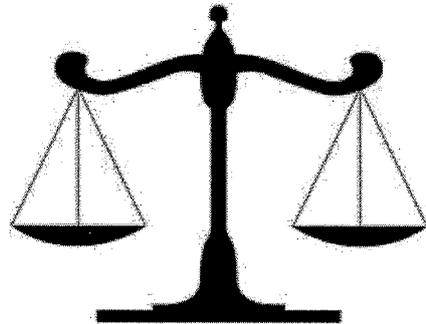


TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SONG DAMIANI

**PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 67/2017**

**PROMOSSA DA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA
PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.**

CONTRO



RELAZIONE DI SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 3 agosto 2017, nominava in sostituzione del già nominato Stimatore rinunciatario, il sottoscritto Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: "Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 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 di 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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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;

Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva altresì che l'Esperto Stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("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").

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico, estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, fissando l'accesso all'immobile pignorato per il giorno 21 agosto 2017 alle ore 9:00, inoltrando raccomandata a/r all'esecutato, e messaggio di posta elettronica certificata al procuratore del Creditore Procedente, ed al Custode Giudiziario.



"IDENTIFICAZIONE DEL BENE" PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Abitazione di tipo economico sita in Catanzaro (CZ), Viale Isonzo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 86, particella 416, sub. 1101, Cat. A/3, cl. 3, consistenza 8.0 vani, rendita Euro 433,82;"

"SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato su Viale Isonzo nelle immediate vicinanze del quartiere S. Maria, zona sud di Catanzaro. L'accesso avviene tramite un portone in comune con altre unità abitative, l'immobile si sviluppa su due livelli, al piano primo si compone di ingresso, androne scala, soggiorno doppio, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo, al piano secondo di tre camere da letto e bagno. Al piano terra è presente una corte di pertinenza esterna, in parte utilizzata come passaggio e giardino, ed in parte occupata da un locale di sgombero,

"DATI CATASTALI"

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		86	416	1101	3		A/3	3	8 vani		€ 433,82	VARIAZIONE del 12/05/2004 protocollo n. CZ0118363 in atti dal 18/05/2004 CONFERMA CLS PROPOSTO (N. 111917.1/2004)
Indirizzo				VIALE ISONZO piano T-1-2								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 12/05/2004 protocollo n. CZ0111917 in atti dal 12/05/2004 Registrazione :AMPLIAMENTO (n. 23317.1/2004)			

"STATO DI POSSESSO DEL BENE"

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale, dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, risulta in essere un contratto di locazione, registrato in data 02/11/2015 serie 3T n.3932. Nel corso dell'accesso effettuato, e per come dichiarato a verbale dal figlio dell'esecutato, l'immobile risultava occupato da terze persone.



“DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”**CONSIDERAZIONI FINALI**

Il sottoscritto Esperto Stimatore, deposita la Relazione di Sommaria Descrizione del Bene, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rinviando la consegna della Relazione Finale nei tempi imposti dal Giudice dell'Esecuzione.

Catanzaro lì, 22 agosto 2017

L'Esperto Stimatore

Geom. Arch. Raffaele Riccelli

