

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva n. 132/2021 r.g.espr.**

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Spadafora

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PROMOSSE**

**DAL CREDITORE PROCEDENTE YODA SPV S.R.L.**



Di seguito vengono riportate le osservazioni fatte da parte del creditore precedente:

1. Il CTU specifica che il sub. 10 è stato originato solo dai sub. 8 e 9 mentre in realtà è stato originato anche dagli ex sub. 2 e 7 in ipoteca, i quali sono stati soppressi ed accorpati insieme ai sub. 8 e 9 (non in garanzia) nell'attuale sub. 10. Escludere i sub. 2 e 7 potrebbe creare dubbi sul riconoscimento del nostro privilegio ipotecario sul bene pignorato;
2. Nella CTU non è presente l'elenco delle formalità pregiudizievoli (come la nostra ipoteca);
3. Specificare se il valore finale di stima è decurtato dei costi di regolarizzazione edilizia.

### **Risposta al punto 01**

Il seguente immobile in origine era formato da più sub-alterni i cui sub erano i seguenti:

SUB 02 PIANO TERRA;

SUB 07 PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (SOTTOTETTO)

SUB 08 PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (SOTTOTETTO)

SUB 09 PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (SOTTOTETTO)

Gli immobili **SUB 2** e **SUB 7** sono stati acquisiti dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico 7 marzo 2011 n. rep. 152966 registrato a Catanzaro l'8 marzo 2011 al n. 1464/1T – Notaio Gualtieri Paola.

Gli immobili **SUB 8** e **SUB 9** sono stati acquisiti dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico il 15/05/2012 rep n. 155187 – Notaio Gualtieri Paola.

Considerato che gli immobili acquisiti dal sig. [REDACTED] [REDACTED] erano attigui tra di loro e vista l'agevolazione di sgravi fiscali per acquisto prima casa entro l'anno della data di stipula dell'atto pubblico notarile il debitore esecutato ha unito tutte le unità immobiliari costituendo il SUB 10 in cui costituisce un'unica unità immobiliare. Alla relazione vengono citati solo i sub 8 e sub 9 poiché erano gli ultimi sub che hanno costituito l'unico sub-alterno SUB 10, inoltre vi è anche allegato l'ultimo atto notarile in cui vengono citati gli ultimi sub 8 e sub 9 che hanno generato il sub 10 ma a



pagina 09 **Articolo 10** vengono asseriti anche gli altri sub 2 e 7 acquisiti con altro atto notarile, ma sempre a firma del Notaio Gualtieri Paola.

### **Risposta al punto 02**

L'immobile oggi sub 10 ha ipoteca di cui si allega nota dell'ispezione ipotecaria del 25/01/2022 registro generale n. 949 – registro particolare n. 782.

Anche per quanto riguarda gli ex sub 2 e 7 si allega nota dell'ispezione ipotecaria del 01/04/2011 registro generale n. 4938 – registro particolare n. 904.

Alla presente si allega copia delle note di ispezione ipotecaria.

### **Risposta al punto 03**

Il valore di stima attribuito all'immobile riguarda solo il suo valore per un importo di **€ 51.200,00** (cinquantunomiladuecentoeuro/00), per quanto riguarda le spese da affrontare per la sanatoria edilizia le spese hanno un importo di **€ 2.682,00** (duemilaseicentoottantaduemila/00) di cui non vanno detratte dal valore immobiliare.

Catanzaro li 29/05/2023

Il CTU  
geom Antonio Rocca

### **Allegati:**

- *Osservazioni promosse dal creditore;*
- *Visura storica;*
- *Planimetrie storiche sub 2-7-8-9;*
- *Planimetria attuale sub 10;*
- *Note ispezioni ipotecarie.*

