

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Consulenza Tecnica d' Ufficio

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 26/2021 Unipolrec S.p.A contro [REDACTED]

In data 24/11/2021, 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. Luca Mercuri 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

Geom. Raffaele Sestito via A. Scopelliti n° 2 88100 Catanzaro tel. 339-4907991 email: raffaele.sestito@geopec.it

C.F. SSTRFL70M29C352G - P. IVA 02655400790



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 sottoscritto, il custode Giudiziario, Avv. Salvatore Nardo' fissava l'accesso agli immobili oggetto di procedura per il giorno 17 Dicembre 2021 alle ore 15:30.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario si recava presso la suddetta località dove era presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED], in tale occasione il sottoscritto ha potuto realizzare servizio fotografico all'interno dell'immobile ed effettuare le verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U. Si procedeva pertanto alla verifica del piano terra dell'immobile con la realizzazione di misurazioni di tutti gli ambienti e la rilevazione del tipo di strutture e infissi anche dal punto di vista termico per la redazione del certificato energetico. Successivamente il sottoscritto si recava al piano primo dell'immobile

Geom. Raffaele Sestito via A. Scopelliti n° 2 88100 Catanzaro tel. 339-4907991 email: raffaele.sestito@geopec.it

C.F. SSTRFL70M29C352G - P. IVA 02655400790



dove anche qui effettuava misurazioni degli ambienti e realizzava servizio fotografico sempre al fine di verificare la conformita' catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione e rilevare la consistenza degli stessi di cui si allega servizio fotografico (All. F) e piante di rilievo (All. B) e catastali (All. C). Successivamente poiche' non vi erano le condizioni, per effettuare una visione specifica del lastrico solare, in accordo con il custode Avv. Salvatore Nardo', si rimandava al prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 30 dicembre 2021 alle ore 9:30.

Il giorno 30 dicembre alle ore 9:30 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione e in particolare, con la presenza dell' Avv. Salvatore Nardo' e del signor ██████████, visionava il lastrico solare di copertura di tutto l'immobile effettuando servizio fotografico prestando attenzione in particolare dal punto di vista tecnico al tipo di isolamento presente e agli interventi di manutenzione effettuati a seguito di recenti infiltrazioni verificatesi al piano primo tra il vano scala e l'accesso alla zona uffici (All F 10-F11).

Al fine di rispondere a tutti i quesiti posti ed ottemperare anche agli adempimenti richiesti dal Signor Giudice, il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche delle documentazioni necessarie che sono allegate alla presente perizia. In particolare sono state effettuate ricerche presso Studio Notarile, al fine di acquisire il titolo di proprieta' del bene (All.D), presso l' Agenzia del Territorio, con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dell'immobile (All. C), e la documentazione urbanistica al fine di verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, (All. E)

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;”*

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento e' ubicato nel comune di Botricello in via Nazionale snc adiacente la strada statale 106, e' identificato al N.C.E.U. al foglio n° 5 **particella 731 sub. 71 (ex sub. 37)** categoria C1 rendita € 1.988,46 piano terra,

Geom. Raffaele Sestito via A. Scopelliti n° 2 88100 Catanzaro tel. 339-4907991 email: raffaele.sestito@geopec.it

C.F. SSTRFL70M29C352G - P. IVA 02655400790



sub. 35 categoria A10 rendita € 976,10 piano primo e **sub. 14** lastrico solare, l'immobile fa parte di un complesso commerciale a schiera e confina con corte condominiale sul lato anteriore e posteriore, con corte condominiale e con cabina enel sul lato est, e altro immobile, identificato con il sub. 15 al piano terra e sub. 18 al piano primo, sul lato ovest.

L'immobile e' realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, tompagnature esterne in muratura, infissi esterni in alluminio, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramiche al piano terra e pannelli in laminato simil parquet al piano primo, le soglie delle finestre sono in marmo granito. L'immobile e' provvisto di ascensore che dal piano terra collega il piano primo che allo stato attuale e' dismesso mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e' costituito da n. 3 condizionatori al piano terra e n 3 al piano primo.

Il piano terra e' destinato a locale commerciale dove allo stato attuale viene esercitata l'attivita' di ristorante pizzeria, lo stesso e' composto da una sala ristorante, una zona bar e cucina ed ha superficie lorda totale pari a mq. 235,62 comprensiva di corpo in ampliamento destinato sempre a sala ristorante sul lato anteriore costituito da un porticato chiuso con muretti e vetrate .E' presente inoltre un porticato aperto in legno sul lato est pari a mq. 45,00.

Adiacente al suddetto locale sempre al piano terra e' presente un vano scala dal quale si accede al piano primo con destinazione ufficio composto da una zona ingresso con office, tre stanze destinate ad ufficio e due sale riunioni con servizi igienici per una superficie lorda pari a mq. 203,30 e mq. 16,24 costituito dal vano scala per una superficie totale pari a mq. 219,54.

Infine il piano secondo e' costituito da un lastrico solare di mq. 200,00 che ha principalmente la funzione di copertura di tutto l'immobile.

Il tutto e' meglio specificato nell'allegato servizio fotografio (All. F) 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;”



Gli immobili sono pervenuti alla società' [REDACTED] [REDACTED] in forza dell' atto di compravendita Repertorio n. 5744 del 16/06/2011 a rogito del notaio Roberta Crispino di Catanzaro registrato a Catanzaro il 16/06/2011 al n. 3767 Serie 1T, non risultano comproprietari del bene.

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 sopralluogo il bene risulta occupato da terzi, infatti il piano terra risulta ceduto in fitto dalla società' [REDACTED] [REDACTED] al sig. [REDACTED] [REDACTED] con contratto di fitto di cinque anni stipulato 01/10/2021 registrato il 21/10/2021 con prot. n. 21102110542046393 per un importo annuo pari ad € 15.000,00. Il piano primo risulta ceduto in fitto dalla società' dalla società' [REDACTED] [REDACTED] all' associazione [REDACTED] con contratto di fitto della durata di sei anni stipulato 01/01/2021 registrato il 01/03/2021 con prot. n. 21030112333840196 per un importo annuo pari ad € 3.000,00.

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 ritiene 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 erronee 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.

Alla luce di quanto esposto, dopo le opportune indagini esperite, si e' ritenuto assegnare un valore di mercato **€ 800,00/mq.** per quanto riguarda l'immobile posto al piano terra destinato ad attivita' commerciale ed **€ 600,00/mq.** per cio' che attiene l'immobile al piano primo destinato ad uffici. La suddetta valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona per immobili simili, che in questo periodo, a seguito delle indagini esperite, risulta alquanto scarsa, pertanto le quotazioni immobiliari risultano al di sotto di quelle che potrebbero essere in condizioni di mercato normale..

La valutazione al metro quadro di cui sopra risulta sulla stessa linea a quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che valuta la zona per unita' immobiliari destinate a negozi da € 700/mq a € 850,00/mq in condizioni normali e unita' immobiliari con destinazione Uffici da € 650,00/mq a € 780,00/mq il deprezzamento rispetto al valore Omi e' dovuto al fatto che, come gia' specificato, il mercato immobiliare attualmente risulta non molto attivo con una domanda scarsa per immobili similari a quelli oggetto di valutazione.

Pertanto si ha:

Calcolo consistenze:

PIANO TERRA

Locale commerciale		mq.235,62
Porticato mq. 45,00		
di cui	mq. 25,00 x 35% =	mq. 8,75
	mq. 20 (45,00-25) x 10% =	mq. 2,00
Totale consistenza piano terra		mq 246,37



PIANO PRIMO

Locale Ufficio	mq. 203,30
Vano scala al piano terra	mq. 16,24
Totale consistenza piano primo	mq 219,54

Stima:

PIANO TERRA	mq.	246,37 X € 800,00 = €	197.096,00
<u>PIANO PRIMO</u>	<u>mq.</u>	<u>219,54 X € 600,00 = €</u>	<u>131.724,00</u>
Totale valore di stima sintetica comparativa			€ 328.820,00

Si omette di stimare il lastrico solare poiche' lo stesso risulta avere prettamente la funzione di copertura ed inoltre la societa' ██████████ ██████ in fase di acquisto dell'immobile ha concesso il diritto di superficie del suddetto lastrico solare alla societa' venditrice per eventuale montaggio di impianto fotovoltaico, come si evince dall' atto di compravendita Repertorio n. 5744 del 16/06/2011 a rogito del notaio Roberta Crispino di Catanzaro registrato a Catanzaro il 16/06/2011 al n. 3767 Serie 1T.

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 gli immobili in esame, come gia' detto, sono stati stipulati due contratti di fitto per un importo di € 15.000,00 per il piano terra, a destinazione commerciale, e un importo di € 3.000,00 annue per il piano primo destinato ad uffici, per cio' che attiene il canone di fitto del piano terra si puo' ritenere congruo e quindi si puo essere di ausilio per la stima in oggetto, mentre per cio' che attiene il canone del piano primo, a parere del sottoscritto, lo stesso risulta al disotto di quelle che sono le potenzialita' di reddito da locazione che lo stesso puo' produrre, infatti si puo' stimare che il canone di fitto piu' congruo anche se prudenziale puo' attestarsi all'incirca in € 6.000,00 annue .





Si procede pertanto alla stima per capitalizzazione del reddito netto dell' immobile al piano terra con destinazione commerciale:

Canone mensile lordo € 1.250,00

Canone annuo € 15.000,00

Si detrae il 20% relativo alle spese generali che è uguale a $0,20 \times € 15.000,00 = € 3.000,00$

Reddito netto € $15.000,00 - € 3.000,00 = € 12.000,00$

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 piu' probabile valore di mercato dell'unita' immobiliare in questione e':

$$V_0 = \frac{€ 12.000,00}{0,05} = € 240.000,00$$

Si procede ora alla stima per capitalizzazione del reddito netto dell' immobile al piano primo destinato ad ufficio:

Canone mensile lordo € 500,00

Canone annuo € 6.000,00

Si detrae il 20% relativo alle spese generali che è uguale a $0,20 \times € 6.000,00 = € 1.200,00$

Reddito netto = € $6.000,00 - € 1.200,00 = € 4.800,00$

$$V_0 = \frac{€ 4.800,00}{0,05} = € 96.000,00$$

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

Piano terra: € $197.096,00 + € 240.000,00 / 2 = € 218.548,50$

Piano primo € $131.724,00 + € 96.000,00 / 2 = € 113.862,00$

TOTALE VALORE DI STIMA € 332.410,50



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

Nel caso in esame e' possibile formare due lotti separati poiche' i due piani risultano autonomi sia come accesso che come destinazione, (Piano Terra commerciale e Piano Primo Ufficio) In tale circostanza pero, di divisione in lotti separati, e' da precisare che il vano ascensore presente non potra' essere utilizzato per raggiungere il piano primo poiche' allo stesso si accede dall'interno del piano terra e precisamente dal disimpegno del corpo bagni in uso all'attivita' commerciale., pertanto per un eventuale divisione in due lotti dell'immobile sara' necessario il montaggio di servoscala nel vano scala ai fini del superamento delle barriere architettoniche del piano primo. E' da precisare che allo stato attuale anche se presente l'ascensore e' disattivato e non utilizzato.

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

Nel caso in esame il bene risulta di proprietà della sola società' [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”.

Allo stato attuale non e' stato costituito un condominio per il complesso industriale cui fa parte l'immobile.

Per cio' che attiene i vincoli, si rileva che la società' [REDACTED] in fase di acquisto dell'immobile ha concesso il diritto di superficie del lastrico solare alla società' venditrice per eventuale montaggio di impianto fotovoltaico, come si evince dall' atto di compravendita



Repertorio n. 5744 del 16/06/2011 a rogito del notaio Roberta Crispino di Catanzaro registrato a Catanzaro il 16/06/2011 al n. 3767 Serie 1T.

Il sottoscritto CTU ha verificato inoltre che l'immobile al piano primo presenta tracce di recenti infiltrazioni di acqua dalla copertura del fabbricato, in particolare tra il corpo scala e il corpo uffici dove e' presente un giunto tecnico, per il ripristino di tali danni necessitano lavori di manutenzione con rasature e pitturazioni della zona nel vano scala interessata dalle infiltrazioni, per tali infiltrazioni risultano essere stati effettuati dei lavori di manutenzione sul manto di copertura del lastrico solare.

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 effettuati presso gli uffici preposti, non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello o 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 e' stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 286 del 28/05/1987 e successive varianti n. 394 del 28/07/1987 e n. 405 del 06/11/1987 rilasciati dal comune di Botricello.

Successivamente all'acquisto da parte della societa' ██████████ ██████████, in cui l'immobile veniva acquistato in corso di costruzione, e' stata presentata Scia prot. n. 5296 del 13/07/2011 con la quale l'immobile e' stato completato.

Con scia prot. n. 301 del 10/01/2019 e variante Scia prot. n. 1120 del 01/02/2019 sono state realizzate due tettoie in legno chiuse con muretti e vetrate al piano terra ampliando di fatto l'immobile destinato ad attivita' commerciale ai sensi della legge regionale n. 21 del 11/08/2010 (Piano Casa). Infine in data 04/02/2019 e' stata presentata Scia prot. n. 1192 con la quale e' stato realizzato porticato aperto al piano terra. Per gli immobili sono stati rilasciati



dal comune di Botricello certificato di Agibilita' n. 06/12 del 10/02/2012 relativo al piano primo identificato al foglio n. 5 particella 731 sub. 13 **attuale sub. 35** e certificato di Agibilita' n. 07/12 del 10/02/2012 relativo al piano terra identificato al foglio n. 5 particella 731 sub. 12 **attuale sub. 71** che si allegano alla presente (All. E).

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”*

A seguito della verifica dell'immobile in sede di sopralluogo e dalla visione della documentazione urbanistica sopra citata non si rilevano opere abusive degli immobili oggetto di perizia.

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).”*

Poiche' il compendio immobiliare e' composto da due unita' immobiliari aventi destinazione d'uso differenti ai sensi dell'art. 6 comma 4 del dlgs. 192/2005, sono stati redatti due attestati di prestazione energetica con i quali risulta classificato con classe energetica “E” il piano terra e “G” il piano primo come si evince dagli Attestati di Prestazione Energetica allegati (All. H1 H2).

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. C – Visure e piante Catastali
- All. D – Titoli di proprietà
- All. E – Certificati di Agibilità
- All. F – Servizio Fotografico;
- All. G – Verbale di sopralluogo;
- All. H – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro li 04/03/2022

IL C.T.U.
Geom. Raffaele Sestito

