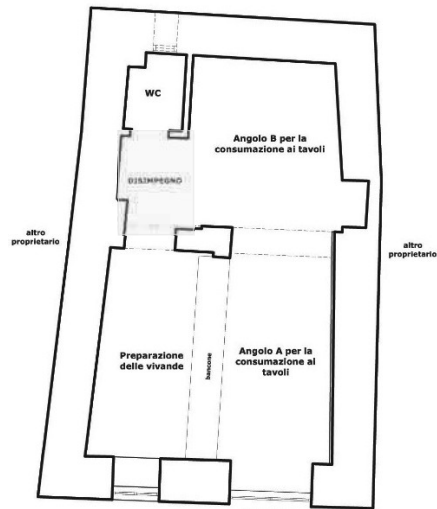
2.17.e - WC:







2.17.f – Disimpegno:



3. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. arch. Vittoria D'Amico, ringrazia innanzitutto la S.V.I. Ill.mo G.E. dott.ssa ALESSIA IAVAZZO per la fiducia accordatami.

Nell'assunzione di ogni responsabilità etica, morale e tecnica nell'espletamento dell'incarico ai sensi dell'art.193 del Codice di Procedura Civile, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o per eventuali integrazioni dovessero necessitare, nella speranza che suddetta Consulenza possa risultare di efficace supporto alla risoluzione della causa civile, a certezza di aver fedelmente adempiuto al mandato affidatomi.

LAMEZIA TERME, 19 novembre 2022

Il C.T.U.

Arch. VITTORIA D'AMICO



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

