

# TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2016



Giudice Dr.ssa Damiani Song

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico Incaricato: Ing. Giuseppe Bianco  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 1692  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2078  
C.F. BNCGPP65H27C352N

STUDIO TECNICO VIALE MAGNA GRECIA 197/O 88100 CATANZARO  
Tel. 0961782390  
Cell. 3392112874



Premessa .....	3
QUESITO 1 .....	3
Provveda il CTU all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica; Appartamento Magazzino Deposito	
Quesito 2 .....	5
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;	
Quesito 3 .....	5
Provveda il CTU ad indicare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;	
Quesito 4 .....	5
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);	
Quesito 5 .....	6
Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;	
Quesito 6 .....	6
In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;	
Quesito 7 .....	6
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;	
Quesito 8 .....	7
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;	
Quesito 9 .....	7
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;	
Quesito 10 .....	8
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 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;	
Quesito 11 .....	8
La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);	
VALUTAZIONE DEL BENE.....	8
Elenco Allegati .....	10



## Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Bianco, con studio tecnico in Catanzaro Viale Magna Grecia 197/O, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 1692, nominato Consulente Tecnico nella causa suindicata, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni nell'udienza del giorno 16.12.2016 ha provveduto alla redazione della presente al fine di rispondere ai quesiti dallo stesso formulati.

## QUESITO 1

Provveda il CTU all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica;

Gli immobili interessati dal provvedimento sono un appartamento ed un magazzino deposito.

### Appartamento

L'appartamento è sito nel comune di Taverna (CZ) Via G. di Vittorio n.43 Scala B piano 3 int. 12.

Lo stesso fa parte di un condominio, composto da due scale A e B privo di ascensore.

Il condominio è dotato di area esterna che contorna l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare è riportata catastalmente al **fg. 43**, part.IIa **144**, sub **30** cat. **A/3** classe **2° 4** vani R.C. **€ 202,45**.

La distribuzione in pianta prevede un ingresso cucina soggiorno che consente di accedere ad un corridoio. Tale corridoio distribuisce a due camere, al bagno ed ad un ripostiglio.

Lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale ufficiale in quanto è stata abbattuta una parete all'ingresso ed è stata invertita la posizione della cucina.

Sul lato Nord dell'appartamento, è presente un balcone.

La struttura portante dell'intero stabile è del tipo intelaiato in cemento armato. Le tamponature esterne del tipo a cassa vuota sono rivestite di intonaco di tipo civile di coloritura chiara.

Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato monovetro, sono dotati di tapparelle in pvc con relativo cassonetto in legno.

Le pareti interne divisorie sono realizzate con il classico laterizio otto fori e sono intonacate con intonaco di tipo civile. Il pavimento presenta piastrelle in ceramica smaltata.

Il bagno e la cucina risultano piastrellate fino all'altezza di 2.20 m circa.

L'appartamento risulta completo in ogni sua componente con il bagno dotato di tutti i pezzi igienico sanitari, una cucina completa. Tutti gli impianti idrico sanitari risultano funzionanti.



Esiste un regolare allaccio elettrico, il cui impianto interno risulta realizzato sottotraccia.

L'impianto termico a radiatori è dotato di caldaia autonoma posizionata sull'esterno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Concordemente alla tipologia catastale l'immobile risulta di tipo economico e le sue rifiniture lo confermano.

Internamente le condizioni dell'immobile si presentano sostanzialmente in discreto stato compatibilmente alla sua data di realizzazione. Esternamente appare evidente che necessita di un intervento di recupero per restituire uniformità di colore ed eliminare i segni degli interventi che sono stati eseguiti sulle facciate.

L'appartamento confina a Nord con la corte esterna, ad Est ed a Sud con altri immobili residenziali facenti parte del condominio, a Ovest con il vano scale.

### **Magazzino Deposito**

Nello stesso fabbricato, al piano sottotetto è posto il locale deposito, sito nella Scala B piano 4 int. 13 C.

L'unità immobiliare è riportata catastalmente al **fg. 43**, part.IIIa **144**, sub **64** cat. **C/2** classe **1° 18 mq** R.C. **€ 19,72**.

Il deposito è costituito da un unico ambiente che presenta un soffitto ad altezza variabile che va da un min di 0.56 m ad un max di 2.76 m.

Lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale ufficiale. La variazione è determinata dalla diversa posizione della parete interna che delimita il locale. Lo stato di fatto è rappresentato nella planimetria allegata.

Gli infissi esterni sono costituiti da una finestra velux posta in posizione centrale.

La porta interna è in legno tamburato.

Internamente le condizioni del locale sono in un discreto stato compatibilmente alla data di realizzazione dell'immobile. L'unità confina a Nord ed a Sud con altri depositi, ad Est con il vano scale e ad Ovest con la corte esterna.

Le foto delle due unità immobiliari sono contenute nell'allegato 1 (ALL\_1)



## Quesito 2

il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L'immobile è pervenuto ai Sigg. [redacted] amite atto di compravendita rogante Dott. Rocco Guglielmo Notaio in Catanzaro, Rep. N. 149.680 Rac. N. 29.965 registrato a Catanzaro il 17.05.2013 al n. 2605 serie 1T.

## Quesito 3

Provveda il CTU ad indicare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni sono in pieno possesso del Sig. [redacted] quali hanno dichiarato che gli immobili sono da loro occupati in quanto abitazione principale con annesso deposito e non è occupato da terzi. Al momento l'appartamento è arredato e perfettamente funzionale.

## Quesito 4

Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

L'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni procede a rilento. Le compravendite immobiliari sono in numero ridotto nei centri principali a maggior ragione nei comuni più piccoli delle zone interne, meno interessanti dal punto di vista produttivo e commerciale. Nel caso specifico l'immobile è sito nel Comune di Taverna grosso centro della Presila Catanzarese.

La stima è stata eseguita individuando il più probabile valore di mercato al mq per un immobile residenziale economico. Tale valore di mercato è stato ricavato sia da fonti indirette che da fonti dirette.

Le prime forniscono un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate che offrono una quotazione semestrale relativa; le seconde mediante indagini condotte in ambito fiduciario e dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari (agenzie).

Le fonti indirette sono rappresentate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari proposte dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare Fiaip. (Vedi All\_15)



Queste per gli immobili residenziali di tipo economico che ricadono nel centro urbano di Taverna, in un normale stato conservativo prevedono valori che oscillano fra i 490 ed i 700 €/mq.

Le agenzie immobiliari si attestano su un valore di 400 €/mq.

Si è ritenuto congruo adottare un valore di 480 €/mq. (Vedi ALL\_2)

Analogamente per il magazzino si è ritenuto opportuno utilizzare la stessa quotazione considerandolo come un bene di pertinenza. La superficie commerciale in questo caso è stata ridotta tenendo conto dell'altezza sfruttabile e del fatto che in ogni caso non è direttamente collegato alle abitazioni. (Vedi ALL\_3 )

#### **Quesito 5**

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quanto specificato consente di procedere alla vendita dei beni in lotti separati considerando i loro valori desunti dalle singole stime allegate.

#### **Quesito 6**

In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

L'immobile risulta cointestato ai coniugi Albano che risultano entrambi debitori nei confronti di parte attrice, pertanto non necessita una divisione dei beni.

#### **Quesito 7**

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile a detta degli esecutati ha un'amministrazione condominiale autogestita interna e quindi privo di un amministratore nominato dall'assemblea. Esiste una ripartizione volontaria delle spese e ad oggi non è possibile documentare spese di natura condominiale. Spese condominiali



che per la gestione ordinaria si limitano ai soli costi relativi ai consumi elettrici dovuti alla luce scala ed al citofono.

Esiste la seguente formalità:

**Trascrizione contro del 3/11/2016 Registro Particolare 11169 Registro Generale 14426 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4595 del 30/08/2016**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Immobili siti in Taverna (CZ).** (Vedi ALL\_4)

### **Quesito 8**

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

La visura storica sulla particella n. 144 del fg. 43 ha evidenziato l'esistenza di un livello esistente sul terreno già esistente dal 1981 e presente fino all'anno 1993, il concedente risulta essere la Parrocchia di S. Maria. Nulla si sa però dell'accordo esistente, del canone pagato né fino a quando lo stesso sia stato pagato. Non è stato possibile verificare la corresponsione dell'affrancamento. La nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui il terreno veniva trasferito all'impresa costruttrice avvenuto nell'anno 1981 parla di cessione della piena proprietà da parte degli allora livellanti. (Vedi ALL\_5 e ALL\_6)

### **Quesito 9**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

L'immobile è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 5 del 10.06.1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taverna.

Per lo stesso risulta rilasciata regolare certificato di abitabilità in data 09.06.1987.

Documenti che sono state verificati presso l'ufficio tecnico comunale di Taverna e dei quali è stata rilasciata copia conforme all'originale allegata alla perizia. (Vedi ALL\_7, ALL\_8, ALL\_9, ALL\_10, e ALL\_11)



### **Quesito 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 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile come già scritto risulta realizzato con regolare concessione edilizia e risulta conforme ai titoli abilitativi a meno di una parete divisoria che separava il soggiorno di ingresso dal corridoio che è stata abbattuta.

Tale difformità può essere sanata producendo apposita C.I.L.A. in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria pagando una sanzione pari ad € 1000,00. A questi si aggiungono 40 € di diritti di segreteria oltre eventuali oneri concessori.

### **Quesito 11**

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

Citofonico condominiale in condizioni discrete e funzionante;

Elettrico sottotraccia e funzionante a 220 V;

Idrico sottotraccia in buone condizioni funzionante, alimentato dalla condotta idrica comunale;

Fognario separato fra acque bianche e nere, sottotraccia, collegato alla rete comunale, in buone condizioni;

Gas metano per l'alimentazione del piano cottura e della caldaia.

L'impianto termico a termosifoni è dotato di caldaia autonoma posizionata sull'esterno. Non è stato possibile accertare l'esistenza di certificazione energetica, che il sottoscritto ha comunque provveduto a redigere. (ALL\_ 12)

L'immobile ricade in classe energetica G.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di certificazione degli impianti.

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

La risposta fornita al quesito n. 4 ha consentito di elaborare la stima delle due unità immobiliari interessate dal procedimento.

Le condizioni dei beni sono state interpretate dai coefficienti correttivi adottati nelle perizie di valutazione che trovasi allegate.



alla presente. La stima del bene può prendere in considerazione sia un unico lotto sia due lotti separati rappresentati dalle singole unità immobiliari. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione, quali: ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione urbanistica, vetustà ecc. (Vedi ALL\_2 e ALL\_3).

Nella predetta perizia di valutazione, in considerazione di tutti i parametri ivi contenuti, nonché alla luce dei suddetti coefficienti correttivi, per gli immobili oggetto di valutazione ed ubicati in Taverna (CZ) Via G. di Vittorio 43 sono stati desunti i seguenti valori:

Immobile residenziale Cat. A/3, riportato catastalmente al fg. 43 part. 144 sub 30 int. 12 terzo piano è stato assunto in via definitiva il valore unitario di € 480,00/mq, che, moltiplicato per la superficie commerciale ivi determinata pari a mq.90,50, cui è stato applicato il coefficiente correttivo conduce al più probabile valore di mercato pari ad **€ 31.229,00** (euro trentunomiladuecentoventinove/00).

Immobile magazzino deposito Cat. C/2 riportato catastalmente al fg. 43 part. 144 sub 64 quarto piano è stato assunto in via definitiva il valore unitario di € 480,00/mq, che, moltiplicato per la superficie commerciale ivi determinata pari a mq.5, conduce al più probabile valore di mercato pari ad **€ 2.400,00** (euro duemilaquattrocento/00).

Il valore complessivo degli immobili è pari a **€ 33.629,00** (euro trentatremila seicentoventinove/00)

\* \* \* \* \*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatomi e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Tecnico  
Ing. Giuseppe Bianco



### **Elenco Allegati**

- Allegato 1     Fotografie
- Allegato 2     Stima Appartamento
- Allegato 3     Stima Magazzino
- Allegato 4     Ispezione Ipotecaria
- Allegato 5     Visura storica part.IIIa 144
- Allegato 6     Nota di trascrizione terreno
- Allegato 7     Concessione edilizia
- Allegato 8     Certificato Abitabilità
- Allegato 9     Pianta Concessione Edilizia
- Allegato 10    Planimetria Catastale Appartamento
- Allegato 11    Planimetria Catastale Magazzino
- Allegato 12    APE
- Allegato 13    Pianta Appartamento
- Allegato 14    Pianta Magazzino



Allegato 1      Fotografie





Foto1: Ortofoto generale



Foto 2: Esterno lato Nord





Foto 3: Esterno lato Nord



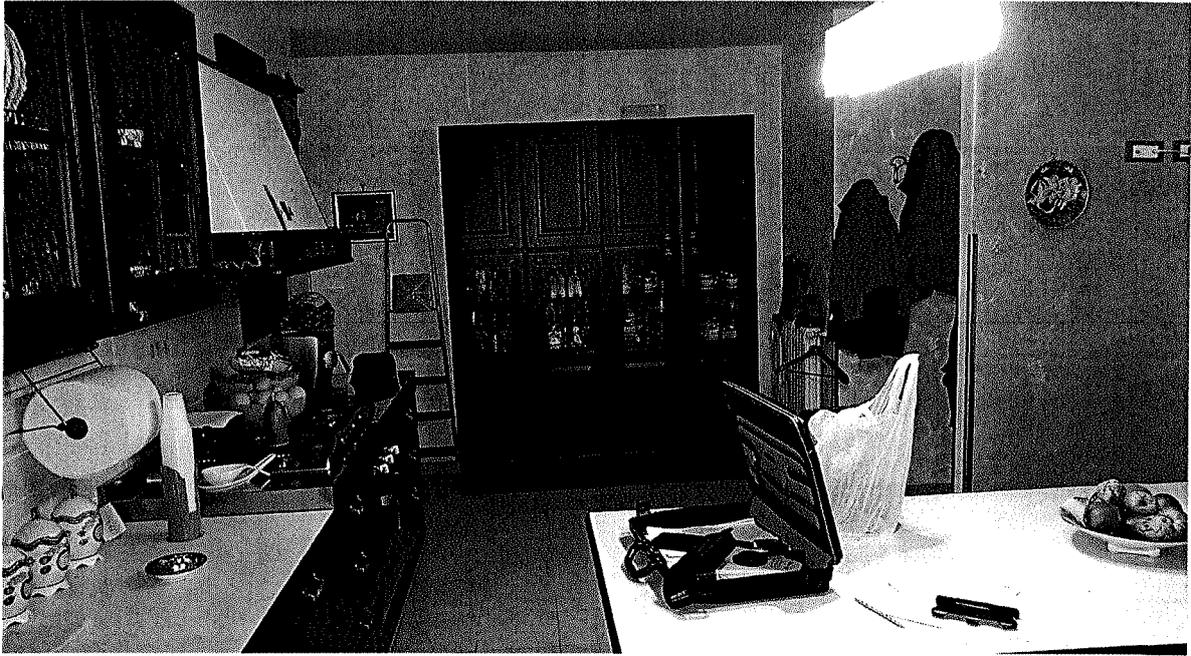


Foto 4: Interno Vano 1



Foto 5: Interno Vano 2



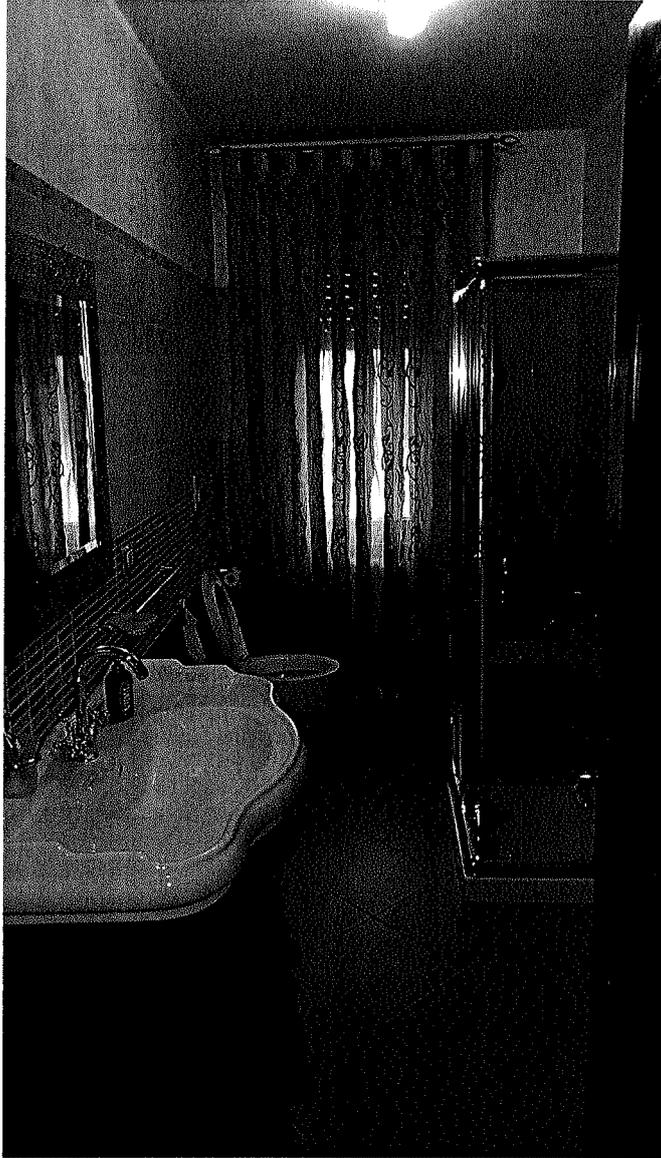


Foto 6: Interno WC



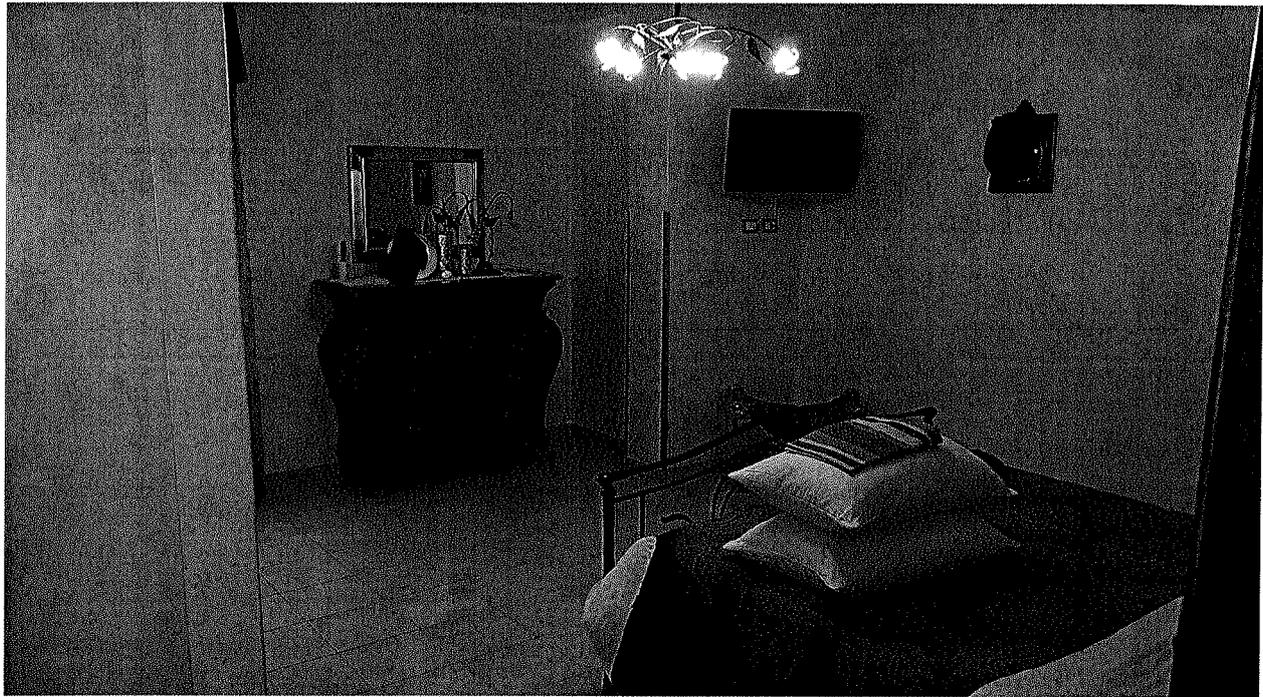


Foto 7: Interno Vano 3



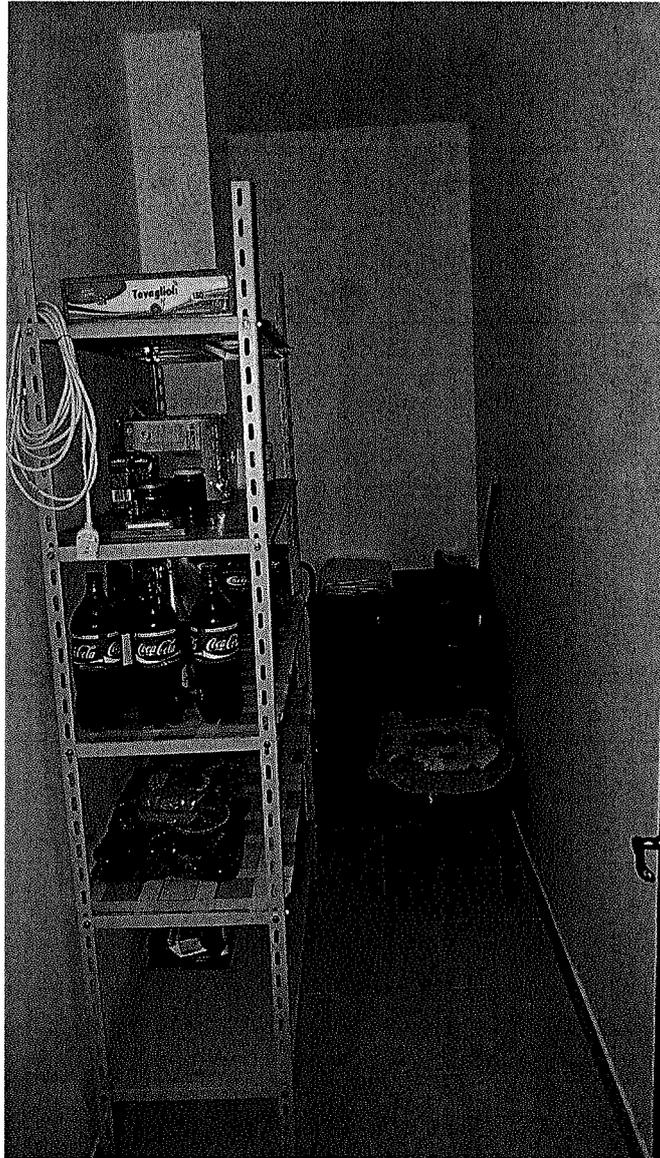


Foto 8: Interno Ripostiglio





Foto 9: Interno Corridoio





Foto 10: Interno Deposito



Allegato 2      Stima Appartamento



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE	Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniugi [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	30	Cat.	A/3

## UBICAZIONE

Indirizzo: Via G. Di Vittorio

Cap: 88055

Comune: Taverna

Provincia: Catanzaro

Regione: Calabria

Nazione: Italia

Scala: B - Piano: 3 - Interno: 12

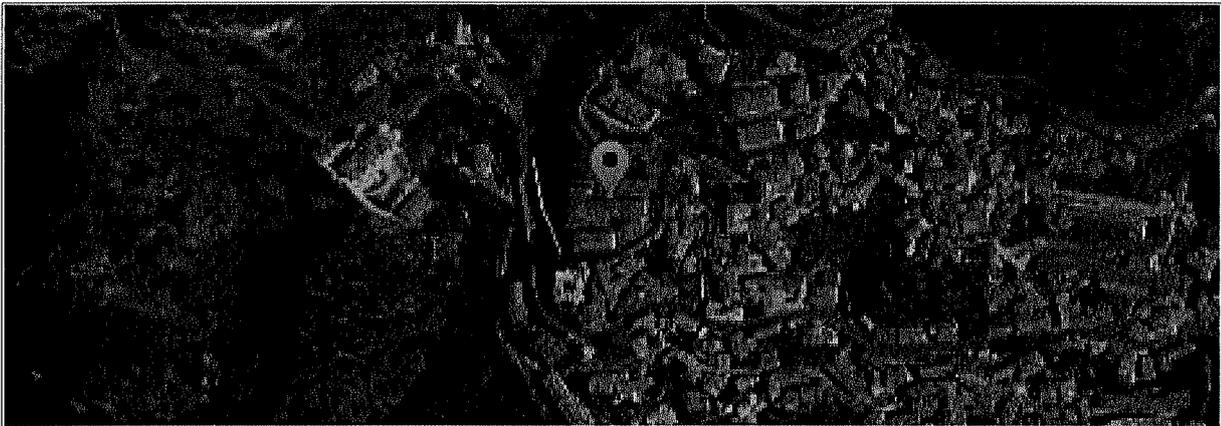
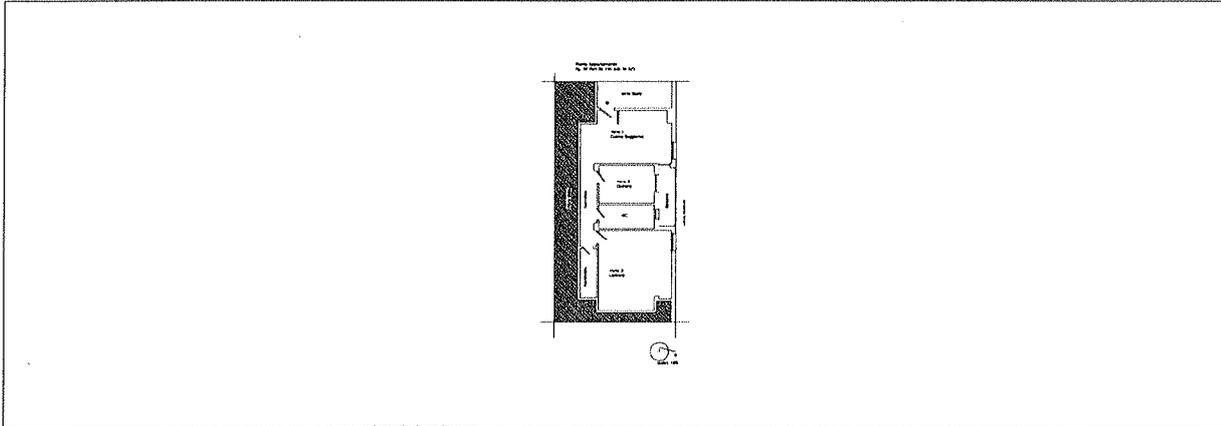
Latitudine: 39.021713 - Longitudine: 16.577311

Zona di riferimento: Presila Catanzarese



IMMOBILE

Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna -  
Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE **Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **43** Particella **144** Sub. **30** Cat. **A/3**

## DATI CATASTALI

### DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità **Fabbricati**

Provincia **Catanzaro** Comune **Taverna**

Sezione **Subalterno** Foglio **43** Particella **144**

### DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria **A/3** Micro Zona **2** Categoria **2** Classe **4** Consistenza **202,45** Superficie catastale **202,45** Rendita catastale

### DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità **Classe** **ha** **Superficie** **ca** **Reddito** **Reddito**  
**Dominicale** **Agrario**

### DATI TAVOLARI

Partita Tavolare **Corpo Tavolare** **Porzione** **Comune Catastale** **Codice Comune**  
**Materiale** **Taverna** **L070**

Foglio **43** Particella **144** Denominatore **Tipo particella**

### Intestatari

**Coniugi Albano Massimo nato a Catanzaro il 03/10/1969 Martire Concetta nata a Canosa di Puglia (BA) il 28/08/1978**



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

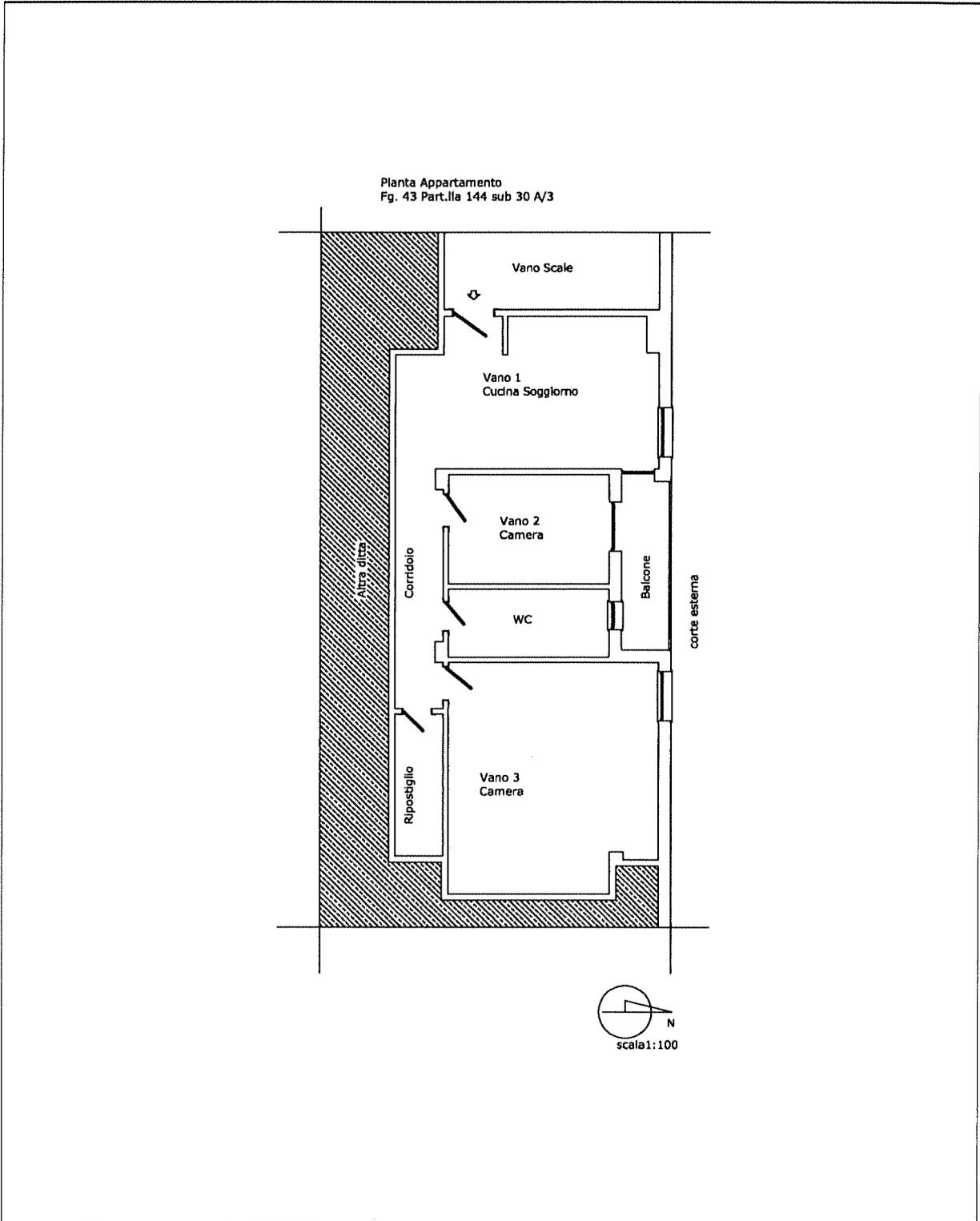
Rif. Immobile: 1

IMMOBILE **Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)**

Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Residenziale** Foglio **43** Particella **144** Sub. **30** Cat. **A/3**

## PLANIMETRIA



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobiliare: 1

IMMOBILE

Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)

Proprietà

Destinazione

Residenziale

Foglio

43

Particella

144

Sub.

30

Cat.

A/3

## CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo

3 gennaio 2017

Anno di costruzione o ristrutturazione

1981

Anni di vetustà

36

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è un appartamento è sito nel comune di Taverna (CZ) Via G. di Vittorio n.43 Scala B piano 3 int. 12.

Lo stesso si raggiunge grazie alla S.S. 109 che attraversa Taverna in tutta la sua lunghezza. All'intersezione con la traversa G. di Vittorio si abbandona la statale e tramite la via comunale si raggiunge lo spiazzo che costituisce la corte del condominio (fg. 43 Part. 144 sub 33 bene comune non censibile) di cui l'immobile fa parte. L'ingresso al fabbricato avviene tramite la scala B (fg. 43 Part. 144 sub 35 bene comune non censibile) al civico n. 12 posto sul lato Nord della costruzione nella parte posteriore della corte.

Il condominio, composto da due scale A e B privo di ascensore.

L'unità immobiliare è riportata catastalmente al fg. 43, part.lla 144, sub 30 cat. A/3 classe 2° 4 vani R.C. € 202,45.

La distribuzione in pianta prevede un ingresso cucina soggiorno che consente di accedere ad un corridoio. Tale corridoio distribuisce a due camere, al bagno ed ad un ripostiglio.

Lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale ufficiale in quanto è stata abbattuta una parete all'ingresso ed è stata invertita la posizione della cucina.

Sul lato Nord dell'appartamento, è presente un balcone.

La struttura portante dell'intero stabile è del tipo intelaiato in cemento armato. Le tamponature esterne del tipo a cassa vuota sono rivestite di intonaco di tipo civile di coloritura chiara.

Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato monovetro, sono dotati di tapparelle in pvc con relativo cassonetto in legno.

Le pareti interne divisorie sono realizzate con il classico laterizio otto fori e sono intonacate con intonaco di tipo civile. Il pavimento presenta piastrelle in ceramica smaltata.

Il bagno e la cucina risultano piastrellate fino all'altezza di 2.20 m circa.

L'appartamento risulta completo in ogni sua componente con il bagno dotato di tutti i pezzi igienico sanitari, una cucina completa. Tutti gli impianti idrico sanitari risultano funzionanti.

Esiste un regolare allaccio elettrico, il cui impianto interno risulta realizzato sottotraccia.

L'impianto termico a termosifoni è dotato di caldaia autonoma posizionata sull'esterno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Concordemente alla tipologia catastale l'immobile risulta di tipo economico e le sue rifiniture lo confermano.

Internamente le condizioni dell'immobile si presentano sostanzialmente in discreto stato compatibilmente alla sua data di realizzazione. Esternamente appare evidente che necessita di un intervento di recupero per restituire uniformità di colore ed eliminare i segni degli interventi che sono stati eseguiti sulle facciate.

L'appartamento confina a Nord con la corte esterna, ad Est ed a Sud con altri immobili residenziali facenti parte del condominio, a Ovest con il vano scale.

Titolarità

L'immobile è pervenuto ai Sigg. [redacted] in virtù di atto di compravendita rogante Dott. Rocco Guglielmo Notaio in Catanzaro, Rep. N. 149.680 Rac. N. 29.965 registrato a Catanzaro il 17.05.2013 al n. 2605 serie 1T.

Conformità catastale

L'immobile è coincidente con la descrizione riportata nell'atto di compravendita e con la planimetria catastale ufficiale a meno di tramezzatura interna del vano di ingresso (soggiorno cucina) che è stata demolita dagli attuali proprietari. Difformità sanabile con una SCIA in sanatoria.

Legittimità edilizia e urbanistica

Constatazioni - Pagina 1



## CONSTATAZIONI

L'immobile è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 5 del 10.06.1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taverna.

Per lo stesso risulta rilasciata regolare certificato di abitabilità in data 09.06.1987.

Documenti che sono state verificati presso l'ufficio tecnico comunale di Taverna e dei quali è stata rilasciata copia conforme all'originale allegata alla perizia.

### Efficienza energetica

Dal punto di vista energetico l'APE stabilisce che appartamento ricade in classe G

### Conformità degli impianti

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

Impianto idrico sanitario, Impianto elettrico, Impianto di riscaldamento, Impianto Citofonico. Gli impianti sono regolarmente funzionanti. ma sono sprovvisti di certificazione ai sensi delle leggi vigenti,

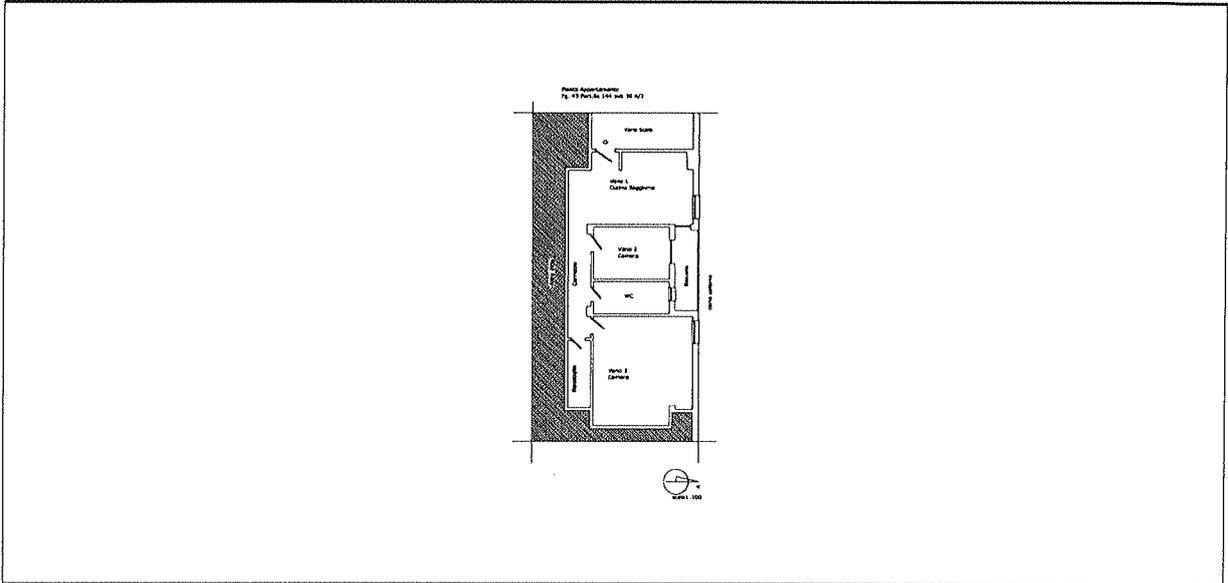


# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobiliare: 1

IMMOBILE	Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniug [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	30	Cat.	A/3

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: Rilievo architettonico con restituzione grafica

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	89,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	5,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 25%	0,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie commerciale arrotondata alla decina			
			<b>90,50</b>



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

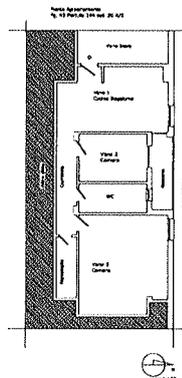
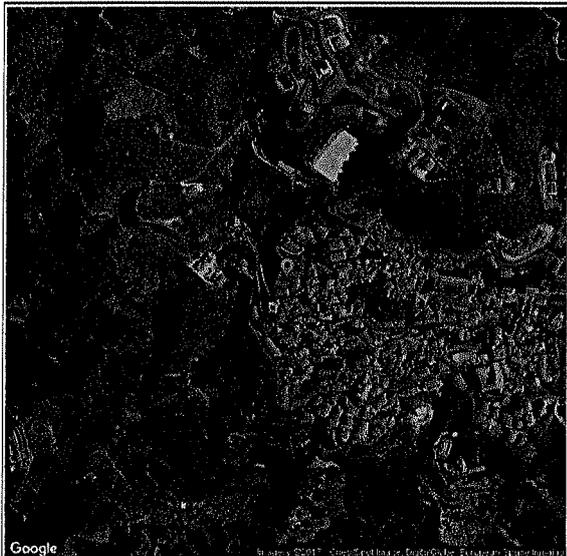
Rif. Immobiliare: 1

IMMOBILE **Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)**

Proprietà **Coniug**

Destinazione **Residenziale** Foglio **43** Particella **144** Sub. **30** Cat. **A/3**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



### Zona di riferimento

Presila Catanzarese

				Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850	x
Orientamento	Nord: 0,85	ORI	0,850	x
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	x
Vetustà	36 anni dal 1981	VET	1,000	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo <b>0,718892</b>		<b>-17.808</b>



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE	Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coni [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	30	Cat.	A/3

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

Presila Catanzarese

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

L'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni procede a rilento. Le compravendite immobiliari sono in numero ridotto nei centri principali a maggior ragione nei comuni più piccoli e posti nell'interno, in zone meno interessanti dal punto di vista produttivo e commerciale. Nel caso specifico l'immobile è sito nel Comune di Taverna grosso centro della Presila Catanzarese.

La stima è stata svolta svolgendo un'indagine di mercato prendendo a riferimento il più probabile valore ricavato sia indirettamente che direttamente.

La prima fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate che offrono una quotazione semestrale relativa; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di

Valore zona per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di mercato per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq  =

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE FEBBRAIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE

**Appartamento in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna -  
Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)**

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Ingegnere Giuseppe Bianco - Viale Magna Grecia 197/O - 88100 Catanzaro (CZ)



Allegato 3      Stima Magazzino



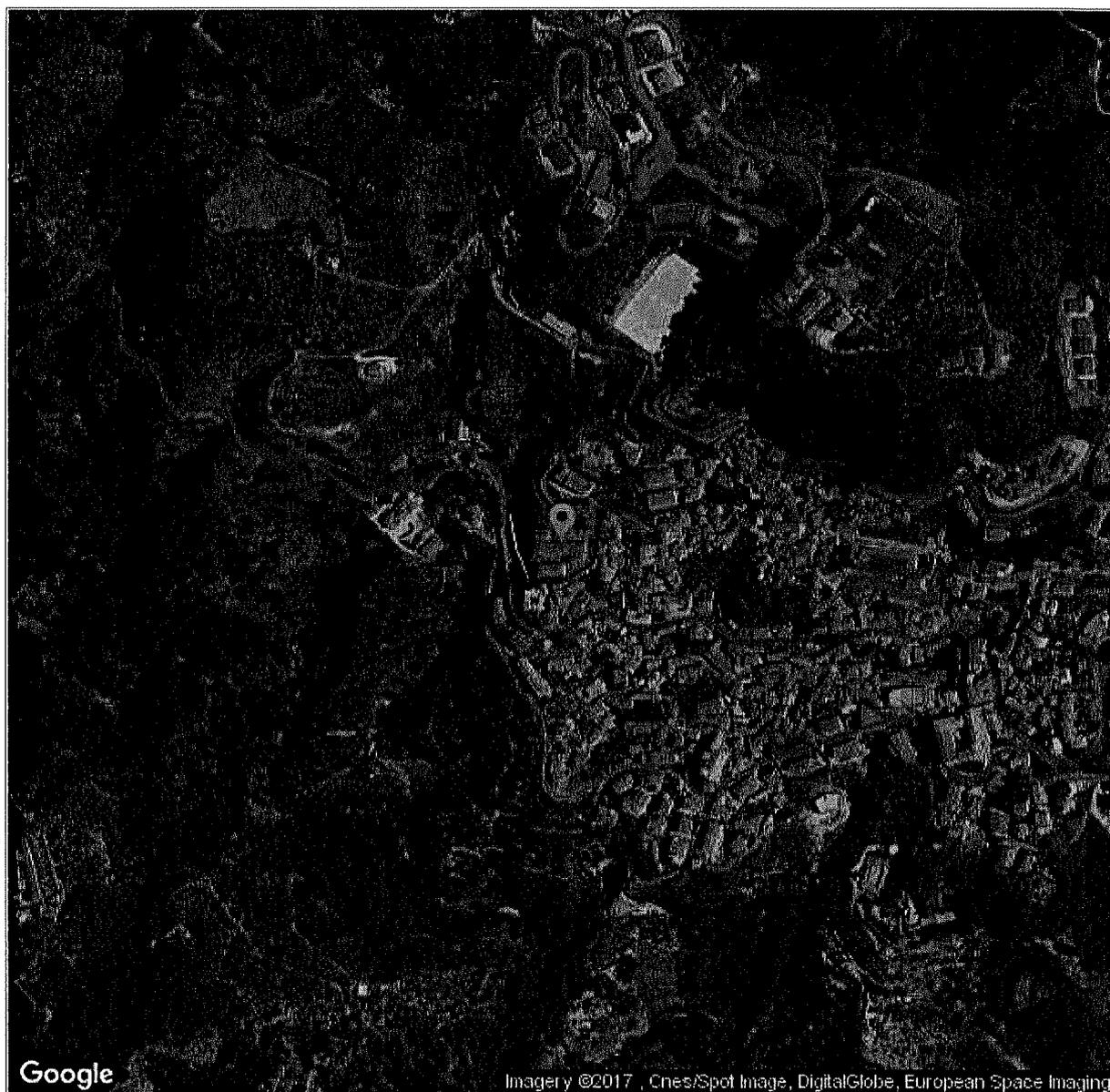
# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE	Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 4)								
Proprietà	Coniugi [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	64	Cat.	C/2

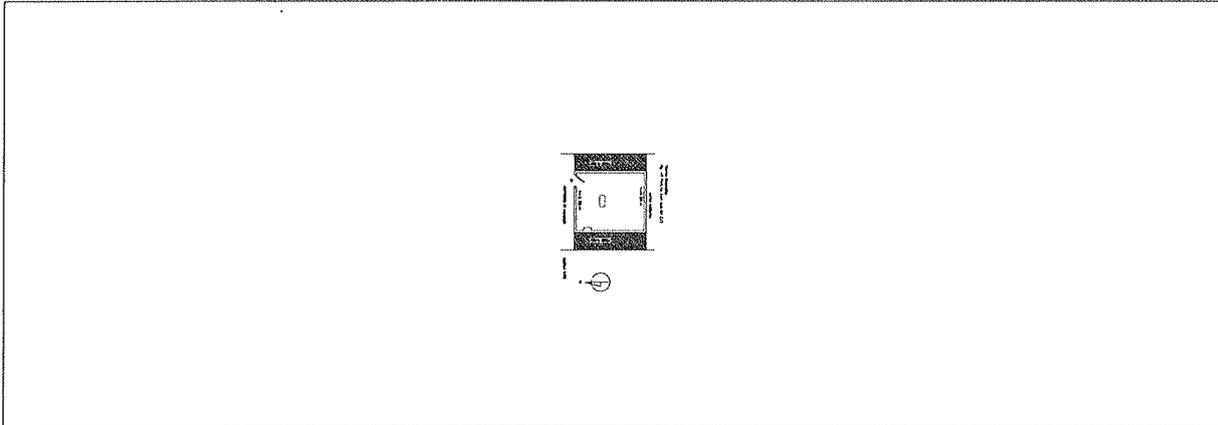
## UBICAZIONE

Indirizzo: Via G. Di Vittorio  
Cap: 88055  
Comune: Taverna  
Provincia: Catanzaro  
Regione: Calabria  
Nazione: Italia  
Scala: B - Piano: 3 - Interno: 12  
Latitudine: 39.021713 - Longitudine: 16.577311  
Zona di riferimento: Presila Catanzarese



IMMOBILE

Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)



Firmato Da: BIANCO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a1b40f932f93e74f1bf7507d494bb9



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE	Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniugi [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	64	Cat.	C/2

## DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			Tipo unità		Fabbricati	
Provincia	Comune					
Catanzaro	Taverna					
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno			
	43	144	64			

## DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/2	1		18	19,72

## DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito
		ha a ca	Dominicale	Agrario

## DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
			Taverna	L070
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
	43	144		

## Intestatari

Coniugi Albano Massimo nato a Catanzaro il 03/10/1969 Martire Concetta nata a Canosa di Puglia (BA) il 28/08/1978
---



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

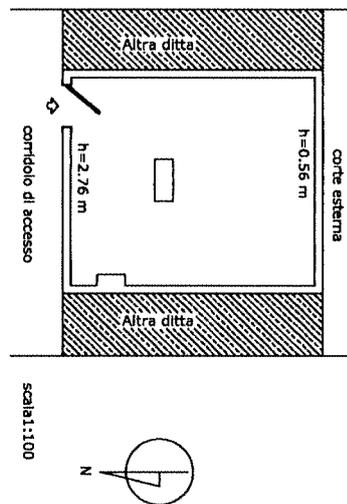
Rif. Immobili: 1

IMMOBILE Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)

Proprietà Coniug

Destinazione Residenziale Foglio 43 Particella 144 Sub. 64 Cat. C/2

## PLANIMETRIA



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobiliare: 1

IMMOBILE

Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)

Proprietà

Coniugi

Destinazione

Residenziale

Foglio

43

Particella

144

Sub.

64

Cat.

C/2

## CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo

3 gennaio 2017

Anno di costruzione o ristrutturazione

1981

Anni di vetustà

36

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è un magazzino deposito sito nel comune di Taverna (CZ) Via G. di Vittorio n.43 Scala B piano 4 . Nel sottotetto relativo alla residenza di cui al piano 3.

L'unità immobiliare è riportata catastalmente al **fg. 43, part.lla 144, sub 64 cat. C/2 classe 1° 18 mq R.C. € 19,72.**

Il deposito è costituito da un unico ambiente che presenta un soffitto ad altezza variabile che va da un min di 0.56 m ad un max di 2.76 m.

Lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale ufficiale. La variazione è determinata dalla diversa posizione della parete interna che delimita il locale. Lo stato di fatto è rappresentato nella planimetria allegata.

Gli infissi esterni sono costituiti da una finestra velux posta in posizione centrale.

La porta interna è in legno tamburato.

Internamente le condizioni del locale sono discreto stato compatibilmente alla data di realizzazione dell'immobile. L'unità confina a Nord ed a Sud con altri depositi, ad Est con il vano scale e ad Ovest con la corte esterna.

Titolarità

L'immobile è pervenuto ai Sigg. ( ) tramite atto di compravendita rogante Dott. Rocco Guglielmo Notaio in Catanzaro, Rep. N. 149.680 Rac. N. 29.965 registrato a Catanzaro il 17.05.2013 al n. 2605 serie 1T.

Conformità catastale

L'immobile è coincidente con la descrizione riportata nell'atto di compravendita e con la planimetria catastale ufficiale a meno di tramezzatura interna del vano di ingresso (soggiorno cucina) che è stata demolita dagli attuali proprietari. Difformità sanabile con una SCIA in sanatoria.

Legittimità edilizia e urbanistica

L'immobile è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 5 del 10.06.1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taverna.

Per lo stesso risulta rilasciata regolare certificato di abitabilità in data 09.06.1987.

Documenti che sono state verificati presso l'ufficio tecnico comunale di Taverna e dei quali è stata rilasciata copia conforme all'originale allegata alla perizia.

Efficienza energetica

Dal punto di vista energetico l'APE stabilisce che appartamento ricade in classe G

Conformità degli impianti

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

Impianto idrico sanitario, Impianto elettrico, Impianto di riscaldamento, Impianto Citofonico. Gli impianti sono regolarmente funzionanti. ma sono sprovvisti di certificazione ai sensi delle leggi vigenti,

Constatazioni - Pagina 1

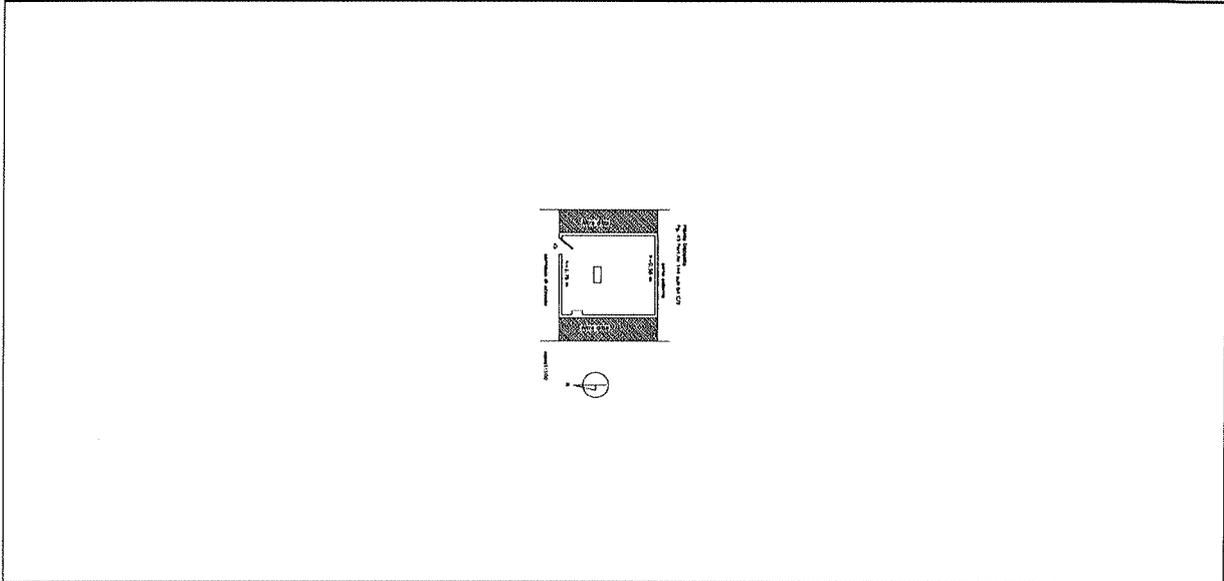


# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobiliare: 1

IMMOBILE	Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniug. [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	64	Cat.	C/2

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98**

Modalità di rilevamento delle misure: Rilievo architettonico con restituzione grafica

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 25%	18,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			<b>5,00</b>

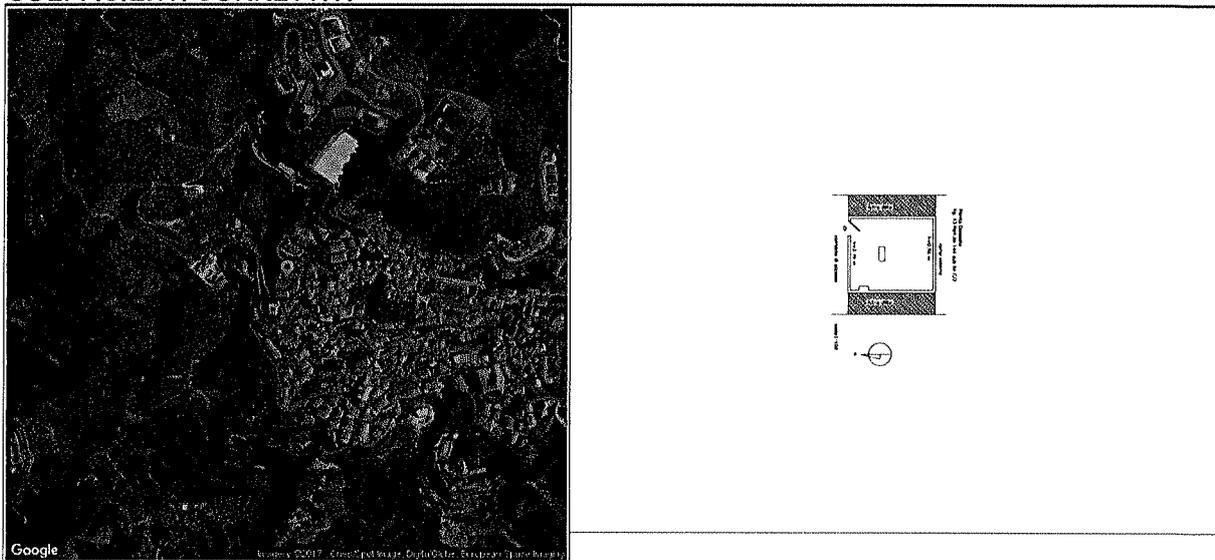


# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobili: 1

IMMOBILE	Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniug [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	64	Cat.	C/2

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Presila Catanzarese

				Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà	36 anni dal 1981	VET	1,000	x	0
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività	1	PROD	1,000	x	0
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo		1	0



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Immobile: 1

IMMOBILE	Immobile in Via G. Di Vittorio - 88055 Taverna - Catanzaro - Calabria - Italia (Scala B piano 3 int.12)								
Proprietà	Coniug. [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	43	Particella	144	Sub.	64	Cat.	C/2

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

Presila Catanzarese

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

L'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni procede a rilento. Le compravendite immobiliari sono in numero ridotto nei centri principali a maggior ragione nei comuni più piccoli e posti nell'interno, in zone meno interessanti dal punto di vista produttivo e commerciale. Nel caso specifico l'immobile è sito nel Comune di Taverna grosso centro della Presila Catanzarese.

La stima è stata svolta svolgendo un'indagine di mercato prendendo a riferimento il più probabile valore ricavato sia indirettamente che direttamente.

La prima fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate che offrono una quotazione semestrale relativa; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di

Valore zona per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di mercato per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq  =

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE FEBBRAIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR



IMMOBILE

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Ingegnere Giuseppe Bianco - Viale Magna Grecia 197/O - 88100 Catanzaro CZ



Allegato 4 Ispezione Ipotecaria



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

Data 01/02/2017 Ora 12:03:28  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta CZ 6195 del 20 17  
Ricevuta di cassa n. 1328  
Ispezione n. CZ 6198/3 del 2017  
Inizio ispezione 01/02/2017 12:03:20

Richiedente BIANCO GIUSEPPE

---

**Dati della richiesta**

Cognome: 

Nome: 

Data di Nascita: 

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/01/1989	al	31/01/2017
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1979	al	31/12/1988

---

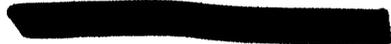
**Elenco omonimi**

1.  ANOSTIMO

Luogo di nascita 

Data di nascita 

M

Codice fiscale 

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/1990 - Registro Particolare 4111 Registro Generale 4894  
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Repertorio 52890 del 13/02/1990  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CATANZARO(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2002 - Registro Particolare 9954 Registro Generale 12967  
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 120449 del 09/07/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CATANZARO(CZ)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/09/2003 - Registro Particolare 11106 Registro Generale 15952



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

Data 01/02/2017 Ora 12:03:28  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta CZ 6195 del 20 17  
Ricevuta di cassa n. 1328  
Ispezione n. CZ 6198/3 del 2017  
Inizio ispezione 01/02/2017 12:03:20

Richiedente BIANCO GIUSEPPE

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 573/2002 del 01/07/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CATANZARO(CZ)  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2013 - Registro Particolare 5035 Registro Generale 7481  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 149680/29965 del 07/05/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TAVERNA(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2016 - Registro Particolare 11169 Registro Generale 14426  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4595 del 30/08/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TAVERNA(CZ)  
Nota disponibile in formato elettronico



Allegato 5 Visura storica part.IIa 144



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 17.27.23

Segue

Visura n.: T311144 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TAVERNA ( Codice: L070)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CATANZARO	
	Foglio: 43 Particella: 144	

## Area di enti urbani e promiscui dal 07/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	43	144	-	ENTE URBANO	16 10		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/12/1993 in atti dal 07/12/1993 (n. 1273.4/1993)
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		I				
<b>Annotazioni</b>		comprende i n.708 e 709						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 708 - foglio 43 particella 709

## Situazione dell'Immobile dal 07/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	43	144	-	SEMINATIVO	15 82		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/12/1993 in atti dal 07/12/1993 (n. 1273.1/1993)
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		1932				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 710 - foglio 43 particella 711 - foglio 43 particella 712

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 17.27.23

Segue

Visura n.: T311144 Pag: 2

### Situazione dell'Immobile dal 25/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
1	43	144	-	SEMINATIVO I	27 27		L. 12.272	Agrario L. 6.818
Notifica			Partita			1932		
Annotazioni								
comprende i n.710 e 714 per rett. err.								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 710 - foglio 43 particella 714

### Numero di mappa soppresso dal 23/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
1	43	144	-	SOPPRESSO	00 00			Agrario
Notifica			Partita			0		
FRAZIONAMENTO del 23/04/1990 in atti dal 26/11/1993 (n. 671.2/1990)								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 710 - foglio 43 particella 714

### Situazione dell'Immobile dal 25/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
1	43	144	-	ULIVETO I	27 27		L. 20.453	Agrario L. 17.726
Notifica			Partita			1932		
VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1993 in atti dal 26/11/1993 FRZ (n. 1266.1/1993)								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 694



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 17.27.23

Visura n.: T311144 Pag: 3

Segue

## Situazione dell'Immobile dal 07/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	43	144	-		ULIVETO	1	30 20		Dominicale L. 22.650	Agrario L. 19.630	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1990 (n. 781)
Notifica				Partita				911			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 43 particella 656 - foglio 43 particella 657

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	43	144	-		ULIVETO	1	56 60		Dominicale L. 42.450	Agrario L. 36.790	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica				Partita				911			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 25/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO E LIVELLARIO fino al 07/12/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 07/12/1993
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1993 in atti dal 07/12/1993 Registrazione: (n. 1266.3/1993)				

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO E LIVELLARIO fino al 23/04/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 23/04/1990
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1981 Voltura in atti dal 07/09/1990 Repertorio n.: 2396 Rogante: GEMINI M GRAZIA SI Sede: CUTRO Registrazione: UR Sede: CROTONE Volume: 106 n. 1471 del 16/04/1981 (n. 726781)				

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/6 fino al 02/04/1981
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/6 fino al 02/04/1981



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 06/02/2017

3	[REDACTED]		
4	[REDACTED]		
5	[REDACTED]		
DATTI DERIVANTI DA   Impianto meceanografico del 09/07/1985			
			Livellario per 1/6 fino al 02/04/1981
			Livellario per 3/6 fino al 02/04/1981
			(4) Diritto del concedente fino al 02/04/1981

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Allegato 6 Nota di trascrizione terreno



---

**Ispezione telematica**

n. T 313322 del 06/02/2017

Inizio ispezione 06/02/2017 17:30:57

Richiedente RPLFNN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 7581

*Data di presentazione* 29/04/1981

*Registro particolare n.* 6848

*Variata in data* 17/11/2009

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio





2396 CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO

12/08/80 7581

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

29 APR 1981

60,5 della società a responsabilità limitata [redacted]

[redacted] sede in Taverna alla via S. Allende,

Palazzo eredi [redacted] con capitale di lire 20.000.000,

iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribu-

6848

nale di Catanzaro al n. 2412/79;

C O N T R O

87, 95, 96, 87

[redacted] salinga, nata [redacted]

[redacted] residente in Catanzaro alla via Carlo

*V. U. U. U.*

[redacted] v. n. 132; [redacted] sionata, nata

[redacted] d'ivi residente alla via

Trieste n. 87; [redacted]

[redacted] th Wolfe Road, Des

Plaines, Illinois (USA) [redacted]

[redacted] 3121 West 63rd

Street, Chicago, Illinois (USA).

Dall'atto per notar [redacted]

Cutro, del 2 aprile 1981, in corso di registrazione, con

il quale: i sigg. [redacted]

[redacted] uno per i

propri diritti e tutti solidalmente per l'intero, han-

no venduto alla società [redacted]

che ha acquistato, la piena proprietà della zona di ter-

*Handwritten notes and signatures:*  
4300  
82  
4607  
40  
5000

035064



reno sita in agro di Taverna alla località "Ruzzoni",  
denominata "Ruzzoni-Vigna".

Tale immobile, della estensione di complessive are  
53.50, confina nel suo insieme con S.S.109 della Picco-  
la Sila, con restante terreno dei venditori, con Genti-  
le Rosario, con Via Magna Grecia, con [redacted] con  
[redacted] restante terreno dei venditori,  
con via Brutium, con [redacted]  
stante terreno dei venditori; riportato nel N.C.T. del  
comune di Taverna al fl.43, particelle frazionate 77/b-  
definitiva 654, are 6.10, R.D.L.24,40 e R.A.L.4,27;-143/a-  
definitiva 143, are 17,20, R.D.L.2,58 e R.A.L.0,52 e  
144/a-definitiva 144, are 30.20, R.D.L.203,85 e R.A.L.27,18,  
per come risulta dal tipo di frazionamento redatto su  
estratto di mappa n.80802/80, approvato dall'U.T.E. di  
Catanzaro il 9 febbraio 1981 col n.7 di protocollo, che  
si trova allegato all'atto di cui alla presente nota.

Le parti hanno dato atto che la zona di terreno in  
oggetto è classificata nel Piano Regolatore di Taverna  
come "zona di completamento".

Il prezzo della vendita è stato convenuto in comples-  
sive lire 32.200.000, già pagate, di cui lire 18.000.000  
relative a mq.1800, più o meno pianeggianti, e lire 14.200.000  
relative ai restanti mq.37550, situati in forte pendio.

Notaio Maria Grazia Silvana Gemini



## Allegato 7 Concessione edilizia



COMUNE DI TAVERNA  
PROVINCIA DI CATANZARO



P.C.C.O.  
IN ATTO  
21.01.02.2017  
*[Signature]*

PRATICA EDILIZIA N. 9
ANNO 1981

Prot. n. 3570/80

li 10/06/1981

## CONCESSIONE

(1) EDILIZIA N° 5

### IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da *[Redacted]*

residente in *[Redacted]* via S.Allende n. *[Redacted]*  
in data *[Redacted]* protocollo n. 3570 con gli elaborati di progetti allegati  
per la esecuzione di un fabbricato di civile abitazione

piani 4 vani 84 utili + 72 accessori  
destinazione civile abitazione  
ubicato in Taverna via S.Silvestro  
sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 43 col n. 141-144-146-77 di mq. 3.300

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di  
come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile (Su+Sm)	mq.	2883,98
— Altezza massima	ml.	12,00
— Volume	mc.	9543,87
— Arretramento dal ciglio stradale	ml.	=
— Arretramento dai confini interni di proprietà	ml.	5,00

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.



Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data [redacted]

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) [redacted] n. 2735 del [redacted]

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 ~~risponde~~ non ricade nel caso di concessione gratuita;

Vista la <sup>convenzione</sup> ~~atto unilaterale d'opporta~~ registrat. n. [redacted] / [redacted] / [redacted] / [redacted] / [redacted] il [redacted] n. [redacted] del [redacted] e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted] il [redacted] n. [redacted] art. [redacted]

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) sono stati determinati in L. 9.196.473 da pagare in 4 rate semestrali garantite da polizza n° 506272404 di L. 2.299.410 ciascuna scadenti il 10/12/81-10/6/82-10/12/82 - 10/6/83

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro [redacted] e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione [redacted] % del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire 20.021.598 corrispondente al 5 % del costo di costruzione

**CONCEDE**

1) a [redacted]

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

a) inizio lavori: entro [redacted]

b) termine di ultimazione: entro 36 mesi

c) versamento al Comune del contributo di L. 20.021.598 (2) come di seguito

L. 5.006.475 entro il versate con ordinat. n° 274 del 10/6/81

L. 5.006.475 entro il prima dell'inizio dei lavori.

L. 6.008.640 entro il al rilascio certis. abitabilità

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. [redacted] versate con [redacted]



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 Sindacc, 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 e 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) La parte alta del tetto prevista in orizzontale segue la stessa pendenza di quella bassa; 8) Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole curve; 9) La coloritura esterna sia concordata col Tecnico C.



P. C. C. O

IN ATTI

4. 01.02.2017

*[Handwritten signature]*



7) 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.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

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.

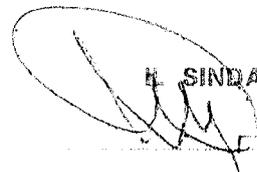
9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

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

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

12) 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

#### 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



## Allegato 8 Certificato Abitabilità



Pratica Edilizia N. <u>9/81 95/83</u> <u>XXX 19/87</u>
Concessione N. <u>5</u> del <u>10.06.81</u>



*P.E.O.*  
*IN ATTO*  
*21.01.02-2007*  
da  
bollo  
(ove occorre)  
*Sch*

COMUNE DI TAVERNA  
PROVINCIA DI CATANZARO

OGGETTO: Permesso di abitabilità  
~~XXX~~

IL SINDACO

Vista la domanda in data [redacted] presentata da (1) Angotti Antonio,  
in nome e per conto del [redacted]  
residente in Taverna Via S.Allende n.             
per ottenere il permesso di abitabilità della costruzione posta in questo Comune Via San ~~XXXXXX~~  
SILVESTRO n.           , per la quale in data 10.6.987  
fu rilasciata la concessione n. 5;

Visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del Comune in data 8.6.987 e la relazione  
dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che (2) la nuova costruzione è stata eseguita  
in conformità del progetto a suo tempo approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e non  
esistono altre cause di insalubrità, che i componenti degli impianti di produzione e utilizzazione del calore,  
le apparecchiature di regolazione e le caratteristiche di isolamento termico dell'edificio corrispondono  
alle prescrizioni vigenti;

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro  
in data 16.1.984 di deposito del certificato di collaudo delle opere in conglomerato  
cementizio armato, a norma di quanto previsto dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086;

Visto il certificato dell'Ufficio [del Genio Civile] in data 3.FEBBRAIO 84 n. 661  
attestante la rispondenza dell'opera alle norme di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, relativa alle co-  
struzioni nelle zone sismiche;

Constatato l'avvenuto pagamento della Tassa di concessione governativa come al n. 14 della Tabella  
di cui al D. P. R. 26 ottobre 1972, n. 641;

Visti gli articoli 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934,  
n. 1265;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per l'edificabilità dei suoli;

Visto il vigente Regolamento comunale di igiene;

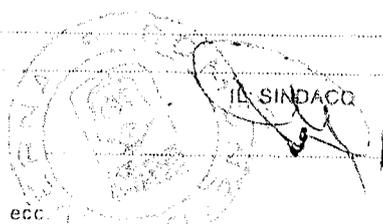
Visto il vigente Regolamento Edilizio;

DICHIARA

~~abitabile~~ abitabile la costruzione di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione secondo la destinazione  
che segue, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono com-  
petere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o lo-  
cali e di condizioni particolari;

Destinazione della costruzione (3) Civile abitazione Consistenza:  
Piani n. 4 Appartamenti n. 18 - Vani utili n. 54 - Vani accessori n. 72  
- Volume f.t. mc. 7368,07 Superficie coperta mq. 576,21

9.06.987



(1) Se si tratta di legale rappresentante specificare tale qualità.  
(2) La nuova costruzione, sopraelevazione, ricostruzione, ampliamento, ecc.



## Allegato 9 Pianta Concessione Edilizia





P-ello  
 IN ATTO  
 22.06.2017  
 Smt

COMUNE DI TAVERNA  
 (Provincia di Grosseto)

UFFICIO TECNICO

Il presente progetto risulta conforme alle norme del vigente regolamento di fabbricazione edilizia e regolamento edilizio subordinatamente alle prescrizioni di cui alla <sup>AUTORIZZAZIONE</sup> ~~CONCESSIONE~~ N. 23 del 5.06.87

*[Handwritten signature]*

<b>Massimo Rubino</b> ingegnere via. ... tel. 0564/20418 CF. ...		<b>COMUNE DI TAVERNA</b>	
<b>COMMITTENTE:</b> <i>[Redacted]</i>		<b>LOCALITA':</b> I Traversa Viale De Vittorio	
<b>OPERE:</b> Variante interna di fabbricato per civili abitazioni.		<b>PROGETTO</b>	scala 1:100
<b>PROGETTI</b>	architettonico	<b>ESECUZIONI</b>	1
	strutturale		2
	elettrico		3
	idrico		4
	ventilato		5
	diversi lavori		6





Allegato 10      Planimetria Catastale Appartamento



MODULARIO  
F. Foglio: 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

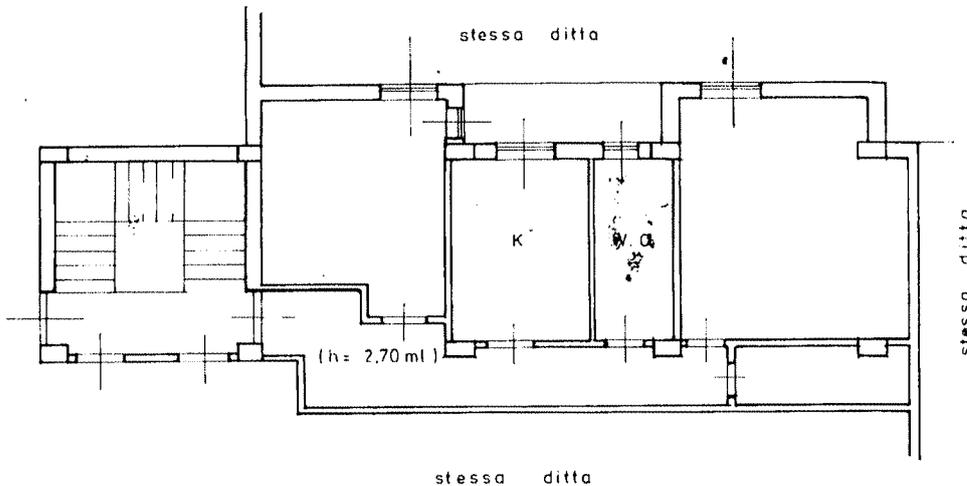
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TAVERNA** Via **S. SILVESTRO**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CATANZARO**

TERZO PIANO

foglio 43  
particella 144  
sub 30  
scala B



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dall'ing. **GIANFRANCO PERRI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**  
della Provincia di **CATANZARO**

DATA **24-9-1985**

Firma: *Gianfranco Perri*

Ultima planimetria in atti



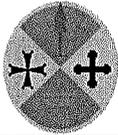
Allegato 11      Planimetria Catastale Magazzino





Allegato 12      APE





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

01\_17

VALIDO FINO AL

31.12.2017



## DATI GENERALI

<p><b>Destinazione d'uso</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u></p>	<p><b>Oggetto dell'attestato</b></p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>18</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>CTU E.I.</u></p>
---	--	---

**Dati identificativi**

Regione:	Calabria	Zona climatica:	D
Comune:	Taverna	Anno di costruzione:	1981
Indirizzo:		Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ):	80
Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ):	0
Interno:	12	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ):	271
Coordinate GIS: Lat.		Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ):	0
Long.			

Comune catastale	Taverna		Sezione	Foglio	43	Particella	144
Subalterni	da	30 a	da	a	da	a	
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

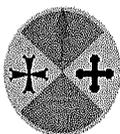
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone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

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p><b>292,4 kWh/m<sup>2</sup> anno</b></p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>B</b> 85,4</p> <p>Se esistenti: <b>G</b> 292,4</p>
INVERNO	ESTATE							





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

01/17

VALIDO FINO AL: 31/12/2017

**APE**<sub>2016</sub>

## 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	437	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>292,4</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2029	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>2,6</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	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>52,8</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

## RACCOMANDAZIONI

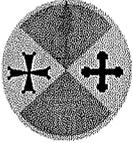
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		Si / No			<b>0</b> <b>0,0</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		Si / No			
R <sub>EN3</sub>		Si / No			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
2015

CODICE IDENTIFICATIVO: 0137

VALIDO FINO AL: 31/12/2017

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

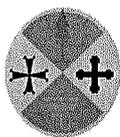
## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	271	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	55	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,20	
EP <sub>H,nd</sub>	130,8	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,009	-
Y <sub>IE</sub>	0,14	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catast. regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>ren,tot</sub>
Climatizzazione invernale				Gas naturale		0,51	$\eta_H$	0,7	254,4
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	$\eta_C$		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,44	$\eta_W$	1,9	38,0
Impianti combinati							$\eta_{HW}$		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	$\eta_{FV}$	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	$\eta_{ST}$	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

01/17

VALIDO FINO AL 31/12/2017

**APE**  
2015

## 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.

Area reserved for information on energy performance improvement opportunities.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Bianco	
Indirizzo	Viale Magna Grecia 197/O	
E-mail	Bianco@coenergy.it	
Telefono	3392112874	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri Catanzaro 1692	
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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare 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

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?	<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

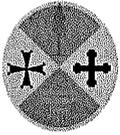
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 03.02.2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

Firmato Da: BIANCO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a1b40f932f93e74ff0ff7507d494b59





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0117

VALIDO FINO AL 31/12/2017



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

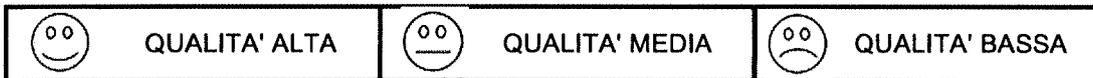
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 dà 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.

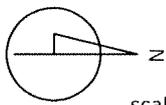
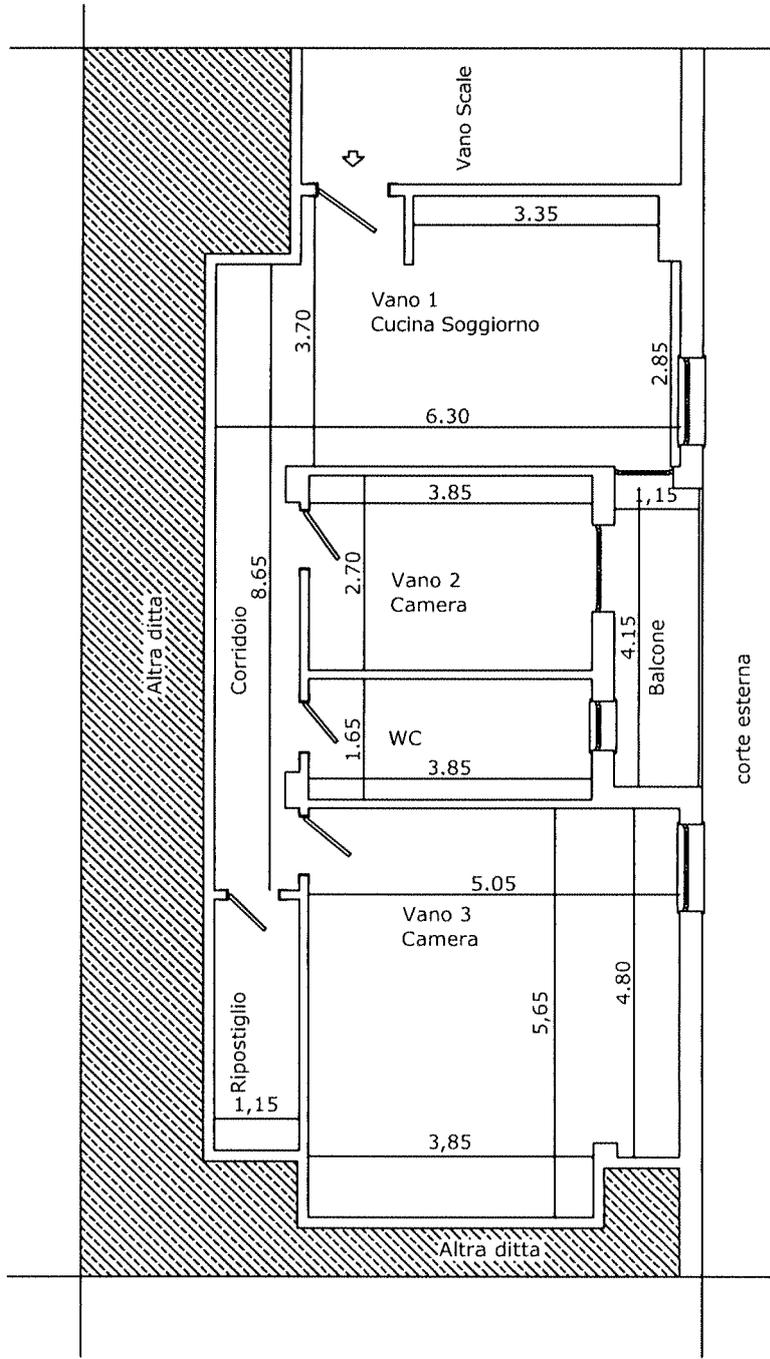
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Allegato 13 Pianta Appartamento



Pianta Appartamento  
 Fig. 43 Part.IIa 144 sub 30 Cat. A/3



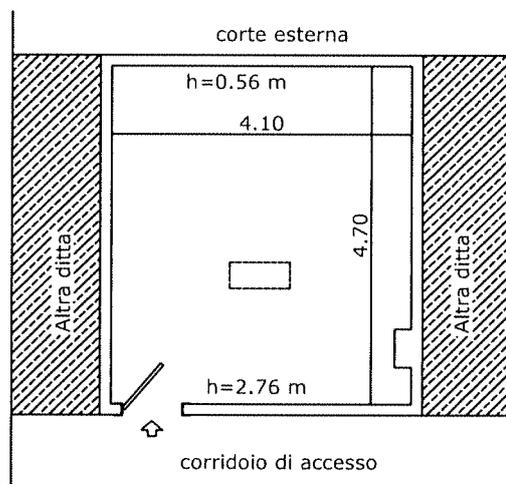
scala 1:100



Allegato 14      Pianta Magazzino



Pianta Deposito  
Fig. 43 Part.IIa 144 sub 64 Cat. C/2



scala 1:100



## Allegato 15      Quotazioni Borsini Immobiliari





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: TAVERNA

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	600	800	L	2	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,8	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	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 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

---



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

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

---

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Comune	Taverna						
Zona	Capoluogo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizza.
Abitazioni civili (In buono stato)	536	<b>625</b>	714	1,8	<b>1,8</b>	1,8	<b>3,4%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	491	<b>558</b>	625	0,9	<b>1,3</b>	1,8	<b>2,9%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	625	<b>736</b>	848	1,8	<b>2,2</b>	2,7	<b>3,6%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizza.
Uffici (In buono stato)	669	<b>759</b>	848	3,6	<b>4,0</b>	4,5	<b>6,4%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizza.
Capannoni tipici (In buono stato)	357	<b>379</b>	402	1,8	<b>1,8</b>	1,8	<b>5,6%</b>
Laboratori (In buono stato)	357	<b>402</b>	446	0,9	<b>1,3</b>	1,8	<b>4,0%</b>
Magazzini (In buono stato)	312	<b>335</b>	357	0,9	<b>0,9</b>	0,9	<b>3,2%</b>
Negozi (In buono stato)	714	<b>848</b>	982	4,5	<b>4,9</b>	5,4	<b>6,9%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

