

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 69/2022 Maior SPV srl contro [REDACTED]

In data 25/01/2023, il sottoscritto Geom. Raffaele Sestito iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catanzaro con il n° 2918 e nell'albo dei periti di fiducia del Tribunale di Catanzaro con il n° 1980, e' stato nominato dal Giudice dott. Chiara Di Credico Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento cui in oggetto.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha visionato i fascicoli e oltre al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 secondo comma c.p.c. e alla stima del valore degli immobili pignorati, sono stati posti i seguenti quesiti:

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonche' l' eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata ;
- Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore o se occupato da terzi con indicazione del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe;
- Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- In caso di comproprieta', la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- L'esistenza di formalita', 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;

- 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;
- 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;
- 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 istanza 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 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;
- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

SOPRALUOGO E RILIEVI

A seguito di accordo con il custode Giudiziario Avv. Loredana Surace veniva fissato accesso all'immobile oggetto di procedura per il giorno 17 Marzo 2023 alle ore 15:00.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove si constatava che non era presente nessuno e pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile.

Successivamente sono state fatte indagini al fine di reperire il soggetto esecutato che non risultava risiedere all'indirizzo di residenza e pertanto non riceveva nessuna notifica relativa alla presente procedura, al fine di evitare un accesso forzoso si è riusciti ad avere contatti con il sig. [REDACTED] che risulta risiedere all'estero il quale indicava persona di riferimento al quale rivolgerci al fine di accedere all'immobile.



Pertanto il custode giudiziario a seguito di accordi con il referente del sig. [REDACTED] fissava nuovo accesso per il giorno 18/09/2023 alle ore 15:30.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in via Largo Milone n. 3 (ex via Margherita 21) localita' Uria comune di Sellia Marina dove era presente il sig. [REDACTED] affittuario dell'immobile, alla presenza del quale il sottoscritto ha realizzato servizio fotografico ed effettuate le verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U., di cui si allega servizio fotografico (All. E) e piante di rilievo (All. B) e catastali (All. C).

Inoltre il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici preposti, in particolare, sono state effettuate ricerche presso Studio Notarile, al fine di acquisire il titolo di proprieta' del bene, presso l' Agenzia del Territorio, con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dell'immobile e presso gli uffici Urbanistica del comune di Sellia Marina al fine di visionare la documentazione relativa ai titoli edilizi e verificare quindi la regolarita' edilizia e urbanistica dell'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

Acquisiti tutti gli elementi utili necessari durante i sopralluoghi, e alla luce di quanto riscontrato in fase di studio della documentazione reperita presso gli uffici preposti il sottoscritto C.T.U. puo' ora dare risposta ai quesiti:

-

Quesito 1) "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene nonche' l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata);"

L'immobile oggetto del presente procedimento e' ubicato nel comune di Sellia Marina e precisamente in via Largo Milone n. 3 localita' Uria, e' identificato al N.C.E.U. al foglio n° 5 **particella 71 sub. 1102** (graffata alla particella 73 sub. 1102 e alla particella 133 sub. 1102) piano terra categoria C2 rendita € 13,07 e costituito da un locale magazzino, foglio n° 5 **particella 71 sub. 1104** (graffata alla particella 73 sub. 1104 e alla particella 133 sub. 1104) piano primo categoria A3 rendita € 284,05 destinato a civile abitazione e foglio n° 5



particella 71 sub. 1103 (graffata alla particella 73 sub. 1103 e alla particella 133 sub. 1103) Bene Comune non Censibile costituita da corte comune di accesso all'immobile.

Il fabbricato e' realizzato con struttura in muratura solai in legno e massetti in cemento, tompagnature esterne costituite da muratura di pietrame mentre le rifiniture interne sono costituite da infissi esterni in alluminio, porte interne in legno, pavimenti in marmetti di graniglia rivestimenti in piastrelle di ceramica e soglie in cemento.

Le distribuzioni interne sono composte al piano primo da una zona ingresso/corridoio da cui sul lato sx si accede ad una zona soggiorno/pranzo dalla quale si accede per tramite di un disimpegno ad una vano wc e al vano cucina, sul lato destro si accede ad un vano salone mentre in fondo al corridoio sono presenti due camere dal letto. Sempre dal fondo del corridoio si accede ad una terrazza esterna dalla quale per tramite di una scala in ferro si accede ad una ulteriore terrazza praticabile di copertura dell'immobile.

A seguito di verifica di rispondenza dello stato attuale del piano primo con la planimetria catastale di proprieta' identificata al sub. 1104(appartamento al piano primo) si e' potuto riscontrare che all'unita' immobiliare oggetto di procedura (sub. 1104) risulta annesso una stanza adibita a salone che risulta facente parte del sub. 1105 che risulta non essere di proprieta' del sig. [REDACTED] e che quindi non rientra nella presente esecuzione immobiliare. Il tutto si puo' meglio riscontrare con quanto indicato nella pianta di rilievo relativa al piano primo (All. B) e alla corrispondente planimetria catastala allegata relative al sub. 1104 (All. C), pertanto prima della vendita dell' immobile al piano primo va stralciato il suddetto sub. 1105 con la redazione di Scia edilizia per frazionamento di unita' immobiliare e variazione catastale per diversa distribuzione interna con relativi lavori edili per la chiusura di una porta che collega l'unita' oggetto di esecuzione con il suddeto sub. 1105.

Si procedera' pertanto alla valutazione del piano primo non tenendo conto della parte di appartamento ricadente nel suddetto sub. 1105 e considerando tutte le spese relative al titolo edilizio per il frazionamento, variazione catastale e lavori edili necessari per dividere le due unita' immobiliari.

L'immobile di proprieta' al piano primo (sub. 1104) ha una superficie lorda pari a mq. 119,38 piu' mq. 48,80 di terrazza e mq. 103,36 di terrazza praticabile di copertura dell'immobile mentre il locale magazzino al piano terra (sub. 1102) ha una superficie lorda pari a mq. 14,31



Il tutto e' meglio specificato nell'allegato servizio fotografico (All. E) e da piante dei locali (All. B)

Si e' rilevato inoltre che per l'immobile non sono presenti le condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Quesito 2) “Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;”

L' immobile e' pervenuto al sig. [REDACTED] in forza dell' atto di compravendita Repertorio n. 36252 del 31/03/2005 a rogito del notaio Dott.ssa Giuliana Tozzi di Catanzaro registrato a Catanzaro il 14/04/2005 al n. 11525 serie 1/T.

Quesito 3) “Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore,, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Al momento del sopraluogo il bene risulta occupato da terzi, infatti lo stesso risulta ceduto in fitto al sig. [REDACTED] con contratto di fitto di quattro anni stipulato in data 01/01/2023 registrato il 31/05/2023 al n. 002100-serie 3T codice identificativo [REDACTED] per un importo annuo pari ad € 2.500,00.

Quesito 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe”

I metodi di stima che si ritengono opportuno utilizzare e' di tipo sintetico-comparativo e analitico per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico-comparativa

Tale metodo finalizzato alla determinazione del prezzo base di vendita comporta una serie di operazioni tra le quali la comparazione del bene stesso in base ad una scala di prezzi noti con





altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da valutare tenendo conto altresì l'andamento del mercato immobiliare.

L'esigenza di mercato alla quale ci si rifa' per la determinazione del valore del bene risulta da opportune indagini sul luogo, ponendo a confronto lo stesso con altri esistenti nella zona e avente stessa destinazione, tenendo in considerazione tutti i fattori che possono influire nella determinazione del valore, tipo l'ubicazione, la posizione, il grado di finiture.

A seguito di indagini eseguite, considerato il tipo di attivita' si e' potuto verificare che risulta alquanto difficoltoso poter reperire atti di compravendita recenti riguardanti immobili simili al bene da valutare ubicati nella zona che oltretutto potrebbero portare a valutazioni erranee in considerazione del fatto che il mercato immobiliare e' in continua evoluzione e cambiamento. Pertanto il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato mirate avvalendosi di borsini immobiliari e contatti con agenzie del settore immobiliare che hanno una certa conoscenza dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento.

L'unita' immobiliare e' ubicata all'interno del perimetro urbano della localita' Uria che e' caratterizzato da un tessuto edilizio realizzato in epoca remota con unita' immobiliari per lo piu' in muratura con tipologie edilizie che dal punto di vista paesaggistico e di colori non seguono una linea comune. Inoltre l'immobile che risulta strutturalmente in muratura e' realizzato con tecniche costruttive datate che non lo rendono conforme alle normative vigenti dal punto di vista sismico tant'e' che non e' presente certificato di agibilita' dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, dopo le opportune indagini esperite, tenendo in considerazione anche lo stato di manutenzione generale dell'immobile che necessita di lavori di manutenzione, con particolare riferimento a infiltrazioni presenti nel vano cucina provenienti dalla terrazza di copertura, considerando inoltre l'ubicazione, il grado vetusta', e la realizzazione dell' immobile che e' antecedente al 1967 si e' ritenuto assegnare per l'immobile un valore di mercato € 400,00/mq.

La valutazione al metro quadro della zona secondo quanto riportato dall' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio e' valutata per unita' immobiliari di tipo economico da € 480/mq a € 560,00/mq in condizioni normali, il deprezzamento rispetto al valore Omi e' dovuto, oltre a quanto riportato precedentemente, al fatto al grado di vetusta' dell'immobile





ed inoltre poiche' il mercato immobiliare per la zona allo stato attuale risulta non molto attivo con una domanda scarsa per immobili simili a quelli oggetto di valutazione.

Pertanto si ha:

Calcolo consistenze immobile:

| | | |
|--|------------|---------------|
| Superficie commerciale magazzino Piano Terra mq. 14,31 x 25%= | mq. | 3,58 |
| Superficie commerciale Appartamento Piano Primo | mq. | 119,38 |
| Sup. comm. Terrazza Piano Primo mq. 48,80x 25% = | mq. | 12,20 |
| <u>Sup. comm. Terrazza di copertura praticabile mq. 103,36 x 25% =</u> | <u>mq.</u> | <u>25,84</u> |
| Totale consistenza fabbricato | mq | 161,00 |

Nel calcolo della consistenza dell'immobile la superficie lorda e' stata considerata comprensiva delle pareti perimetrali per uno spessore di cm. 30, inoltre la terrazza e il locale deposito al piano terra e' stata considerata al 25% della superficie reale.

Le superficie considerate per l'appartamento al piano primo riguardano soltanto quelle relative all'immobile identificato al sub. 1104 al netto quindi del vano ricadente nel sub. 1105 di altra proprieta', anche la superficie della terrazza che e' stata considerata solo per la parte che ricopre il suddetto sub. 1104.

Stima:

Stima immobile mq. 161,00 X € 400,00 = € 64.400,00

Stima analitica per Capitalizzazione del Reddito

Tale metodo di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che puo' produrre pertanto considerando il reddito che attualmente si puo' percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula per capitalizzazione dei suddetti redditi si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito.

Per l' immobile in esame, come gia' detto, e' stato stipulato contratto di fitto per un importo di € 2.500,00 annue che si ritiene congruo e quindi puo essere di ausilio per la stima in oggetto.

Si procede pertanto alla stima per capitalizzazione del reddito netto

Canone annuo € 2.500,00



Si detrae il 20% relativo alle spese generali che è uguale a $0,20 \times \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 500,00$

Reddito netto $\text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 2.000,00$

L'analisi del mercato immobiliare della zona ha permesso di stabilire come il rapporto fra la sommatoria dei Redditi netti ($\sum R_n$) e la sommatoria dei valori ($\sum V_0$) individui il saggio di capitalizzazione del 5%. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione è:

$$V_0 = \frac{\text{€ } 2.000,00}{0,05} = \text{€ } 40.000,00$$

Per la stima finale degli immobili si procede calcolando la media tra i valori che scaturiscono dai due procedimenti di stima, pertanto si ha:

| | |
|---|------------------------------|
| Stima sintetica comparativa | € 64.400,00 |
| <u>Stima per capitalizzazione del reddito</u> | <u>€ 40.000,00</u> |
| TOTALE VALORE DI STIMA | € 104.400,00/2 = € 52.200,00 |

Come già detto in precedenza prima della vendita dell'immobile oggetto di esecuzione dovrà essere presentata Scia per divisione di unità immobiliare con variazione catastale e la realizzazione di lavori edili per il frazionamento dell'immobile che come già detto include un vano che ricade nella particella 71 sub. 1105 che risulta non essere di proprietà del sig. [REDACTED] e che quindi non rientra nella presente esecuzione immobiliare.

Inoltre dal raffronto tra la pianta di rilievo realizzata dell'immobile al piano primo (vedi piante rilievo all. B) con le piante catastali (vedi piante catastali All. C), e con gli elaborati grafici del titolo edilizio ultimo Scia prot. n. 9725 del 19/11/2008 presentata per lavori di manutenzione e visionata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Sellia Marina, si è potuto riscontrare delle difformità riguardanti due finestre presenti sul prospetto del fabbricato lato terrazza non autorizzate ed inoltre una scala esterna in ferro che collega la terrazza al piano primo con la terrazza al piano copertura che non risulta anch'essa autorizzata.

Per sanare le suddette difformità necessita, prima del trasferimento dell'immobile, la redazione di Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e variazione catastale.





Le suddette spese dovranno essere detratte dalla stima

Pertanto si ha:

| | |
|--|-------------------|
| Spese tecniche per Scia di frazionamento e variazione catastale..... | € 2.000,00 |
| Spese per lavori edili di divisione delle due unita' immobiliari anche dal punto di vista impiantistico al fine di rendere le due unita' autonomi..... | € 2.000,00 |
| Spese tecniche per Scia in sanatoria relativa alle aperture esterne presenti sul prospetto lato terrazza e scala in ferro di collegamento tra le due terrazze compresa variazione catastale <u>e versamenti per sanzioni.....</u> | <u>€ 3.000,00</u> |
| Totale spese | € 7.000,00 |

Totale Valore di stima € 52.200,00 - € 7.000,00 = € 45.200,00

Quesito 5) “Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;”

Non si rileva a parere del sottoscritto una maggiore vantaggiosita' della vendita nella formazione di lotti separati.

Quesito 6) “In caso di comproprietà, la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”

Nel caso in esame il bene risulta di proprietà del solo sig. [REDACTED]

Quesito 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”.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali poiche' l'immobile e' autonomo.

Si ribadisce quanto descritto sopra relativamente ai vizi dal punto di vista urbanistico e catastale relativamente al frazionamento dell'unita' immobiliare non conforme rispetto alle planimetrie catastali di proprieta' nonche' alla presenza di due finestre non presenti nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali, per cui necessita la redazione di Scia edilizia per frazionamento con variazione catastale e la realizzazione di lavori edili, nonche' Scia in sanatoria per le finestre non assentite.

Quesito 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 proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Da indagini si e' potuto verificare che il bene pignorato non e' gravato da uso civico

Quesito 9) “La verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere realizzato in data antecedente al 01/09/1967, lo stesso e' stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria realizzati con Scia prot. n. 2697 del 03/04/2008 e Scia prot. 9725 del 19/11/2008

Allo stato attuale l'immobile risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio (Scia prot. 9725 del 19/11/2008) infatti, dal raffronto tra la pianta di rilievo realizzata dell' immobile al piano primo (vedi piante rilievo all. B) con le piante catastali (vedi piante catastali All. C), e con gli elaborati grafici della suddetta ultima Scia presentata (All. B1) per lavori di manutenzione e visionata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Sellia Marina, si e' potuto riscontrare delle difformita' riguardanti due finestre presenti sul prospetto del fabbricato lato terrazza non autorizzate ed inoltre una scala esterna in ferro che collega la terrazza al piano primo con la terrazza al piano copertura che non risulta anch'essa autorizzata.



Non e' presente il certificato di agibilita' per l'immobile.

Quesito 10) *“In caso di opere abusive, il controllo della possibilita' 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 istanza 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 gia' corrisposte o da corrispondere, in ogni 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”*

Come specificato nella risposta al quesito precedente, sono presenti delle difformita' che per essere sanate necessitano la redazione di Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e variazione catastale per quanto riguarda le due finestre presenti sul prospetto del fabbricato lato terrazza non autorizzate ed per una scala esterna in ferro che collega la terrazza al piano primo con la terrazza al piano copertura.

Necessita inoltre la redazione di Scia per frazionamento di un vano che risulta far parte di un'altra unita' immobiliare di altra proprieta' con la redazione di variazione catastale

I costi per gli interventi per rendere l'immobile regolare, come gia' specificato, si possono quantificare in € 7.000,00 + iva come meglio specificato nel calcolo riportato nella risposta al quesito n. 4 .

Quesito 11) *“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).”*

Gli impianti esistenti sono costituiti dal solo impianto elettrico, infatti non e' presente impianto di riscaldamento.

Per l'immobile e' gia' stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica che risulta presente nella banca dati della Regione Calabria nel portale www.apecalabria.enea.it identificato con





Protocollo 572913 del 27/12/2022 codice identificativo 7912722000095817 che il sottoscritto ha provveduto a scaricare dal suddetto portale e che si allega alla presente (All. G)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e avendo espletato completamente il mandato conferito, rassegna la presente relazione costituita da n° 12 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

All. A – Planimetrie con individuazione immobile

All. B – Piante Rilievo

All. B1 – Pianta ultimo titolo edilizio (Scia prot. 9725 del 19/11/2008)

All. C – Visure e piante Catastali

All. D – Titolo di proprietà

All. E – Servizio Fotografico;

All. F – Verbale di sopralluogo;

All. G – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro li 25/09/2023

IL C.T.U.

Geom. Raffaele Sestito

