

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC di Montepaone

CONTRO

██████████ e ██████████ ██████████

*r.g. espr.n. 111/2019 – G.E. D.ssa Carmen RANIELI*

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*IL NOMINATO arch. Raffaele ALJ*

*Il C.T.U.  
Arch. Raffaele Alj*

# RELAZIONE DI PERIZIA

## INDICE:

- PREMESSA
- 1. RISPOSTA QUESITO N. 1
- 2. RISPOSTA QUESITO N. 2
- 3. RISPOSTA QUESITO N. 3
- 4. RISPOSTA QUESITO N. 4
- 5. RISPOSTA QUESITO N. 5
- 6. RISPOSTA QUESITO N. 6
- 7. RISPOSTA QUESITO N. 7
- 8. RISPOSTA QUESITO N. 8
- 9. RISPOSTA QUESITO N. 9
- 10. RISPOSTA QUESITO N. 10
- 11. RISPOSTA QUESITO N. 11

## ALLEGATI:

- VERBALI
- 1. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- 2. RICHIESTA PROROGA
- 3. RICHIESTA AUSILIARIO
- 4. VERBALI DI SOPRALLUOGO

- ALLEGATI prodotti: QUESITI 1,2,3

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE E PLANIMETRIE)
2. ATTO NOTARILE NOTAIO ANTONIO ANDREACCIO (MONTEPAONE)
3. ATTO NOTARILE NOTAIO BIANCA LOPEZ (BORGIA)
4. DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI BORGIA
5. DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MONTEPAONE
6. CERTIFICATO STATO DI FAMIIGLIA COMUNE DI BORGIA E ATTO DI MATRIMONIO COMUNE DI GIRIFALCO
7. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRAZIONE AGE (Agenzia delle Entrate di Catanzaro)

- ALLEGATI prodotti QUESITI 4,5,6,7,8,9,10,11

8. SPECIFICHE SPESE E ONORARIO
9. COMUNE DI BORGIA DICHIARAZIONE DI NON POSSESSO CERTIFICAZIONE USI CIVICI IMMOBILE
10. PLANIMETRIA IMMOBILE CON DIFFORMITA'
11. QUOTAZIONI IMMOBILIARI APPARTAMENTO COMUNE DI BORGIA
12. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA COMUNE DI BORGIA
13. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA APPARTAMENTO COMUNE DI BORGIA
14. QUOTAZIONI IMMOBILIARI LOCALE COMUNE DI MONTEPAONE
15. PLANIMETRIA LOCALE STATO ATTUALE
16. PROPOSTA DI DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE rif quesito n. 6 pag. 26,27)
17. CERIFICATO DI AGIBILITA'
18. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) locale commerciale
19. AUTORIZZAZIONE CILA PER REALIZZAZIONE VANO ACCESSORIO INTERNO
20. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) appartamento (**Elaborato dal Perito**)
21. SPEIFICA SPESE E ONORARIO

Nota: le parcelle in allegato sono compilate in forma separata, in quanto gli immobili hanno destinazione d'uso differente.

Oggetto: Relazione di perizia

Causa civile n. 111/2019 promossa da BBC di Montepaone contro

e

\*\*\*\*\*

L'arch. Raffaele Alj iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Catanzaro con il n. 1374, nominato C.T.U. dalla D.ssa Giudice Carmen Ranieli di cui in oggetto, in occasione del giuramento di rito prestato dal c.t.u. in data 22/Gennaio/2020, vengono posti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. L'identificazione del bene, comprensiva di confini 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, di titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento, all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.p. come modificato dalla legge 132/2015, fornendo elementi documentati 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 di natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

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 di 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 presentazioni 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 di 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 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 al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di €. 200,00.

## PREMESSA

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso i beni pignorati, previo invio di comunicazione alla parti

Il custode nominato dal Giudice dott. G. Lacava ha inviato comunicazione attraverso una prima raccomandata e successivo telegramma in data 06/02/2020 al fine di fissare l'appuntamento per il sopralluogo da effettuare sui beni oggetto di perizia.

In data 22/02/2020 il sottoscritto, si è recato presso le proprietà di beni pignorati; al sopralluogo erano presenti: la sig.ra [REDACTED], il sig. [REDACTED] proprietari dei beni pignorati, il figlio sig. [REDACTED] e il Custode nominato dott. Giuseppe Lacava. Alle 9.15 sono iniziate le operazioni peritali sul primo immobile pignorato sito nel Comune di Montepaone Via G. Garibaldi snc. adibito ad attività commerciale oltre area urbana; dove lo scrivente ha eseguito l'opportuna verifica catastale ed effettuato le dovute misurazioni, riscontrando delle difformità sulla planimetria catastale, ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro in data 17/02/2020, per la presenza di un vano aggiunto. Alle ore 9.55 si è chiuso il verbale sottoscritto dai presenti.

Il giorno 22/02/2020 alle ore 10.00 mi sono recato presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Borgia nel Corso Mazzini n, 197/A. Lo scrivente ha iniziato il sopralluogo nel quale erano presenti la Sig.ra [REDACTED], il Sig. [REDACTED], il Sig. [REDACTED] e il Custode Dott. Giuseppe Lacava. Alle 10,25 ho iniziato le operazioni peritali, verificando la regolarità sulla planimetria catastale ritirata all'Agenzia del Territorio di Catanzaro in data 17/02/2020, non riscontrando alcuna difformità. Alle 10,40 ho chiuso il verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla seguente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

- Quesito n. 1:

*L'identificazione del bene, comprensiva di confini dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*

➤ *Risposta al Quesito n. 1*

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Montepaone e nel Comune di Borgia meglio descritti successivamente:

- 1 Locale adibito ad attività commerciale, sito nel Comune di Montepaone posto al piano terra di un corpo di fabbrica elevato su due piani F.T. e locali mansardati, oltre corte di pertinenza e adiacente area urbana, ricadente in zona semi centrale nella Via G. Garibaldi, identificati catastalmente al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 918, PT, subalterno 4 Cat. C/1 classe1, consistenza mq 133 , consistenza catastale mq 134, R.C. €. 1.202,05;  
area urbana identificata al N.C.E.U.al foglio 10, p.lla 918, PT, subalterno 13, catastale mq. 190. senza redditi; confinanti con Via Garibaldi, Via Gioberti e restanti proprietà ██████████.
- 2 Trattasi di immobile sito nel Comune di Borgia, nel C.so Mazzini n, 197, ricadente in zona A1 centro storico, zona centrale, ubicato al primo piano di un fabbricato elevato su due piani F.T. identificato catastalmente al foglio10, p.lla 138, sub 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale 134 mq, R.C. €.167,33. Confinante con Corso Mazzini, Via Madamina e con Via Rosimini.

\*\*\*\*\*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
COMUNE DI MONTEEPAONE VIA G MAZZINI  
Locale Commerciale



ACCESSO AL BENE



AREA URBANA





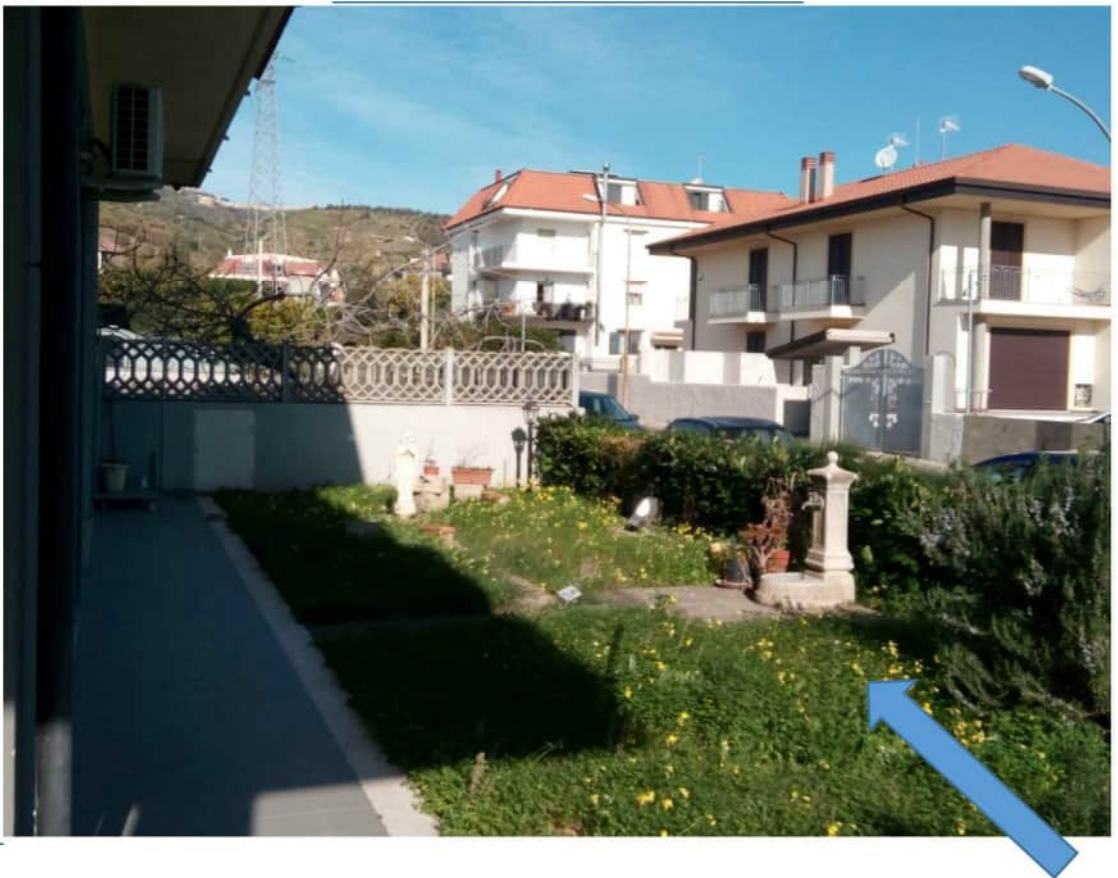
AREA URBANA



ACCESSO AL BENE



PERTINENZA DI ACCESSO AL BENE



AREA URBANA

FOTO INTERNA LOCALE



FOTO INTERNE DEL BENE

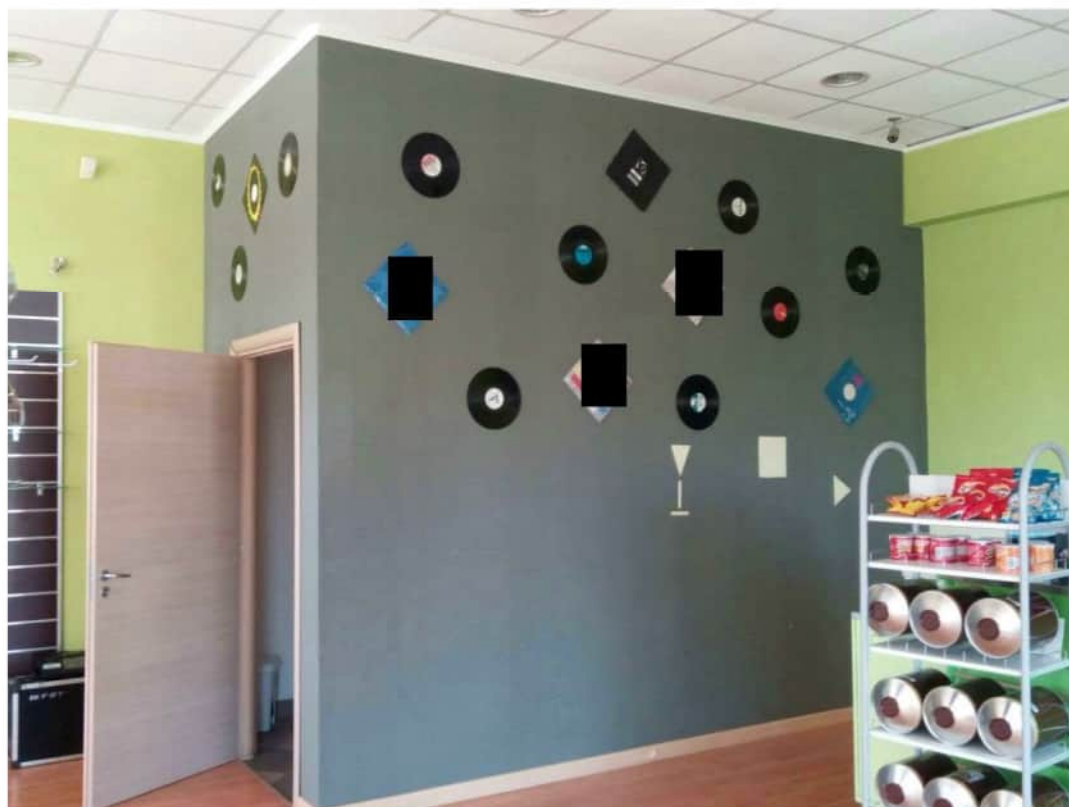


FOTO INTERNE DEL BENE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
COMUNE DI BORGIA C.SO MAZZINI N. 179  
Appartamento



*FOTO ESTERNE SU C.so MAZZINI*



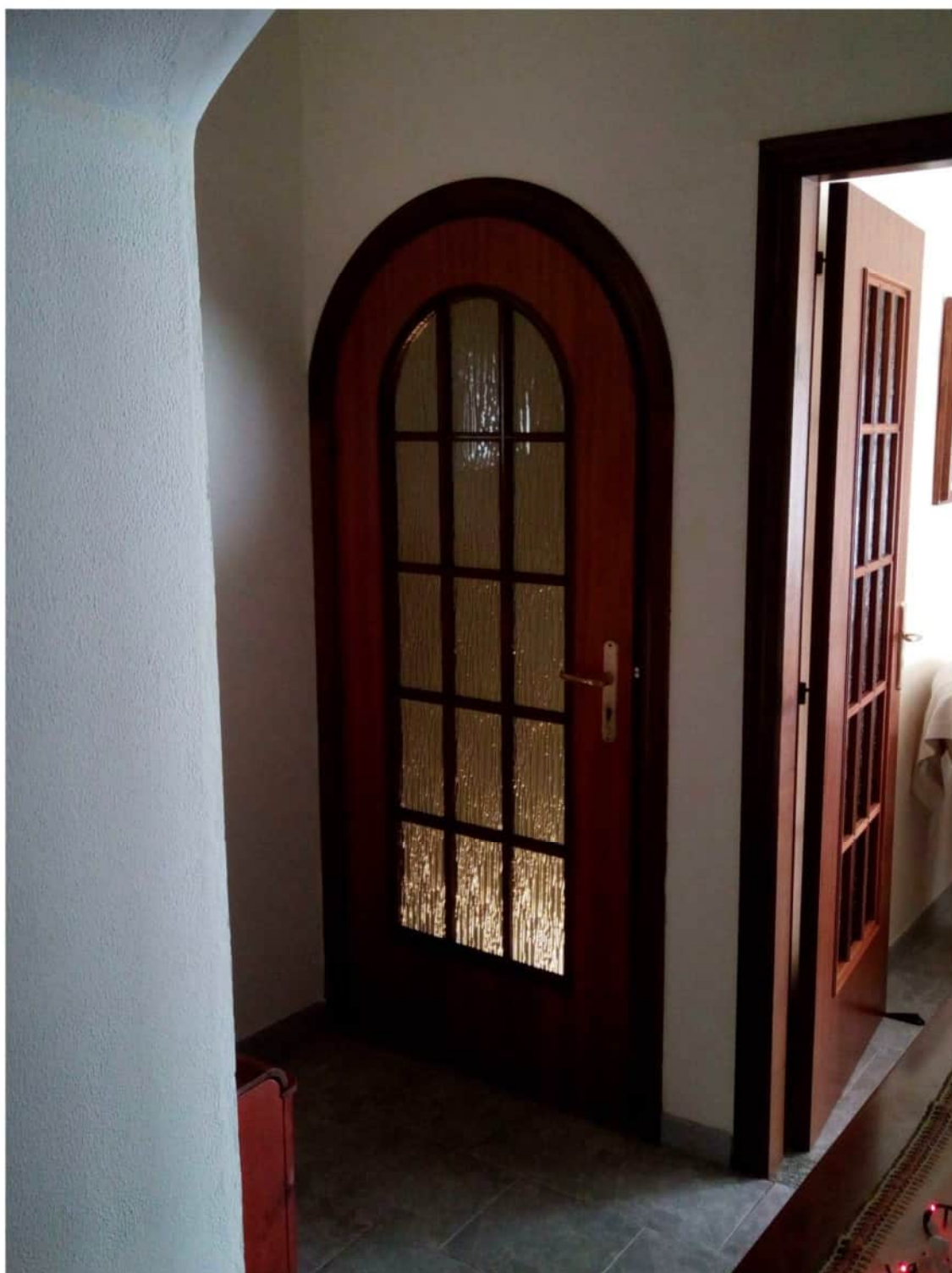


VISTA LATERALE SU VIA MADOMINA



SCALA INTERNA DI ACCESSO



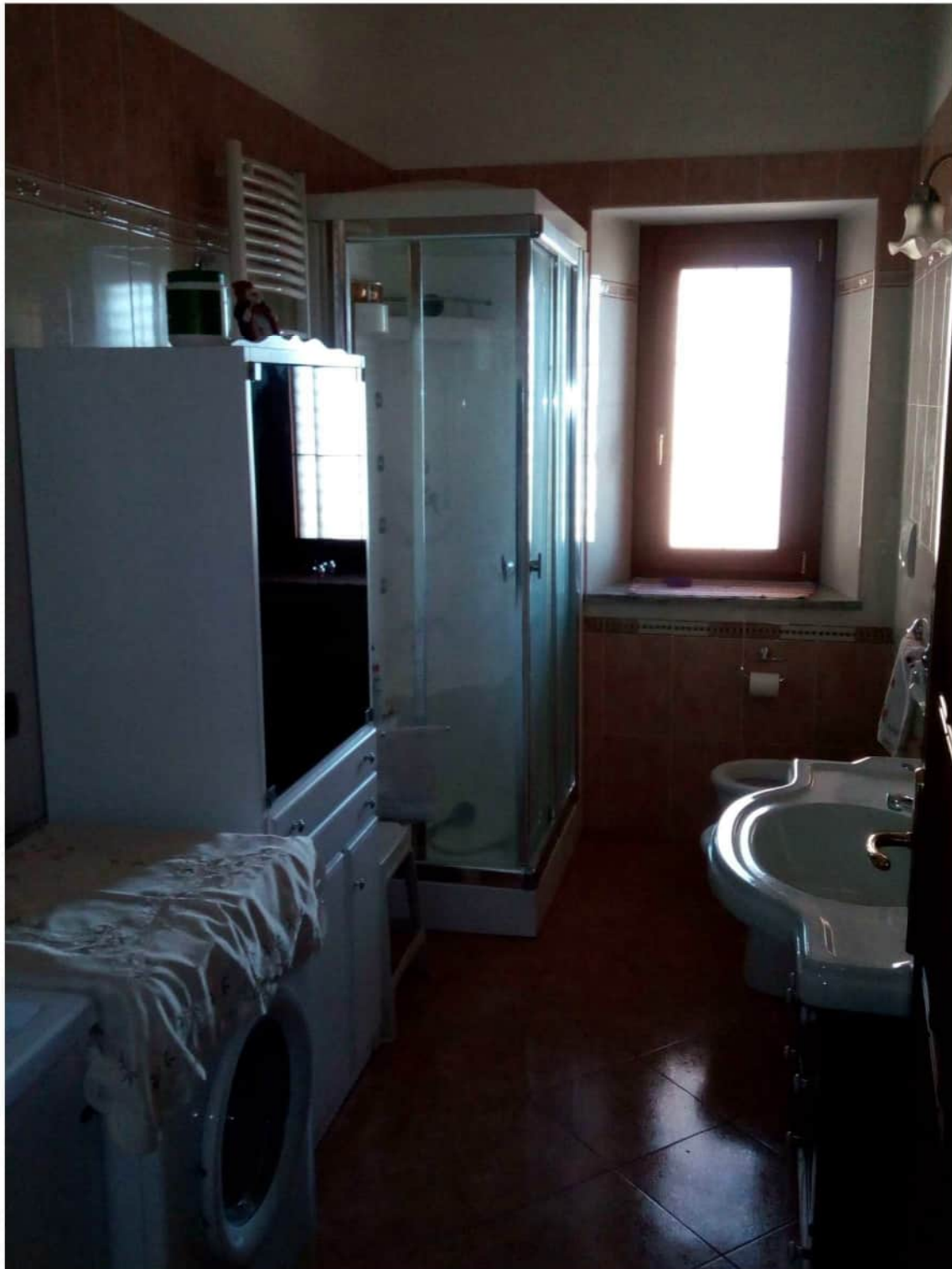


INGRESSO APPARTAMENTO

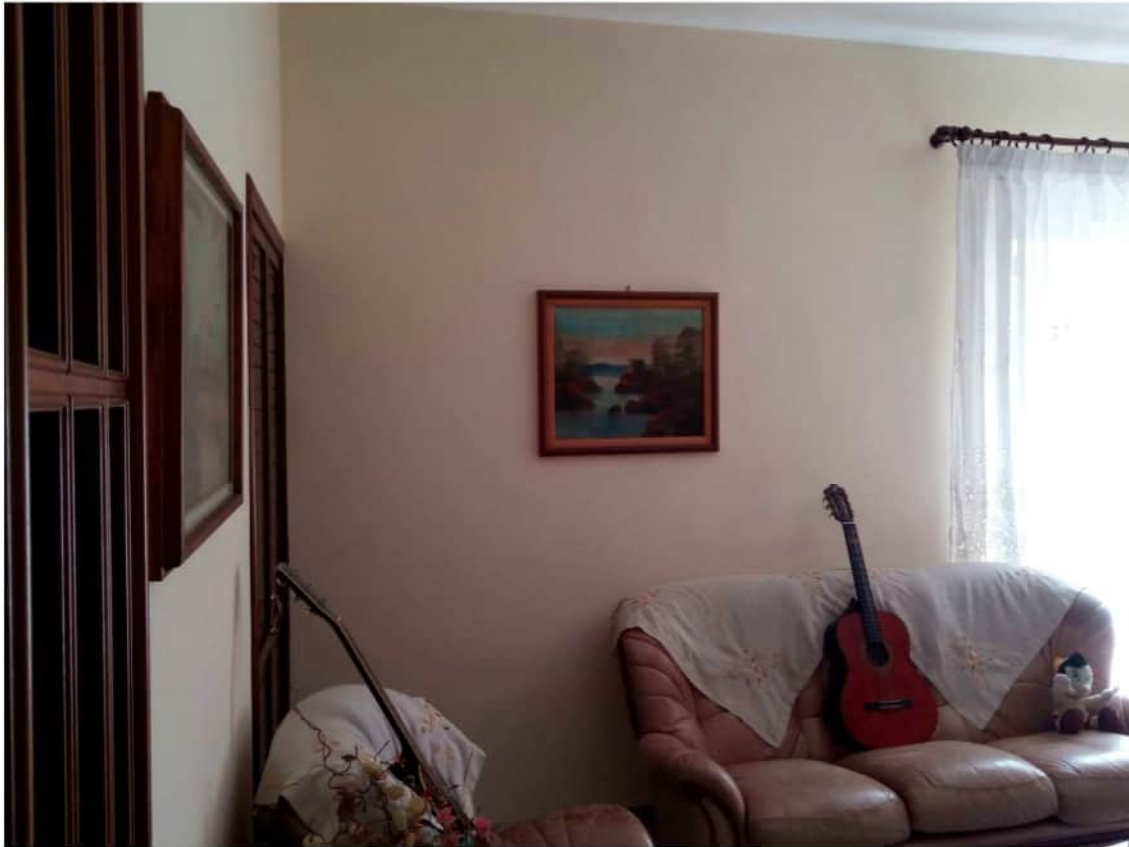


VANO ACCESSORIO (cucina)

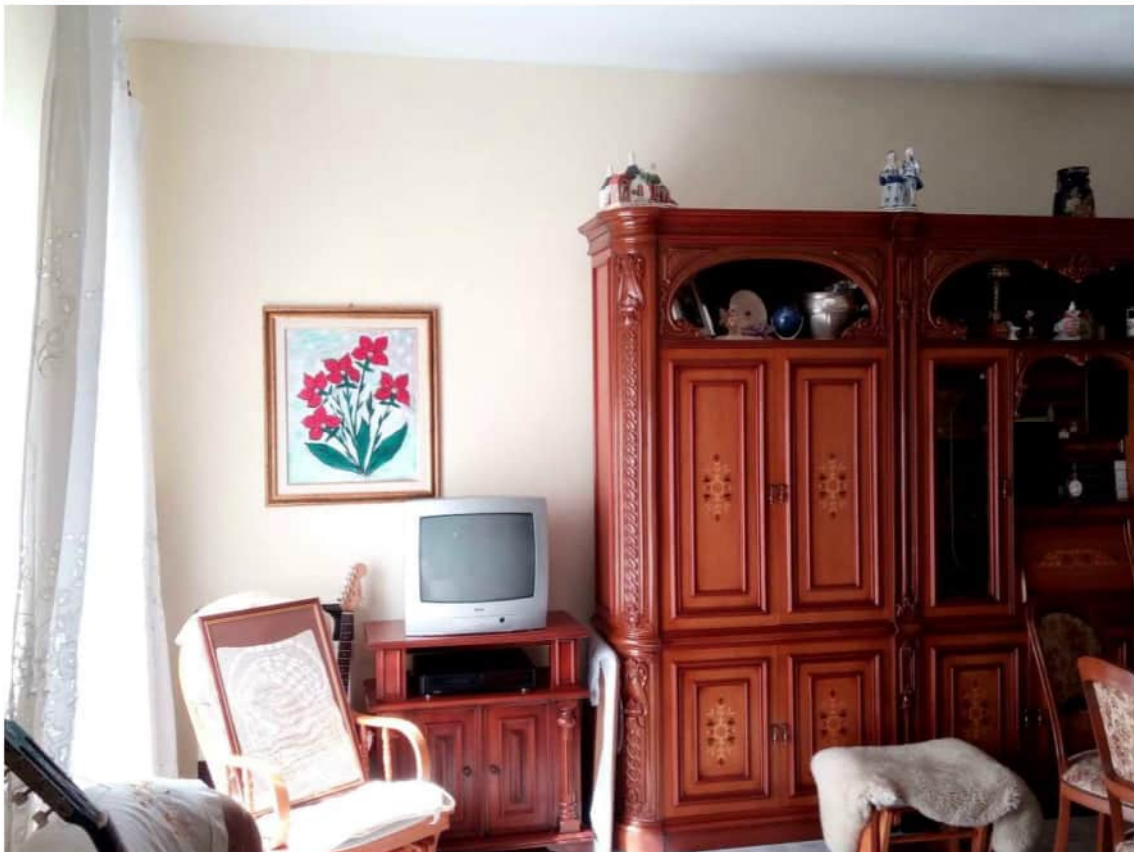




*VANO ACCESSORIO (bagno)*



SOGGIORNO



- Quesito n. 2

*Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

➤ *Risposta al quesito n. 2*

I beni risultano come, da atti non presenti negli atti, e quindi qui prodotti (in allegati):  
Atto di compravendita in data 02/02/2009 a firma del Notaio Avv. Antonio Andreatchio Rep. n. 71053 e Racc. n. 22714, nella quale si evince, che l'immobile ubicato nel Comune e di Montepaone, oltre area urbana, nella Via G. Garibaldi snc; e l'immobile con Atto di Vendita del 24/10/1991, Rep. n. 8064 e Racc. n. 1728 ubicato nel Comune di Borgia nel C.so Mazzini n. 197/A, risultano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]. Residenti nel Comune di Borgia in C.so Mazzini n. 179/A. In entrambi gli immobili, non risulta l'esistenza di altri proprietari.

- Quesito n. 3

*Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, di titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento, all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

➤ *Risposta al quesito n. 3*

Dall'estratto dell'atto residenza e dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Borgia, ufficio Anagrafe (in allegato), si evince che la situazione familiare dell'esecutato è così costituita:

- [REDACTED];(marito)
- [REDACTED] (moglie)
- [REDACTED];(figlio)
- [REDACTED] (nuora).

I costituenti risultano residenti presso l'immobile sito nel Comune di Borgia al C.so Mazzini n. 197/A

Il locale commerciale ubicato presso il Comune di Montepaone oltre area urbana nella Via G. Garibaldi snc, allo stato attuale non risulta occupato.

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio (in allegato) rilasciato dal Comune di Girifalco, si evince che [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Girifalco in data [REDACTED]. Non risulta alcuna annotazione.

Dalla verifica eseguita in data 10/03/2020 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è evinto che non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento (Allegato )

- Quesito n. 4

Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di, anche ai dell'art. 568 c.p.p. come modificato dalla legge 132/2015, fornendo elementi documentati di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

- Risposta al quesito n. 4

Per stabilire la valutazione dei beni si è ritenuto procedere utilizzando il metodo estimativo del comparativo diretto, inerente una moltitudine di beni a confronto presenti nella zona più prossima, con riferimento ai comparabili relativi alla tipologia del bene da valutare, risultanti da agenzie immobiliari , e dai parametri relativi ai valori di mercato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate ( vedi schede allegate), in cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di mercato e quindi di una possibile compravendita. L'applicazione dei punti di merito consente di apprezzare e deprezzare il valore di mercato di riferimento individuati in funzione delle

caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di valutazione rispetto a quelle medie individuate presenti nella zona e presi a confronto.

Per entrambi i beni, sono state effettuate le misurazioni geometriche delle superfici, rilevate, attraverso l'uso di software, adatto alla verifica esatta sul riscontro delle dimensioni. Considerando entrambi gli immobili, in essere, siti rispettivamente nel Comune di Montepaone locale commerciale oltre area urbana e nel Comune di Borgia appartamento, oggetti di pignoramento, si riporta successivamente la determinazione delle superfici;

- **Locale commerciale oltre area urbana annessa siti nel Comune di Montepaone nella Via G.Garibaldi:**

La superficie lorda ponderata del locale commerciale dotato di unico ambiente oltre accessori e portico esterno compreso è pari a mq. 146 circa

Avendo calcolato i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne considerando la metà dello spessore con i muri confinanti di altre proprietà; la superficie interna sarà calcolata nella misura del 100%; la superficie del portico, annesso al locale, con una dimensione di 43,10 mq-, sarà calcolata nella misura del 30%

- **Area urbana adiacente con una superficie di 190 mq. sarà calcolata nella misura del 10%.**

Il seguente schema evidenzia la dimensione complessiva del bene con i relativi coefficienti di ponderazione utilizzati:

Comune di Montepaone Tipologia Negozio piano terra

Descrizione	Superficie (mq)	coeff. Ponderazione	Superficie ponderata
Negozio	133,70	100,00	133,70
Portico	43,10	0,30	12,93
Area Urbana	190	0,10	19,00
<b>TOTALE</b>			<b>165,63</b>

Considerando i valori di riferimento rilevati attraverso le agenzie immobiliari di Montepaone e dei comuni limitrofi e i valori della banca sui dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, si calcola la valutazione come di seguito:

Comune di Montepaone comparativi (agenzia immobiliare) Negozio piano terra

Descrizione	Superficie mq	Coeff. di ponderazione	Superficie ponderata	Valutazione	Agenzia
Negozio	90	100	90	€. 100.000,00	Raalcasa Montepaone
Negozio	90	100	90	€. 120.000,00	Immobiliare Soverato

Comune di Montepaone valore (banca dati della valutazione immobiliare AGE) Negozio piano terra

Descrizione	Superficie (mq)	coeff. Ponderazione	Superficie ponderata
Negozio	133,70	100,00	133,70
Portico	43,10	0,30	12,93
Area Urbana	190	0,10	19,00
TOTALE			165,63
BANCA DATI DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE (Agenzia Delle Entrate)			
VALORE DI MERCATO			
<b>MIN. €. 900</b>		<b>MAX. €. 1050</b>	
<b>VALORE ATTRIBUITO</b>			
<b>Mq. 165,63 *€. 1,200,00</b>		<b>TOTALE €. 198,756,00</b>	

\*\*\*\*\*

- Appartamento sito nel Comune di Borgia nel C.so Mazzini n.c. 197/A;

Il bene è ubicato al primo piano costituito da soggiorno, cucina, camere, oltre servizi e ha una superficie lorda di mq. 125,70 calcolato nella misura del 100%;

I balconi misurano una superficie di mq. 8,95 saranno calcolati nella misura del 25%.

Comune di Borgia comparativi (agenzia immobiliare) appartamenti piano primo

Descrizione	Superficie mq	Coeff. di ponderazione	Superficie ponderata	Valutazione	Agenzia
Appartamento	128	100	128	€. 70.000,00	Immobiliare.com
Appartamento	140	100	140	€. 75.000,00	Privato



Comune di Borgia valore (banca dati della valutazione immobiliare AGE) appartamento di tipo economico primo piano terra

Descrizione	Superficie (mq)	coeff. Ponderazione	Superficie ponderata
Appartamento	125,70	100	125,7
Balconi	8,95	0,25	2,24
<b>TOTALE</b>			<b>127,94</b>
BANCA DATI DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE (Agenzia Delle Entrate)			
VALORE DI MERCATO			
MIN. 650		MAX. 900	
VALORE ATTRIBUITO			
Mq. 127,94 * € 900,00		<b>TOTALE € 115,146,00</b>	

#### VALUTAZIONE TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Superficie (mq)	Valutazione €/mq	Totale Euro
Locale Commerciale	163,63	1.200,00	198,756,00
Appartamento	127,94	900,00	115.146,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>€ 313,902,00</b>

Si precisa che tali superfici sono state determinate attraverso la consultazione delle planimetrie catastali previo controllo delle dimensioni verificate in loco con opportuna strumentazione. Nella valutazione di entrambi gli immobili pignorati, si è tenuto conto dell'analisi di integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del loro valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza alle vie di comunicazioni quali strade statali, prospicenza ad un asse viario principale, anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegamenti con il centro del paese. Gli immobili valutati rientrano nei requisiti suddetti pertanto pur mantenendosi nei parametri stabiliti, il sottoscritto ritiene congruo avere attribuito tale valor

- Quesito n. 5

Al fin di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

➤ **Risposta al quesito n. 5**

Nel rispondere al quesito posto, bisogna considerare che viste le caratteristiche degli immobili, i quali sono costituiti rispettivamente, da un appartamento ubicato nel Comune di Borgia, che per la sua caratteristica tipologica, non si presta ad alcuna possibilità di divisibilità o di divisione di alcun genere; e un locale commerciale ubicato nel comune di Montepaone adibito ad attività commerciale nel quale per specifiche tipologiche può essere oggetto di divisione. Il cespite preso in esame sarà suddiviso in due parti, che per maggiori specifiche tecniche si rimanda al quesito successivo.

• Quesito n. 6

6. In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione di natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;

➤ **Risposta al quesito n. 6**

L'immobile costituito da attività commerciale è costituito da un unico vano oltre accessori portico e area urbana esterna. La proposta progettuale prevista dallo scrivente è stata quella di rendere al meglio, visto l'intervento, la fruibilità degli spazi, ottenendo la soluzione ottimale per una divisione con un dimensionamento equo, vedi allegato grafico allegato

La proposta progettuale per avere una lettura maggiormente chiara dell'intervento da eseguirsi. Il locale avente attualmente un unico vano sarà diviso in due realizzando due locali di uguale metratura, oltre la suddivisione della corte esterna, mentre il portico presente, si è ritenuto opportuno, considerarlo comune, in quanto nei locali suddivisi sono stati realizzate le porte di accesso di entrambi nella facciata fronte strada e quindi nel portico. Si precisa che per la suddivisione saranno valutati i vani secondo la loro caratteristica, in quanto il locale contraddistinto con la lettera A è dotato di servizi e spogliatoi non presenti nel vano B. E' pur vero che quest'ultimo ha una esposizione decisamente ottimale rispetto al vano A; per questo motivo la valutazione sarà ripartita pari al 50% del valore complessivo del locale originario.

- Quesito n. 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:

- *Risposta al quesito n. 7*

Dalla verifica degli atti riguardanti il bene ubicato nel Comune di Montepaone adibito ad attività commerciale e l'immobile ubicato nel Comune di Borgia adibito a civile abitazione, risulta che i suddetti beni, non sono soggetti a vincoli o oneri gravanti su di essi, nonché a spese e a procedimenti giudiziari.

- Quesito n. 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

- *Risposta al quesito n. 8*

In riferimento all'immobile ubicato nel Comune di Montepaone adibito ad attività commerciale, dall'atto di compravendita stipulato dal Notaio A. Andreacchio da rep. n. 71053 e da racc. n. 22714 del 02/02/2009; tra i venditori, [REDACTED] e gli [REDACTED] e gli acquirenti; [REDACTED] e [REDACTED]. E' emerso che il bene suddetto risulta libero da censi o livelli.

L'immobile ubicato nel Comune di Borgia non risulta negli atti alcuna nota riguardante il bene se soggetto o meno ad usi civici o censi. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgia , si attesta che il Comune non è ancora in possesso della perimetrazione riguardante le aree soggette ad usi civici e pertanto nulla può essere certificato.

- Quesito n. 9

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

➤ *Risposta al quesito n. 9*

L'immobile ubicato nel Comune di Montepaone ricadente in zona omogenea C1, residenziale di espansione, è stato costruito con regolare Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Montepaone in data 06/Febrero/1987, risulta agibile dal 08/Luglio/2016. All'interno è stato realizzato un vano costruito con regolare Autorizzazione edilizia , con protocollo del 25/2013 del 12/07/217, **non aggiornata in planimetria catastale.**

L'immobile ubicato nel Comune di Borgia ricade in zona A/1, centro storico, risulta costruito con regolare Denuncia di Inizio Attività del 20/Ottobre/2003 e del 30/Ottobre/2006. Non è presente nessun certificato di agibilità.

- Quesito n. 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 presentazioni 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 di 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 dell'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

➤ *Risposta al quesito n. 10*

L'immobile ubicato nel Comune di Montepaone che l'immobile ubicato nel Comune di Borgia non presentano alcun tipo di abuso edilizio. Si riscontrano delle lievi difformità sull'aggiornamento catastale delle planimetrie, dei due immobili oggetto di perizia. Si ritiene opportuno regolarizzare gli immobili, attraverso una variazione catastale

• Quesito n. 11

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di €. 200,00.

➤ *Risposta al quesito n. 11*

Di seguito vengono riportati gli impianti esistenti nei due immobili, considerando la loro diversa destinazione d'uso.

L'immobile posto nel Comune di Montepaone presenta impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro del contatore posto all'esterno con dispositivo salvavita interno. L'impianto di illuminazione è costituito da faretti con lampadine a led per tutto il locale. L'impianto oltre che dall'interno dell'unità immobiliare è a servizio della corte esterna, ove è realizzato impianto da corpi illuminanti a palo (lampioncini); è provvista di impianto idrico con tubazione sottotraccia che viene utilizzata per la produzione di acqua fredda e calda. E' presente impianto di climatizzazione con dispositivo aria calda fredda con split fissato al muro, impianto di video sorveglianza con telecamere poste

negli angoli del locale. La rete fognaria risulta allacciata alla rete comunale. Attestato di prestazione energetica di classe D

L'immobile posto ne Comune di Borgia con destinazione a civile abitazione presenta impianto di illuminazione del tipo sottotraccia con il quadro contatore all'esterno, con dispositivo salvavita. L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con produzione di acqua fredda e calda. Dotato di impianto termico con stufa a pellet ed elementi ventilconvettori alimentati con caldaia a gas metano. Attestato di prestazione energetica di classe G, elaborato dallo scrivente.

### Conclusioni

Il sottoscritto chiude la seguente di perizia, come stabilito dalla richiesta di G.E. d.ssa Ranieli, , rispondendo a tutti i quesiti a corredo della nomina. Il C.t.u. lo scrivente rimane a propria disposizione per eventuali chiarimenti al riguardo.

Catanzaro li, 28/10/2020

il C.t.u.  
Arch. Raffaele Alj