

ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**VISURA CATASTALE**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 05/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **101** Particella **122** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 356,36**

Zona censuaria **5**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** VIA NICCOLOSO DA RECCO n. 21 Interno 1 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **134 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **126 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2020 Pratica n. CZ0040967 in atti dal 07/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15711.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **101** Particella **122** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **101** Particella **122**

> **Indirizzo**

VIA NICCOLOSO DA RECCO n. 21 Interno 1  
Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2020  
Pratica n. CZ0040967 in atti dal 07/07/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
15711.1/2020)

Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 356,36**  
Zona censuaria **5**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: **134 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **126 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/05/1970, prot. n. 994

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. ██████████  
(CF ██████████)  
nato a ██████████ ( ) il ██████████  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/05/2011 Pubblico ufficiale  
ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ)  
Repertorio n. 77132 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 4641.1/2011 Reparto  
PI di CATANZARO in atti dal 11/05/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**PLANIMETRIA CATASTALE E MAPPA CATASTALE**

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

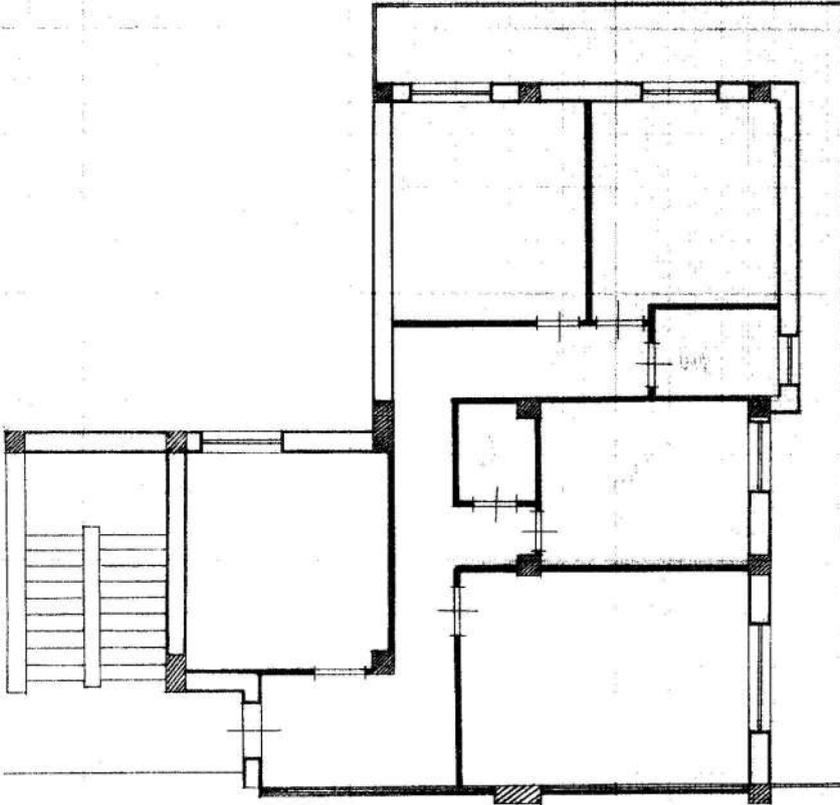
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via CASCIOLINO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

ALLIGATA SCHEDA N°0864034

PIANO 1° - INT 1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal ING. BASILE SCAMARDI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di CATANZARO

DATA 16.5.1970

Firma: [Handwritten Signature]



N=4298900

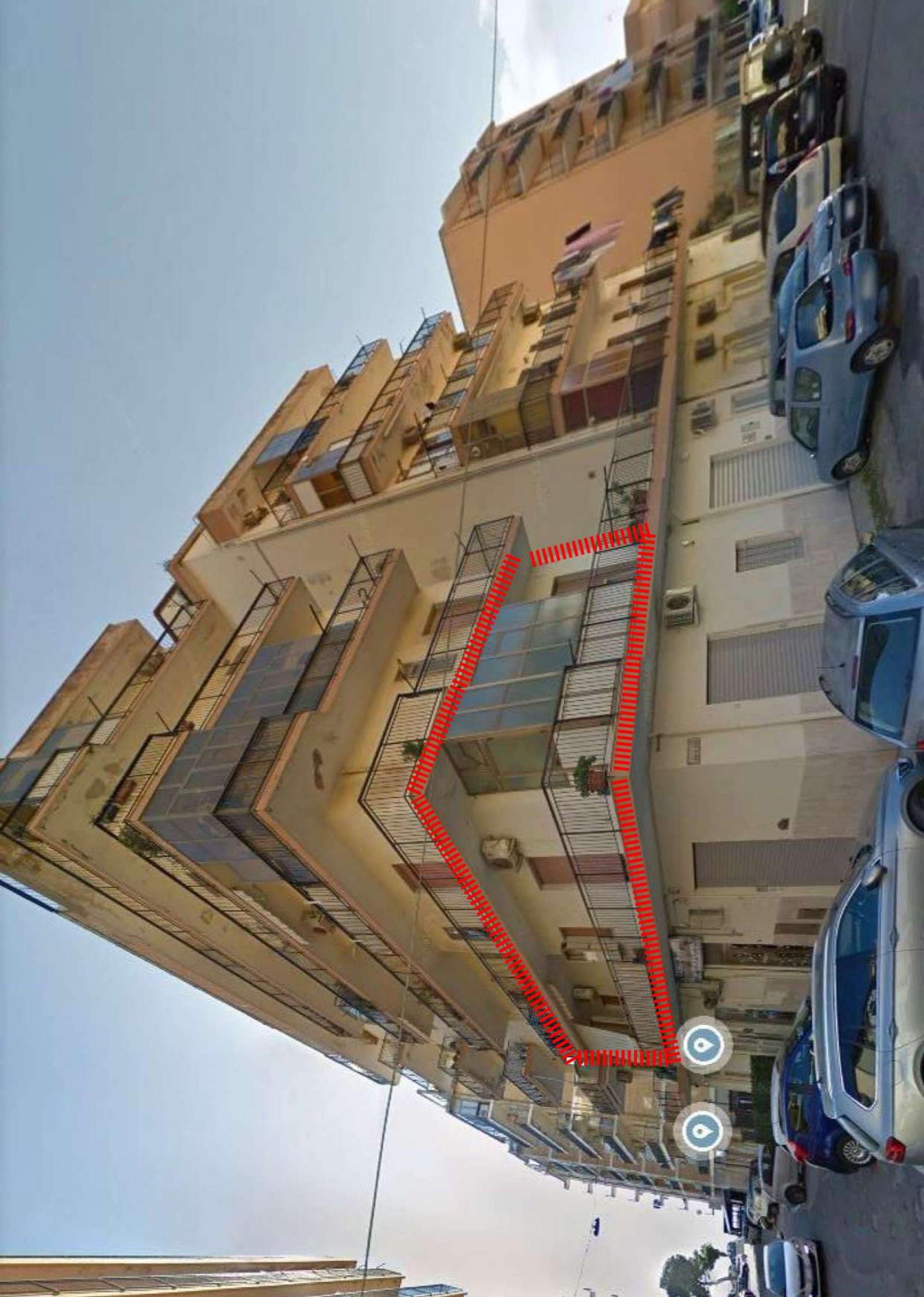
E=2661200

I Particella: 122

Comune: (CZ) CATANZARO  
Foglio: 101 A11: A SV1: Z  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T294962/2023  
8-Feb-2023 15:5:16

ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





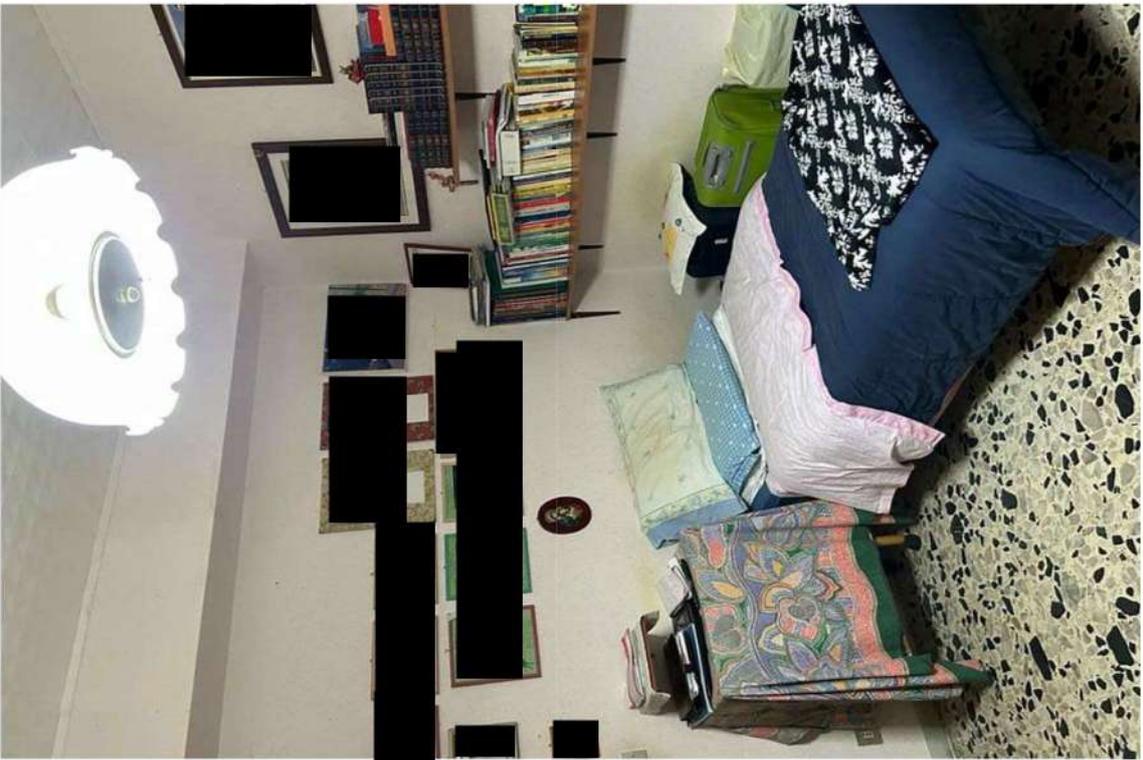




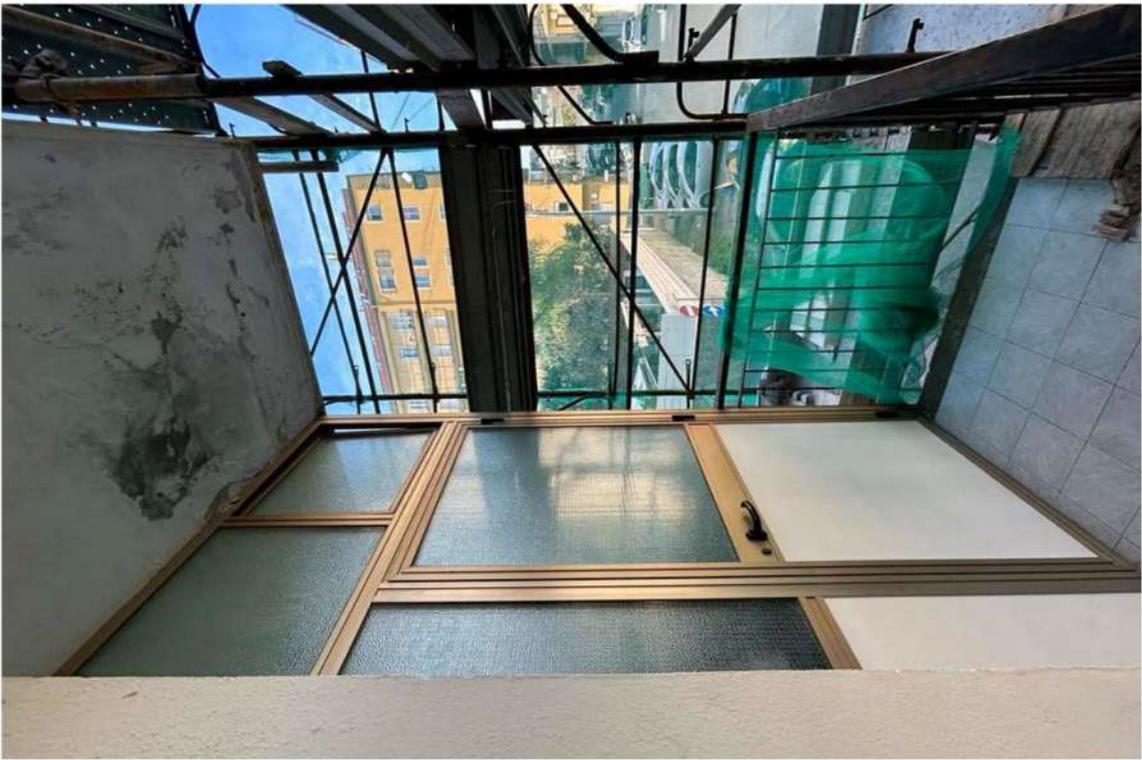






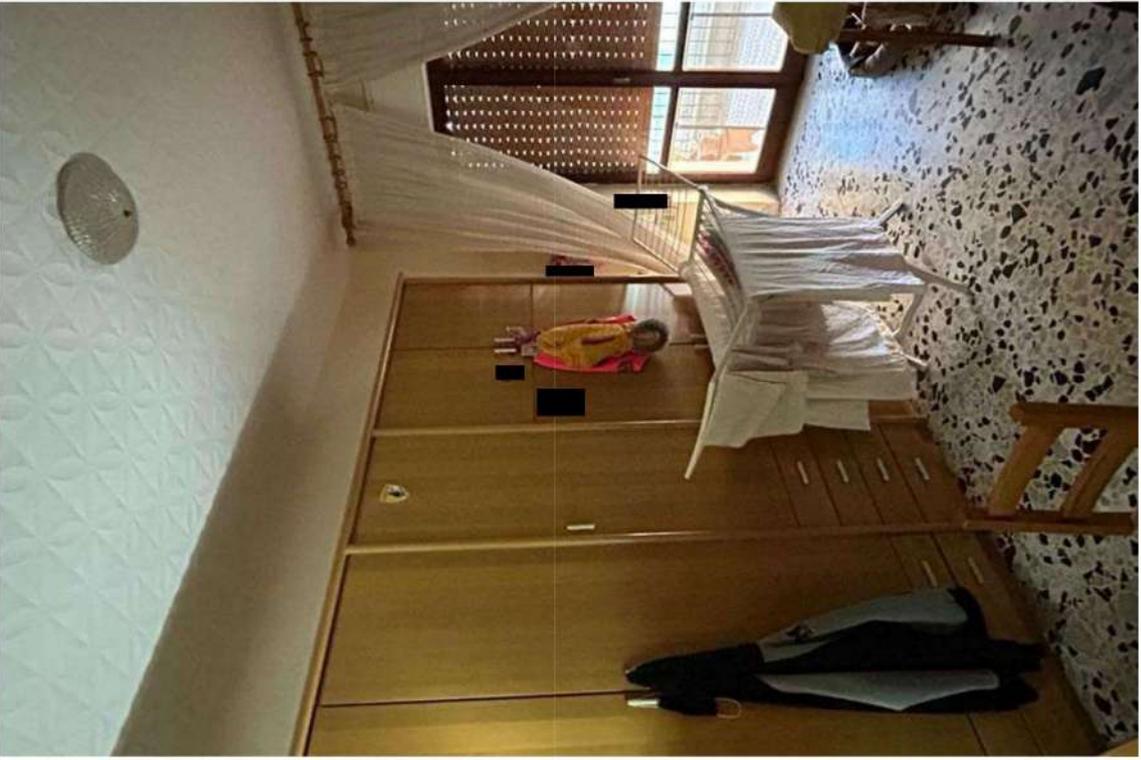








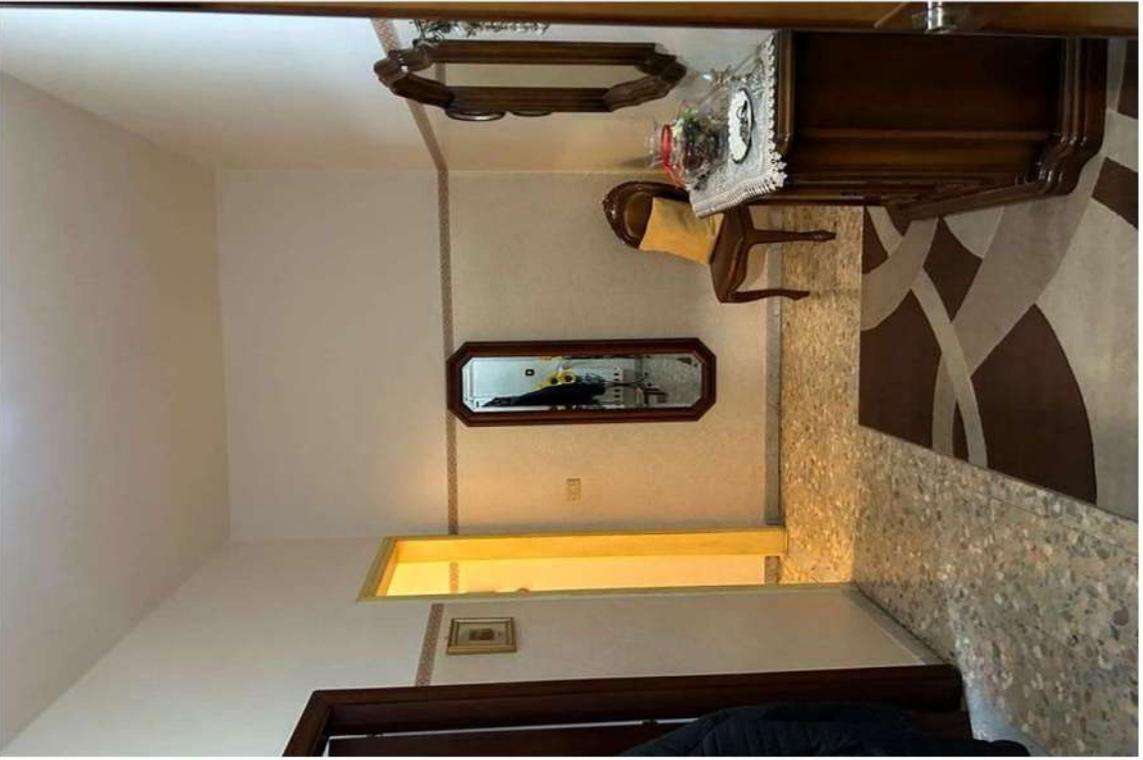


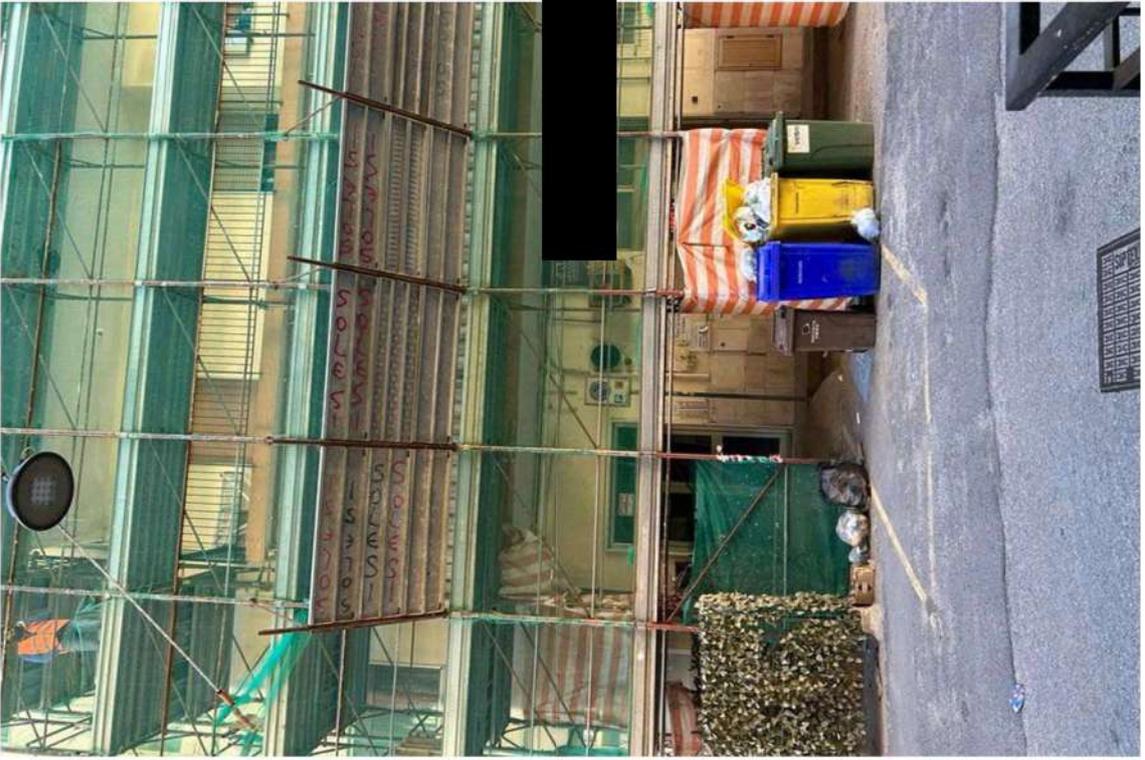












ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**VERBALI DI SOPRALLUOGO N.01**

# VERBALE DI SOPRALLUOGO N°1

L'ANNO 2023 (DUEMILAVENTITRE) IL MESE DI FEBBRAIO IL GIORNO 01 (UNO); IL SOTTOSCRITTO G.SOM. ROCCA ANTONIO, IN QUALITÀ DI CTU NEL PROCEDIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO N° 96-2022 R.G.

ALLE ORE 15:00 CIRCA SI SONO DATI APPUNTAMENTO PRESSO I LUOGHI DI CAUSA.

A DEDÙ SOPRALLUOGO SONO PRESENTI:

IL CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. NOTARIO AVERSA GIUSEPPE,  
IL DEBITORE ESSORTATO SIG. [REDACTED] E  
SUO PADRE [REDACTED].

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE SOPRALLUOGO E RILAVORO DELL'IMMOBILE, È A RINGRANZIARE UNA NUTRITA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLE ORE 16:15 CIRCA LE OPERAZIONI PERITALI TERMINANO.

TUTTI I PRESENTI.

IL C.T.U.  
[REDACTED]



[redacted], residente in [redacted] alla Via  
[redacted] identificato a mezzo [redacted] n.  
[redacted] rilasciato da [redacted]

Ho informato i presenti [redacted]

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

• che il custode concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;

• che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, quindi, chiesto al sig.

... chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile pignorato e questi mi ha riferito che è occupato da LI MEDESIMO INSIEME AI SUOI GENITORI

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig.

se l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: GLI IMPIANTI SONO DATATI MA FUNZIONANTI MA NON È ATTIVATO L'IMPIANTO DEL GAS

Ho ammonito il sig.

del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni

attuali ed ho potuto rilevare, che NISLA DA RICEVERE

Ho, altresì, informato il sig. [REDACTED]

. .che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto il sig. [REDACTED]

alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene.

Il sig. [REDACTED] dichiara: [REDACTED]

Essendo le ore 16:00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra

✓ descritte, il presente verbale, oltre a n. .... allegati ugualmente sottoscritti dai presenti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta.

ANNOTAZIONI PARTICOLARI

L' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E' IL SIG. [REDACTED]

Data 01/02/2023

Firma [REDACTED]



ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DELL' IMMOBILE**



N. 77132 Rep.

N. 26778 Racc.--

-----COMPRAVENDITA-----

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

L'anno 2011 (duemilaundici) questo giorno 9 (nove) del mese di maggio, in Soverato presso il mio studio notarile sito alla Via Olimpia al n.39.

Dinanzi a me Avv. ANTONIO ANDREACCHIO, Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, alla presenza dei signori:

[REDACTED]  
impiegata, intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come mi confermano,

-----sono comparsi i signori:-----

PARTE ALIENANTE:-----

[REDACTED]  
[REDACTED], che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]  
[REDACTED] che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.

PARTE ACQUIRENTE:-----

[REDACTED]  
[REDACTED], che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere celibe.

Detti componenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, vengono e stipulano quanto segue:

I signori [REDACTED] per diritti pari a 1/2 ciascuno ed entrambi per l'intero, vendono e trasferiscono al signor [REDACTED] che accetta e compra, la piena proprietà di:

- Appartamento sito in Comune di Catanzaro alla Quartiere Casciolino s.n.c., oggi Via Niccolosio da Recco n. 21 posto al piano primo, contraddistinto dal numero interno 1 (uno), composto di quattro vani e accessori, censito nel N.C.E.U., con i seguenti dati catastali: Fg. 101 Mapp. 122 sub. 2, Quartiere Casciolino SNC, Piano 1, Interno: 1, ZC. 5^, Cat. A3 Cl. 3^ Vani 6 R.C.E. 356,36, confinante con Via Niccoloso Da Recco, con Via Marco Polo, con proprietà [REDACTED] con vano scale, salvo altri, e come meglio individuato nella planimetria che firmata dalle parti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che le parti medesime dichiarano essere conforme allo stato di fatto dei dati catastali sopra riportati, e a quella depositata in Catasto.

Il presente bene è pervenuto alla parte alienante per successione di

██████████ e deceduta il  
██████████ giusta denuncia di successione presentata a Catanzaro in data 7 ottobre 1996 N. 921 Vol. 1996 trascritta presso l'Agenzia del territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 4 ottobre 2007 ai nn. 18264 RG. e N. 11739 RP. e successione di ██████████

██████████ e deceduto il  
██████████ giusta denuncia di successione n. 19 vol. 368 e denuncia integrativa n. 922 Vol. 1996 e ancora integrativa n. 803 vol. 2006 tutte presentate a Catanzaro, trascritta presso l'Agenzia del Territorio ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 17 luglio 2006 ai nn. 12651 RG. e 8474 RP. e successivo atto di risoluzione di Donazione a mio rogito in data 9 maggio 2011 Repertorio N. 77131, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini.-----

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.---  
Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte Alienante sulle responsabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di documenti falsi, quindi detta parte, come sopra costituita ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara che l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio, e dà pertanto atto che il medesimo immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti.-----

Si precisa altresì che sia il fabbricato che l'immobile in oggetto non hanno subito, successivamente al rilascio dell'Autorizzazione sopra indicata, nessun altro tipo di intervento edilizio per la cui effettuazione è richiesto il rilascio di un apposito provvedimento amministrativo.-----

In ordine alle prescrizioni previste dal D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni, il venditore - consapevole della scadente qualità energetica del fabbricato trasferito - dichiara che il fabbricato stesso è di classe energetica "G"; e che i costi per la gestione energetica del ripetuto fabbricato sono molto elevati; e si riserva di inviare copia di detta dichiarazione al competente ufficio della Regione Calabria entro quindici giorni dalla data odierna.-----

I costituiti dichiarano inoltre, ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, quanto segue:-----

a) che il prezzo della presente vendita è stato da loro convenuto in Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero), con le seguenti modalità di pagamento:-----

- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283371 emesso in data odierna;-----



- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283372 emesso in data odierna;.....

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283373 emesso in data odierna;.....

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283374 emesso in data odierna;.....

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283375 emesso in data odierna;.....

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme n. 0004283376 emesso in data odierna; e la Parte Alienante rilascia piena e definitiva quietanza a saldo alla Parte Acquirente.....

La Parte Acquirente, ai sensi della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 art. 1 comma 497, trattandosi di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, mi richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del Testo Unico di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, a prescindere dal corrispettivo pattuito e sopra indicato. Al solo scopo di agevolare la tassazione indica tale valore in Euro 41.300,00 (quarantunmilatrecento virgola zerozero);.....

b) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore.....

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:.....

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuto ed accettato dalla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.....

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite, e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.....

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.....

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi..-

- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qual-

siasi documentazione.....

- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonerazione del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.....

- La Parte Alienante si impegna, altresì, a provvedere entro 48 ore dalla stipula del presente atto alla Comunicazione di Cessione Fabbricato agli organi competenti.....

Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente, che richiede per l'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 3%, relativa agli acquisti di case di abitazione non di lusso, di cui all'articolo 1 della Tariffa parte prima, comma 1, quarto periodo, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, così come modificato dall'Art. 131 legge 28 Dicembre 1995 N. 549.....

In proposito la parte venditrice dichiara di non effettuare il presente atto nell'esercizio di impresa, arte o professione e la parte acquirente dichiara di:.....

a) essere residente nel Comune di Catanzaro;.....

b) non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;.....

c) non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio Nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata o ricevuta in donazione dalla parte acquirente con le agevolazioni di cui all'articolo 131 legge 28 dicembre 1995 N. 549, ovvero con le leggi sulle agevolazioni che si sono succedute nel tempo sugli acquisti per la prima casa; che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.....

d) di essere a conoscenza che in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito delle unità immobiliari in contratto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30%(trenta per cento) oltre agli interessi di mora, qualora entro un anno da detto trasferimento non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.....

I costituiti Signori [redacted] e [redacted] ai sensi del D.Lgs nr. 196/2003 (Privacy) e D.Lgs n. 56/2004 (Antiriciclaggio), avendo ricevuto personalmente da me Notaio ogni relativo chiarimento ed ogni più ampia spiegazione sul contenuto e sulle conseguenze civilistiche, fiscali, amministrative e penali del presente atto, nel riconoscere di averne ben compreso il significato, dichiarano inoltre di essere stati edotti degli obblighi posti a loro carico dal Decreto Legislativo 20 Febbraio 2004, nr.56, in attuazione della Direttiva 2001/97/CE (cd. "Legge antiriciclaggio") e della normativa in merito al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, nr.196 (cd. "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 e ne autorizzano l'intero trattamento ai fini del presente atto, consentendone le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la loro conservazione, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo.....



Le Parti contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali, sopra riportati, sono quelli loro rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.....

Io Notaio ho dato lettura dell'allegato ai comparenti, presenti i testimoni

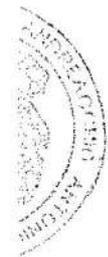
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su due fogli, per sette pagine intere e fin qui dell'ultima presenti i testimoni, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.....

Indi il presente atto viene sottoscritto dai comparenti, dai testimoni e da me Notaio alle ore 17,00.....

F.to:

[Redacted signature area]

NOTAIO. Vi è sigillo.....





MODULARIO  
7 - Cat. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1960, N. 401)

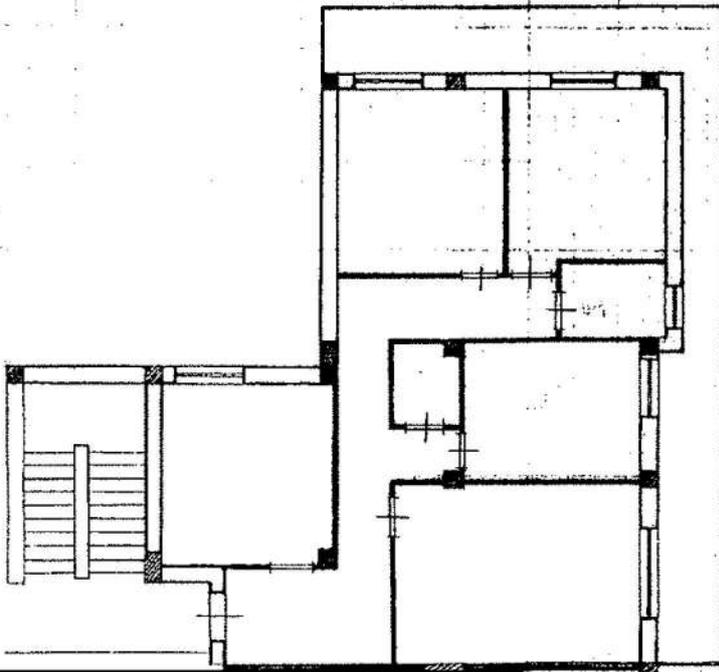
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via CASCIOLINO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

ALLEGATA SCHEDA N° 0004034

PIANO 1° - INT. 1



SCALA DI 1:100

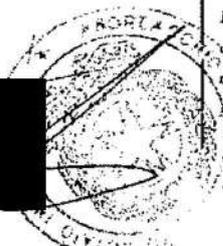
10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilato dal ING. BASILE SCARDI  
(Firma, nome e cognome del redattore)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di CATANZARO.  
Data 06-5-1970



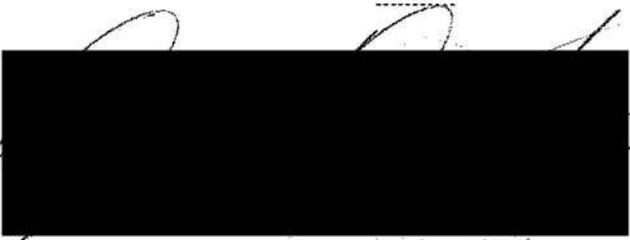
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2011 - Comune di CATANZARO (C352) - Foglio: 101 - Particella: 122 - Subalterno: 2 - QUARTIERE CASCIOLINO piano: 1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti



E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte.....  
firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta.....  
semplice per uso consentito. ....

Soverato li 08 - 06 - 613



registrato a Catanzaro il 10 - 05 - 611  
al N. 604 Serie 11  
versamento di € \_\_\_\_\_





ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Rocca Geometra Antonio**

**STUDIO TECNICO PROFESSIONALE**

Viale dei Normanni 13/c  
88100 - Catanzaro - CZ  
Tel. – Fax. 0961050025  
Cell.: 339 3233191  
antoniorocca7@virgilio.it  
antonio.rocca@geopec.it

Spett.le AGENZIA DELLE ENTRATE  
Ufficio Territoriale di Catanzaro  
Via Lombardi – 88100 Catanzaro

COMUNICAZIONE via pec: dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it

Rif: Procedimento esecutivo immobiliare n. 46/2022 – Tribunale di Catanzaro

**Oggetto: Richiesta ricerca e rilascio copia contratto di locazione a nome di** [REDACTED] [REDACTED] –  
**C.F.:** [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Antonio Rocca nato a Catanzaro il 17/08/1987 e residente in Catanzaro Vico I Catalano, 12 – Codice Fiscale [REDACTED] In qualità di C.T.U. per conto del Tribunale di Catanzaro, nel procedimento esecutivo immobiliare N.46/2022 promosso da Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED] [REDACTED]

**CHIEDE:**

Se in riferimento al nominativo del Debitore Esecutato:

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED] – C.F.: [REDACTED]

vi siano contratti di locazione registrati in merito all' immobile di sua proprietà censito al catasto urbano del Comune di Catanzaro al:

- FOGLIO DI MAPPA 101 PARTICELLA 122 SUB 02.

Qualora non vi siano contratti di locazione in merito ai seguenti riferimenti catastali, si richiede una ricerca temporale dal **01/05/2011 a tutt'oggi** a nome di [REDACTED]

Si allega alla presente:

- Copia nomina incarico CTU;

Catanzaro li 05/01/2022

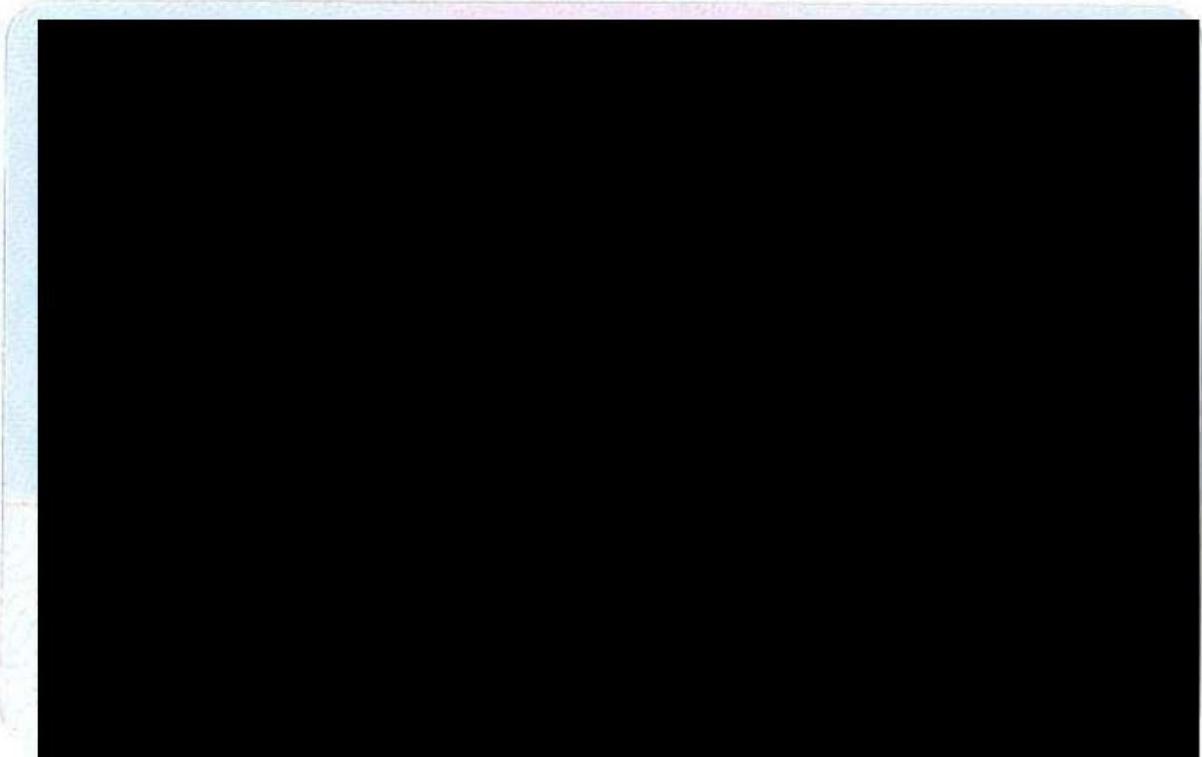
Distinti Saluti  
Geom Antonio Rocca

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro



Sezione A/b  
N. 0056

Geometra  
Antonio Rocca





**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2022 r.g.es.**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 08.04.22, consegnato il 19.04.22 ed iscritto a ruolo il 28.04.22;  
vista l'istanza di vendita depositata in data 19.05.22 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 02.12.22, ad integrazione della precedente depositata in data 14.06.22, su richiesta del GE, nonché la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 14.06.22;  
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.  
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;  
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;  
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;  
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;  
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;  
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*,  
P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza dell'**11.05.23, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno il **Notaio Dr. Giuseppe AVERSA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato il **Geom Antonio ROCCA** affinché 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 della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 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 in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione 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 eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

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

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

**AVVISA il DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per la comparizione delle parti, **depositando poi comprova nel fascicolo telematico**.

#### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, li 28/12/2022

Il Giudice dell'esecuzione  
dr. Luca Mercuri



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notificchi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** (utilizzando la relazione tipo pubblicata sul sito del Tribunale) evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione** (sempre utilizzando il modello pubblicato avente struttura incrementale);
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;  
pone a carico del creditore precedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
dr. Luca Mercuri

## VESPERTINI MIRKO

---

**A:** antonio.rocca@geopec.it  
**Oggetto:** ESITO RICHIESTA COPIA ATTO DI LOCAZIONE - Rif: Procedimento esecutivo immobiliare n. 46/2022 – Tribunale di Catanzaro

Buon pomeriggio,  
con riferimento all'oggetto, Le comunico che dopo aver effettuato una ricerca nel nostro archivio telematico non risultano registrati dal sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] contratti di locazione riguardanti l'immobile censito al catasto urbano del Comune di Catanzaro al foglio 101, particella 122 sub 2.  
Cordiali saluti.

-----  
*Mirko Vespertini*  
Team Gestione e Controllo Atti 1  
Agenzia Delle Entrate - Direzione provinciale di Catanzaro  
Ufficio Territoriale di Catanzaro  
Via Lombardi – 88100 Catanzaro  
Tel. 0961542335 – Cell. 3386259992  
Email: [dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it)  
PEC: [dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it)



Please consider the environment before printing this e-mail – Prima di stampare questa email pensa all'ambiente;

Clausola di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali

ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**RICHIESTA DEBITI VERSO IL CONDOMINIO E RISPOSTA AMM.RE PRO-TEMPORE**



1/3/2023 15:59

## Re: richiesta accesso atti -

A [REDACTED]

---

Buonasera,

con riferimento alla Sua richiesta indico quanto segue:

debito al 31/12/2022 a preventivo (il consuntivo deve essere ancora elaborato ): €. 4.629.06 di cui € , 4.363.02 a consuntivo al 31.12.2021;

debito alla data odierna per lavori straordinari:

esercizio "lavori straordinari 50% in 9 rate :€. 786.26

esercizio straordinario "lavori bonus facciate 90% e 50%" : €. 1.968.25;

le quote ordinarie di gestione a preventivo 2023 ammontano a circa € . 268.00 .

Sono a disposizione per chiarimenti se necessari .

Distinti saluti

Sergio fiore

Il 01/03/2023 11:14 [REDACTED] ha scritto:

Spett.le Amm.re il sottoscritto in qualità di CTU del procedimento immobiliare n. 46/2022 Tribunale di Catanzaro, in riferimento al condominio che lei gestisce in Via Niccoloso da Recco, 21 - Catanzaro lido la posizione contabile del condomine sig. [REDACTED] [REDACTED]

oltre alla posizione contabile del sig. [REDACTED] vorrei sapere le spese condominiali di gestione a quanto ammontano all'anno in riferimento all'appartamento di [REDACTED] [REDACTED]

grazie anticipatamente cercherò di contattarla telefonicamente.

**Geometra Antonio Rocca**

**Viale dei Normanni 13/C**

**88100 Catanzaro**

**tel. 0961050025 - cell. 3393233191**

**email: [antoniorocca7@virgilio.it](mailto:antoniorocca7@virgilio.it) - emailpec: [antonio.rocca@geopec.it](mailto:antonio.rocca@geopec.it)**

ALLEGATO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46/2022

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

## DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unita' immobiliare

Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione

Passaggio di proprieta'

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro :

## Dati identificativi



Regione : **Calabria**

Comune : **Catanzaro (CZ)**

Cod.Istat: **79023**

Indirizzo : **VIA NICCOLOSO DA RECCO, 21**

**CAP 88100**

Piano : 1Â° - Interno : 1

Coord. GIS : Lat : **38.827717** ; Long : **16.627253**

Zona climatica : **C**

Anno di costruzione : **1967**

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **97.67**

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **330.78**

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale		<b>Catanzaro - C352</b>			Sezione		Foglio		<b>101</b>	Particella		<b>122</b>
Subalterni	da	<b>02</b>	a	<b>02</b>	da	a	da	a	da	a		
<b>Altri subalterni</b>												

## Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

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.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**

**EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO**

**CLASSE ENERGETICA G**

EP gl,nren **375.54** kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (69.71)

Se esistenti: -- (---)

**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 uso standard.

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 375.54 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3697.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 75.11 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**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>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 ( 0.00 )	A4 0.00 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	330.78	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	383.91	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.1606
EPH,nd	256.83	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0520	-
YIE	0.7862	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	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	350.44
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	25.09
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

### 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.

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<b>Ente/Organismo pubblico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tecnico abilitato</b>	<b>Organismo/Societa'</b>
--------------------------------	--	---------------------------

<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	ANTONIO ROCCA
<b>Indirizzo</b>	VICO I CATALANO, 12 - 88100 - CATANZARO (CZ)
<b>E-mail</b>	ANTONIO.ROCCA@GEOPEC.IT
<b>Telefono</b>	0961050025
<b>Titolo</b>	GEOMETRA
<b>Ordine / Iscrizione</b>	COLLEGIO GEOMETRI PROV. DI CZ N. 3086
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

<b>Informazioni aggiuntive</b>	
--------------------------------	--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 01/02/2023
---	----	-----------------

### 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
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 03/04/2023

Firma e timbro del tecnico



### 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.