



## RELAZIONE SUI QUESITI 1), 2) E 3).

posti dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/09/2020

### **Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,**

in relazione alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 63/2021 promossa da CheBanca! s.p.a., patrocinata dall'Avv. Irene BROLO, contro █████ █████ █████, la S.V. nominò *Esperto Stimatore*, per la valutazione del compendio pignorato, il sottoscritto Arch. Roberto Simmaco affinché provveda, 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 132/2015:

- 1. 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 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 od 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso od 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 od 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 urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione ed 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 dell'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 dell'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'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

10. *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.*

*Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti, sub 1), 2) e 3).*

*Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata (12/05/2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza (12/04/2022), autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito (27/04/2022), il quale, in tal senso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*

A tal fine, per poter rispondere ai quesiti, posti con ordinanza del 02/11/2021, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare, si è provveduto ad effettuare due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento esattamente nelle date del 18/11/2021 alle ore 09,30 e del 06/12/2021 alle ore 8,30. Il primo sopralluogo, conseguente al preavviso trasmesso dal sottoscritto in data 09/11/2021 alle parti tramite PEC al creditore procedente (Avv. Irene Brolo) ed al Custode Giudiziario (Avv. Vincenzo Iiritano) e Racc. a.r. alla debitrice esecutata (Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]), è risultato infruttuoso per mancato accesso all'interno dell'immobile, allo stesso sopralluogo è intervenuto il Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo Iiritano. Il secondo sopralluogo, con ingresso forzato, avvenuto in data 06/12/2021, è stato effettuato sempre alla presenza del Custode



Giudiziario, Avv. Vincenzo Iiritano; durante lo stesso si è preso visione dei luoghi ed eseguito, contemporaneamente, un rilievo metrico (vedere allegato 2) e fotografico (vedere allegato n° 1), operazioni, quest'ultime, propedeutiche alla redazione della prima breve relazione in risposta ai quesiti 1), 2) e 3), come da Ordinanza del G.E. datata 02/11/2021. Detta breve relazione è stata trasmessa, telematicamente, in Tribunale in data 09/12/2021 (vedere le ricevute allegato 13). Tutta l'attività svolta, in sede di sopralluogo, è stata regolarmente verbalizzata (vedere allegato n° 2) e sottoscritta da parte degli intervenuti.

Inoltre, si è proceduto ad ulteriori indagini e verifiche presso i seguenti Uffici:

- a) Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro:
  - a1) Catasto: in data 16/11/2021;
- b) Comune di Isca sullo Jonio
  - b1) Ufficio Edilizia Privata in data 17/02/2022;  
in data 15/03/2022.

## **Premessa.**

Con atto del 25/05/2021 CheBanca! s.p.a. ha pignorato un immobile intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 24 – particella 1583 – subalterno 236.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositata dal creditore precedente consistenti in: *Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale* rilasciato dal Notaio Giulia Messina Vitrano,

risulta completa e dettagliata nel pieno rispetto della succitata normativa processuale.



# RISPOSTA AI QUESITI

## Quesito n° 1:

*Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.*

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al (vedere allegato 3):

**CATASTO FABBRICATI: Foglio di mappa: 24 del Comune di Isca sullo Ionio**  
**Particella: 1583**  
**Sub: 236**

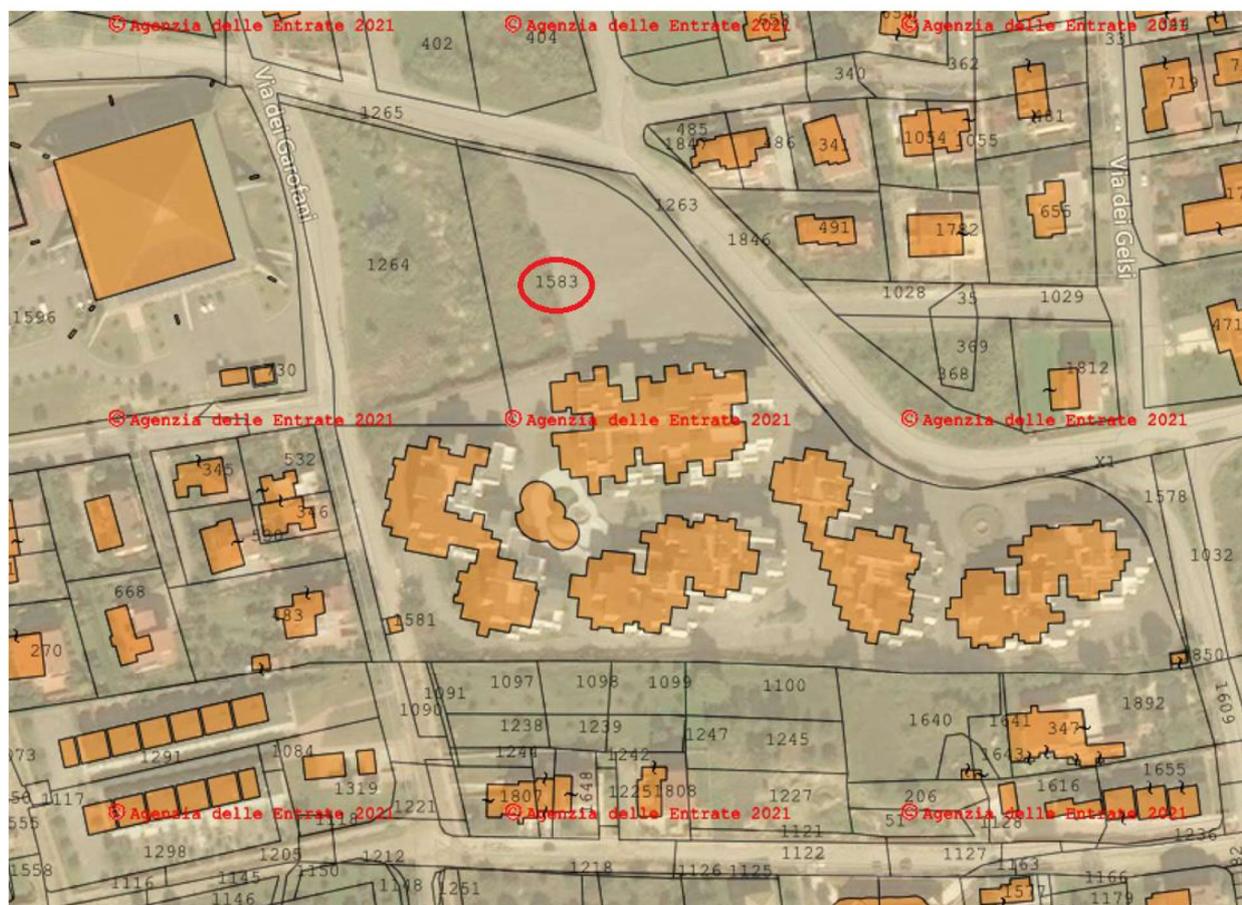


Foto 01: Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegato 03).

In base ai documenti in atti (certificato storico per immobile, datato 09/11/2021) i dati **catastali** sono:

**CATASTO FABBRICATI: Foglio di mappa: 24 del Comune di Isca sullo Ionio**  
**Particella: 1538**  
**Sub: 236**  
**Zona censuaria: 3**  
**Categoria: A/3**  
**Classe: 2**  
**Consistenza: 2,5 vani.**  
**Superficie catastale: 41 mq.**  
**Totale escluse aree scoperte: 37 mq.**  
**Rendita: Euro 111,04.**



**INTESTATO a:**

■■■■■ nata nel ■■■■ il ■■■■.

Il bene pignorato, come sopra identificato, è una unità immobiliare di civile abitazione posta all'interno di un fabbricato (blocco 1) facente parte di un complesso condominiale (Residence San Rocco II) sito nella frazione marina del Comune di Isca sullo Ionio.

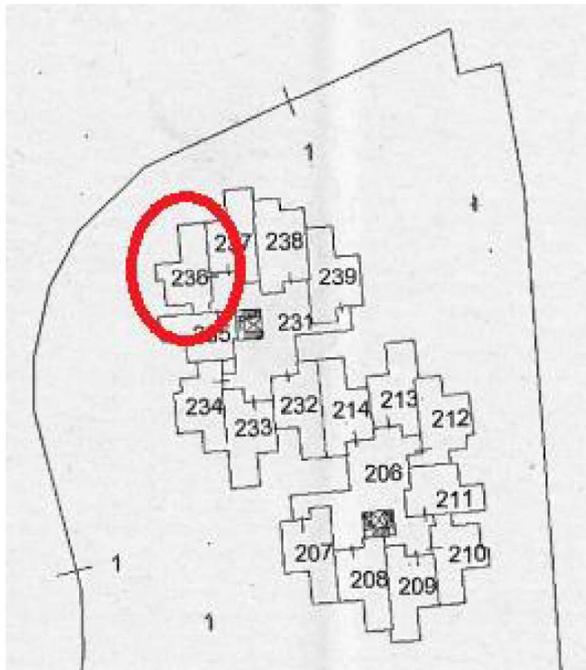


Foto 02: Elaborato planimetrico con indicazione del sub 236.

**Confini.**

Il subalterno 236 della particella 1583 confina a Sud con il subalterno 237 e spazio comune condominiale, a Nord con spazio comune condominiale, ad Ovest con il subalterno 235 ed ad Est con spazio comune condominiale. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva con i subalterni sopracitati e gli spazi comuni condominiali gravitano intorno al blocco 1 del complesso condominiale denominato *Residence San Rocco II*.

**Rappresentazione fotografica.**

Si riporta di seguito una breve rappresentazione fotografica del bene esecutato, rimandando all'allegato n° 01 per una documentazione più approfondita.



Foto 03: Particolare del prospetto lato Nord-Est



Foto 04: Particolare dell'ingresso da spazio condominiale





Foto 05: Veduta del soggiorno.



Foto 06: Veduta della camera.



Foto 07: Veduta del bagno.



Foto 08: Veduta della cucina.

## Quesito n° 2:

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

Come anticipato al quesito n° 1, il bene oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è intestato a:

■■■■■ nata nel ■■■■ il ■■■■.

Il titolo di proprietà discende da:

*Atto Pubblico del 17/12/2009;*

*Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/12/2009 Repertorio n° 140655;*

*Rogante: Maria Grazia Silva Gemini di Catanzaro;*

*Registrazione: Sede: Compravendita (n° 13015.1/2009).*





- Fattori caratteristici dell'immobile quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, qualità edilizia e dimensione del fabbricato e dell'area cortilizia.

*Indagini di mercato.*

Per l'attuazione del sopraddetto procedimento estimativo sono state reperite informazioni presso:

- Banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n° 04);
- Agenzie di mediazione immobiliari;
- Dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali giornali locali e dal web.

**IMMOBILI: Comune di Isca sullo Jonio: foglio di mappa n° 24 – part. 1538 – subalterno 236.**

*Caratteristiche generali della zona e descrizione del contesto urbano.*

Il fabbricato con all'interno l'unità immobiliare esecutata si trova in *località suburbana / fascia litoranea* del Comune di Isca sullo Jonio. Il contesto urbano è di recente formazione e lo stesso è scarsamente dotato di attività di primaria importanza in particolare commerciali. Detto aspetto è sottolineato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedere allegato 05) che lo classifica "*Zona Alberghiera*", sebbene gli edifici presenti nell'area, abbiano prevalentemente destinazione residenziale.

*Stato di possesso del bene.*

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile pignorato risulta nella proprietà della Signora [REDACTED]. In dettaglio:

IMMOBILE - intestato a:

Proprietà per 1/1 alla Sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED].

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
24	1538	236	3	A/3	2	2,5 vani	41,00 mq. 37,00 mq.	€ 111,04
								(totale escluse aree scoperte)

*Destinazione urbanistica e norme di Piano regolatore Generale.*

Il Comune di Isca sullo Jonio ha certificato (vedere Certificato di Destinazione Urbanistica – allegato n° 05) che la zona con l'immobile, oggetto della presente causa, in virtù del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n° 1478 del 05/08/1985 è classificato "*Zona Alberghiera*".

*Indagini di mercato.*



Per l'attuazione del metodo di stima "comparativo diretto" sono state reperite informazioni utili presso:

- Agenzie di mediazione immobiliari alla ricerca di atti di compravendita e prezzi su trattative in corso: sono state ritenute utili tre trattative effettuate su immobili collocati nelle vicinanze di quello oggetto di stima e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari:
  - a) Appartamento vacanze Isca Marina, bilocale: mq. 60,00 € 1.333,33/mq.;
  - b) Casa indipendente C.da Lenza, quadrilocale: mq. 80,00 € 1.500,00/mq.;
  - c) Appartamento Via dei Fiori, trilocale: mq. 80,00 € 1.225,00/mq.;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n° 04): Comune di Isca sullo Jonio, fascia litoranea - ..... / semestre 2 anno 2021 / destinazione abitazioni di tipo economico:
  - valore minimo € 730,00 / mq.,
  - valore massimo € 820,00 / mq.;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali giornali locali e dal web:
  - le soluzioni proposte hanno una forbice che varia da un:
    - valore minimo di € 1.225,00/mq.,
    - valore massimo di € 1.500,00/mq..

#### *Consistenza dell'IMMOBILE:*

#### **Fabbricato:**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella frazione marina del Comune di Isca sullo Ionia. Al Catasto Fabbricati è identificato al Foglio di mappa n° 24, particella 1538, subalterno 236. L'edificio, con all'interno l'unità immobiliare, presenta caratteristica tipologica a blocco, la forma planimetrica è regolare e la struttura portante è in cemento armato. Lo stesso si eleva su tre livelli e la destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

#### *Descrizione dell'unità immobiliare:*

*Catasto Fabbricati: foglio di mappa n° 24 – part. 1538 – sub 236 .*

L'immobile possiede una superficie commerciale pari a mq. 41,00, mentre la superficie utile interna è pari a mq. 29,10 (rilievo allegato 06). L'immobile è posto al piano terra e l'ingresso allo stesso è da spazio comune condominiale. Si accede direttamente al soggiorno (mq. 12,42), disposto ad Est ed a seguire, separato da una porta, si passa alla cucina (mq. 3,57) ed attraverso un corridoio (mq. 1,99) al bagno (mq. 2,85) ed alla camera da letto (mq. 8,17). I vani cucina e soggiorno sono collegati a due terrazzi (rispettivamente per la cucina esposizione Nord – mq. 3,64 e per il soggiorno esposizione Est – mq. 8,51) Il perimetro esterno intorno all'unità



immobiliare è parzialmente protetto dalle introspezioni da aree destinate a giardino condominiale.

*Determinazione del valore di mercato unitario (v.m.u.) di mercato dell'unità immobiliare.*

In considerazione dei valori reperiti al paragrafo relativo alle indagini di mercato ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'IMMOBILE, si ritiene di poter attribuire come valore di mercato unitario € 1.000,00 / mq., soggetto anch'esso a coefficiente di ponderazione (0,95).

*Valutazione.*

Per quanto sopraddetto, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'IMMOBILE:

*- Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare.*

Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf. vendibile (mq.)
Subalterno 236:	41,00	1,00	41,00
<b>TOTALE MQ</b>			<b>41,00</b>

*- Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.*

	valore (€/mq.)		
	1.000,00	0,95	<u>950,00</u>
Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.)			<b>950,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:</b>			<b>€ 38.950,00</b>

(diconsì euro trentottomilanovecentocinquanta/00).

## **Quesito n° 5:**

*Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita od una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.*

Alla luce delle considerazioni fatte ai quesiti che precedono e dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 06/12/2021, si ritiene che l'unità immobiliare sia per caratteristiche tipologiche che dimensionali (trattasi di un piccolo bilocale – casa vacanze) non sia oggetto di formazione di più lotti separati, operazione, quest'ultima, contraria alla disciplina edilizio urbanistica presso il Comune di Isca sullo Jonio.

## **Quesito n° 6:**

*In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli.*

In risposta ai quesiti 1), 2) e 3) abbiamo precisato che l'immobile staggito è nella proprietà e nel possesso di:

■■■■■, nata nel ■■■■■ il ■■■■■.



## Quesito n° 7:

*L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso od 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.*

*Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.*

L'immobile esecutato è una unità immobiliare posta al piano terra del blocco n° 1 del complesso condominiale denominato *Residence San Rocco II*.

Il condominio è disciplinato dal Regolamento Condominiale (vedere allegato 07) al quale sono agganciate le quote millesimali di compartecipazione delle singole unità immobiliari all'intero condominio.

I millesimi dell'unità immobiliare in questione sono i seguenti:

Unità Immobiliare	Proprietà	Scale	Traduttore
1/A236	3,65	4,425	1,00

In particolare si precisa che con nota dell'Amministratore di Condominio datata 18/03/2022 (vedere allegato 08) emerge, per la unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, il seguente quadro debitorio:

### **Esercizio ordinario 2021/2022**

Periodo 01/07/2021 – 30/06/2022

Unità Immobiliare 1/A236 – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Rata	da versare	Versato	Residuo	Stato
15/07/2021 Rata n. 1 – saldo eserc. Prec.	€ 918,29	€ 0,00	€ 918,29	scaduta
15/11/2021 Rata n. 2	€ 123.66	€ 0,00	€ 123.66	scaduta
15/03/2022	€ 123.67	€ 0,00	€ 123.67	scaduta

Versamenti effettuati	Rif. pagamento	Versato	Prot./Descr.
Totale	/	€ 0,00	/

Non si segnalano ulteriori oneri, gravanti sul bene, che potranno restare a carico dell'acquirente.

Inoltre, nel CDU rilasciato dal Comune di Isca sullo Jonio, è precisato che per il bene in questione non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di



acquisizioni al Patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

#### *Vincoli paesaggistici e PAI.*

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area della particella 1538 del foglio di mappa n° 24 del Comune di Isca sullo Jonio emerge che:

- La particella 1538 è soggetta a vincolo paesaggistico normato dal D.Lgs 228/01/2004 n° 42 e s.m.i., art. 142 comma 1 lettera a);
- L'area in oggetto è interessata dalle misure di salvaguardia dei Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico, Rischio Idraulico, vigenti nel Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale. La particella 1538 ricade parzialmente nella perimetrazione denominata area attenzione PGRA normata dall'art. 4 disposizioni per le aree di attenzione PGRA delle misure di salvaguardia a cui si rimanda.

E', infine, escluso il carattere storico-artistico dell'immobile esecutato e non si è a conoscenza di procedimenti giudiziari a carico dello stesso bene pignorato.

### **Quesito n° 8:**

***La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od 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;***

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU – allegato n° 05), rilasciato dal Comune di Isca sullo Jonio in data 08/03/2022, non emerge alcun peso (censo, livello e/o uso civico) sull'area oggetto della presente Procedura Esecutiva Immobiliare. A conforto di quanto sopraddetto nel certificato di destinazione urbanistica, è precisato che per il bene in questione non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al Patrimonio Comunale.

### **Quesito n° 9:**

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata del Comune di Isca sullo Jonio – prot. n° 383 del 17/02/2022 (vedere allegato \_\_) - è risultato che è stato rilasciato, dallo stesso Comune, per il complesso edilizio denominato Residence San Rocco II, un Permesso di Costruire (vedere allegato 09) per:



➤ **Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007:**

**Realizzazione di 5 corpi di fabbrica con annesso locale uffici e zona piscina, come da lottizzazione approvata con deliberazione n° 18 del 11/05/2007.**

Verifica della regolarità edilizia urbanistica.

In base al progetto depositato presso il Comune di Isca sullo Jonio, del quale è stato estratto copia (vedere allegato 10), emerge che l'unità immobiliare in questione è inserita al piano terra del blocco n° 1.

Il confronto del progetto, ed in particolare dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, con lo stato dei luoghi consente di accertare la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile esecutato, in quanto:

- lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso è conforme al Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007;
- l'intervento previsto nel progetto di cui al Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007, è conforme ai parametri del Regolamento Urbanistico Edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti e adottati nel comune di Isca sullo Jonio.

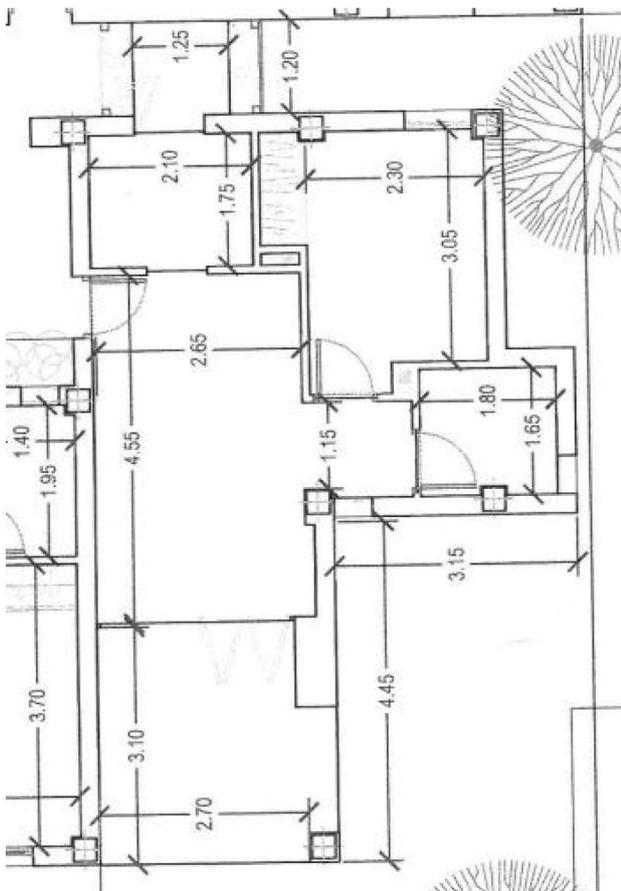


Foto 09: Stralcio della pianta del piano terra del progetto di cui al Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007

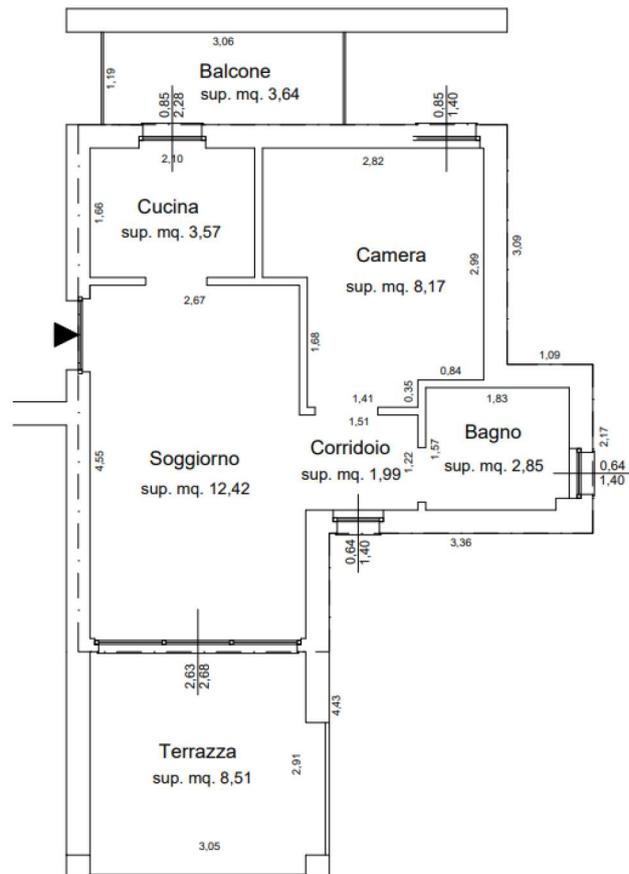


Foto 10: Pianta dello stato dei luoghi come da rilievo effettuato in data 06/12/2021.

Inoltre, si precisa che è stato rilasciato, dal Comune di Isca sullo Jonio, il Certificato di Agibilità, per il blocco n° 1, in data 15/10/2009 (vedere allegato \_\_\_).

Verifica delle conformità con la planimetria catastale.

Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (vedere allegato 3).

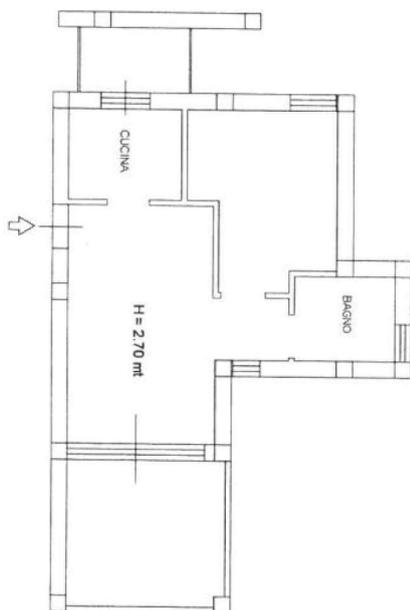


Foto 11: Planimetria catastale

### **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 dell'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 dell'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'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Alla luce della verifica della regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, di cui al quesito n° 9, si attesta, per l'immobile esecutato, l'assenza di opere abusive. Inoltre, al Comune di Isca sullo Jonio, sempre con riferimento alla presente unità immobiliare, non sono in atti istanze di condono edilizio rilasciate e/o pendenti.

### **Quesito n° 11:**

*La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica – vedere allegati n° 10 e 11).*



Dal punto di vista impiantistico si precisa che l'immobile esecutato è sprovvisto di un impianto di climatizzazione invernale/estivo funzionante, di contro esiste un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria (acs) elettrico. Non sono presenti sistemi alternativi di produzione di energia elettrica.

**Unità Immobiliare: foglio di mappa n° 24 – particella 1538 – sub 236** (vedere allegato 12):

L'esito dell'attestato Prestazione energetica (APE) pone il SUB 236 in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a:

$$EP_{gl,nren} = 202,0490 \text{ KWh/m}^2\text{anno}$$

L'APE, relativo all'immobile esecutato identificato al foglio di mappa n° 54 – particella 494 subalterno 2, è stato trasmesso telematicamente alla Regione Calabria con la piattaforma Ape Calabria; lo stesso è stato acquisito con protocollo n° 426817 del 05/04/2022 – codice identificativo 7902328000085895.

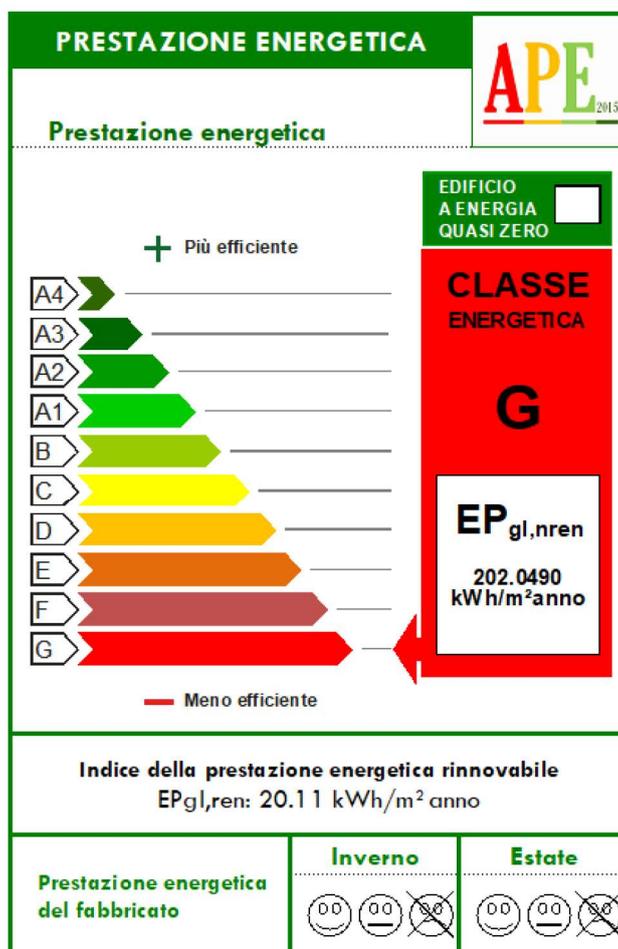


Foto 17: Esito APE immobile foglio di mappa n° 24 – particella 1538 – subalterno 236 del Comune di Isca sullo Jonio.

Tanto dovevo per incarico ricevuto.

Catanzaro, 05/04/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Roberto Simmaco



# STUDIO DI ARCHITETTURA – ARCH. ROBERTO SIMMACO

TEL./FAX 0961/726421 - CELL. 333 6700013

E-MAIL: [ARCH.SIMMACO@TISCALI.IT](mailto:ARCH.SIMMACO@TISCALI.IT) – PEC: [ROBERTO.SIMMACO@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:ROBERTO.SIMMACO@ARCHIWORLDPEC.IT)

VIA FRANCESCO PAGLIA, 35 – 88100 CATANZARO

## **Procedura Esecutiva Immobiliare n° R.G.: 63/2021.**

### **Allegati:**

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di sopralluogo e rilievo metrico dell'unità immobiliare;
3. Documentazione catastale:
  - Stralcio del foglio di mappa n° 24;
  - Elaborato Planimetrico: foglio 24 / part. 1583;
  - Visura storica per immobile: foglio 24 / part. 1583 / sub 236;
  - Planimetria catastale dell'immobile: foglio 24 / part. 1583 / sub 236;
  - Ortofoto con sovrapposizione della planimetria catastale.
4. Banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica.
6. Rilievo dello stato dei luoghi, come da sopralluogo del 06/12/2021.
7. Regolamento di Condominio.
8. Quadro debitorio rilasciato dall'Amministratore del Condominio.
9. Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007.
10. Stralcio degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire n° 10 del 27/06/2007.
11. Certificato di Agibilità del blocco 1.
12. APE Comune di Isca sullo Jonio, Rif. Cat. foglio 24 – part. 1538 – sub 236.

Catanzaro, 05/04/2022

**L'ESPERTO STIMATORE**

**Arch. Roberto Simmaco**

