

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PIERPAOLO VINCELLI

PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 119/2021

PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO PIGNORATO

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Pierpaolo Vincelli, in data 25 maggio 2022, 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;*
- 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, 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 pretrattato 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 e occorrente all'espletamento dell'incarico, e contattava il Custode Giudiziario Avv. Alessandra Tassoni, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 9 giugno 2022 ore 13:00, dapprima presso l'appartamento sito in Chiaravalle Centrale che risultava chiuso e pertanto inaccessibile, e successivamente presso il locale autorimessa in Satriano ove l'occupante [REDACTED] risultava assente per motivi personali nonostante fosse stata preventivamente avvisata da parte del Custode Giudiziario. Per quanto sopra, le operazioni peritali venivano rinviate al 4 luglio 2022 ore 17:00. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto ed il Custode Giudiziario si recavano dapprima presso l'appartamento sito in Chiaravalle Centrale, ove il sottoscritto compiva una ricognizione interna verificando la consistenza dell'immobile e predisponendo rilievo fotografico. Successivamente ci si spostava presso il locale autorimessa sito in Satriano, ed alla presenza dell'occupante [REDACTED] il sottoscritto verificava la consistenza con rilievo fotografico. In ultimo ci si spostava presso il terreno sito in Satriano, ove il sottoscritto verificava la consistenza compiva rilievo fotografico. Al termine delle operazioni peritali, veniva redatto 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 porzioni di mappa visure e planimetrie catastali.*
- ✓ *Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la Nota di Trascrizione e la Certificazione Notarile Sostitutiva.*

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER COME NELL'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

1. Appezamento di terreno sito in Comune di Satriano, censito nel N.C.T., coi seguenti dati catastali: Fg. 2, Mapp. 806 di Ha: 0.27.91, uliveto di 2 classe, RDE. 14,41 RAE. 12,25, confinante con strada Comunale Martelli, con proprietà Del Vecchio, con strada di Piano, con proprietà privata, salvo altri;

DATI CATASTALI

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>	<i>Classe</i>	<i>Rendita dominicale</i>	<i>Rendita agraria</i>
<i>SATRIANO (CZ)</i>	<i>2</i>	<i>806</i>	<i>Uliveto</i>	<i>1491 m²</i>	<i>2</i>	<i>Euro 7,70</i>	<i>Euro 6,55</i>

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno riportato catastalmente al foglio 2 mappale 806, è posto nell'abitato di Satriano Marina in una zona totalmente edificata caratterizzata da un lieve dislivello collinare, risulta terrazzato e contornato da muri di cinta.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





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

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni presente nel fascicolo telematico d’Ufficio, si evince che il terreno oggetto di pignoramento è pervenuto per mezzo dell’Atto di Compravendita [REDACTED] [REDACTED] estratto ed allegato alla presente.

**“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 4 luglio 2022, il terreno risultava libero. Sullo stato di occupazione si rimanda comunque alle risultanze del nominato Custode Giudiziario. In relazione alla verifica sull’esistenza di contratti registrati, il sottoscritto inoltrava apposita richiesta all’Agenzia delle Entrate, ed in data 27 giugno 2022 perveniva riscontro, secondo cui a seguito di ricerca negli archivi telematici non risultavano contratti registrati riferibili all’esecutato.

**“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 ricerca ed al raffronto dei prezzi richiesti per terreni con analoghe caratteristiche nella zona. Di seguito è riportata un’apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate con relativo calcolo del valore medio.

UBICAZIONE TERRENO	PREZZO (€)	METRATURA (mq.)	€/mq
SATRIANO	30.000,00	450,00	66,66
DAVOLI MARINA	35.000,00	600,00	58,33
DAVOLI MARINA	90.000,00	1.700,00	52,94
VALORE MEDIO			59,31

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

Il terreno pignorato 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 il terreno 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 ATTIVITÀ 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”

Le formalità a carico del terreno identificato al Comune di Satriano foglio 2 part. 806, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 25 luglio 2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. ISCRIZIONI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2.

Nota disponibile in formato elettronico

3.

Nota disponibile in formato elettronico

4.

Nota disponibile in formato elettronico

5.

Nota disponibile in formato elettronico

6.

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”

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, la zona all'interno del quale è posto il terreno oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo livello o uso civico.

“L'ESISTENZA DI PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE RIFERITE AL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E LA DESTINAZIONE NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO”

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, con prot. 1221 del 22 febbraio 2005, veniva presentata un progetto di Piano Particolareggiato riferito al terreno oggetto di pignoramento. Con prot. 6135 del 26 settembre 2005 l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano trasmetteva all'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria il progetto di Piano Particolareggiato costituito da: 1) Relazione Tecnica; 2) Planimetria stato di fatto; 3) Planimetria catastale; 4) Planimetria quotata; 5) Planimetria quotata con progetto; 6) Planimetria con indicazione delle aree; 7) Planimetria rete acque bianche; 8) Schema planimetria rete fognante; 9) Schema planimetria rete idrica; 10) Planivolumetrico; 11)

Planivolumetrico quotato; 12) Planimetria verifica urbanistica; 13) Schemi tipologici; 14) Studio geomorfologico; 14) Stralcio P.R.G.;

Sulla base della Relazione Tecnica estratta, l'intervento edilizio prevedeva la realizzazione di un volume complessivo pari a mc. 5.137,30 mediante la predisposizione di un fabbricato costituito da tre corpi posti a "C" e con disponibilità dell'area antistante l'intervento, da trasferire a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. Con prot. 6024 del 9 ottobre 2006, il titolare del Piano Particolareggiato per mezzo del proprio legale di fiducia diffidava il Comune di Satriano per l'approvazione del piano presentato. Con prot. 3291 del 17 maggio 2007, il titolare del Piano Particolareggiato richiedeva all'Assessorato Urbanistica della Regione Calabria ed al Comune di Satriano, la nomina di un commissario ad acta per l'approvazione del progetto presentato. Con prot. 3297 del 18 maggio 2007 l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano richiedeva al titolare del Piano Particolareggiato Integrazione Documentale e Richiesta di Chiarimenti, sospendendo i termini. Con prot. 3446 del 20 maggio 2007, l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano richiedeva all'Assessorato Urbanistica della Regione Calabria, la nomina di Commissario ad Acta evidenziando le ragioni ostative dell'Amministrazione in ordine all'adempimento richiesto. Con prot. 1846 del 13 giugno 2007, il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria, richiedeva al Settore Tecnico del Comune di Satriano di comunicare lo status della pratica e l'esistenza di eventuali provvedimenti conclusivi in relazione alla stessa. Con prot. 1983 del 11 luglio 2007, il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria, richiedeva al Settore Tecnico del Comune di Satriano di comunicare l'esito finale della nuova istruttoria. Infine con prot. 5652 del 5 settembre 2007, il titolare del Piano Particolareggiato stante una serie di motivazioni, dichiarava la disponibilità a monetizzare in favore del Comune di Satriano la superficie da cedere. Ad ogni modo, sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, il procedimento relativo all'approvazione del Piano Particolareggiato risulta priva di riscontro da parte del titolare, in merito a quanto richiesto dallo stesso Comune di Satriano con prot. 3297 del 18 maggio 2007.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, ed in particolare dell'Atto di Compravendita Notar Antonio Andreacchio Repertorio 34683 Raccolta n. 9691 del 25 giugno 2002 a cui risulta allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21 giugno 2002, il terreno oggetto di pignoramento nello strumento urbanistico vigente all'epoca di rilascio del predetto certificato, (che dalle informazioni acquisite dal sottoscritto nel corso degli accessi

risulta tutt'ora vigente), ha destinazione urbanistica "RR Ristrutturazione Urbanistica":

- a) Aree da sottoporre a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto così come delimitato dalla maglia viaria;
- b) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- c) Altezza massima nt. 11,00 – tre piani;
- d) Obbligo di reperire aree per standards in ragione di 10 mq/ab;
- e) In assenza di Piano particolareggiato sono consentiti solo lavori di manutenzione e ristrutturazione, senza incremento di volume.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Il valore del terreno pignorato si determina facendo riferimento alla superficie del terreno, ed al relativo valore al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
TERRENO SATRIANO (CZ) FOGLIO 2 PART. 806	1.491	59,31	88.431,21

Conclusivamente, il valore del terreno oggetto di pignoramento è di € 88.431,21 (ottantottomilaquattrocentotrentuno/21) arrotondati per comodità ad € 88.400,00 (ottantottomilaquattrocento/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER COME NELL'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

2. **Locale autorimessa sita in Comune di Satriano alla Via Corrado Alvaro num. 28, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 2 Mapp. 812 sub. 1105, Via Corrado Alvaro, n. 28, Piano T Cat. C6 Cl. 132 Consistenza Mq 132 R.C.E. 184,06, confinante con Via Telesio, con proprietà Comune di Satriano, con terrapieno, con proprietà [REDACTED], salvo altri;**

DATI CATASTALI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
SATRIANO (CZ)	2	812	1105	C/6	4	123 m ²	Totale 152 m ²	Euro 184,06	VIA CORRADO ALVARO n.28 PIANO T

DESCRIZIONE DEL BENE

Il locale autorimessa al piano terra è posto nell'abitato di Satriano Marina in una zona totalmente edificata caratterizzata da un lieve dislivello collinare. L'ingresso avviene da Via Corrado Alvaro per mezzo di una serranda metallica, il locale presenta pianta ad L, risulta rifinito con pavimentazione in monocottura ed intonaco al civile, è dotato

di servizio igienico ed impianto elettrico esterno a canalina. Occorre rappresentare che nel corso del sopralluogo, si osservavano copiose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica su porzione della superficie del solaio, provenienti verosimilmente dalla corte esterna posta al di sopra del locale pignorato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni presente nel fascicolo telematico d’Ufficio, si evince che il locale autorimessa oggetto di pignoramento nella sua precedente diversa consistenza ed identificazione catastale, è pervenuto per

“STATO DI POSSESSO DEL BENE”

Nel corso dell'accesso del 4 luglio 2022, il locale autorimessa risultava occupato dalla [REDACTED]. Sullo stato di occupazione si rimanda comunque alle risultanze del nominato Custode Giudiziario. In relazione alla verifica sull'esistenza di contratti registrati, il sottoscritto inoltrava apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, ed in data 27 giugno 2022 perveniva riscontro, secondo cui a seguito di ricerca negli archivi telematici non risultavano contratti registrati riferibili all'esecutato.

“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 “Magazzini” “Box auto & Autorimessa”, 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 massimo per quanto all'OMI, e medio 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 massimo)	Magazzini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SATRIANO (SUBURBANA/ZONA LAGANOSA)	590,00
Borsino Immobiliare (valore massimo)	Box auto & Autorimesse	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SATRIANO (ZONA LAGANOSA)	606,00

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

L'immobile pignorato essendo stato concepito come unica unità, disponendo di un solo accesso e di 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'immobile 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”

Le formalità a carico dell'immobile identificato al Comune di Satriano Foglio 2 Particella 812 subalterno 1105, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 25 luglio 2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1.

Nota disponibile in formato elettronico

2.

Nota disponibile in formato elettronico

3.

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”

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, la zona all'interno del quale è posto il locale autorimessa oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo livello o uso civico.

“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 E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, con prot. 6647 del 13 dicembre 1999, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività per Variante a Concessione Edilizia n. 33/1999, relativa ad una serie di interventi sul fabbricato assentito tra cui l'ampliamento dell'autorimessa interrata dagli originari 79 ai futuri 137 metri quadri. Alla citata Variante venivano allegati: 1) Relazione tecnica asseverata; 2) Stralcio del P.R.G., Planimetria della zona; 3) Progetto in Variante alla C.E. 33/1999 (D.I.A. – Legge 662/96), Piante piano cantinato, primo, secondo e copertura piana, Prospetti sud, est, nord, ovest, Sezioni A/A B/B C/C. Con prot. 6647 del 13 dicembre 1999, il Settore Tecnico del Comune di Satriano, diffidava la ditta denunciante dall'inizio dell'attività edilizia, e di ritenere priva di efficacia giuridica la citata Denuncia di Inizio Attività, in quanto l'intervento non presentava le caratteristiche d'interrato. Con prot. 6823 del 21 dicembre 1999, veniva trasmessa dalla ditta denunciante, integrazione agli elaborati riferiti alla D.I.A. del 13 dicembre 1999 con allegati Relazione – Piante – Prospetti, che prevedeva il totale interramento dell'autorimessa, il mantenimento dell'apertura posta su Via Alvaro e l'eliminazione dell'apertura posta su Via Telesio, sostituita da un terrapieno prospiciente la medesima via. Con prot. 5161 del 22 giugno 2000, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività riferita alla Variazione ingresso autorimessa di un fabbricato per civile abitazione in località Martelli con allegati Relazione tecnica asseverata, Stato Attuale: Pianta Piano Terra – Prospetti sud e ovest, Stato Futuro: Pianta Piano Terra – Prospetti sud e ovest che prevedeva la variazione dell'ingresso previsto in origine sul lato prospiciente Via Corrado Alvaro con chiusura dello stesso, e spostamento dell'ingresso su Via Telesio. Con prot. 5161 del 13 settembre 2000, il Settore Tecnico del Comune di Satriano, comunicava che con atto deliberativo del Consigli Comunale del 11 agosto 2000, era stato adottato il nuovo Regolamento

Edilizio, e pertanto richiedeva alla ditta denunciante l'integrazione della pratica con i documenti previsti dall'art. 61 e l'eventuale adeguamento alle nuove norme contenute nel Regolamento Edilizio adottato. Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, non risulta presente il Certificato di Agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, il locale autorimessa oggetto di pignoramento nello strumento urbanistico tutt'ora vigente ha destinazione urbanistica "RR Ristrutturazione Urbanistica":

- f) Aree da sottoporre a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto così come delimitato dalla maglia viaria;*
- g) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;*
- h) Altezza massima nt. 11,00 – tre piani;*
- i) Obbligo di reperire aree per standards in ragione di 10 mq/ab;*
- j) In assenza di Piano particolareggiato sono consentiti solo lavori di manutenzione e ristrutturazione, senza incremento di volume.*

“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”

L'autorimessa oggetto di pignoramento, presenta una difformità interna consistente nella presenza di un servizio igienico, non rappresentato sia negli elaborati di cui all'ultima Denuncia di Inizio Attività presentata con prot. 5161 del 22 giugno 2000, che nella planimetria catastale presentata in data 9 novembre 2000. La descritta difformità interna risulta sanabile per mezzo di S.C.I.A. in sanatoria con successivo aggiornamento della planimetria catastale, ad un costo stimato forfettariamente in € 2.000,00 (tremila/00) comprensivo di onorari tecnici e versamenti.

In relazione alla regolarità Urbanistico/Edilizia occorre comunque segnalare, che a seguito della Denuncia di Inizio Attività presentata con prot. 5161 del 22 giugno 2000, con successivo prot. 5161 del 13 settembre 2000 il Settore Tecnico del Comune di Satriano richiedeva alla ditta denunciante l'integrazione della pratica con i documenti previsti dall'art. 61 e l'eventuale adeguamento alle nuove norme contenute nel

Regolamento Edilizio adottato con atto deliberativo del Consiglio Comunale del 11 agosto 2000. Tale richiesta sulla base della documentazione visionata ed estratta dal sottoscritto è rimasta inevasa.

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

L'impianto elettrico è a canalina esterna ed interessa la parte posta a ridosso dell'ingresso, l'impianto idrico-sanitario del servizio igienico è sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in discrete condizioni. Per l'immobile pignorato trattandosi di autorimessa priva di impianto termico, non risulta necessario il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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.)
LOCALE AUTORIMESSA	152,00	100%	152,00
TOTALE			152,00

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 “Magazzini” “Box auto & Autorimessa”, 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 massimo per quanto all'OMI, e medio 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 massimo)	Magazzini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SATRIANO (SUBURBANA/ZONA LAGANOSA)	590,00
Borsino Immobiliare (valore massimo)	Box auto & Autorimesse	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SATRIANO (ZONA LAGANOSA)	606,00
VALORE MEDIO			€ 598,00

In considerazione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, attesa la presenza di diffuse tracce di infiltrazione, il sottoscritto ritiene di dover applicare un decremento del 20% riferito al valore al metro quadro.

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore Medio	598,00
Decremento del 20%	119,60
Valore Finale	478,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
LOCALE AUTORIMESSA COMUNE DI SATRIANO FOGLIO 2 PART. 812 SUBALTERNO 110572	152,00	478,40	€ 72.716,80

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato intero è di € 72.716,80 (settantaduemilasettecentosedici/80) arrotondati per comodità ad € 72.700,00 (settantaduemilasettecento/00) a cui vanno sottratte € 2.000,00 (duemila/00) per la S.C.I.A. in sanatoria con successivo aggiornamento della planimetria catastale. Conclusivamente, il valore dell'immobile pignorato è di € 70.700,00 (settantamilasettecento/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER COME NELL'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

3. Appartamento sito in Comune di Chiaravalle Centrale alla località Costa di Luna s.n.c., posto al piano settimo, contraddistinto dal numero interno 12 (dodici) censito nel N.C.E.U., con i seguenti dati catastali: Fg. 32 Mapp. 391 sub. 13, Località Costa di Luna Piano 7, interno: 12 Cat. A3 Cl. 2 Vani 7 R.C.E. 300,06, confinante con spazio di isolamento su Via Luigi Razza, con proprietà Candiloro Domenico, con edificio scolastico, salvo altri;

"DATI CATASTALI"

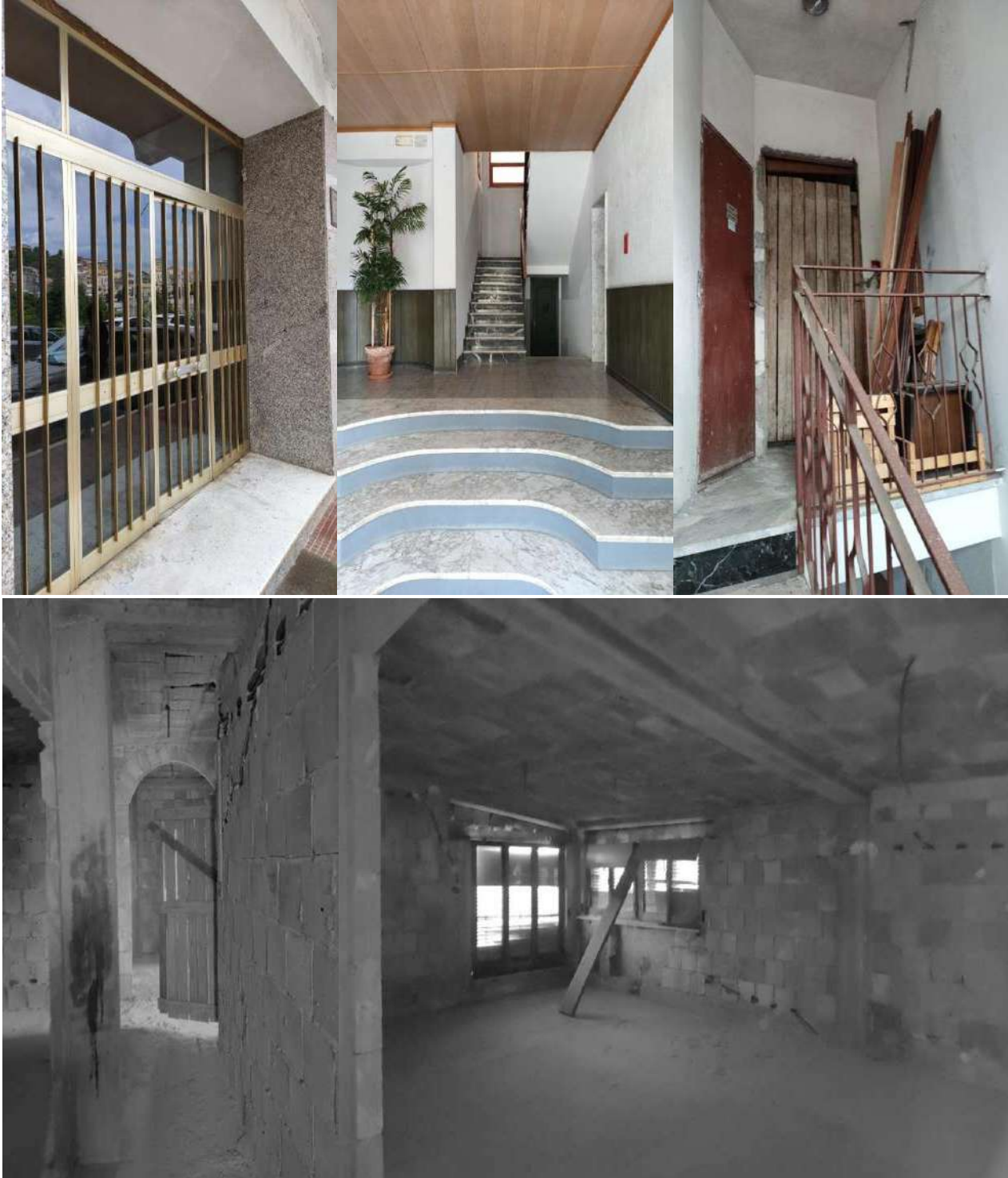
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
CHIARAVALLE CENTRALE (CZ)	32	391	13	A/3	2	7 vani	Totale 162 m ²	Euro 300,06	LOCALITA' COSTA DI LUNA INTERNO 12 PIANO 7

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento pignorato è un attico al settimo piano di un condominio ubicato in Via Luigi Razza a Chiaravalle Centrale. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo del portone condominiale, lo stabile risulta dotato di ascensore fino al sesto piano, e l'appartamento che presenta due terrazzi esterni risulta totalmente al rustico e suddiviso internamente per come rappresentato nella planimetria catastale

depositata. Essendo al rustico l'appartamento risulta mancante di tutte le rifiniture, ad eccezione delle predisposizioni dell'impianto elettrico e di alcuni infissi in legno con vetro singolo e relative tapparelle di remota fattura.

“DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”







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

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni presente nel fascicolo telematico d’Ufficio, si evince che ½ della proprietà dell’appartamento oggetto di pignoramento è pervenuto per mezzo

La rimanente quota di ½ è pervenuta per mezzo

“STATO DI POSSESSO DEL BENE”

Nel corso dell’accesso del 4 luglio 2022, l’appartamento risultava libero. Sullo stato di occupazione si rimanda comunque alle risultanze del nominato Custode Giudiziario. In relazione alla verifica sull’esistenza di contratti registrati, il sottoscritto inoltrava apposita richiesta all’Agenzia delle Entrate, ed in data 27 giugno 2022 perveniva riscontro, secondo cui a seguito di ricerca negli archivi telematici non risultavano contratti registrati riferibili all’esecutato.

“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” ed “Abitazioni in stabili di Fascia Media”, 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 massimo per quanto all'OMI, e massimo 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 massimo)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CHIARAVALLE CENTRALE (CENTRALE/CENTRO URBANO)	900,00
Borsino Immobiliare (valore massimo)	Abitazioni in stabili di Fascia Media	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CHIARAVALLE CENTRALE (ZONA CENTRALE)	782,00

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

L'immobile pignorato essendo stato concepito come unica unità abitativa, oltre a disporre di 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'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stato concepito come unica unità abitativa, e dispone di unica dotazione impiantistica.

“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”

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale nel corso dell'accesso agli atti in data 19 luglio 2022, lo stabile all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta perimetrato con Vincolo Idrogeologico in zona R4.

A seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto, l'Amministratore dello stabile condominiale Avv. Francesco Cuteri, tramite nota allegata attestava che le spese condominiali gravanti sull'appartamento pignorato e ancora non corrisposte, alla data del 5 settembre 2022, ammontavano ad euro 6.514,00 (per come dagli estratti allegati).

Le formalità a carico dell'immobile identificato al Comune di Chiaravalle Centrale Foglio 32 Particella 391 subalterno 13, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 25 luglio 2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1.

[REDACTED]

Nota disponibile in formato immagine

[REDACTED] 5

Nota disponibile in formato elettronico

3.

[REDACTED]

4.

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

5.

Pu [REDACTED]

6.

Nota disponibile in formato elettronico

7.

Nota

8.

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

“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”

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale, la zona all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo livello o uso civico.

“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 E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale in data 19 luglio 2022, lo stabile all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato presumibilmente in data anteriore al 1 settembre 1967. Da una ricerca effettuata il Tecnico Comunale informava il sottoscritto della circostanza secondo cui all'interno dell'archivio, risultassero mancanti i fascicoli relativi ai titoli edilizi rilasciati successivamente al 1 settembre 1967, e pertanto non fosse possibile stabilire l'esatto periodo di costruzione dello stabile e la presenza o meno di titolo edilizio. Ad ogni modo occorre rappresentare che la planimetria catastale dell'appartamento oggetto di pignoramento, è stata depositata in data 26 marzo 1971. L'appartamento pignorato, non essendo stato ultimato non può possedere il Certificato di Agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale in data 19 luglio 2022, lo stabile all'interno del quale è posto l'immobile pignorato ricado nell'ATO Centro Urbano Sub Ambito Alta Densità 0,8 mc/mq.

“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 ”

Non essendo stato possibile rinvenire atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio, il sottoscritto risulta impossibilitato a riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

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

Per l'appartamento pignorato, trattandosi di immobile al rustico privo di impianti non risulta necessario il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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	162,00	100%	162,00
TOTALE			162,00

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” ed “Abitazioni in stabili di Fascia Media”, 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 massimo per quanto all'OMI, e massimo 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
<i>O.M.I. (valore massimo)</i>	<i>Abitazioni Civili</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CHIARAVALLE CENTRALE (CENTRALE/CENTRO URBANO)</i>	<i>900,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (valore massimo)</i>	<i>Abitazioni in stabili di Fascia Media</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CHIARAVALLE CENTRALE (ZONA CENTRALE)</i>	<i>782,00</i>
VALORE MEDIO			€ 841,00

*In considerazione della circostanza secondo cui l'immobile risulta totalmente al rustico, il sottoscritto ritiene di dover applicare un **decremento del 50% riferito al valore al metro quadro.***

DESCRIZIONE	VALORE (€)
<i>Valore Medio</i>	<i>841,00</i>
<i>Decremento del 50%</i>	<i>420,50</i>
<i>Valore Finale</i>	<i>420,50</i>

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
IMMOBILE CHIARAVALLE CENTRALE FOGLIO 32 PARTICELLA 391 SUBALTERNO 13	162,00	420,50	68.121,00

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo dell'immobile pignorato intero è di € 68.121,00 (sessantottomilacentoveventuno/00), a cui vanno detratti euro 6.514,00 (seimilacinquecentoquattordici/00) per le spese condominiali insolute, per un totale di € 61.607,00 (sessantunomilaseicentoseppe/00) arrotondati per comodità ad € 61.600,00 (sessantunomilaseicento/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 9 giugno e 4 luglio 2022;*
- ✓ *Porzione di Mappa Satriano foglio 2 part. 806;*
- ✓ *Visura Catastale Storica Terreni Satriano foglio 2 part. 806;*
- ✓ *Atto di Compravendita [redacted] allegato Certificato di Destinazione [redacted] del 21 giugno 2002;*
- ✓ *Riscontro esistenza Contratti Registrati Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Annunci Vendita Terreni per indagine di mercato;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Terreno Satriano foglio 2 part. 806;*
- ✓ *Trasmissione Progetto Piano Particolareggiato prot. 1221 del 22 febbraio 2005;*
- ✓ *Trasmissione Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria prot. 6135 del 26 settembre 2005;*
- ✓ *Tavola A1 Relazione Tecnica;*
- ✓ *Tavola P2.1 Piano Regolatore Generale Comune di Satriano;*
- ✓ *Diffida Comune di Satriano prot. 6024 del 9 ottobre 2006;*
- ✓ *Richiesta Assessorato Urbanistica Regione Calabria – Comune di Satriano prot. 3291 del 17 maggio 2007;*
- ✓ *Richiesta Integrazione Documentale e Chiarimenti prot. 3297 del 18 maggio 2007;*
- ✓ *Richiesta Assessorato Urbanistica Regione Calabria prot. 3446 del 20 maggio 2007;*
- ✓ *Richiesta Comune di Satriano prot. 1846 del 13 giugno 2007;*
- ✓ *Richiesta Comune di Satriano prot. 1983 del 11 luglio 2007;*
- ✓ *Richiesta Comune di Satriano prot. 5652 del 5 settembre 2007;*
- ✓ *Visura Catastale Storica Fabbricati Satriano foglio 2 part. 812 sub.1105;*
- ✓ *Planimetria Catastale Fabbricati Satriano foglio 2 part. 812 sub.1105*
- ✓ *Valore al metro quadro Satriano Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Valore al metro quadro Satriano Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Fabbricato Satriano foglio 2 part. 812 sub. 1105;*
- ✓ *Denuncia di Inizio Attività per Variante a Concessione Edilizia n. 33/1999 prot. 6647 del 13 dicembre 1999 con allegati: 1) Relazione tecnica asseverata; 2) Stralcio del P.R.G., Planimetria della zona; 3) Progetto in Variante alla C.E. 33/1999 (D.I.A. – Legge 662/96), Piante piano cantinato, primo, secondo e copertura piana, Prospetti sud, est, nord, ovest, Sezioni A/A B/B C/C; 4) Progetto assentito con C.E. 33/1999: Piante – Prospetti – Sezioni;*

- ✓ *Diffida ditta denunciante Settore Tecnico del Comune di Satriano prot. 6647 del 13 dicembre 1999;*
- ✓ *Integrazione elaborati D.I.A. del 13 dicembre 1999 con allegati Relazione – Piante – Prospetti, prot. 6823 del 21 dicembre 1999;*
- ✓ *Denuncia di Inizio Attività riferita alla Variazione ingresso autorimessa prot. 5161 del 22 giugno 2000 con allegati Relazione tecnica asseverata, Stato Attuale: Pianta Piano Terra – Prospetti sud e ovest, Stato Futuro: Pianta Piano Terra – Prospetti sud e ovest;*
- ✓ *Richiesta Integrazione Comune di Satriano prot. 5161 del 13 settembre 2000;*
- ✓ *Porzione di Mappa Chiaravalle Centrale foglio 32 part. 391;*
- ✓ *Visura Catastale Storica Fabbricati Chiaravalle Centrale foglio 32 part. 391 sub. 13;*
- ✓ *Planimetria Catastale Fabbricati Chiaravalle Centrale foglio 32 part. 391 sub. 13;*
- ✓ *Valore al metro quadro Chiaravalle Centrale Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Valore al metro quadro Chiaravalle Centrale Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Estratti conto condominiali;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Fabbricati Chiaravalle Centrale foglio 32 part. 391 sub. 13;*

Catanzaro lì, 15 settembre 2022

*L'Esperto Stimatore
Arch. Raffaele Riccelli*