

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2015

PROMOSSA DA

██████████ ██████████ ██████████

CONTRO

████████████████████ ████████████████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG

***RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO***

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, nominava, in sostituzione del precedente CTU nominato, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.75/2019, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

*Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").*

Assunto formalmente l'incarico in udienza, dopo qualche giorno provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro.

Procedendo poi alla lettura degli allegati acclusi al fascicolo telematico, provavo a contattare telefonicamente il nominato custode, l'Avv. Gareri, con la quale si concordava di effettuare un unico accesso congiunto.

Nei giorni successivi, l'Avv. Gareri, a seguito di molteplici contatti con l'esecutato, fissava per la data del 24 ottobre 2019, alle ore 9;00 , l'accesso sul bene esecutato.

In pari data, ci si recava in Squillace, alla Via Cassiodoro, ove era ad attenderci l'esecutato, il signor [REDACTED].

Per quanto di mia competenza, ispezionavo l'appartamento esecutato, posto al piano primo di uno stabile nel comune di Squillace, identificato catastalmente al foglio 24 part. 307 sub 4 , cat. A/3 classe 2 di vani 5 con superficie catastale virtuale di mq. 168 e rendita di € 284,05.

Oltre a quanto sopra, davo corso pure alla ispezione della piccola corte esterna di appena mq. 73,00 catastali virtuali.

L'appartamento risulta catastalmente intestato all'esecutato, [REDACTED], [REDACTED], il terreno risulta cointestato all'esecutato ed al signor [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno.

L'appartamento esecutato è parte di un fabbricato a due livelli adiacente alla strada provinciale.

L'appartamento confina con ditta [REDACTED] [REDACTED], la corte pocanzi citata, confina con eredi [REDACTED] ed ancora, proseguendo, con [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

All'appartamento si accede tramite una scala ad un rampante al rustico, ed è costituito da un ingresso-soggiorno, due stanze da letto, la cucina ed un bagno.

Le condizioni dell'appartamento appaiono discrete, seppure sono evidenti le tracce di umidità nella parete del bagno ed alcuni vistosi segni di diffusa condensa sulle pareti interne.

Gli impianti sono sottotraccia, i pavimenti in monocottura, le porte interne sono del tipo economico in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri semplici.

Annessa all'appartamento, vi è una soffitta con solaio in cemento armato, che nella maggiore consistenza risulta al rustico, tranne che per un piccolo bagno.

La soffitta, urbanisticamente è inabitabile.

L'appartamento esecutato è di piena proprietà dell'esecutato, dalle dichiarazioni rese a verbale, l'esecutato riferisce di abitarvi con la moglie, e la famiglia del figlio [REDACTED], composta da moglie e da due bambini in tenera età.

L'esecutato riferisce pure di non aver alcun reddito, se non un assegno sociale di € 452,00 mensili, perciò di non essere nelle condizioni di poter pagare alcun canone locativo, a sostegno di ciò espone la bolletta dell'energia elettrica insoluta e con scadenza 30 settembre 2019.

Il piccolo terreno esterno, incolto, come anzidetto è in quota indivisa al 50% ciascuno col signor [REDACTED] [REDACTED].

Alle ore 10;30 chiudevo il verbale con la con firma in calce dell'esecutato e del custode nominato dal G.E.

Da qui la breve relazione preliminare che segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 1) *1/1 della proprietà della porzione immobiliare posta al piano primo di un fabbricato in Squillace, alla Via Cassiodoro, civico 10 riportato al N.C.E.U. foglio 24 part. 307, sub 4 cat. A/3 classe 2 di vani 5 in testa a [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED];
 quindi l'intera proprietà elencata al punto 1 di cui sopra.*
- 2) *½ della proprietà terreno, in catasto terreni al foglio 24 part. 308, pascolo di mq. 73,00;
 quindi ½ del terreno sopradetto.*

SOMMARIADSCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 24 ottobre 2019.

Il quoziente immobiliare oggetto di pignoramento, riguarda un appartamento, al primo piano di uno stabile destinato a civili abitazioni con annesso modesta corte esterna indipendentemente censita. Il contesto edificato in cui sorge il compendio esecutato è quello esterno al perimetro del centro storico dell'abitato di Squillace, a circa sette Km. All'interno della S.S. 106.

L'appartamento risulta rifinito mediocrementemente, così come in uso negli anni 80, la rampa di scale che conduce all'appartamento è ancora allo stato rustico.

Per come emerge dalle allegate planimetrie catastali, trattasi di un appartamento di circa mq 116,00 commerciali, oltre mq. 21,00 circa di balconata.

Per cui, definitivamente, ai fini della stima, è da considerarsi che l'appartamento sviluppa mq. 118,00 circa, superficie omogeneizzata col balcone.

Oltre a quanto sopra rappresentato, vi è da considerare pure la superficie commerciale della soffitta, di circa mq. 116,00, che opportunamente omogeneizzati a superficie commerciale stimabile, somma a mq. 11,60 circa.

Definitivamente avremo che la superficie commerciale del compendio pignorato, ai fini della valutazione, sarà di circa mq. 136,90.

Dal punto di vista grafico planimetrico vi è conformità tra la planimetria depositata in atti presso l'UTE di Catanzaro e la reale situazione dei luoghi, eccetto per quanto alla soffitta.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Fabbricato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		24	307	4			A/3	2	5vani	€ 284,05	
Indirizzo				Squillace , Viale Cassiodoro n. 10							
Notifica -							Partita				-

INTESTATO

1	[REDACTED]									(1)Proprietà per intero 1/1
---	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------

Terreno

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Terreni	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario	
1		24	308				pascolo	Mq. 73,00	€ 0,05	€ 0,05	
Indirizzo				Squillace , Viale Cassiodoro							
Notifica -							Partita				-

INTESTATO

1	[REDACTED]									(1)Proprietà per intero 1/2 (1)Proprietà per intero 1/2
---	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato con la moglie e la famiglia del figlio composta da quattro persone , di cui due minori in tenera età.

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

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della ricorrente società, ossia la certificazione sostitutiva Notarile.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 1) *1/1 della p.p. della porzione immobiliare in un fabbricato in Squillace riportato al N.C.E.U. foglio 24 part. 307, sub 4 cat. A/3 classe 2 di vani 5 in testa a [REDACTED];*
- 2) *½ della p.p. del terreno adiacente al fabbricato in catasto terreni di Squillace (CZ) foglio 24 part. 308 pascolo cl1, di mq. 73,00 in testa a [REDACTED] [REDACTED] al 50% ed al signor [REDACTED] [REDACTED] al 50%;*

quindi l'intera proprietà elencata al punto 1 di cui sopra all'esecutato, ed ½ della proprietà di cui al punto 2 ancora all'esecutato.

SOMMARIADSCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE *Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 24 ottobre 2019.*

Il quoziente immobiliare oggetto di pignoramento è situato nell'agglomerato urbano esterno al vecchio borgo di Squillace.

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio si eleva su due piani fuori terra ed è privo di ascensore.

Sulla base dell'accesso avvenuto, ho avuto modo di riscontrare che il quoziente immobiliare pignorato, si sviluppa sul piano primo del fabbricato, per come emerge dalle planimetrie reperite in catasto.

Dal punto di vista grafico planimetrico vi sono alcune incongruenze nella distribuzione interna degli ambienti, comunque le modifiche riscontrate sono sanabili con semplici operazioni tecniche.

Per cui, circa la rispondenza catastale, è da dire che la medesima risulta non conforme alle planimetrie depositate in atti presso l'UTE di Catanzaro, per quanto attiene alla soffitta.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Appartamento nella disponibilità dell'esecutato e della famiglia del figlio, per come emerso nel corso dell'accesso e dichiarato a verbale.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, l'appartamento, e la quota di ½ del terreno adiacente risultano pervenuti all'esecutato per come descritto nella relazione notarile allegata al fascicolo di pignoramento immobiliare.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 24 ottobre 2019.

Il quoziente immobiliare oggetto di pignoramento, riguarda un appartamento, al primo piano di uno stabile destinato a civili abitazioni con annesso modesta corte esterna indipendentemente censita. Il contesto edificato in cui sorge il compendio esecutato è quello esterno al perimetro del centro storico dell'abitato di Squillace, a circa sette Km. all'interno della S.S. costiera 106.

L'appartamento risulta rifinito mediocrementemente, così come in uso negli anni 80, la rampa di scale che conduce all'appartamento è ancora allo stato rustico.

Per come emerge dalle allegare planimetrie catastali, trattasi di un appartamento di circa mq 116,00 commerciali, oltre mq. 21,00 circa di balconata.

Per cui, definitivamente, ai fini della stima, è da considerarsi che l'appartamento sviluppa mq. 118,00 circa, superficie omogeneizzata col balcone.

Oltre a quanto sopra rappresentato, vi è da considerare pure la superficie commerciale della soffitta, di circa mq. 116,00, che opportunamente omogeneizzati a superficie commerciale stimabile, somma a mq. 11,60 circa.

Definitivamente avremo che la superficie commerciale del compendio pignorato, ai fini della valutazione, sarà di circa mq. 129,80 per quanto all'appartamento e di ½ del terreno in adiacenza a detto alloggio.

Dal punto di vista grafico planimetrico vi è conformità generale tra la planimetria depositata in atti presso l'UTE di Catanzaro e la reale situazione dei luoghi, eccetto per quanto alla soffitta.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni-conformità catastale, e livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'appartamento ed il quoziente di terreno oggetto di pignoramento è situato nell'agglomerato urbano esterno al vecchio borgo di Squillace, urbanisticamente, l'intera area ricade in zona residenziale di completamento B1.

DESTINAZIONE D'USO

L'appartamento ha una destinazione d'uso ad abitazione civile, il terreno adiacente al fabbricato ha una destinazione d'uso urbana residenziale di completamento B1.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, nel suo complesso, è costituito da un appartamento edificato in un contesto immobiliare multipiano condominiale, (cfr foto).

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

Il quoziente immobiliare pignorato, si sviluppa su un unico livello al piano primo e soffitta dello stabile. L'altezza interna dell'appartamento è di circa ml. 2,70, la soffitta ha altezza variabile al suo interno.

L'appartamento è formato da un ingresso, da un soggiorno comunicante con vano cucina, da due stanze ed un bagno, a mezzo di una scala a chiocciola si giunge nella soffitta, al momento formata da due stanze al rustico ed un bagno-lavanderia

Dal punto di vista catastale perciò, risulta una modesta difformità catastale riferita alla sola distribuzione interna al sottotetto.

LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento di interesse alla CTU, risulta completato con rifiniture correnti negli anni 80, con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge. Le porte interne sono in legno tamburato, il portone esterno e gli infissi sono in alluminio anodizzato.

I pavimenti sono in monocottura del tipo corrente, così come i rivestimenti dei bagni.

L'appartamento è provvisto dell'impianto di riscaldamento con caldaia murale a GPL e radiatori in alluminio, detto impianto è al momento non funzionante e privo di certificazione di conformità per come riferito e provato dall'esecutato in corso di accesso congiunto al delegato dal G.E.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. 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), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, specialmente nelle zone interne alla litoranea Jonica.

Aggiungasi pure che in zona, nel perimetro esterno al nucleo dell'abitato di Squillace, negli anni, si sono edificate alcune unità di buon livello, anche autonome, che hanno spuntato non certo ottimali quotazioni di vendita.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 730,00/mq. (Borsino Immobiliare € 661,00- Banca Dati Agenzia delle Entrate in € media 800,00/mq.), nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari, associate al contesto di specie, ossia zona a ridosso del centro storico dell'abitato, si attesta in € 850,00/mq.

Mediando i suesposti valori (€ 730,00+ € 850,00):2 avremo la **media ponderata di € 790,00/mq.**, che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, in particolare se raffrontata alla tipologia di edilizia in esame.

Seguendo il medesimo criterio di stima, avremo che per quanto attiene al modesto reliquato di **terreno** a ridosso dell'ingresso dell'appartamento, terreno con una estensione di appena mq.73,00, il valore possa essere desunto al di là delle tabelle per terreni simili, valutandolo come in annessione all'appartamento, anche per la appurata circostanza che solo dall'ingresso dell'appartamento vi si può accedere, quindi vi si può assegnare un valore prossimo ad **€ 30,00/mq.**

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'appartamento pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la naturale formazione di più lotti, per come già in essere secondo gli elaborati catastali, neppure il terreno si presta ad essere frazionato, considerata la modesta estensione e la particolare conformazione orografica.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per gli immobili pignorati, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate, risultano vincoli o gravami sugli immobili eseguiti per come in relazione a firma del notaio allegata in atti.

Non vi è costituito alcun condominio.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dalla relazione notarile in atti.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento eseguito risulta essere stato edificato a seguito di regolare concessione edilizia rilasciata dal comune di Squillace.

La concessione in questione è la n. 32 pubblicata in albo pretorio comunale a far data del 3 settembre 1984, riguarda la costruzione in sopraelevazione di un fabbricato per civili abitazioni, con conseguente deposito al genio civile di Catanzaro al prot. 9075 sezione 5 datato 19 agosto 1985 (cfr allegati).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il preposto Settore del Comune di Squillace, risulta che l'area su cui insiste il compendio pignorato ed il quoziente di terreno adiacente, ricade interamente in zona di completamento residenziale B1.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la consistenza degli impianti. Detti impianti risultano quelli in uso riferiti agli inizi degli anni 80 e pertanto non rispondenti appieno alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, l'impianto elettrico si presenta incassato nelle murature, per quanto alle tubazioni portacavo, risulta munito di normali frutti elettrici (pulsanteria e prese). Risulta installato l'impianto di riscaldamento, alimentato con caldaia murale a GPL che risulta fuori uso e non funzionante.

La classe energetica dell'immobile è la "F" per come risulta dall'allegato certificato APE.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale formalizzata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi e corte esterna è stata valutata nella misura del 10%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
<i>Piano primo</i>	<i>118,00</i>	<i>Già ponderato</i>	<i>118,00</i>
<i>soffitta</i>	<i>116,00</i>	<i>10%</i>	<i>11,60</i>
			TOTALE mq. 129,80

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare ed ancora a discrete informazioni assunte direttamente da alcune agenzie immobiliari operanti in zona. L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi ai valori mediati tra i valori della Banca dati OMI e quelle del Borsino

Immobiliare. La media di questi ultimi è stata ulteriormente relazionata e mediata con i valori commerciali appurati a mezzo di più agenzie immobiliari che operano in zona. Sulla base della suddetta argomentazione, ponendo a mediazione i valori suddetti, avremo che la media tra i valori ricavati dai dati ufficiali è la seguente:

€ 790,00/mq.

I suddetti valori tengono conto delle suesposte caratteristiche urbane di contesto dell'immobile in esecuzione.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq.
<i>Banca dati.</i>	<i>Abitazioni economiche</i>	SQUILLACE	<i>Med.€ 730,00</i>
<i>Valore medio agenzie immobiliari</i>			€ 850,00
<i>Valore Medio di riferimento</i>	<i>Mediazione tra valori OMI e Borsino Immobiliare, ulteriormente mediati col valore posto dalle Agenzie Immobiliari</i>		€ 790,00
<i>Decremento per spese e lavori di ordinaria modesta manutenzione</i>			4%= € 31,60/ mq.
<i>Valore Stimato definitivo al mq.</i>			€ 758,40/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'appartamento pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

<i>Appartamento in Squillace, foglio 24, part. 307 sub 4</i>	UNITA'	QUANTITA'
<i>Superficie Commerciale Ponderata</i>	<i>Metro Quadro (mq.)</i>	129,80
<i>Valore Finale al Metro Quadro</i>	<i>Euro (€)</i>	758,40
<i>Valore Totale dell'Immobile</i>	<i>Euro (€)</i>	98.440,32

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, tra cui gli oneri relativi a modesti lavori interni e sistemazione planimetrica, il valore del cespite immobiliare in questione è :

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	<i>Appartamento censito in catasto, foglio 24 part. 307 sub 4</i>	<u>€ 98.440,32</u>
2	<i>Terreno Squillace, foglio 24 part. 308, mq. 73,00X € 30,00/mq. QUOTA PER ½</i>	€ 1.095,00 RIFERITO ALLA QUOTA DI ½ DEL TOTALE

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, preventivamente notificata ai procuratori delle parti ed al delegato dal G-E. , rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 21 gennaio 2020

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

REGIONE CALABRIA COMUNE DI SQUILLACE

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE COMPLESSIVA 2001

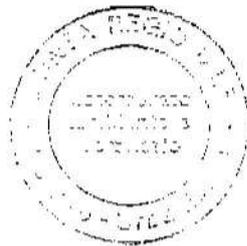
COMUNE DI SQUILLACE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 23.02.2002 e approvato
11.03.2002 10.04.2002
Il Sindaco
12.12.2001 467.-

IL SEGRETARIO COMUNALE *gradu* IL SINDACO
Elaborato Rapporto 1/5000

P2-1 - ZONIZZAZIONE E RETE VIARIA TERRITORIO COMUNALE

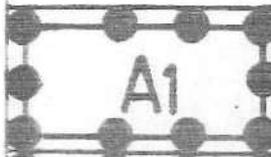
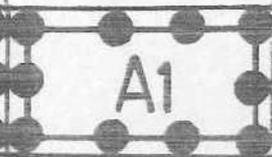
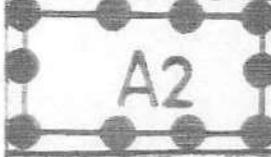
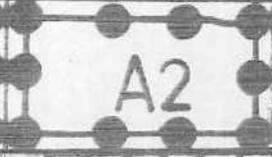
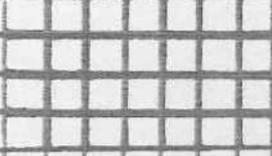
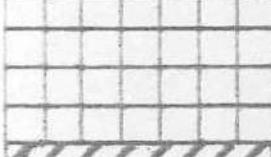
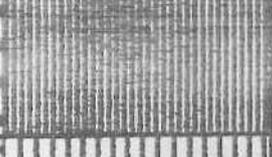
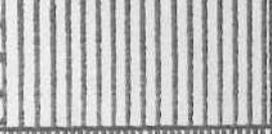
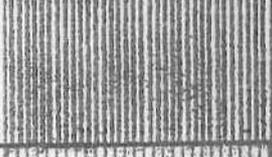
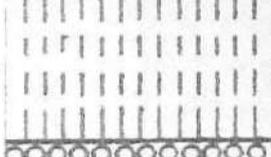
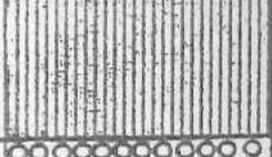
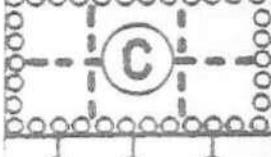
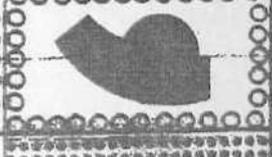
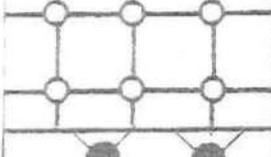
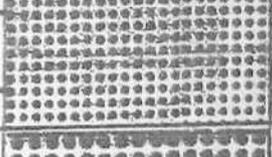
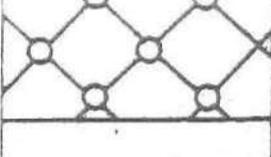
REGIONE CALABRIA



È copia in forma all'originale appro-
vato con delibera P.C.C. n. 467
u.k.03
Il Dirigente

Progetto : Prof. Ing. Renato Fucella
2001

10/09
[Signature]

SIMBOLOGIA 2001	SIMBOLOGIA 1993	DEST. DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA
	1	2	3
		A ₁	CENTRO STORICO - ZONA A RISANAMENTO
		A ₂	CENTRO STORICO - ZONA A RISTRUTTURAZIONE
		B ₁	RESIDENZIALE COMPLETAMENTO 
		B ₂	RESIDENZIALE SATURA
		C ₁	RESIDENZIALE PIANO DI ZONA
		C ₂ ¹ C ₂ ²	RESIDENZIALE MISTA TURISTICA RESIDENZIALE
		C ₃	CAPOLUOGO N. MAX PIANI Ft=2.0
		C ₄	TURISTICA ALBERGHIERA RESIDENZIALE
		D ₁	PARCO DIVERTIMENTI E RAPPRESENTAZIONI GIOCHI D'ACQUA E SIMILI
		D ₂	SERVIZI TURISTICI - VILLAGGI TURISTICI ALBERGHI RISTORANTI E SIMILI
		D ₃	SERVIZI COMMERCIALI
		D ₄	ARTIGIANI E INDUSTRIE
		E	AGRICOLA



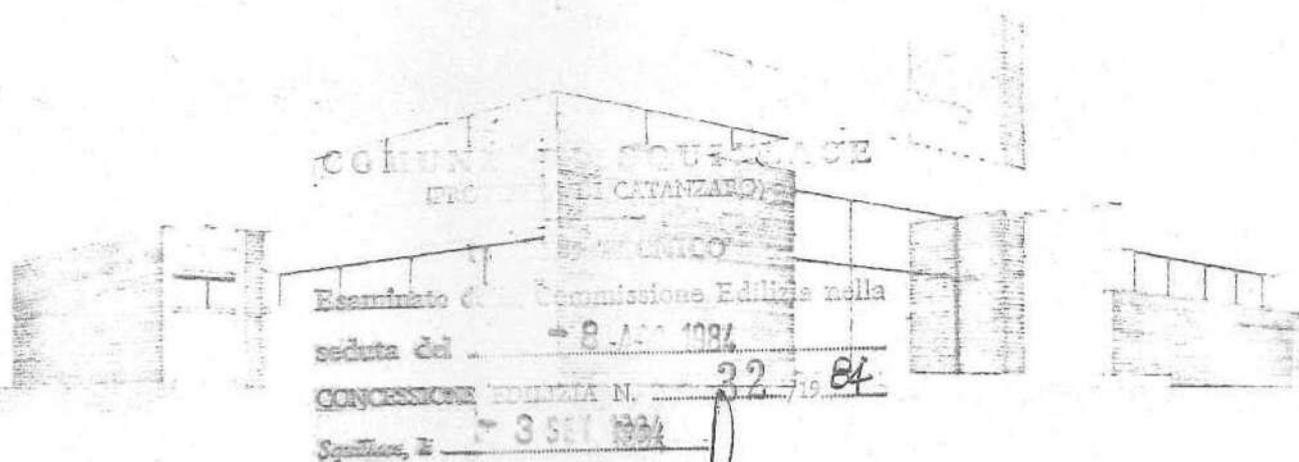
A1

A2

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIF CATA 2 Sarlat 654049



studio tecnico
HABITAT URBANISTICA ARREDAMENTO



IL SINDACO

comune di **SQUILLACE**

Progetto	PER LA SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE.	Scala 1:100
Ditta	[REDACTED] Viale Cassiodoro - SQUILLACE -	DISEGNI ARCHITETTONICI

Progettista e Direttore dei

lavori Dott. Arch. ROSARIO PUNGILLO



Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 8.8.1984

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

~~Veduto il benessere in data (1) del~~

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione ~~ricade~~ ^{non ricade} nel caso di concessione gratuita;

~~Vista la convenzione unilaterale Pobbingo registrata a il~~

~~..... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di~~

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) determinati in £.1.472.100, di cui la 1^ rata di £.368.025 è stata già versata presso la Tesoreria Comunale-Banca Popolare Cooperativa di Crotone-Filiale di Borgia, con bolletta n.319 del 27.8.1984; e dalla data della quale decorrono i versamenti delle successive tre rate semestrali uguali;

~~Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione in data~~

Contributo ragguagliato al Costo di Costruzione di £.1.336.400 da versare alle seguenti condizioni:

~~Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire corrispondente al % del costo di costruzione~~ 1^ rata di £.668.200, versamento effettuato con bolletta n.319 del 27.8.1984-2^ rata di £.334.100, entro il 27.2.85-3^ rata di lire 334.100 entro il 27.8.85; -Vista la polizza fidejussoria della Soc. FIRS ITALIA NA DI ASSICURAZIONI, n.930801 del 29.8.84, prestata dalla predetta Ditta a garanzia degli importi da corrispondere per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, approvata con deliberazione della Giunta Municipale n°311 del 30.8.1984;

CONCEDE

1) a [redacted]

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) inizio lavori: entro un anno dal rilascio della presente;
- b) termine di ultimazione: entro due anni dal rilascio della presente;
- ~~c) versamento al Comune del contributo di L. (3) come di seguito:~~

~~L. entro il~~

~~L. entro il~~

~~L. entro il~~

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (Legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Sono stati determinati in L., versate con ovvero sono stati assunti mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Il Comune si riserva la riscossione di eventuale tasse applicabili ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 successive e precedenti;

8) È fatto obbligo di avvisare gli enti assicurativi e previdenziali prima dell'inizio dei lavori;

9) Durante l'esecuzione dei lavori è fatto obbligo di osservare le eventuali prescrizioni impartite dal Genio Civile col foglio di cui sopra.

10) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

11) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito

2 22/01/2020

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

12) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

13) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

14) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

15) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL SINDACO
(On. Guido Mantella)
3/9/84 n. 53.7

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di li

Il Messo Notificatore



REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO



Mod.1

Catanzaro, li

27 AGO. 1985

AL SINDACO DEL COMUNE DI

Prot. N. 9075 Sez. 5^a
Risp. al foglio N. _____
del _____

SQUILLACE

ALLA DITTA



SQUILLACE

*uff. Tecnico
27-8-85
[Signature]*

e.p.c. _____

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 2 febbraio 1974 n. 64
Disciplina opere in conglomerato cementizio armato - Legge 5-11-1971 n. 1086.
Progetto per la sopraelevazione di un piano in un fabbricato
esistente con strutture portanti in c.a.

per conto della Ditta in indirizzo.

Si trasmette, munito del visto di autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64,
l'unito progetto a firma dell'Arch. ROSARIO PUNGILLO che curerà anche la Direzione
dei lavori.

relativo ai lavori indicati in oggetto, e per come dai grafici allegati

da eseguirsi in territorio di codesto Comune, Viale Cassiodoro

località _____ con preghiera di prenderne nota ai sensi dell'art 19 della
stessa Legge 1974, n. 64

Alla ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge 17 - 8 - 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:



N=40200

E=7500

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA ELETTRONICA 29/08/2019 #654049

3-Ott-2019 8:51:48
Prot. n. CZ0067581/2019
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SQUILLACE
Foglio: 24
Richiedente: RICCELLI DOMENICO

1 Particella: 307



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2019

Data: 03/10/2019 - Ora: 08.55.37

Segue

Visura n.: CZ0067583 Pag: 1

Dati della richiesta

CRISTOFARO FRANCESCO

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SQUILLACE (Codice: 1929) Provincia di CATANZARO

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di SQUILLACE(Codice 1929) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	24	308		-	PASCOLO	1		ha are ca 00 73	Dominicale Euro 0,05 L. 95	Agrario Euro 0,05 L. 102	TIPO MAPPALE del 28/11/1995 in atti dal 28/11/1995 (n. 5345.1/1995)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/2	
2				(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 Voltura in atti dal 08/07/1999 Repertorio n.: 14166 Rogante: NOTAIO B. LOPEZ Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO del 07/04/1999 (n. 4093.1/1999)					



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2019

Data: 03/10/2019 - Ora: 08.55.37
Visura n.: CZ0067583 Pag: 2

Fine

25 Strada Galassolliari site nel Comune di SQUILLACE (Codice 1929) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALIRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	24	307	4			A/3	2	5 vani	Totale: 168 m ² Totale escluse aree scoperte** : 168 m ²	Euro 284,05	VIALE CASSIODORO piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 trascrizione in atti da 21704/1999 conservatorio n. 74166 Rogante: LOPEZ BIANCA Sede: CATANZARO Registrazione: DIVISIONE (a. 5543 2/1999)			

Totale Generale: vani 5 Rendita: Euro 284,05

Totale Generale: Superficie 73 Redditi: Dominicale Euro 0,05 Agrario Euro 0,05

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 19895 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCELLI DOMENICO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

MODULARIO
F. rig. rend. 487

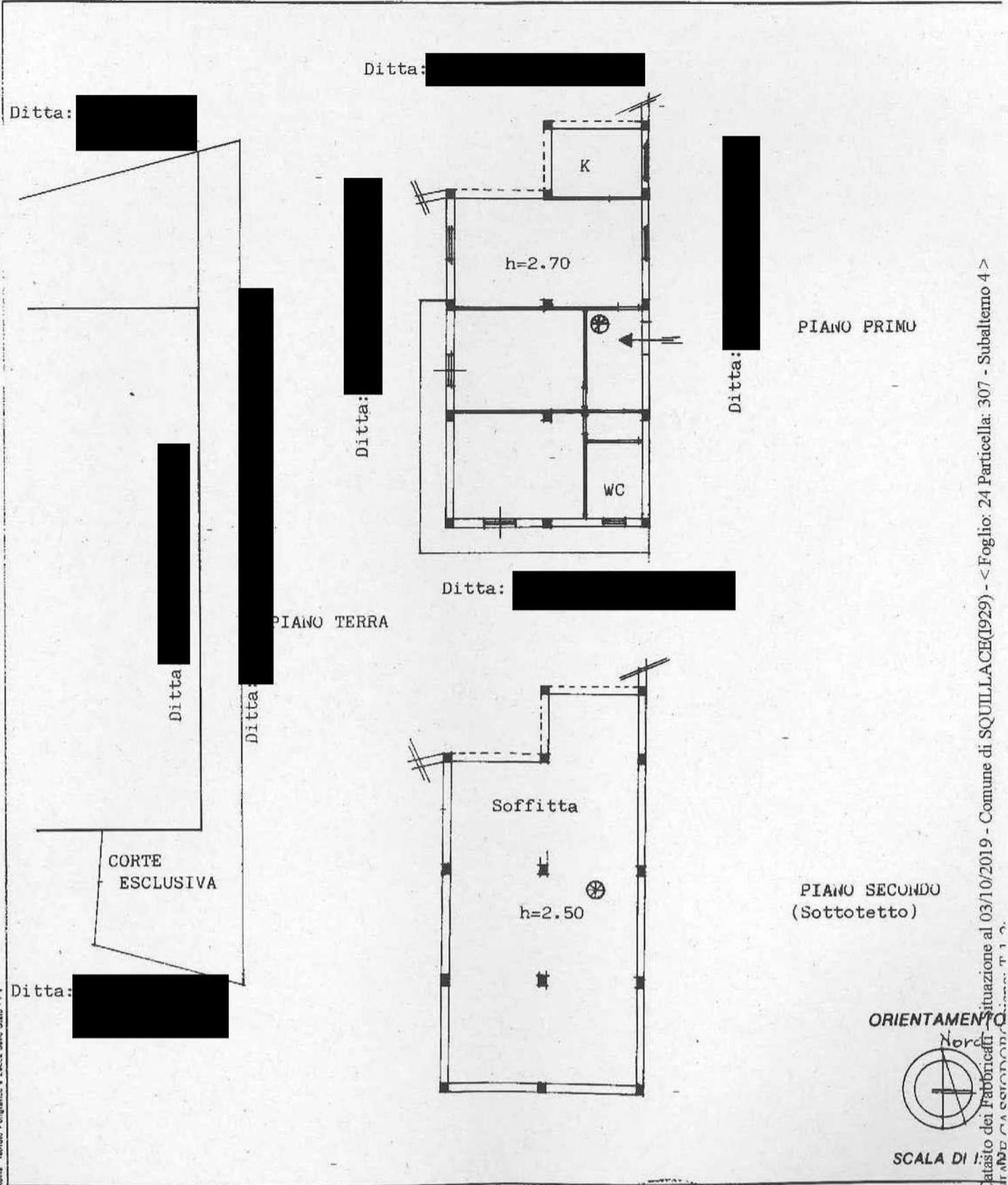


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (I)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di...SQUILLACE..... via le CASSIODORO..... civ.....



Situazione al 03/10/2019 - Comune di SQUILLACE(929) - < Foglio: 24 Particella: 307 - Subalterno 4 >

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

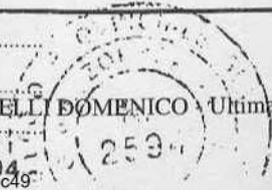
Compilata dal
Geom. ZOFREA ALDO

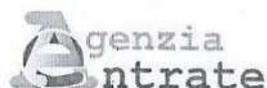
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/12/1995 - Data: 03/10/2019 - n. CZ0067582 - Richiedente RICCELLI DOMENICO - Ultima Planimetria in atti

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 654049





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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SQUILLACE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,6	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,4	3,2	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	3	3,9	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 Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

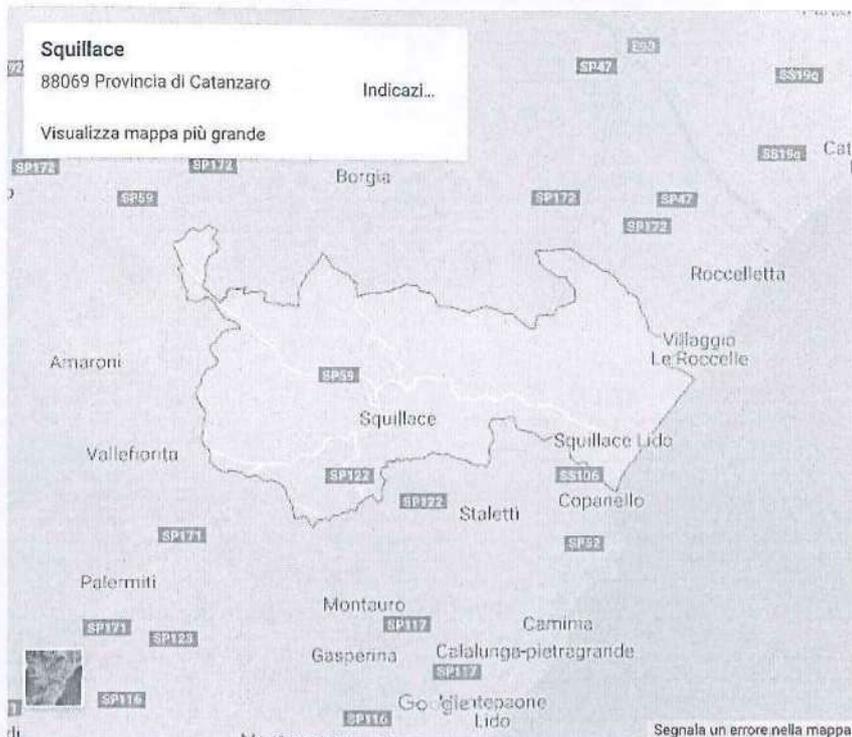
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, 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



Mostra Mappa Interattiva (zone immobiliari selezionabili su mappa)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua

Elenco Zone Centrali

▶ Capoluogo

661 ✓

PLANIMETRIE CATASTALI

19,80 €

ELAB. & ESTRATTI MAPPA

a partire da 19,80 €

Elenco Zone Semicentrali

▶ Fascia Litoranea

901 ✓

VISURE CATASTALI

a partire da 9,80 €

VISURE IPOTECARIE

a partire da 29,80 €

Elenco Zone Periferiche

▶ Trattasi Di Zona Agricola Dove Non Si Riscontra Un Mercato Immobiliare Apprezzabile

440 ✓

VISURE PROTESTI

a partire da 9,80 €

VISURE CAMERALI

a partire da 14,80 €

REGISTRAZIONI CONTRATTI

locazione 45,00€

DISDETTE CONTRATTI

locazione 35,00€

Seleziona la tua età pe
fino a quanto du
1 milione di € in pen

Richiedi la tua guida e degli aggiornam

50-54	55
60-64	65
70-74	7

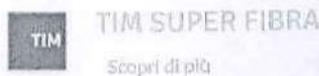
FISHER INVESTMENTS ITALI

Valutometri & Utility

Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA
! Solo per operatori registrati

VALORE DI AFFITTO
! Solo per operatori registrati



VALORE DELLA PROPRIETA' (Calcolazione online) X
TACQUE E CARTE DATI (Torna in 2 secondi)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

2019

VALIDO FINO AL

09/12/2029

APE
certificati

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <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>2</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: _____
--	---	--

Dati identificativi

	Regione:	Calabria	Zona climatica:	E
	Comune:	Squillace	Anno di costruzione:	1984
	Indirizzo:	Viale Cassiodoro 10	Superficie utile riscaldata (m ²):	118
	Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m ²):	-
	Interno:		Volume lordo riscaldato (m ³):	354
	Coordinate GIS:		Volume lordo raffrescato (m ³):	-

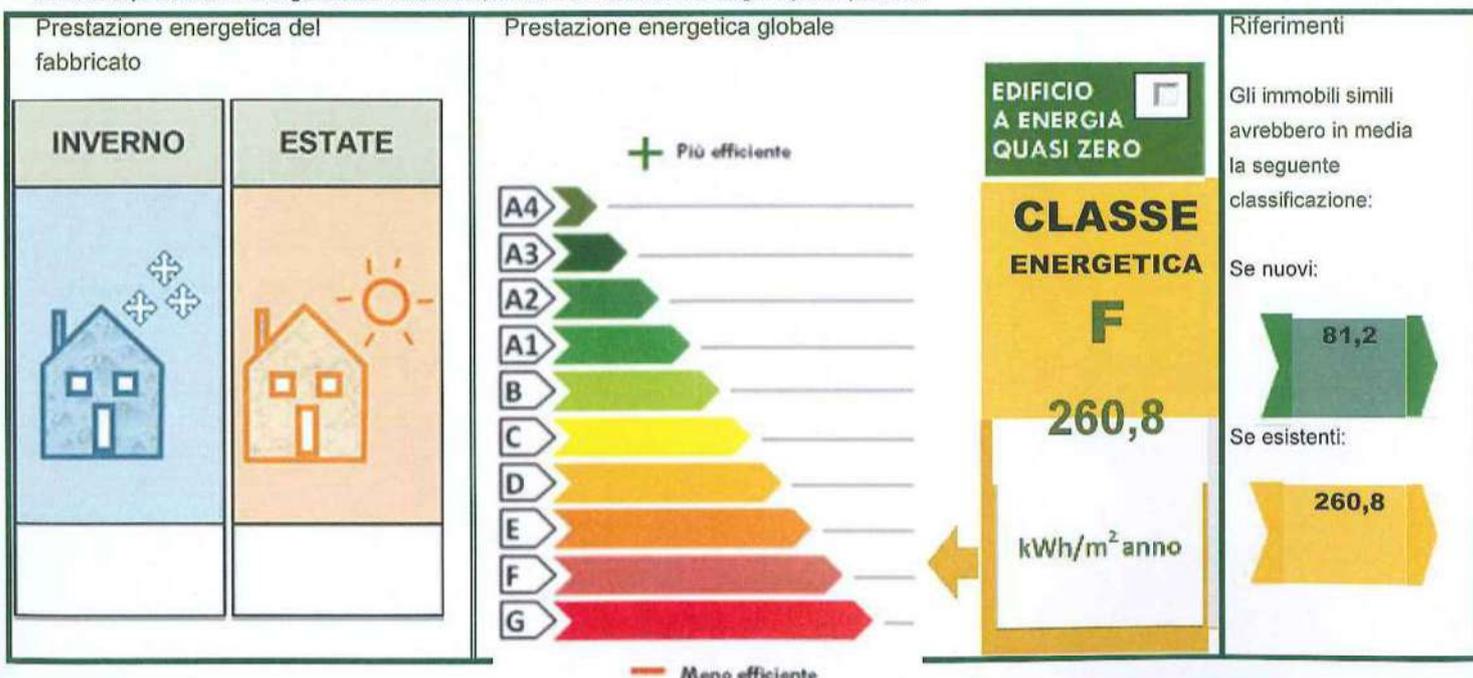
Comune catastale	SQUILLACE				Sezione	Foglio		24	Particella	307
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a		

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input 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.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

02/2016

VALIDO FINO AL: 13/05/2026



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 globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	685	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>260,8</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>2,3</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 ₂ kg/m ² anno <u>59,7</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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			E 173,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}	sostituzione infissi	No	1,3	F - EP _{gl,nren} = 247,9	
R _{EN3}	sostituzione caldaia	No	0,5	E - EP _{gl,nren} = 182,6	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

02/2016

VALIDO FINO AL: 13/05/2025

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	354	m ³
S - Superficie disperdente	334	m ²
Rapporto S/V	0,95	
EP _{H,nd}	102,8	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup.utile}	0,056	-
Y _{IE}	0,12	W/m ² 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 _{ren}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	-	-	-	-	-	η _H		
	-	-	-	-	-			
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	η _C		
	-	-	-	-	-			
Prod. Acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	η _W		
Impianti combinati	-	-	-	-	-	η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	η _{FV}	0,0	0,0
	-	-	-	-	-	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

02/2016

VALIDO FINO AL: 13/05/2026



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.

* La validità massima di dieci anni è legata : alla successiva allegazione all'Ape in possesso del proprietario (o dell'acquirente o del locatario) del libretto di centrale dell'impianto opportunamente aggiornato dopo aver effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge. Nel caso in cui le operazioni di manutenzione e controllo dei fumi previsti per legge non vengano eseguiti la validità dell'APE è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Domenico Riccelli	
Indirizzo	via Fontana Vecchia 29, Catanzaro	
E-mail	archriccelli@libero.it	
Telefono	3383962140	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Architetti/ Catanzaro 1236	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 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, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 09/12/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

02/2016

VALIDO FINO AL 13/05/2026

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 confort 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.