

# ***TRIBUNALE DI CATANZARO***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***



***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SONG DAMIANI***

***PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 23/2019***

***PROMOSSA DA  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
CONTRO***

***RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE  
DEL COMPENDIO PIGNORATO***

**PREMESSA**

*Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 2 aprile 2019, nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.*

*Allo scopo, il sottoscritto prestava il giuramento di rito al fine di rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: “Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, 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 n. 132/2015:*

- 1) l'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 n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 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 il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**

*Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico e fissava l'accesso all'immobile pignorato per il giorno 26 aprile 2019 alle ore 10:00. All'esito del fissato accesso, il sottoscritto compiva una ricognizione interna ed esterna dell'immobile pignorato con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali.*

#### **"ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)"**

*Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:*

- ✓ *Per i Servizi Catastali: assenti la porzione di mappa, la visura e la planimetria catastale.*
- ✓ *Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico Ventennale.*

**“IDENTIFICAZIONE DEL BENE” PER COME NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO**

**“Immobile sito nel Comune di Catanzaro, via Biagio Miraglia (già contrada Paradiso) e precisamente, - appartamento posto al piano primo, di vani catastali quattro e mezzo (4,5), confinante con via pubblica sopradetta, proprietà vano scala, area condominiale, salvo altri ed iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro, con i seguenti estremi: Foglio 42, particella 80 sub. 21, z.c. 6, Contrada Paradiso, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5”.**

**“DATI CATASTALI”**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	80	21	6		A/3	1	4,5 vani	Totale: 93 m <sup>3</sup> Totale escluse aree scoperte**: 86m <sup>2</sup>	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				CONTRADA PARADISO piano 1								
INTESTATI												

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2011 Repertorio n: 93425 Rogante : PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.13071.1/2011)	

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione, lo scrivente reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche dell'immobile pignorato quali: localizzazione, destinazione d'uso, suddivisione degli ambienti interni, livelli di rifiniture.

**LOCALIZZAZIONE**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Via Biagio Miraglia quartiere Cavita a poca distanza del centro storico di Catanzaro. Si tratta di un appartamento al piano primo di un immobile condominiale dotato di ascensore in discrete condizioni esterne.

**DESTINAZIONE D'USO**

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'appartamento pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni Economiche (Unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati che abbiano caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati sia per le rifiniture, con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali).

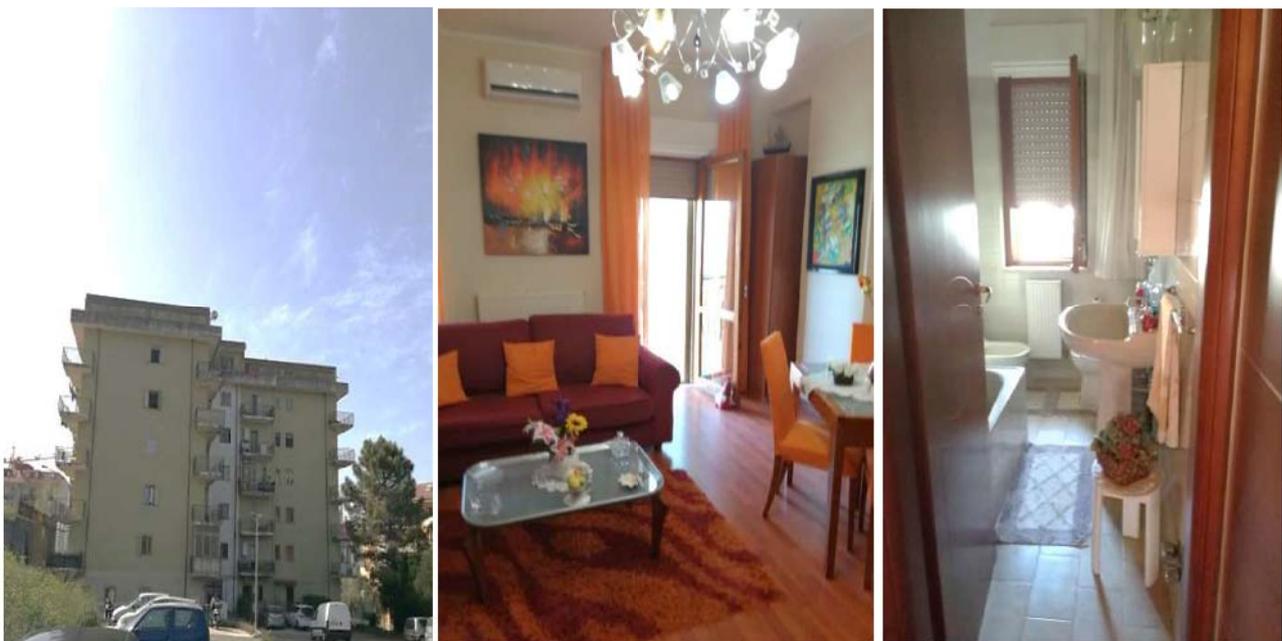
## **SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI**

*Sulla base della planimetria catastale estratta dal sottoscritto l'appartamento si compone di ambiente unico soggiorno-pranzo dotato di finestra e balcone, disimpegno attraverso il quale si raggiunge la zona notte che si compone di bagno padronale, cameretta dotata di balcone, camera singola dotata di finestra, camera matrimoniale dotata di balcone. Occorre comunque rappresentare, che nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato una trasformazione dello stato dei luoghi originario, difatti l'appartamento pignorato è annesso ad altra unità immobiliare autonomamente censita mediante la demolizione di alcune tramezzature, e risulta parzialmente modificato anche nella destinazioni d'uso dei locali. Lo stato dei luoghi attuale, risulta rappresentato nella planimetria redatta dal sottoscritto ed allegata alla presente relazione, dalla quale si evince la diversa destinazione d'uso dell'ambiente unico adibito esclusivamente a soggiorno, e della camera adibita a cucina. Dette trasformazioni e/o modifiche non risultano corredate da alcun atto amministrativo per come espressamente dichiarato a verbale dalla esecutata.*

## **LIVELLI DI FINITURE**

*L'appartamento pignorato presenta portoncino blindato, pavimentazione interna in parquet, bagno pavimentato e rivestito in monocottura, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.*

### **“DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”**





**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ  
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

*Dalla documentazione estratta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l’appartamento pignorato è pervenuto ai debitori esegutati a seguito di Atto di Compravendita Repertorio 93425 del 20/12/2011 per Notar Gianluca Perrella (estratto ed allegato alla relazione).*

**“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”**

*Nel corso dell’accesso effettuato l’Avv. Giuseppe Risadelli per conto della Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiarava a verbale che l’immobile risulta occupato dalla stessa \_\_\_\_\_ assieme ai figli \_\_\_\_\_ e che gli stessi attualmente non hanno possibilità di locale o acquistare immobile diverso da quello occupato.*

**“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE  
DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL’ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.  
132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI  
IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI  
VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”**

*Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione “Abitazioni di tipo economico”, facendo riferimento alla Banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell’immobile, si prenderà in esame il valore di*

*riferimento massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, nella medesima zona. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.*

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
<i>O.M.I. (valore massimo)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO FASCIA SEMICENTRALE ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>1.150,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>892,00</i>

**“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”**

*L'immobile pignorato, disponendo di un solo accesso e di unica dotazione impiantistica, non si presta ad una possibile formazione di lotti separati.*

**“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”**

*Per l'immobile pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.*

**“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON 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”**

*Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta compreso in aree soggette a vincoli tutori e inibitori e non rientra nella perimetrazione di aree classificate a rischio dal PAI Autorità di Bacino approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115/2002.*

*Dal riscontro inoltrato da parte dell'Amministratore Condominiale, Dott. Armando Conforto, si evince che per l'immobile pignorato, vi è un residuo di spese derivanti dalla chiusura della contabilità per l'anno 2018 di € 1.539,71 (millecinquecentotrentanove/71), e un residuo per lavori straordinari di € 2.668,48 (duemilaseicentosessantotto/49) su un complessivo di €10.673,98 (diecimilaseicentosettantatre/98).*

*Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/04/2019 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:*

1. *TRASCRIZIONE del 12/05/1993 – Registro Particolare 7558 Registro Generale 9104  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 512 del 19/04/1993  
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. *Annotazione n.429 del 05/04/1995 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  2. *Annotazione n.1910 del 07/12/1995 (INEFFICACIA PARZIALE)*
  3. *Annotazione n.90 del 23/01/1996 (INEFFICACIA PARZIALE)*
  4. *Annotazione n.1146 del 01/07/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  5. *Annotazione n.458 del 15/04/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  6. *Annotazione n.576 del 07/03/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  7. *Annotazione n.115 del 16/01/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  8. *Annotazione n.3024 del 16/11/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  9. *Annotazione n.471 del 09/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  10. *Annotazione n.473 del 30/03/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
  11. *Annotazione n.2533 del 11/10/2013(RESTRIZIONE DEI BENI)**
2. *TRASCRIZIONE del 28/12/2011 – Registro Particolare 13071 Registro Generale 17817  
Pubblico Ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93425/20510 del 20/12/2011  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico*
3. *ISCRIZIONE del 28/12/2011 – Registro Particolare 2355 Registro Generale 17818  
Pubblico Ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93426/20511 del 23/12/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico*
4. *TRASCRIZIONE del 22/02/2019 – Registro Particolare 1967 Registro Generale 2454  
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 393 del 31/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico*

**“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI”**

*Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Catanzaro, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Censo, Livello o Uso Civico.*

**“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”**

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

*All'interno dell'Atto di Compravendita Repertorio 93425 del 20/12/2011 per Notar Gianluca Perrella, si evince che l'edificio all'interno del quale è posto l'appartamento pignorato risulta oggetto della Concessione Edilizia n. 4960 del 23 giugno 1980 a cui è seguita la Variante n. 290 del 2 gennaio 1981. Il sottoscritto ha prodotto in data 12 aprile 2019 con Prot. n. 36699, formale richiesta al Settore Edilizia del Comune di Catanzaro, che in data 7 giugno 2019 con Prot. n. 55736, attestava che nonostante ripetute ed approfondite ricerche, con i dati forniti non risultava possibile reperire quanto richiesto.*

### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

*Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, per l'immobile pignorato non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Catanzaro, l'immobile pignorato è parte della Zona Residenziale Saturia “B1”.*

**“IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 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”**

*Nel corso dell'accesso effettuato, lo scrivente rilevava, la presenza di due verande in alluminio, la prima installata a protezione del balcone della cucina, la seconda posta*

a protezione della caldaia sul balcone del soggiorno. Tali verande, potrebbero verosimilmente risultare urbanisticamente dissimili alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Catanzaro. Qualora venisse confermata tale ipotesi, trattandosi di variazione prospettica essenziale, non risulterebbe possibile alcuna sanatoria anche in ragione della natura condominiale del fabbricato, pertanto si dovrebbe procedere alla rimozione di dette verande ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi, con un costo valutabile forfettariamente in € 700,00 (settecento/00). Inoltre si rileva che per procedere alla vendita dell'immobile, è necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi dividendo l'unità immobiliare pignorata da quella adiacente, mediante la realizzazione delle tramezzature a suo tempo demolite, la chiusura di una porta, la divisione degli impianti, ed eventualmente, nelle more dei lavori procedere a ripristinare l'originaria destinazione d'uso dei locali. Il costo presuntivo degli interventi rappresentati, comprensivo di oneri professionali si può stimare forfettariamente in € 10.000,00 (diecimila/00).

**“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E.”**

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria “G”(allegato).

#### **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

L'immobile pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, che per l'immobile è stata valutata nella misura del 100%, mentre per i balconi esterni è stata valutata nella misura del 25%.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (MQ.)</b>	<b>INCIDENZA (%)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>
APPARTAMENTO	86,00	100%	86,00
BALCONI ESTERNI	7,00	25%	1,75
<b>TOTALE</b>			<b>87,75</b>

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO**

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare.

*In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per "Abitazioni di tipo economico" nella medesima zona.*

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
<i>O.M.I. (valore massimo)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO FASCIA SEMICENTRALE ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>1.150,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>892,00</i>
<b>Valore Medio</b>			<b>1.021,00</b>

*In considerazione delle rifiniture interne di cui è dotato l'appartamento, il sottoscritto ritiene di dover applicare un incremento del 25% riferito al valore al metro quadro.*

<i>Valore Medio</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<b>1.021,00</b>
<i>Incremento del 25%</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<b>255,25</b>
<b>Valore Finale</b>			<b>1.276,25</b>

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE**

*Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>	<b>VALORE AL MQ. (€)</b>	<b>VALORE FINALE (€)</b>
<b>IMMOBILE CATANZARO FOGLIO 42 PARTICELLA 80 SUBALTERNO 21</b>	<b>87,75</b>	<b>1.276,25</b>	<b>111.990,93</b>

*Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 111.990,93 (centoundicimilanovecentonovanta/93), a quali vanno detratti € 10.000,00 (diecimila/00) per procedere alla divisione dell'unità immobiliare pignorata da quella adiacente, mediante la realizzazione delle tramezzature a suo tempo demolite, la chiusura della porta, la divisione degli impianti. Il valore finale dell'immobile pignorato è di € 101.990,93 arrotondato per comodità ad € 102.000,00 (centoduemila/00).*

**CONCLUSIONI**

*Il sottoscritto Esperto Stimatore conclusivamente riporta il valore del bene pignorato.*

<i>LOTTO N.</i>	<i>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</i>	<i>VALORE STIMATO DEL BENE</i>
<i>1</i>	<i>IMMOBILE CATANZARO FOGLIO 42 PARTICELLA 80 SUBALTERNO 21</i>	<i>€ 102.000,00</i>

*Il sottoscritto Esperto Stimatore, deposita la Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, ringraziando il Giudice dell'Esecuzione della fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.*

*Catanzaro lì, 10 giugno 2019*

*Allegati:*

- ✓ Verbale di sopralluogo;*
- ✓ Porzione di Mappa Servizi Catastali Agenzia delle Entrate Catanzaro;*
- ✓ Visura Storica Servizi Catastali Agenzia delle Entrate Catanzaro;*
- ✓ Planimetria Servizi Catastali Agenzia delle Entrate Catanzaro;*
- ✓ Planimetria Stato di Fatto Attuale;*
- ✓ Compravendita Repertorio 93425 del 20/12/2011 Notar Gianluca Perrella;*
- ✓ Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;*
- ✓ Nota Amministratore di Condominio;*
- ✓ Ispezione Ipotecaria Servizio Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate Catanzaro;*
- ✓ Nota Prot. 55736 Settore Edilizia Comune di Catanzaro;*
- ✓ Attestato Prestazione Energetica.*

*L'Esperto Stimatore*

*Geom. Arch. Raffaele Riccelli*

## PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 2019 alle ore 10:00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità di Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Catanzaro alla Via Miraglia 65 per dare inizio alle operazioni di stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti:

Per il Creditore Procedente:

Per i Creditori Intervenuti:

Per il Debitore:

assistita dall' Avv. Giuseppe Rosolillo

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Sopralluogo interno all' unità immobiliare pignorata con rilievo fotografico e dello stato dei luoghi.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

L'Av. Riccardi fa presente che l'appartamento  
pignorato risulta occupato dalla  
coniuente con i due figli  
Tutti disoccupati, che lei non ha  
propri mezzi di sostentamento (tramite l'assegno di  
€ 200,00 mensili (bonifici sul Conto Corrente di deposito  
€ 500,00 mensile) non ha la possibilità di lavorare  
o acquistare un immobile diverso da quello che  
occupa. Su richiesta inoltre che l'appartamento  
oggetto di pignoramento è ammesso ad altre  
unità immobiliari automaticamente censite,  
e che per tale fusione non è mai stato presentato  
alcun atto amministrativo.

Alle ore 10:50 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi  
raccolti potendo portare a termine le operazioni di  
sopralluogo dichiara le stesse concluse

I CONVENUTI

D'Espresso Stimatore  
Geom. Arch. Raffaele Riccelli



N=25000

E=12100

1 Particella: 80

Comune: CATANZARO  
Scale originale: 1:2000  
Dimensione cartina: 776.000 x 552.000 metri  
11-Apr-2019 9:0:50  
Prot. n. C2020690/2019  
RUBINANTE: RICCELLI RAFFAEL



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 08.56.44 Segue

Visura n.: CZ0028970 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/04/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CATANZARO ( Codice: C352) Provincia di CATANZARO Foglio: 42 Particella: 80 Sub.: 21
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		42	80	21	6		A/3	1	4,5 vani	Totale: 93 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 86 m <sup>2</sup>	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		532/2000			CONTRADA PARADISO piano: 1;			Partita		1011098	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C352 - Sezione - Foglio 42 - Particella 80

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		42	80	21	6		A/3	1	4,5 vani		Euro 204,52 L. 396.000	VARIAZIONE del 08/10/1999 in atti dal 04/11/1999 C.L.S (n. 324.3/1985)
<b>Indirizzo</b>		532/2000			CONTRADA PARADISO piano: 1;			Partita		1011098	Mod.58	-



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 08.56.45 Segue

Visura n.: CZ0028970 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/04/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		42	80	21								Impianto meccanografico del 01/01/1989			
Indirizzo Notifica										CONTRADA PARADISO piano: 1;		Partita	18695	Mod.58	-

### Situazione degli intestati dal 20/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2011 Repertorio n.: 93425 Rogante: FERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPROVAENDITA (n. 13071.1/2011)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 20/12/2011
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1986 Voltura in atti dal 19/12/1989 Repertorio n.: 44922 Rogante: LJK PAOLA GUALTIERI Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 653 del 07/02/1986 (n. 1525/1986)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/01/1986
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1989			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8349

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 08.56.45 Fine

Visura n.: CZ0028970 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/04/2019

Visura ordinaria

Richiedente: **RICELLI RAFFAELE**

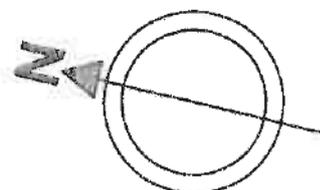
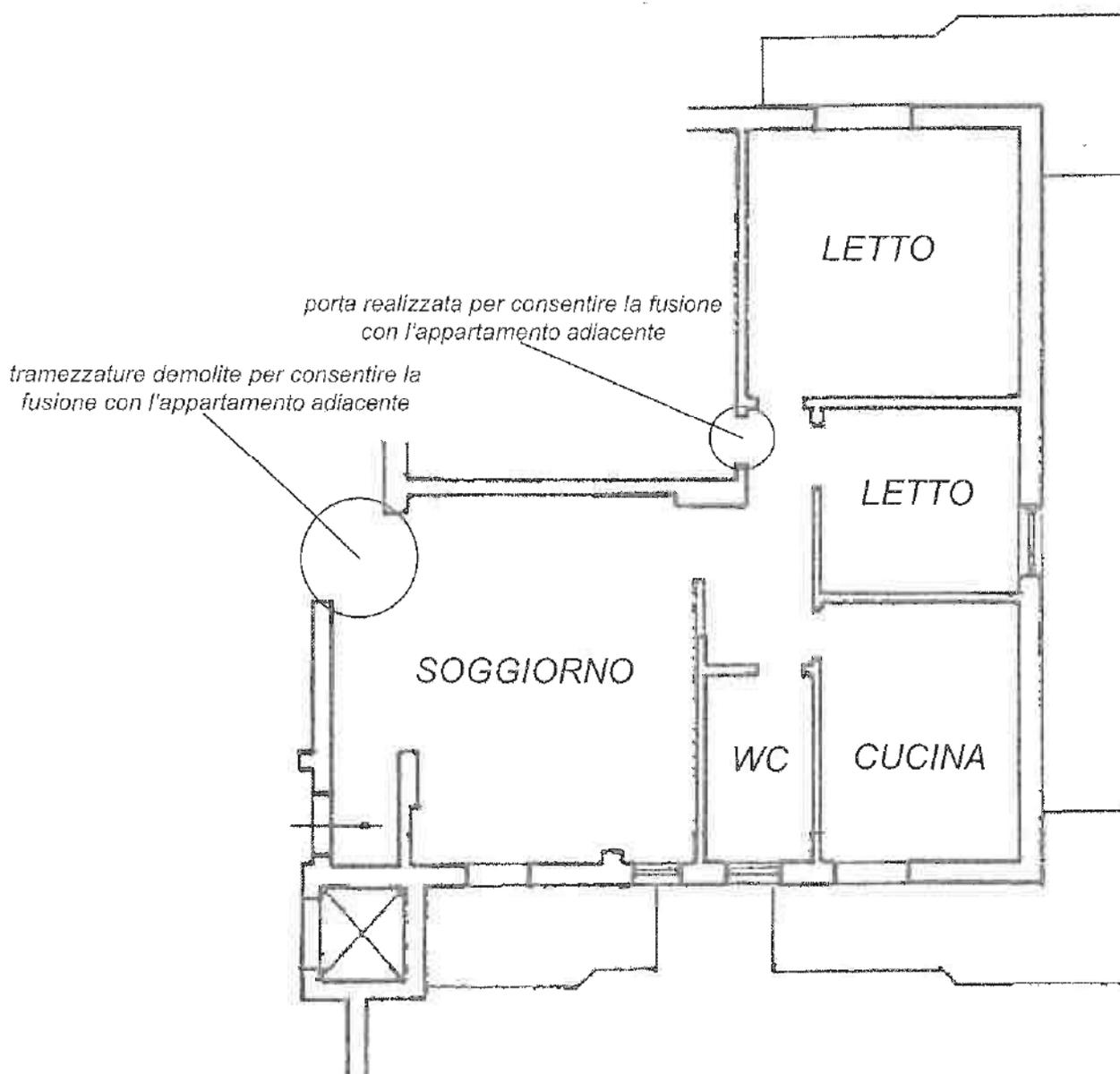
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# Stato di fatto appartamento pignorato

scala 1:100



VENDITA

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaundici, il giorno ventitre del mese di dicembre, in Catanzaro nel mio studio alla Via V. Pugliese n.30. -----

-----23 dicembre 2011-----

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono comparsi:--

- ivi domiciliata, codice fiscale comunicato

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;-----

- codice fiscale comunicato e

, codice fiscale comunicato entrambi domiciliati a via

i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.-----

Detti Componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue:-----

1° = La signora vende, ai signori

, che acquistano, in comunione legale, la proprietà del seguente immobile nel comune di Catanzaro, via Biagio Miraglia (già Contrada Paradiso), e precisamente:-----

- appartamento posto al piano primo, di vani catastali quattro e mezzo (4,5), confinante con via pubblica sopradetta, proprietà

vano scala, area condominiale, salvo altri ed iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro, in ditta alla Parte Venditrice per il diritto di piena ed esclusiva proprietà, conformemente a quanto risulta dai Registri Immobiliari - con i seguenti estremi:-----

\*\*\* foglio 42, particella 80 sub. 21, z.c. 6, Contrada Paradiso, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 204,52, e come risulta dall'ultima planimetria depositata in catasto che, visionata ed approvata dalle Parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.-----

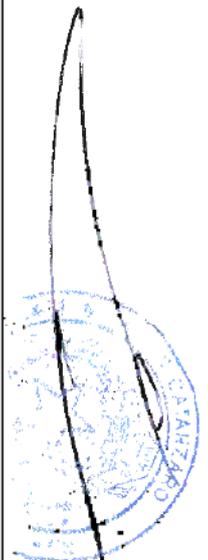
Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n.52 ss.mm.ii. e da ultimo modificata con D.L.78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122, la Parte alienante dichiara:--

- che i dati catastali e la planimetria, come sopra allegata, sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile oggetto del presente atto.-----

2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto attuale, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze, nonché le servitù attive e passive eventualmente esistenti e le proporzionali quote di proprietà condominiali.-----

Registrato a: Catanzaro il 23/12/2011 n. 7894 Serie 1T

Trascritto a: CATANZARO il 28/12/2011 al Reg. Gen.17817 al Reg. Part. 13071



DOTT. GIANLUCA PERRELLA Notaio Catanzaro - Via V. Pugliese 30 - tel. 0961-720584 - E-mail: gperrella@notariato.it



3° = Il prezzo è determinato in Euro 100.000,00 (centomila/00).

Le Parti, pienamente edotte sulle sanzioni penali comminate dagli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, nel caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che detto prezzo la Parte acquirente si obbliga espressamente nei confronti della Parte venditrice a pagarlo improrogabilmente entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data odierna a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Parte venditrice, presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Piazza Matteotti (coordinate bancarie: IT 72W0100504400000000059618) da effettuarsi direttamente dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., su espresso ordine irrevocabile della Parte acquirente in esecuzione di un mutuo fondiario che verrà concesso a quest'ultima, con atto a mio rogito immediatamente successivo al presente.

L'effettivo accredito dalla predetta somma sul conto corrente sopra indicato dalla Parte venditrice, da effettuarsi, come sopra convenuto, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data odierna, rappresenterà a tutti gli effetti di legge la definitiva quietanza dell'intero pagamento senza bisogno di ulteriori formalità. In ogni caso comunque, la Parte venditrice fin d'ora rinunzia all'ipoteca legale.

Inoltre, le medesime Parti, sempre ai sensi della normativa succitata, dichiarano di non essersi avvalse dell'attività di mediatori.

4° = La Parte Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso legale e materiale, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

5° = La Parte Venditrice garantisce che l'immobile venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, pervenuto in forza di atto di acquisto per notaio Paola Gualtieri, da Catanzaro, in data 23 gennaio 1986, rep. n. 22542, ivi registrato il 7 febbraio 1986 al n. 653, immune da vizi, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti.

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, la Parte alienante dichiara che le opere relative al bene oggetto del presente Atto sono state realizzate in base alla Concessione Edilizia n. 4960, rilasciata dal sindaco del Comune di Catanzaro, in data 23 giugno 1980 e successiva variante n. 290, rilasciata dal medesimo Sindaco del Comune di Catanzaro, in data 2 gennaio 1981.

7° = Ai sensi e per gli effetti della disciplina energetica degli edifici contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii., le Parti sono state rese edotte da me Notaio sul contenuto, sulle finalità e sulle conseguenze derivanti dall'inosservanza della richiamata disciplina.

A tal fine, la parte venditrice, dichiara che la porzione immobiliare in oggetto rientra nella classe energetica "G" di

cui all'allegato A paragrafo 9 del Decreto Ministeriale in data 26 giugno 2009, e che i costi per la relativa gestione energetica sono alti, restando obbligata a trasmettere apposita dichiarazione alla Regione territorialmente competente entro quindici giorni da oggi. Stante quanto sopra la parte acquirente dichiara, di aver già prima d'ora ricevuto sufficienti informazioni in ordine al dispendio energetico dell'unità immobiliare in oggetto.-----

8° = Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la Parte Acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale - in relazione alla cessione di cui al presente atto sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.-----

A tal fine si precisa quanto segue:-----

a) - che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;-----

b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile ad uso abitativo;-----

c) - che il valore dei beni del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro 25.800,00.-----

9°= Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Parte Acquirente.-----

10° = Le Parti, avendo ricevuto personalmente da me notaio ogni relativo chiarimento sul contenuto e sulle conseguenze, civilistiche, fiscali, amministrative e penali del presente atto, nel riconoscere di averne ben compreso il significato, dichiarano di essere stati edotti degli obblighi posti a loro carico dal d.lgs 21 novembre 2007, n. 231, in attuazione della direttiva 2001/97/CE (detta legge antiriciclaggio) nonché della normativa di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 (detta legge privacy) e, pertanto, nel confermare a me notaio l'incarico per la stipula, riconoscono di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei loro dati personali, autorizzandone l'intero trattamento ai fini del presente atto, consentendone le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la loro conservazione, ed esonerando me notaio da ogni responsabilità al riguardo.-----

I Componenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.-----

Richiesto, ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio su due fogli per pagine sette sin qui, che ho letto ai Componenti i quali ritenendolo conforme alla loro volontà lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici e minuti quaranta.-----

F.to:-----

INZARO



Gianluca Perrella

for [unclear] [unclear]



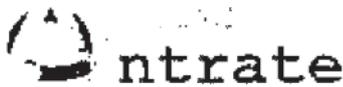
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN PIU' FOGLI MUNITI DELLE PRESCRITTE FIRME,  
ED AI SUOI ALLEGATI, NEI MIEI ROGITI.

CATANZARO, *16 maggio 2018*



V

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Sottocentro/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FLIPPIS, RIONE SANT ANTONIO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1250	L	4,9	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1150	L	3,1	4	N
Box	NORMALE	920	620	L	2,9	3,4	N
Posti auto coperti	NORMALE	425	475	L	2,3	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	285	335	L	1,4	1,6	L
Vile e Villini	NORMALE	1150	1450	L	5,2	5,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box - Posti auto ed Autoimmessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legende

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea e, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Piaciuto



Sufficiente



Nagativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella navigazione accetti l'utilizzo di cookie.

Home Guida alla consultazione } Collabora con noi } Api dati immobiliari } Contatti

ACCESSO OPERATORI | REGISTRAZIONE OPERATORI

VENDI SUBITO

AFFITTA SUBITO

STIMA IN LOCO

STIMA TELEFONICA

STIMA ONLINE

CALCOLATORE MO  
COMMERCIALI

CALCOLATORE VALORE  
CATASTALE

COME VALUTARE GLI  
IMMOBILI

COME VENDERE AL  
MEGLIO

GUIDA ALL'ACQUISTO  
SICURO

GUIDA PRATICA ALLA  
LOCAZIONE

SUCCESSIONI &  
DONAZIONI

NORME & TRIBUTI  
IMMOBILIARI

CONFRONTO MUTUI  
IMMOBILIARI

## Catanzaro - CZ

INDIETRO

Zona Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis,  
Rione Sant'Antonio

VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE  
a partire da 110 €



DATA CENTER API ED APPLICAZIONI IMMOBILIARI

SEI UN AGENTE IMMOBILIARE ESPERTO?

Visure e Dati Immobiliari on line

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

PLANIMETRE CATASTALI  
19,80 €

ELAB. & ESTRATTI MAPPA  
a partire da 19,80 €

MOSTRA  
Quotazioni di vendita

MOSTRA  
quotazioni di locazione

VISURE CATASTALI  
a partire da 9,80 €

VISURE IPOTECARIE  
a partire da 29,80 €

Uffici Box & Parcheggi Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

VISURE PROTESTI  
a partire da 9,80 €

VISURE CAMERALI  
a partire da 14,80 €

2ª FASCIA  
(Ubicaz. minor pregio)

FASCIA MEDIA

1ª FASCIA  
(Ubicaz. maggior pregio)

Calcola il valore

892 €/mq

976 €/mq

1.061 €/mq

Valutometro

REGISTRAZIONI CONTRATTI  
locazione 45.00€

DISDETE CONTRATTI  
locazione 35.00€

VILLE E VILLINI

FASCIA MEDIA

1ª FASCIA  
(Ubicaz. maggior pregio)

Calcola il valore

1.061 €/mq

1.146 €/mq

1.231 €/mq

Valutometro

Calcola il valore immobiliare preciso

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

FASCIA MEDIA

1ª FASCIA  
(Ubicaz. maggior pregio)

Calcola il valore

824 €/mq

858 €/mq

892 €/mq

Valutometro

VALORE NUDA PROPRIETA'  
(Calcolatore & tabelle)

TABELLE CATEG. CATASTALI  
(Tutte le tipologie)

Sei un Professionista specializzato in valutazioni e  
perizie immobiliari?  
Collabora con noi

**COME VALUTARE UN IMMOBILE**

- » Come si misurano gli immobili
- » Come calcolare la superficie commerciale
- » Come calcolare il valore delle Asteggi
- » Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi

**COME VENDERE AL MEGLIO**

- » Diritti e doveri del venditore
- » Documentazione necessaria alla vendita
- » Il contratto di agibilità (o abitabilità)
- » Quando il venditore paga le imposte

**NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI**

- » Tabella Categorie Catastali
- » Le imposte per l'Acquisto
- » Come si calcola il valore catastale degli immobili
- » Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore

**GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO**

- » Imposto sulla acquisto
- » Diritti e obblighi dell'acquirente
- » Le principali verifiche preliminari
- » Preliminare Trascrizione e Costi

**GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE**

- » Le 5 tipologie di contratti di locazione residenziali
- » Nullità del contratto di locazione
- » Le tasse sul reddito da locazione
- » Il regime della "cedolare secca"

**SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI**

- » Ripartizione delle quote ereditarie
- » La scelta tra donazione e testamento
- » Testamento contenuto e requisiti
- » Le caratteristiche della donazione

**STIMA IN LOCO**

Valutazione con sopralluogo  
(Possibilità IFA - certificazione)

Devi Vendere o Affittare,  
Vuoi sapere quanto realmente  
puoi realizzare?

Chiama subito al  
800 9270192  
o compila il Form

Procedi

**STIMA TELEFONICA**

Valutazione senza sopralluogo  
(Possibilità IFA - certificazione)

Stai valutando un'operazione  
immobiliare, Hai bisogno di una  
stima indicativa?

Chiama subito al  
800 9270192  
o compila il Form

Procedi

**STIMA ONLINE**

Valutazione automatizzata  
(Senza certificazione)

Vuoi avere un'idea generica del  
valore di un immobile?

Compila il Form  
(risposta immediata)

Procedi

Principali indirizzi della zona: Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Ruggis, Rione Sant'Antonio CATANZARO

- Alessi Di Turlo
- Campagnella
- Catanzaro Gagliano Viale Tommaso Campanella
- Catanzaro Via Accatolis
- Catanzaro Via Barro
- Catanzaro Via Francesco Messina
- Catanzaro Via Massara
- Contrada Paradiso
- Corrado Alvaro
- Frippis

Preg.mo Geom. Arch. Raffaele Riccelli  
Via Fontana Vecchia, 29  
88100 Catanzaro

**Oggetto: Riscontro a Sua nota del 24 maggio 2019**

**Condominio PARADISO - Via B. Miraglia 65 - 88100 Catanzaro - C.F.**

La presente fa seguito a Sua richiesta informazioni circa la posizione debitoria relativamente all'immobile di proprietà Considerato sito presso il condominio in oggetto, per significare e rispondere che nessuna formalità relativa ad iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a livello condominiale risulta presente e che, relativamente agli oneri condominiali dell'appartamento menzionato, risultano esserci le seguenti posizioni debitorie:

- € 1.539,71 derivanti dalla chiusura della contabilità 2018 (€ 1.144,90 anno 2018 + €153,73 per ripristino cancello e citofono + 270,96 per ripristino muro e buche - €29,88 per rimborso conguaglio Enel). A queste si aggiungono le spese ordinarie delle mensilità 2019 pari ad €58,30 bimestrali. (Si precisa che tali importi devono essere ancora approvati dall'assemblea dei condomini nella prossima assemblea e di conseguenza potrebbero subire variazioni)

- € 10.673,98 risulta essere la quota a preventivo di competenza dell'appartamento relativamente alla rateizzazione (24 rate mensili da 444,75) per i Lavori Straordinari (per le sole parti esclusive). Il condominio ha deliberato un periodo di accantonamento e ad oggi risultano scadute e non pagate 6 rate per un totale di €2.668,48.

- relativamente al nominativo del costruttore originario del condominio, codesta amministrazione non è in grado di fornire quanto richiesto.

Sicuro di aver ottemperato a quanto richiesto, si inoltrano Cordiali saluti.

Catanzaro, lì 29/05/2019

L'amministratore



Direzione Provinciale di CATANZARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/04/2019 Ora 09:23:18  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 18774 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 4475  
Ispezione n. CZ 18775/3 del 2019  
Inizio ispezione 11/04/2019 09:23:11

Richiedente RICCELLI RAFFAEL

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 42 - Particella 80 - Subalterno 21

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 10/04/2019

---

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 42 Particella 80 Subalterno 21

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 12/05/1993 - Registro Particolare 7558 Registro Generale 9104  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 512 del 19/04/1993  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 429 del 05/04/1995 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    2. Annotazione n. 1910 del 07/12/1995 (INEFFICACIA PARZIALE)
    3. Annotazione n. 90 del 23/01/1996 (INEFFICACIA PARZIALE)
    4. Annotazione n. 1146 del 01/07/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    5. Annotazione n. 458 del 15/04/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    6. Annotazione n. 576 del 07/03/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    7. Annotazione n. 115 del 16/01/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    8. Annotazione n. 3024 del 16/11/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    9. Annotazione n. 471 del 09/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    10. Annotazione n. 473 del 30/03/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    11. Annotazione n. 2533 del 11/10/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  
  2. TRASCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 13071 Registro Generale 17817  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93425/20510 del 20/12/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di CATANZARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/04/2019 Ora 09:23:18  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 18774 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 4475  
Ispezione n. CZ 18775/3 del 2019  
Inizio ispezione 11/04/2019 09:23:11

Richiedente RICCELLI RAFFAEL

- 
3. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 2355 Registro Generale 17818  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93426/20511 del 23/12/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  4. TRASCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare 1967 Registro Generale 2454  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 393 del 31/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**CITTÀ DI CATANZARO**

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE**

SEDE: Via Jannoni 91

Tel. 0961 / 881296

Prot. n° 55736

Catanzaro \_\_\_\_\_

Arch. Raffaele Riccelli  
Via Fontana Vecchia 29  
88100 Catanzaro

**OGGETTO: richiesta accesso atti – L. n° 241/90 e s.m.i., D.P.R. n° 184/06**

In riscontro all'istanza pervenuta a questo Settore in data 12/4/2019 prot. n° 36699, si comunica che, nonostante ripetute ed approfondite ricerche, con i dati da Lei forniti non è stato possibile reperire quanto richiesto.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore ricerca se Lei dovesse venire a conoscenza di altre informazioni utili.

L'Esecutore Amm.vo  
Sig.ra Rosalba Piscioneri

Il Coord. Archivio e Protocollo

Il Dirigente  
Ing. Giovanni Laganà



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



MODULO IDENTIFICATIVO

2/2019

VALIDO FINO AL

27/05/2029

## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>ESECUZIONE IMMOBIL</u>
---	--	---

<b>Dati identificativi</b>	
Regione: Calabria Comune: Catanzaro Indirizzo: VIA MIRAGLIA Civ. Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____	Zona climatica: C Anno di costruzione: 1981 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 93 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 93 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 279 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 279

Comune catastale	Catanzaro				Sezione	Foglio	42	Particella	80
Subaltemi	da	21	a	21	da	a	da	a	
Altri subaltemi									

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b> <b>CLASSE ENERGETICA G</b> <b>270,6</b> kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

22110

VALIDO FINO AL: 22/06/2021



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1017	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>270,6</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2336	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>5,1</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>54,9</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		NO			<b>F</b>  <b>215,6</b>  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		NO			
R <sub>EN3</sub>	SOSTITUZIONE CALDAIA	NO	7,3	F - EP <sub>gI,nren</sub> = 215,6	
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_

2009

VALIDO FINO AL \_\_\_\_\_



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	279	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	90	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,32	
EP <sub>H,nd</sub>	112,0	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0,026	-
Y <sub>IE</sub>	0,27	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>net</sub>	EP <sub>gross</sub>
Climatizzazione invernale	CALDAIA TRADIZIONALE			Gas naturale		0,50	η <sub>H</sub>	1,0	222,5
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	SPLIT ELETTRICI			En. Elettrica		0,26	η <sub>C</sub>	1,7	6,9
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	CALDAIA TRADIZIONALE			Gas naturale		0,37	η <sub>W</sub>	2,4	41,2
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili							η <sub>FV</sub>		
							η <sub>SR</sub>		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



EDIFICIO IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_

2011

VALIDO FINO AL: \_\_\_\_\_

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia intervento di sostituzione caldaia di ultima generazione per poter far meglio funzionare l'impianto di riscaldamento esistente.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Architetto	Raffaele	Riccelli
Indirizzo	Via Fontane Vecchia 29 88100 Catanzaro		
E-mail	raffaele.riccelli@libero.it		
Telefono	3924387609		
Titolo	Architetto		
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti Catanzaro n.1942		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 369 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive			

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

Si

No

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

Si

No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si

No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 207/2000 (e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos) come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 27/05/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_

22011

VALIDO FINO AL 31/12/2011



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.