



Tribunale di Patti

Via Molino Croce, n° 1

Giudice:

Dr. Gianluca A. PELUSO

.....

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: [REDACTED]

.....

CREDITORE PROCEDENTE: MAIOR SPV srl

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

.....

Relazione di stima immobiliare

.....

CTU

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

Santo Stefano di Cam., lì 10.05.2022

Arch. Maria Concetta Torcivia

98077 S. Stefano di Camastra (ME), via Marina n°7 P. IVA 03013160837 c.f. TRC MCN 73M49 F251O
Cell.: 320.6985829 – Tel. / Fax: 0921.331391 E. mail: m.torcivia@virgilio.it – m.torcivia@pec.it



TRIBUNALE DI PATTI

VIA MOLINO CROCE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 44/20 R.G. Esec. Imm.

MAIOR SPV srl contro



Giudice Dr.

Gianluca A. PELUSO

Relazione di stima immobiliare

Tecnico incaricato:

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 1536

iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 96

C.F. TRCMCN73M49F251O- P. Iva 03013160837

con studio in

Santo Stefano di Camastra (Messina) via Marina n.7

Cell. 320.6985829 - Tel. / Fax: 0921.331391

email: m.torcivia@virgilio.it - m.torcivia@pec.it



Tribunale di Patti

Sezione Esecuzioni immobiliari Procedimento n. 44/2020 R.G.E.I.

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO

Ctu: arch. Maria C. TORCIVIA

Relazione di consulenza tecnica

La sottoscritta, arch. Maria Concetta TORCIVIA, nata a Mistretta il 09/08/1973, residente e con studio tecnico in Santo Stefano di Camastra, via Marina n°7, iscritta al n° 1536 dell'Albo degli Architetti della provincia di Messina ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Patti al n° 96, nominata C.T.U. nel procedimento n°44/2020 R.G. Es. Imm., nel processo di esecuzione promosso dalla società denominata **MAIOR SPV srl - creditore procedente** – contro i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] *debitori esegutati*, rispettivamente, quale sola parte mutuataria, il primo, e parte mutuataria e datrice d'ipoteca, la seconda,

premesse

- che, in data 14.09.2021, la scrivente veniva nominata perito nella causa di cui in epigrafe dal G.E., Dr. Gianluca A. Peluso;

MAIOR SPV srl contr [REDACTED]

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO - CTU: arch. Maria Concetta Torcivia

- che, in data 17.09.2021, la scrivente provvedeva all'invio telematico, a mezzo pec, del giuramento e dell'accettazione dell'incarico conferito, di cui, di seguito, si riportano i quesiti posti dal GE.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto

che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.,*

ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data*

antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente*

rispetto alla procedura di vendita;

- 16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

- Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

- L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

- All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Autorizza l'esperto stimatore a:

- a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a*

MAIOR SPV srl contro 

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO - CTU: arch. Maria Concetta Torcivia

rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

- che il Giudice dell'esecuzione assegnava alla scrivente un acconto, per anticipo spese, pari ad €. 400,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante, regolarmente riscosso;
- che, in data 29.09.2021, in conformità al quesito posto, la scrivente convocava le parti per il 1° sopralluogo, giusta comunicazione trasmessa a mezzo pec al creditore procedente ed al custode, e a mezzo posta raccomandata, ricevuta A/R, ai debitori, nel corso del quale fu eseguita una ricognizione generale dell'immobile, nonché le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche
- che, in data 03.05.2022, il GE autorizzava la richiesta proroga per il deposito dell'elaborato peritale, successivamente alla richiesta avanzata da questo ctu, in pari data, per ragioni non imputabili alla stessa.

Tutto ciò premesso, dopo attenta disamina della documentazione ricevuta, fatte le verifiche necessarie, visionati i luoghi ed esperiti gli opportuni accertamenti, con particolare riferimento alla documentazione di cui all'art. 567, *comma 2* c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), la scrivente ha redatto e si pregia di rassegnare la presente relazione descrittiva e di stima.

RELAZIONE DI STIMA

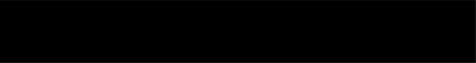
Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti è stata redatta la presente relazione, che è stata suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. **descrizione degli immobili pignorati**
2. **divisibilità dei beni**
3. **conclusioni.**

1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto del procedimento n° 44/2020 R.G.E.I., è stato pignorato sulla scorta dell'atto di pignoramento:

- n°541 del 12.08.2020, trascritto il 30.09.2020, reg. gen. n°23109/16049 reg. part., con il quale è stato sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

1. Casa unifamiliare, per civile abitazione, sita in Falcone:
via Messina, 8 – fg. 2, p.IIa 106/sub 5 – 

Per la descrizione dettagliata dell'immobile riportato in elenco, le caratteristiche, i dati catastali, i vincoli ed oneri giuridici, la destinazione urbanistica, la divisibilità, la valutazione etc., si rimanda al rispettivo elaborato peritale, allegato alla presente, ovvero il lotto n°1.

2 – DIVISIBILITA' DEI BENI

Da un'attenta disamina delle caratteristiche dei beni oggetto della presente procedura, ai fini di una giustificata vendita, la scrivente ha giudicato opportuno procedere alla formazione di un solo lotto, ovvero:

Lotto n. 1 – composto da:

- 1- Casa unifamiliare, per civile abitazione, ubicata nella via Messina n.8, comune di Falcone (ME).
Essa consiste in una unità immobiliare distribuita su tre piani fuori terra. Si compone di: un piano terra, costituito da una zona giorno, soggiorno-cucina comunicanti, un ripostiglio ed un wc; un piano primo, costituito da: una camera, un piccolo vano, utilizzato come cameretta, ed un wc, opportunamente disimpegnati tra loro; un piano secondo, costituito da due ampi locali

MAIOR SPV srl contro 

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO - CTU: arch. Maria Concetta Torcivia

comunicanti ed un wc. I piani sono collegati tra loro da un corpo scala interno. L'immobile all'interno è rifinito con materiali di media qualità: risulta pavimentato e piastrellato con mattonelle lavabili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Esternamente è rifinito con intonaco tradizionale. La costruzione, nel suo complesso, manifesta evidenti segni di umidità e si presenta in cattivo stato di conservazione. L'abitazione sviluppa una superficie calpestabile di **mq 110,90** ed una superficie commerciale lorda complessiva di **mq 154,20**, distribuiti su tre livelli. I balconi sviluppano una superficie lorda complessiva di **mq 6,80**.

In catasto fabbricati:

- è censito al foglio di mappa n° 2, particella n°106 subalterno 5.

3 – CONCLUSIONI

In osservanza del verbale di giuramento del 17.09.2021, la sottoscritta, con la presente relazione di introduzione alla perizia di stima redatta per il lotto formato, espone le risposte ai singoli quesiti per come di seguito si riporta:

La documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., dalle verifiche eseguite, è risultata essere completa in ogni sua parte. La scrivente, come già riportato nella relazione preliminare di controllo, può confermare che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Si rimanda alla stessa per le precisazioni richieste in via preliminare.

Relativamente ai successivi punti, si riporta quanto segue:

- 1.a Ai paragrafi 1 e 7 dell'elaborato peritale è riportata la descrizione dei beni oggetto di pignoramento, relativamente ai lotti formati.
- 2.a Relativamente al punto n°2, la scrivente ritiene che la vendita immobiliare non possa essere soggetta ad IVA, in quanto la cessione delle unità immobiliari afferisce ad un'unità abitative la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 anni ed, in ogni caso, la cessione non sarebbe effettuata da imprese costruttrici, essendo i proprietari dei privati.

MAIOR SPV srl contro [REDACTED]

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO - CTU: arch. Maria Concetta Torcivia

3.a Al paragrafo n° 7 sono riportati gli estremi relativi ai titoli edilizi e l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. In merito alla conformità urbanistica, si riporta quanto segue. Allo stato attuale risulta rilasciata dal comune di Falcone l'A.E. n.8/07 del 14.03.2007, lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile. In questa A.E. si fa riferimento ad un fabbricato composto da n.3 piani f.t., così come riportato nella denuncia di variazione catastale del 30.12.1995, la cui causale riporta: "ampliamento in sopraelevazione". Il titolo cui si fa riferimento nella certificazione notarile, prodotta da parte del creditore, è la successione ereditaria di [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED]), madre della debitrice, deceduta il 20/02/1993, titolare della piena proprietà, trascritta ai nn. 4948 RP/5670 RG, in data 03/03/1994 (quindi un ventennio antecedente alla data del pignoramento). Nella stessa certificazione si fa menzione della predetta variazione in ampliamento, riportandone quale data di esecuzione quella del 26.10.2007. il titolo originario è l'atto di donazione n. 20811 racc., rep. n.3653 del 10.04.1967, nel quale si riporta che la precedente proprietaria, [REDACTED] ed ivi deceduta in data 20.02.1993, donò porzione di un fabbricato ad una sola elevazione, sito nella via Messina n.8 ed identificato al fg. n.3, p.lla n. 106/a, alla stessa nipote, [REDACTED]. In merito ad un eventuale rilascio di un precedente (alla A.E. del 2007) titolo edilizio, che ne possa avere autorizzato la demolizione e ricostruzione, il comune di Falcone non ha fornito alcuna documentazione. Per tale ragione, poiché questo aspetto non è stato chiarito, **si esplicita che RIMANE IN CAPO ALL'EVENTUALE, FUTURO ACQUIRENTE VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE.**

4.a Per quanto riguarda il punto n°5, non è stato allegato certificato di destinazione urbanistica, in quanto il bene pignorato non è un terreno.

5.a Al paragrafo 8 è riportato il giudizio di conformità edilizia, per i cui aspetti si rimanda al superiore punto 3.a., e catastale, di cui non risultano difformità.

- 6.a** Al paragrafo 6 è stata riportata la verifica della titolarità dei beni. All'atto della notifica del pignoramento, l'unità immobiliare ubicata in via Messina, n.8, risultava di esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] - debitrice esecutata e terza datrice d'ipoteca.
- 7.a** Al paragrafo 4 sono state riportate le formalità riguardanti il bene, nonché la sua esatta provenienza.
- 8.a** La determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è stata eseguita applicando il metodo della stima sintetico-comparativo, per la cui applicazione sono stati presi in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I dati sono stati, quindi, comparati con quelli relativi ad immobili aventi caratteristiche simili, nonché con valori di immobili disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la cui operazione di compravendita è andata a buon fine.
- 9.a** Al paragrafo 3 è stato riportato lo stato di possesso dell'immobile pignorato.
- 10.a** I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 11.a** Considerate le caratteristiche e le peculiarità del bene oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso possa essere venduto in un unico lotto.

I beni oggetto della presente procedura risultano sottoposti ai seguenti vincoli:

VINCOLI DELLA ZONA:

- *Legge antisismica n.64/74*

La descrizione dettagliata dei beni pignorati è contenuta nella singola perizia di stima del lotto formato ed i suoi relativi allegati, con la determinazione del valore di mercato dello stesso, redatto con l'ausilio del programma Heimdall Studio.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in originale, completa di tutti gli allegati, in forma elettronica. Inoltre, la scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo pec, nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore.

MAIOR SPV srl contro [REDACTED]

Giudice: Dr. Gianluca A. PELUSO - CTU: arch. Maria Concetta Torcivia

ALLEGATI

Sono allegati alla presente i seguenti fascicoli:

- Elaborato peritale: *LOTTO N°1*
- Fascicolo allegati

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, che si compone di n°12 pagine e n°2 fascicoli allegati, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rendendomi disponibile per eventuali chiarimenti, se necessari.

Santo Stefano di Cam., lì 10.05.2022

Il tecnico incaricato
arch. Maria Concetta Torcivia

