

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 98/2022 r.g.espr.

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Natalia Giuliano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. ALLEGATI**

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 10/12/2022, il G.E. Dott. Luca Mercuri dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, Consulente Tecnico d' Ufficio per il procedimento n. 98/2022, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo pec.

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 12/12/2022.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 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 congruagli;*
- 7) *l'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 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 previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 pre-tassato di € 200,00;*

3. OPERAZIONI PERITALI

In data 20/12/2022, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata in data 19/12/2021 al custode giudiziario, dove quest'ultimo contattato il debitore esecutato nella persona del sig. ██████████ ██████████ a consegnargli le chiavi e se era disponibile ad effettuare il sopralluogo di rito. Al sopralluogo congiunto tra il sottoscritto e il custode giudiziario il sig. ██████████ ██████████ non si è

presentato. Si procedeva dunque a visionare l'immobile, ad effettuare una nutrita documentazione fotografica e a visionare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.

Considerate le cattive condizioni di igienicità e salubrità degli ambienti non si riusciva a verificare la superficie dell'appartamento, per cui si procedeva ad effettuare un secondo sopralluogo in data 21/12/2022;

Dove il sottoscritto con l'aiuto di un proprio collaboratore redigeva il rilievo dell'intero appartamento al fine di rappresentare lo stato dei luoghi, poiché non vi è corrispondenza con le piantine catastali.

Delle operazioni compiute si dava atto su appositi verbali di sopralluogo allegati alla presente.

4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai quesiti:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 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);***

Immobilabile 01 – Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03:

L'immobile sito nel Comune di Staletti (CZ) In Via San Martino snc, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 11, Particella 127, Sub 03, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) fa parte di

un complesso condominiale multipiano con 3 piani fuori terra e 2 seminterrati. L'appartamento di superficie lorda di circa 68,00 mq e altezza interna mt 2,80 circa, quest'ultimo è composto da n. 3 vani più servizio igienico e un piccolo disimpegno. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto in data 15/09/1969 n. T330514.

L'immobile distinto con il sub 03 confina a Nord con proprietà [REDACTED] particella 123, a Sud con sub 05 proprietà [REDACTED], a Ovest con intercapedine del palazzo/Strada Comunale Via San Martino a Est con sub 04 stessa ditta [REDACTED].

Immobilabile 02 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 04:

L'immobile sito nel Comune di Staletti (CZ) In Via San Martino snc, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 11, Particella 127, Sub 04, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) fa parte di un complesso condominiale multipiano con 3 piani fuori terra e 2 seminterrati. L'appartamento di superficie lorda di circa 62,00 mq e altezza interna mt 2,80 circa, più balcone di mq 11,50;

E' composto da n. 3 vani più servizio igienico e un piccolo disimpegno. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto in data 15/09/1969 n. T330521.

L'immobile distinto con il sub 04 confina a Nord con proprietà [REDACTED] particella 123, a Sud con sub 05 proprietà [REDACTED], a Ovest con sub 03 stessa ditta [REDACTED] a Est con via pubblica ex Via del Mare oggi Via San Martino.

Vi è da considerarsi che detti immobili, sub 03 e 04 anche se catastalmente censiti con due sub che li indentifica in n. 2 appartamenti, all'attualità sono uniti tra di loro non rispecchiando le piantine catastali depositate in catasto.

Per gli immobili oggetto del pignoramento, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

***2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato,
nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***

Immobilie – Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03 e 04:

I seguenti immobili sono intestati al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]. Detti immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita del 27/11/2006 rep n. 3121 – Notaio Dott. Sebastiano Panzarella.

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;

Immobili Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03 e 04:

I beni inerenti al pignoramento, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] hanno destinazione d'uso residenziale. A parere dello scrivente detti immobili non risultano come abitazione principale né tanto meno locati a terze persone. Sicuramente all'alla data di acquisto venivano utilizzate come seconde abitazioni di villeggiatura vista la vicinanza al mare. Inoltre considerate le cattivissime condizioni di conservazione dell'immobile a parere dello scrivente quest'ultimi non sembrerebbero utilizzati dal proprietario, anche perché tutti gli impianti sono inesistenti, gli infissi sono rotti, e vi è lo scarico fognario del bagno che fuoriesce sul pavimento, causando maleodoranti odori nauseabondi.

Il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate ha effettuato ricerca se gli immobili alla data antecedente del pignoramento erano locati a terze persone. L'ufficio ha risposto che non esistono contratti di locazione per gli immobili pignorati (si allega richiesta e risposta da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate)

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);

In questa perizia il sottoscritto CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico-comparativo, tramite l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore di partenza viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da questo valore poi vengono aggiunti e detratti dei coefficienti migliorativi o peggiorativi che portano al valore finale stimato.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, la classe energetica e lo stato di occupazione. Il Tecnico scrivente dopo aver assunto discrete informazioni specifiche e basandosi sulla propria conoscenza del mercato immobiliare, considerando lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e più in generale i fattori che interessano l'unità in esame, determina, il più probabile valore di mercato del bene in esame, secondo il sotto riportato schema, dove il

parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla superficie in metri quadri lorda, e che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi, la consistenza di locali abitativi, quella degli accessori e quella delle pertinenze.

Per il calcolo si terranno in considerazione anche le tabelle presenti sul sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022 Semestre II.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA (COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- CAMINIA)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1250	L	4,7	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1100	L	4	4,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1450	L	5	6	N

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico da € 870,00 (ottocentosettanta/00) a max € 1.100,00 (millecento/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.



Bilocale via San Martino 14, Copanello, Staletti

€ 39.000 2 locali 30 m² superficie 1 bagno T piano

Appartamento Fronte Mare

L'immobile proposto in vendita è situato nel Residence Baia di Copanello a pochi metri dal più conosciuto "Blu 70" immerso all'interno di un'area verde con affaccio diretto su tutto il golfo....



Agenzia Immobiliare ROSI IMMOBILIARE – Immobile sito in Via San Martino, 14
MQ 30,00 Prezzo € 39.000,00 – **Prezzo a MQ € 1.300,00** (milletrecento/00);



Bilocale via San Martino 51, Copanello, Staletti

€ 65.000 2 locali 68 m² superficie 1 bagno T piano

STALETTI - VIA SAN MARTINO. Vendesi bilocale vista mare.
STALETTI - VIA SAN MARTINO. Vendesi bilocale con ingresso al piano terra di 68 mq commerciali, con affaccio piano primo, vista mare sulle vasche di Cassiodoro. Composto da...



VISITA

MESSAGGIO



Agenzia Immobiliare MEDDIS IMMOBILIARE – Immobile sito in Via San Martino,
MQ 68,00 Prezzo € 65.000,00 – **Prezzo a MQ € 955,88**
(novecentocinquantacinque/88);



Quadrilocale via San Martino 45, Copanello, Staletti

€ 125.000 4 locali 140 m² superficie 2 bagni 5 piano

vendo splendido appartamento con vista esclusiva fronte mare e sulle famose vasche di Cassiodoro. Composto da entrata con grande disimpegno due bagni una cucina in muratura un soggiorno un enorme salone con vista mare due camera da letto grandi di cui una con quattro...

MESSAGGIO



Vendita Privata – Immobile sito in Via San Martino, 45 MQ 140,00 Prezzo € 125.000,00 – **Prezzo a MQ € 892,85** (ottocentonovantadue/85).

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che gli appartamenti pignorati non agibili e necessitano di interventi urgenti di manutenzione, il sottoscritto stabilisce un prezzo a **MQ di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Per cui in virtù del prezzo MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

Immobile 01 – Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie MQ } 68,00 \times \text{€}/\text{MQ } 550,00 = \\ & \text{€ } 37.400,00(\text{trentaquattromilaquattrocento}/00) \end{aligned}$$

Immobile 02 – Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 04:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie MQ } 62,00 \times \text{€}/\text{MQ } 550,00 = \\ & \text{€ } 34.100,00(\text{trentaquattromilaecento}/00) \end{aligned}$$

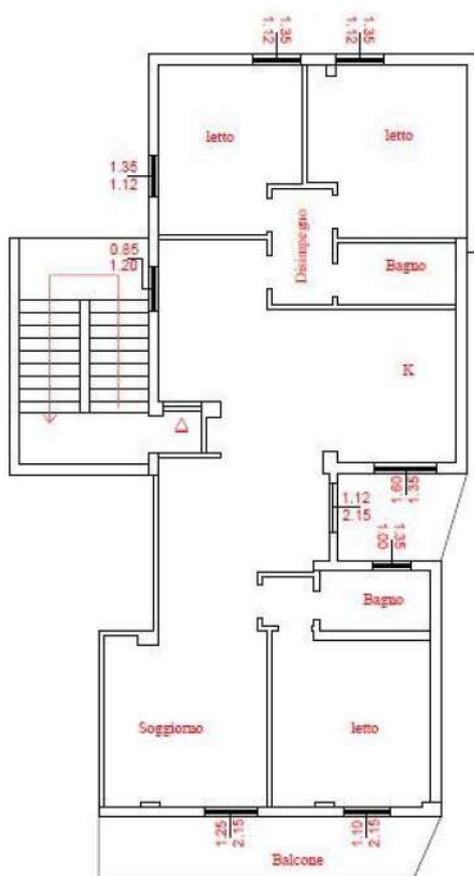
Il totale del compendio immobiliare pignorato di tutti gli immobili Foglio 11 Particella 127 Sub 03-04 è di € 71.500,00 (settantunomilacinquecento/00).

Si fa presente che all'attualità le n. 2 unità immobiliari, anche se catastalmente distinte con un proprio sub-alterno sono unite tra di loro costituendo un unico immobile sito al secondo piano seminterrato

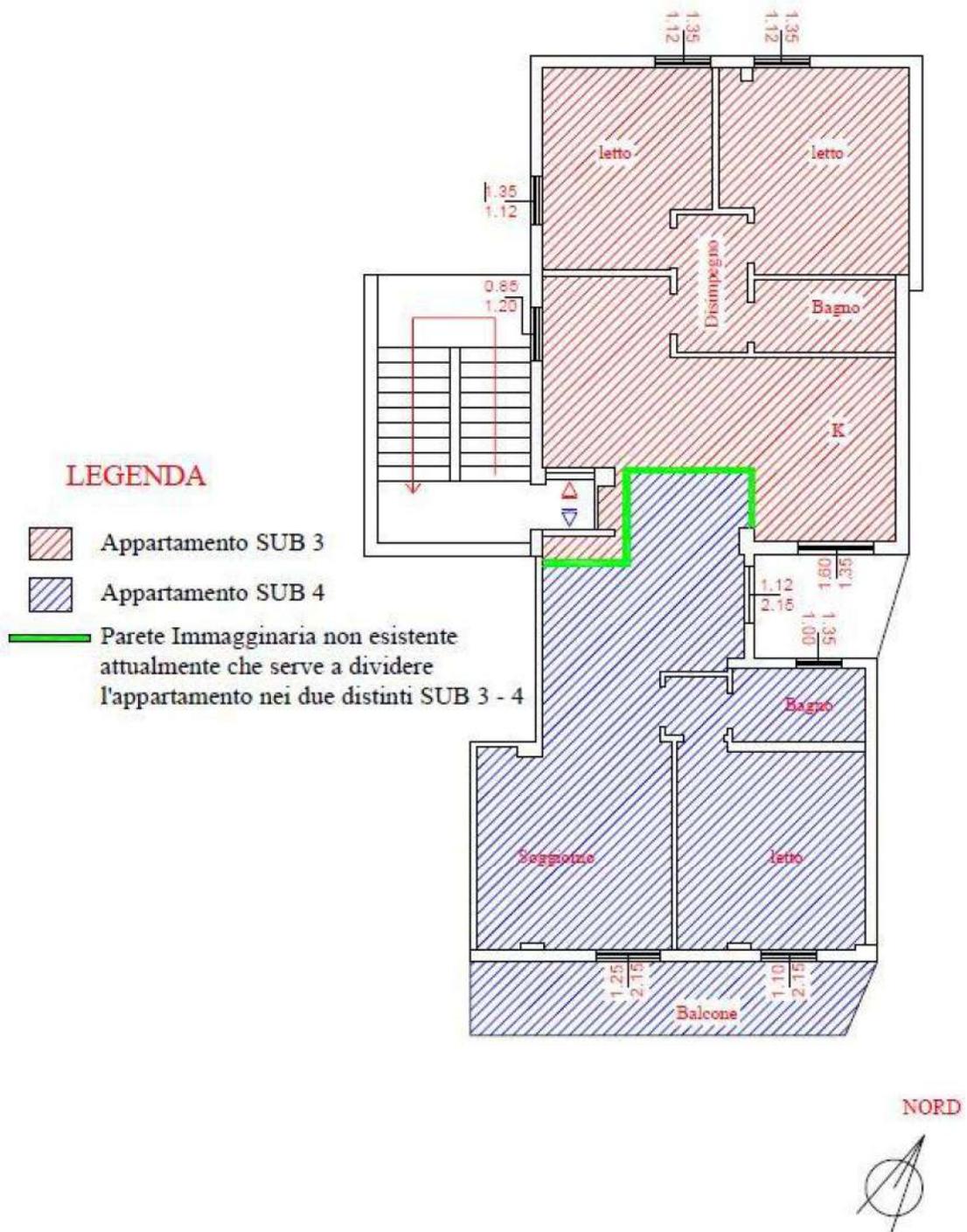
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

I due immobili possono essere suddivisi in n.2 lotti di vendita, basta realizzare la parte che li divideva e possono essere venduti separatamente, poiché all'attualità esiste un unico appartamento.

PLANIMETRIA APPARTAMENTO STATO DI FATTO



PLANIMETRIA APPARTAMENTI CON DIVISIONE IN N. 2 LOTTI



6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

I due appartamenti sono di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED]. A parere dello scrivente al fine di agevolare la vendita degli stessi, bisognerebbe realizzare la parete che divide i due appartamenti ripristinando lo stato di origine in modo da vendere gli appartamenti formando 2 lotti di vendita.

7. l'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 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;

Gli appartamenti fanno parte di un complesso condominiale denominato Condominio San Martino, gestito e amministrato dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Da indagini esperite mediante comunicazione scritta all'amministratore-protempore le spese condominiali sono le seguenti:

SPESE MENSILI DI CONDOMINIO

Gestione annuale € 150,00 = costo mensile € 12,50 (dodici euro/50), per quanto riguarda le spese straordinarie per gli anni 2022/2023 e non si conoscono le spese, poiché non sono stati approvati i bilanci da parte dell'amm.re pro-tempore e a nome del sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta un debito per l'anno 2021 di euro 1.774,35, di cui si allega copia.

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;

Per i beni oggetto del pignoramento, questi ultimi non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi. La proprietà appartiene al sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita del 27/11/2006 rep n. 3121 – Notaio Dott. Sebastiano Panzarella.

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;

Gli immobili da indagini esperite presso il settore urbanistica del Comune di Staletti, dalla data di acquisizione del sig. [REDACTED] [REDACTED], non risultano

rilasciati certificati di agibilità. Per quanto riguarda la verifica sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni si specifica quanto segue:

Il complesso immobiliare in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, l'immobile è stato realizzato mediante concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Staletti in data 30/03/1965 e dall'ufficio del Genio Civile in data 18/12/1966 e successivo nulla osta ambientale paesaggistico in data 30/12/1965 n. 08. Successivamente concessione edilizia in sanatoria del 19/01/1986 prot. n. 14 U.T. legge 47/85, e rilascio della presente in data 19/05/2006 n. 11/2006.

E' presente idoneità statica dell'edificio del 26/01/1998 redatta dall'Ing. Guido Saracco.

Immobilabile 01 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03:

L'appartamento identificato catastalmente con la planimetria depositata in catasto in data 15/09/1969 n. T330514, non rappresenta lo stato dei luoghi.

Immobilabile 02 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 04:

L'appartamento identificato catastalmente con la planimetria depositata in catasto in 15/09/1969 n. T330521, non rappresenta lo stato dei luoghi.

I due appartamenti anche se distinti con n. 2 sub-alterni sono all'attualità un unico appartamento.

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 previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nello specifico al fine di sanare le opere abusive per ripristinare lo stato dei luoghi si quantificano i costi per ogni singolo appartamento:

Immobile 01 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03:

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 06 bis d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00;
- Diritti di segreteria presentazione CILA in sanatoria € 50,00;

- Spese tecniche redazione di pratica urbanistica e variazione catastale comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.500,00;
- Diritti di segreteria registrazione variazione catastale Agenzia delle Entrate € 50,00;

TOTALE GENERALE € 2.632,00 (duemilaseicentotrentadue/00)

Immobile 02 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 04:

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 06 bis d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00;
- Diritti di segreteria presentazione CILA in sanatoria € 50,00;
- Spese tecniche redazione di pratica urbanistica e variazione catastale comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.500,00;
- Diritti di segreteria registrazione variazione catastale Agenzia delle Entrate € 50,00;
- Realizzazione di parete divisoria per dividere i due appartamenti e installazione di portoncino per esterno € 4.000,00 compreso iva

TOTALE GENERALE € 6.632,00 (seimilaseicentotrentadue/00)

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 pre-tassato di € 200,00;

Non sono presenti certificati energetici in merito agli immobili pignorati, il sottoscritto CTU rilascia per il sub 03 e sub 04 i seguenti certificati energetici con le relative classi di appartenenza.

Immobile 01 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 03:

Redatto in data 16/03/2023, identificativo n.124845 CLASSE Energetica **G**

Immobile 01 - Foglio di Mappa 11 Particella 127 Sub 04:

Redatto in data 16/03/2023, identificativo n.124850 CLASSE Energetica **G**

Con osservanza

Catanzaro, 15 marzo 2023

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- Visure Catastali;
- Planimetrie degli immobili pignorati;
- Documentazione Fotografica;
- Verbale di Sopralluogo n.01 e n.02;
- Rilievo raffigurante lo stato di fatto degli immobili;
- Titolo di proprietà atto notarile;
- Richiesta esistenza contratti di locazione e risposta dall'Agenzia delle Entrate;
- Titoli abilitativi costruzione e sanatorie immobile;
- Attestazione di prestazione energetica sub 03;
- Attestazione di prestazione energetica sub 04;
- Spese debito condominio esercizio 2021 [REDACTED] [REDACTED].