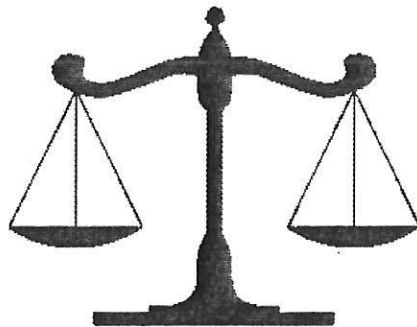


# ***TRIBUNALE DI CATANZARO***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***



***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUCA MERCURI***

***PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 137/2018***

***PROMOSSA DA***



***CONTRO***

***RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE  
DEL COMPENDIO PIGNORATO***



**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Luca Mercuri, in data 10 dicembre 2021, nominava 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, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, comma 376 ss, della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 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 in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 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 da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni 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, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**

*Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato ed occorrente all'espletamento dell'incarico, e contattava il Custode Giudiziario Avv. Amalia Garzaniti con la quale concordava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 dicembre 2021 ore 11:00. Fissato l'inizio delle operazioni, il Custode Giudiziario inoltrava raccomandata a/r all'esecutato. Qualche giorno prima del fissato accesso, l'Avv. Garzaniti informava il sottoscritto di non aver ricevuto alcun riscontro da parte dell'esecutato alla raccomandata inoltrata, e pertanto si rinviava l'accesso al 5 gennaio 2022 ore 11:00. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto ed il Custode Giudiziario Avv. Garzaniti, si recavano presso l'immobile pignorato giungendo fino alla porta d'ingresso, ove il Custode Giudiziario bussava al campanello che risultava non funzionante. Per quanto sopra si concordava un rinvio delle operazioni peritali al giorno 10 gennaio 2022 ore 16:00. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto assieme*



al Custode Giudiziario Avv. Garzaniti, si recava presso l'immobile pignorato ed alla presenza del ■■■■■ compiva una ricognizione con rilievo fotografico redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti.

**“ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)”**

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risulta:

- ✓ Per i Servizi Catastali: assenti la porzione di mappa, la visura e la planimetria catastale.
- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la Nota di Trascrizione.

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER COME NELL'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE**

**“Immobile sito in Stalettì alla via Nazionale n. 53, posto nel Condominio Residence Copanello, riportato al catasto urbano del Comune di Stalettì al foglio n. 9, particella n. 191, sub. 18 categoria A2”**

Per quanto alla sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, comma 376 ss, della legge n. 178 del 30 dicembre 2020, il Settore Tecnico del Comune di Stalettì, informava il sottoscritto della circostanza secondo cui, il complesso condominiale Residence Copanello, non fosse realizzato usufruendo di agevolazione riferite all'edilizia convenzionata o agevolata.

**DATI CATASTALI**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
STALETTI (CZ)	9	191	18	A/2	U	7,5 vani	Totale 169 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 169 m <sup>2</sup>	Euro 503,55 Lire 975.000	VIA COPANELLO Scala B Interno 12 Piano T

INTESTATI CATASTALI

1

■■■■■ Diritto di Proprietà per 1/1

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente reputa necessario indicare specifiche caratteristiche quali la localizzazione e suddivisione degli ambienti interni con descrizione delle rifiniture, e la destinazione d'uso.

**LOCALIZZAZIONE**

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Stalettì a poca distanza dalla costa e nei pressi della Strada Statale 106 Jonica, al piano terra del Condominio Residence Copanello, complesso immobiliare a tre elevazioni più piano attico dotato di ascensore.



### **SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI**

*L'immobile pignorato sulla base della planimetria catastale si compone di ampio ingresso-disimpegno, soggiorno doppio, disimpegno zona giorno, cucina, bagno, disimpegno zona notte, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.*

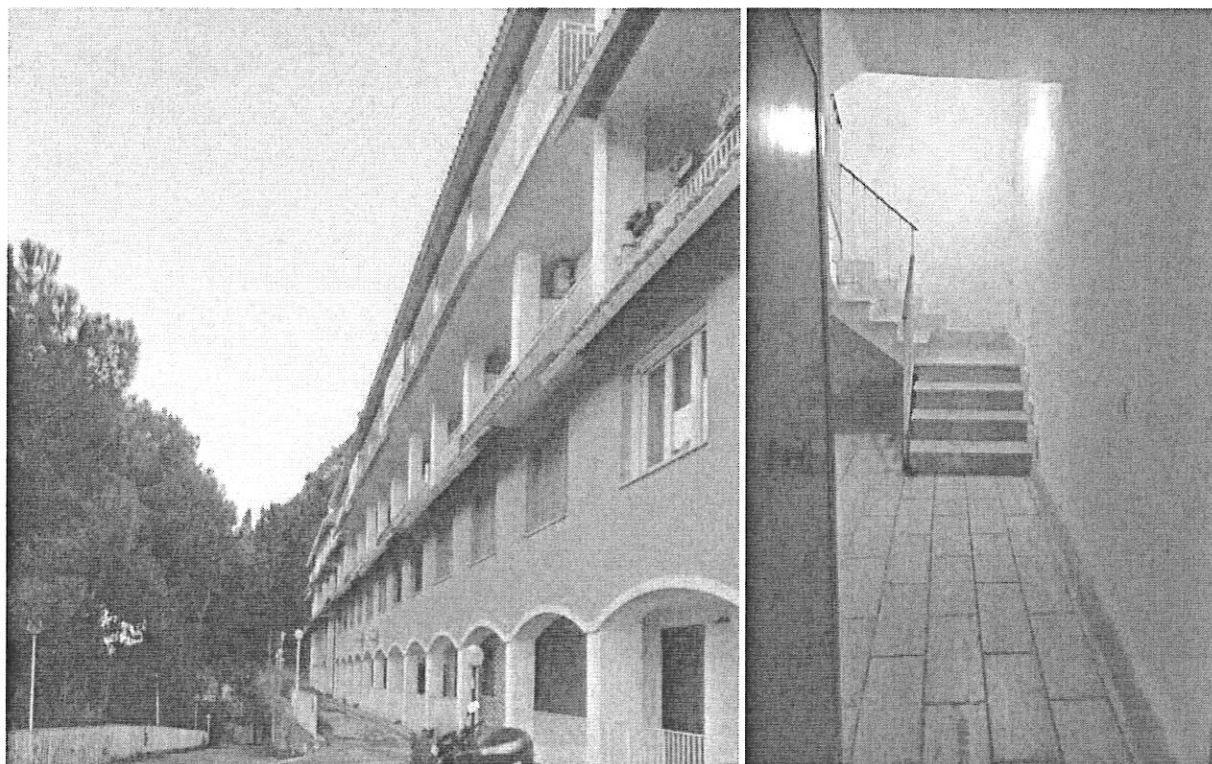
### **LIVELLI DI FINITURE**

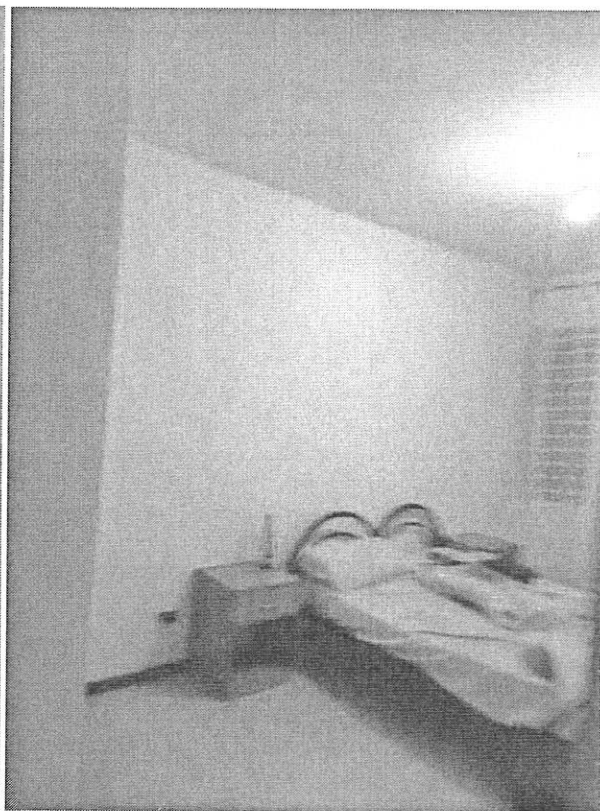
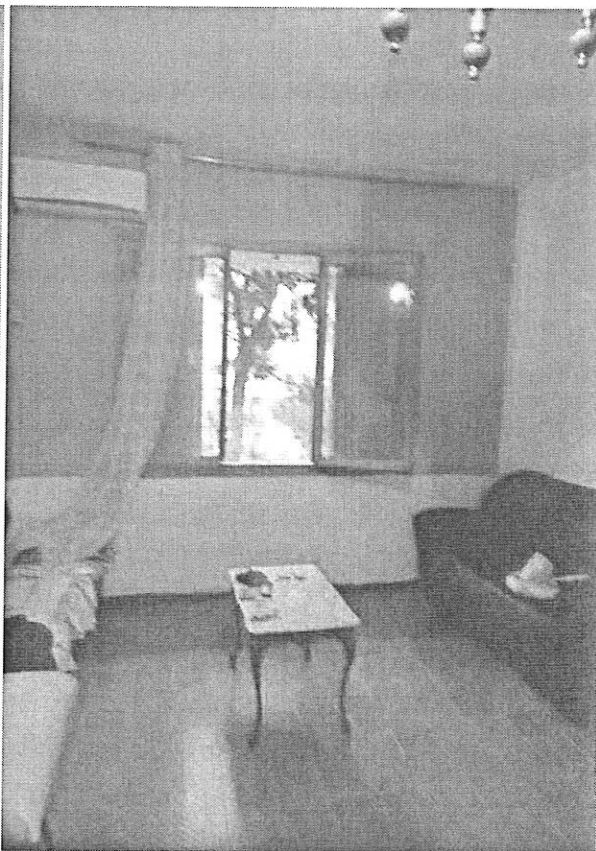
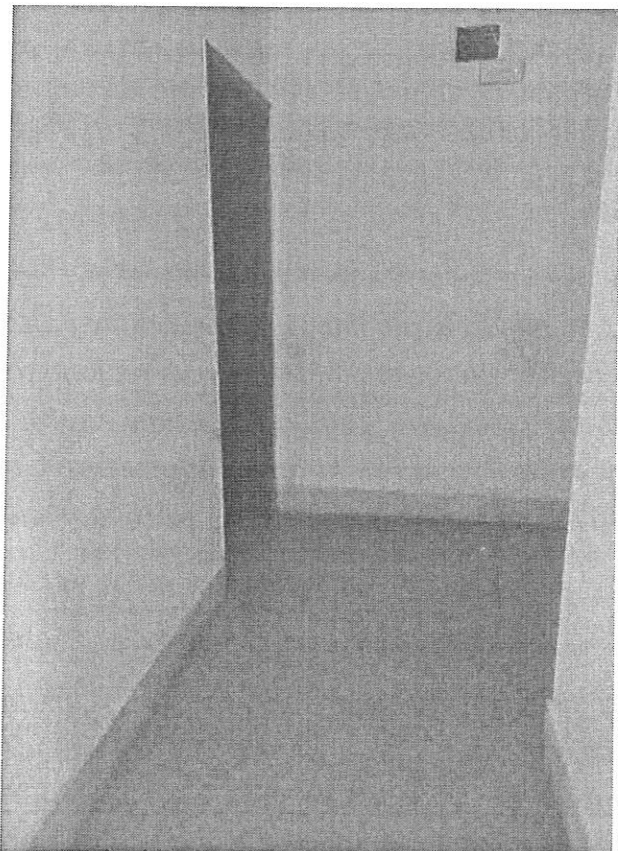
*Nel corso dell'accesso del 10 gennaio 2022, l'immobile all'interno si presentava allo stato originario di edificazione, e pertanto in discrete condizioni di conservazione. Il portone d'ingresso e gli infissi in legno con vetro singolo e dotati di persiane esterne, la pavimentazione ed i rivestimenti in monocottura, le porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario del tipo sottotraccia, e si presentavano visivamente in discrete condizioni.*

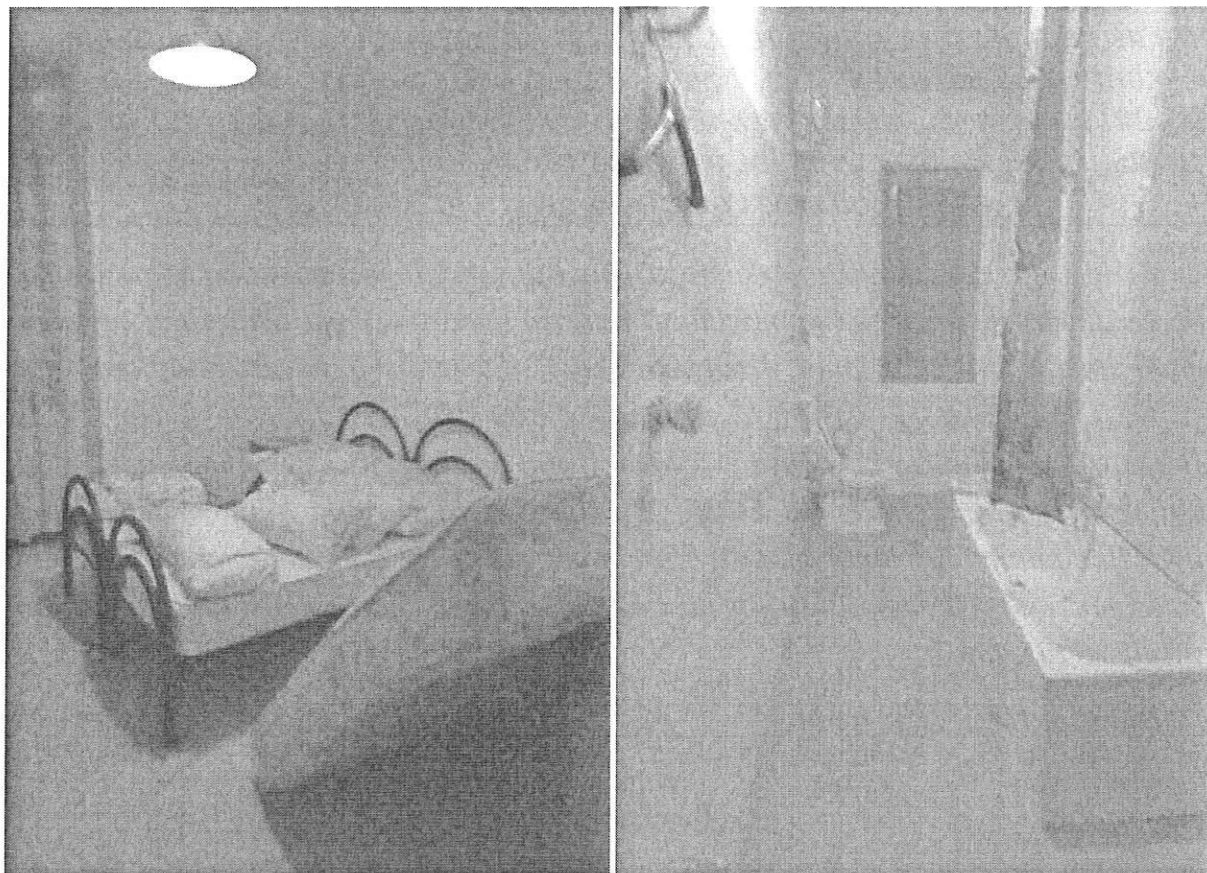
### **DESTINAZIONE D'USO**

*Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile pignorato ha destinazione A/2 "Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale."*

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ  
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

*Dalla documentazione estratta presso l’Agenzia delle Entrate Servizi Catastali si evince che l’appartamento pignorato è pervenuto al debitore esecutato a seguito di Atto di Modifica Patti Sociali di S.N.C. Repertorio 72943 del 26/05/2005 per Notar Gianluca Perrella.*

**“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”**

*Nel corso dell’accesso del 10 gennaio 2022, l’immobile risultava occupato*

*Dal riscontro alla richiesta inoltrata all’Agenzia Delle Entrate di Catanzaro, si evince che “non vi sono in archivio contratti di locazione registrati riferibili all’immobile sito nel Comune di Stalettì, individuato al foglio 9, part. 191 sub. 18 intestato a \_\_\_\_\_ n mi risulta invece corrispondenza tra la denominazione \_\_\_\_\_”*

*Illo stato di occupazione si rimanda comunque alle risultanze del nominato Custode Giudiziario.*



**“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)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione “Abitazioni Civili”, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e minimo per quotazioni I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, nella medesima zona. Di seguito è riportata un'apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE STALETTI'-FASCIA LITORANEA (COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- CAMINIA)	1.200,00
Borsino Immobiliare (valore minimo quotazioni I° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE STALETTI'-FASCIA LITORANEA COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- CAMINIA	1.165,00

**“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”**

L'appartamento pignorato essendo stato concepito e creato come unità abitativa ed avendo unica dotazione impiantistica, non si presta ad una possibile formazione di lotti separati.

**“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”**

Per l'appartamento pignorato, non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.

**“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”**

*In merito all'esistenza di Vincoli, il Settore Tecnico del Comune di Staletti forniva al sottoscritto un estratto del Geo Portale, dal quale si evince che la particella 191 del foglio 9 ove è allocato l'immobile pignorato, è vincolata da una Strada di Progetto per il 30,11% della superficie, è parte di territorio comunale costituito da un esteso altipiano degradante verso il mare per il 100% della superficie, è inclusa nella Zona R4 del Piano Assetto Idrogeologico con frane associate a rischio R4 per il 100% della superficie, ed è stata percorsa da Incendio Boschivo del 22 luglio 2007 ai sensi della Legge 353/2000 per l'1,27% della superficie.*

*Il sottoscritto formulava opportuna richiesta all'Amministratore del Condominio Residence Copanello Geom. [REDACTED], il quale riscontrava che alla data del 28 gennaio 2022, risultavano pendenti nei confronti [REDACTED] e riferite all'unità immobiliare sub 18, quote condominiali insolute per un importo di € 19.627,92, quote lavori straordinari insoluti per impianto ascensore per un importo di € 1.176,83, quote lavori straordinari per impianto elettrico per un importo di € 725,58. Il Geom. [REDACTED] specificava che avendo ereditato l'amministrazione condominiale da circa 2 anni, non riusciva a produrre alla data del riscontro al sottoscritto, la quantificazione di ulteriori quote straordinarie riferite ai lavori di ristrutturazione al fabbricato eseguiti negli anni 2015/2016. In riferimento ai procedimenti giudiziari riferiti all'immobile pignorato, il Geom. [REDACTED] allegava la Sentenza 3418/2014, l'Istanza di vendita del 5 novembre 2018, il ricorso per Procedura Esecutiva Immobiliare 137/2018, la Sentenza 977/2020, il Ricorso per la Riassunzione della Procedura esecutiva Immobiliare.*

*Le formalità a carico dell'immobile identificato al Comune di Staletti foglio 9 part. 191 sub.18, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 27 gennaio 2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:*

1. ISCRIZIONE del 09/08/2013 – Registro Particolare 917 Registro Generale 11530  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 720/2021 del 24/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 267 del 02/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 511 del 03/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1656 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 760 del 29/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. TRASCRIZIONE del 12/02/2014 – Registro Particolare 1521 Registro Generale 1785  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5415 del 23/12/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 07/11/2018 – Registro Particolare 11310 Registro Generale 14333  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 6589 del 01/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**“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 SUDETTI TITOLI”**

*In merito alla presenza di Censo Livello o Uso Civico, il Settore Tecnico del Comune di Stalettì, informava il sottoscritto della circostanza secondo cui, l'Amministrazione non ha mai compiuto una ricognizione relativa a tali pesi.*

**“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”**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

*In merito alla Regolarità Edilizia del complesso all'interno del quale è allocato l'immobile pignorato, il Settore Tecnico del Comune di Stalettì, forniva al sottoscritto il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in testa ai Sigg. [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Stalettì in data 28 maggio 1977 pratica n.50/77, e gli elaborati: Relazione Tecnica Illustrativa, Tavola di Rilievo del Terreno del 7 giugno 1968, Sezione A-A del 7 giugno 1968, Prospetto Ovest e Prospetto Sud del 7 giugno 1968, la Relazione per l'Ufficiale Sanitario del 7 giugno 1968, ed infine il Verbale dell'Ufficiale Sanitario e l'Autorizzazione di Abitabilità del 16 dicembre 1970. Occorre rappresentare a tal proposito, che appare evidente un'anomalia temporale tra il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili datato 28 maggio 1977, gli elaborati forniti dal Settore Tecnico del Comune di Stalettì datati 7 giugno 1968, nonché l'Autorizzazione di Abitabilità del 16 dicembre 1970, difatti in ordine cronologico il Nulla Osta dovrebbe essere anteriore all'Autorizzazione di Abitabilità e non viceversa. Circostanza alquanto strana, è la presenza di elaborati verosimilmente presentati nell'anno 1968 ma autorizzati nell'anno 1977, ed ancora risulta necessario pure rilevare che la Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, è stata presentata in data 12 marzo 1971, e quindi anteriormente all'anzidetto Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili, e come nel caso dell'Autorizzazione di Abitabilità sopra citata, in*



*ordine cronologico il Nulla Osta dovrebbe essere anteriore alla presentazione della Planimetria Catastale.*

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

*In merito al Certificato di Agibilità, il Settore Tecnico del Comune di Stalettì forniva al sottoscritto la Relazione per l'Ufficiale Sanitario del 7 giugno 1968, il Verbale di Sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e l'Autorizzazione di Abitabilità del 16 dicembre 1970, riferiti al complesso residenziale turistico all'interno del quale è allocato l'immobile pignorato.*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

*In merito alla Destinazione Urbanistica, il Settore Tecnico del Comune di Stalettì forniva al sottoscritto un estratto del Geo Portale, da cui si evince che il complesso all'interno del quale è allocato l'immobile pignorato, ricade nella zona Bt1 – “Zona turistica residenziale completamente edificata” ove sono previsti gli interventi descritti nell'allegato estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.*

**“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”**

*In relazione al quesito di cui sopra, occorre rappresentare che tra gli elaborati grafici forniti dal Settore Tecnico del Comune di Stalettì, risulta mancante la planimetria del piano terra all'interno del quale è allocato l'immobile pignorato, e pertanto non risulta possibile riscontrare la presenza di opere abusive e/o verificare la possibilità di eventuali sanatorie.*

*Ad ogni modo per come sopra, si evidenziano le anomalie riguardanti l'ordine cronologico della documentazione fornita dal Settore Tecnico del Comune di Stalettì, prontamente esposte dal sottoscritto al personale nel corso dell'accesso agli atti in loco nonché tramite successiva nota pec, che tuttavia non hanno sortito alcuna risposta.*



**“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E.”**

*Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versava al momento dell'accesso in discrete condizioni. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria "F".*

**STIMA DEL VALORE DEL BENE**

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

*L'immobile pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.*

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	169,00	100%	169,00
<b>TOTALE</b>			<b>169,00</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO**

*Per come già descritto in precedenza, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Abitazioni Civili", facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e minimo per quotazioni I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, nella medesima zona. Di seguito è riportata un'apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.*

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE STALETTI'-FASCIA LITORANEA (COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- CAMINIA)	1.200,00
Borsino Immobiliare (valore minimo quotazioni I° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE STALETTI'-FASCIA LITORANEA COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- CAMINIA	1.165,00
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>€ 1.182,50</b>

*In considerazione delle condizioni di vetustà dell'immobile pignorato, il sottoscritto ritiene di dover applicare un decremento del 25% riferito al valore al metro quadro.*



DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore Medio	1.182,50
Decremento del 25%	295,62
Valore Finale	886,88

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
APPARTAMENTO STALETTI' FOGLIO 9 PART. 191 SUB. 18	169,00	886,88	149.882,72

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 149.882,72 (centoquarantanovemilaottocentoottantadue/72), arrotondato per comodità ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

#### CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto deposita la Relazione Finale, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, rimanendo a disposizione per qualsivoglia richiesta da parte del Giudice dell'Esecuzione.

#### Allegati:

- ✓ Verbali di Sopralluogo del 5 e 10 gennaio 2022;
- ✓ Porzione di Mappa Catastale Fabbricati Staletti Foglio 9 part. 191;
- ✓ Visura Storica Catastale Fabbricati Staletti Foglio 9 part. 191 sub. 18;
- ✓ Planimetria Catastale Fabbricati Staletti Foglio 9 part. 191 sub. 18;
- ✓ Riscontro sull'esistenza di Contratti Registrati Agenzia Delle Entrate;
- ✓ Quotazione Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate;
- ✓ Quotazione Borsino Immobiliare;
- ✓ Estratto del Geo Portale rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Staletti;
- ✓ Riscontro Amministratore Condominio con documentazione allegata;
- ✓ Ispezione Ipotecaria Fabbricati Staletti Foglio 9 part. 191 sub. 18;
- ✓ Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, realizzazione Complesso Turistico pratica n.50/77 del 28 maggio 1977 in testa ai Sigg. [REDACTED];
- ✓ Relazione Tecnica Illustrativa;
- ✓ Tavola di Rilievo del Terreno del 7 giugno 1968;



