



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Carmen Ranieli

R.G.ESPR. n. 117/2019

CREDITO EMILIANO S.p.A. / [REDACTED]

ELABORATO		RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO			
R-01					
FORMATO A4					
Rev.	Data	Descrizione	Redatto:	Controllato:	Approvato:
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
II C.T.U					
Ing. Francesco Fabiano					
Studio tecnico Ing. Fabiano Via L.Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (CZ) francesco.fabiano5@ingpec.eu					



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 117/2019 R.G.espr.

Giudice - dott.ssa Carmen Ranieli

CREDITO EMILIANO S.p.A. / [REDACTED]

PREMESSA

Con nomina del 09.01.2020 e successiva comunicazione del 12.02.2020, il sottoscritto Ing. Francesco Fabiano, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n°2940, con studio tecnico in Catanzaro alla Via L. Pascali n° 7, ha accettato, dal giudice dott.ssa Carmen Ranieli, l'incarico per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015. Fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzia immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)*



- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli 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 con il suo carattere storico-artistico, e in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fissi di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se in 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 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 titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'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'art. 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 pretassato di euro 200,00.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E DELLE ATTIVITA' PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto C.T.U.:

- in accordo con il custode giudiziario ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 18.03.2020 alle ore 10.00 sui luoghi di causa;
- ha richiesto e ottenuto all'Agenzia del Territorio le planimetrie degli immobili;
- ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle l'accesso agli atti per poter rispondere ai quesiti posti;
- ha ricevuto comunicazione informale sull'impossibilità del debitore esecutato e dei suoi familiari di presenziare al sopralluogo;
- ha ricevuto comunicazione informale da parte del custode sull'impossibilità dell'effettuazione del sopralluogo anche per via delle restrizioni dettate dall'emergenza sanitaria COVID19;
- ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziario, in data 9.06.2020.
- si è recato presso gli uffici tecnici comunali per effettuare la ricerca
- ha richiesto l'atto di proprietà al notaio rogante



Risposta ai quesiti del giudice

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L'immobile oggetto di causa è sito in Guardavalle (CZ) alla via Antonio Giordano, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30, particella 287 sub 7 e particella 1425 sub 2.

L'immobile è un appartamento situato al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina con numero totali di tre piani fuori terra, con struttura portante parte in muratura e parte in calcestruzzo armato orizzontamenti in latero cemento. Si accede all'immobile dal lato est in prospicenza di traversa Antonio Giordano, tale accesso è ad un livello superiore al piano strada di Via A. Giordano, difatti l'appartamento dal lato nord risulta essere al piano stradale mentre dal lato Sud di Via A. Giordano risulta essere situato a tre piani fuori terra, come già descritto.





Figura 1 - Vista aerea dell'immobile oggetto di causa (fonte Google Earth)

L'appartamento è costituito da ingresso, tre stanze da letto, una cucina, un salone, un ripostiglio e da due bagni; si presenta in discrete condizioni manutentive. Nel vano cucina e nella stanza da letto lato nord presenta delle macchie di infiltrazioni, quella nel soffitto della cucina presumibilmente risulta bloccata, mentre quella sul lato nord risulta essere una infiltrazione causata da umidità di risalita e dalla circostanza che il muro lato nord è controterra.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte in legno, il bagno principale risulta essere arredato e così composto: wc, bidet, lavabo e vasca, quello secondario risulta essere così costituito: doccia (senza piatto doccia, ricavata installando da parete a parete box doccia monolaterale scorrevole a due ante) manca il lavabo ma esistono le predisposizioni per gli allacci.

Nessuno degli ambienti ha il lampadario o altro tipo di terminale, vi sono evidenti fili elettrici che fuoriescono dal solaio.

L'immobile è dotato di balconi su tutto il lato sud e su tutto il lato est.



Per come dichiarato dal custode e professionista delegato durante il sopralluogo, risulta essere sprovvisto delle forniture di acqua, gas ed elettricità, quindi gli impianti non sono alimentati.

Non risulta essere occupato e/o utilizzato da qualcuno, allo stato risulta essere disabitato da diversi anni.

Si rimanda all'allegato n. 1 per la "Documentazione fotografica" e all'allegato n. 2 per quella ipocatastale e all'allegato n. 3 per l'atto di provenienza.

Nello specifico le particelle in questione sono le seguenti:

- **foglio 30, particella 287 sub 7 – particella 1425 sub 2 A/2 Sup. Catastale 151 mq**

Intestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] : Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita per notar Carrara Patrizia del 01.04.2008 n. di repertorio 18951 (all. n. 3).

- ***Ispezione Ipotecaria***

Si rimanda all'allegato n. 2.



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 agenzia immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe):

Si vuole ricercare il più probabile valore di mercato tramite una stima comparativa mediante l'impiego del parametro inerente la superficie, espressa in metri quadrati. A tal fine si sono presi in considerazione un bene comparabile a quello oggetto di stima nelle immediate vicinanze dello stesso, poi si è proceduto a formulare il giudizio di stima con la mediante formula:

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum P_i} * P_x$$

Dove:

V_x= valore del bene da stimare

P = parametro prescelto (superficie in mq)

∑V_i = sommatoria del valore dei beni oggetto di confronto

∑P_i = sommatoria del parametro dei beni oggetto di confronto

P_x = ammontare del parametro nel bene da valutare (superficie in mq)

Così facendo

Campione	Prezzo (€)	Parametro (superficie mq)
Bene simile	32.000,00	117

Valore a mq	32.000,00	273,50
	117	

Si precisa che è stato trovato un solo bene simile nonostante le ricerche effettuate, consapevoli che non può essere preso in considerazione come campione rappresentativo si ritiene opportuno fare riferimento anche alle indicazioni sui valori immobiliari della Banca dati delle quotazioni



immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, gli immobili in esame ricadono in zona “Centro urbano” con codice di zona A2, nel range di 550,00 e 660,00 euro a m².

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: GUARDAVALLE

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/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	660	L	2,1	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	600	L	1,9	2,9	N
Ville e Villini	NORMALE	630	790	L	2,4	2,9	N

Schermata sito Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

Per l’immobile in questione si farà quindi una media tra il valore indicato dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare e il valore trovato tramite la stima comparativa, nello specifico tale media è pari a 411.75 €/m² , si ritiene opportuno sulla scorta dell’esperienza pregressa, utilizzare un valore di 400,00 €/m² .

- Abitazione di tipo civile identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Guardavalle foglio 30, particella 287, sub 7 sup. 151.00 m2 stimato in euro 60400,00 diconsi sessantamilaquattrocento,00 euro, si ritiene opportuno detrarre il costo per sanare delle difformità planimetriche, tale costo sarebbe quello della pratica urbanistica in sanatoria dei diritti di segreteria e del compenso tecnico con relativa variazione catastale, per un valore complessivo di 3.000,00 €, **quindi il valore dell’immobile diventerebbe 57400,00 euro**



diconsi cinquantasettemilaquattrocento,00 euro, (la quota della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] è di 1/1).

- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

Non è possibile una divisione in lotti in quanto l'immobile è un appartamento con un unico accesso.

- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietaria per 1/1 degli immobili.

- 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 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 in 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;*

Sul bene non risultano esservi vincoli e oneri, ad eccezione delle limitazioni che si prefigurano dalla diversa distribuzione degli spazi interni facilmente sanabile.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico, come da controllo presso il settore urbanistica del comune di Guardavalle (all.n.4).



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;

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita notaio Carrara Patrizia del 13.03.2008 n. di repertorio 18951 (all. n. 3), la proprietà che insiste sul foglio 30 del comune di Guardavalle è composta dalla particella 287 sub 7 e dalla particella 1425 sub 2, fra loro graffate, richiamando l'atto notarile redatto nel 13.03.2008 dal notaio Dott.sa Carrara Patrizia, si evince che le opere relative al fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari sono state realizzate in data anteriore al 1 settembre 1967 quindi prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967 pertanto risulta regolare urbanisticamente (all. n. 3-4).

Non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità (all. n. 4).

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 titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'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'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Al fine di sanare le divergenze planimetriche interne tra lo stato di fatto e quello catastale sarà necessario redigere una Cila in sanatoria seguita dalla variazione catastale, il costo dei versamenti dei diritti di segreteria e della Pratica Tecnica con relativa variazione catastale è di 3.000,00 €.

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 pretesato di euro 200,00.

Si vuole precisare che gli impianti non risultano allacciati alla rete da diverso tempo. Si è redatta l'APE e caricata sull'apposito portale regionale, si rimanda all'all. n. 6

Per tutto quello non espressamente trattato nella presente relazione peritale si rimanda agli allegati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Elenco allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Documentazione Ipo-Catastale

Allegato 3 – Atto di provenienza

Allegato 4 – Richieste di accesso e atti Comunali

Allegato 5 – Planimetria stato di fatto

Allegato 6 – APE

Allegato 7 – Atti beni comparabili

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferito e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Catanzaro 7 ottobre 2020

Il C.T.U.

Ing. Francesco Fabiano



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 2 - Vista prospettica dell'immobile dal lato sud



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 2 - Vista prospettica dell'immobile dal lato nord



Figura 3 - Vista prospettica dell'immobile dal lato est



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

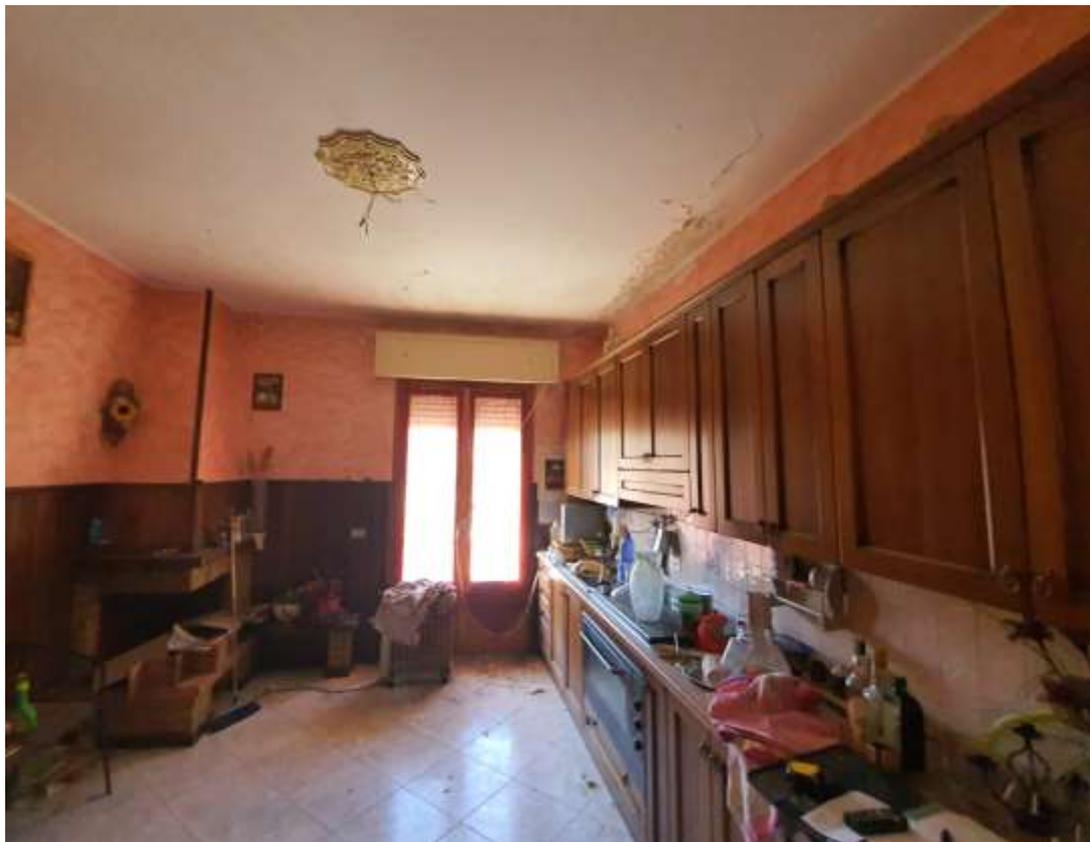


Figura 4 – Vano cucina





Figura 5 – Bagno principale



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 6 – Stanza da letto





Figura 7 – Stanza da letto



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 8– bagno secondario



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 9– Ripostiglio





Figura 10 - Parte del salone





Figura 11 - Parte del salone



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Figura 12 - Disimpegno





Figura 13 - Balcone lato sud





Figura 14 - Balcone lato est





Figura 15 - Particolare infiltrazione Salone



Figura 16 - Particolare infiltrazione Cucina





Figura 17 - Particolare infiltrazione Stanza da letto



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 2 – Documentazione Ipo-Catastale



N=-70600

E=6700



6-Apr-2020 9:59:2
Prot. n. T22877/2020

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: GUARDAVALLE
Foglio: 30

1 Particella: 287

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Dati della richiesta	Comune di GUARDAVALLE (Codice: E239)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 30 Particella: 287 Sub.: 7

INTESTATO

1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte**: 144 m ²	Euro 231,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			1425	2								
Indirizzo		VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E239 - Sezione - Foglio 30 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2008 protocollo n. CZ0101186 in atti dal 17/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12100.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2008 protocollo n. CZ0013094 in atti dal 17/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1224.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2008 protocollo n. CZ0004123 in atti dal 08/01/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 217.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO n. SN piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 COST. SUB 2GRAFF.-IST. N.96345/05 (n. 7476.1/2005)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA A. GIANO piano: 1;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione degli intestati dal 13/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2008 Repertorio n.: 18951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3108.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 08/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 Registrazione: COST.SUB 2GRAFF.-IST.N.96345/05 (n. 7476.1/2005)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425		1		A/4	2	6 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 33500.1/2002)
Indirizzo		VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425				A/4	2	6 vani		Euro 198,32 L. 384.000	COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 P. F. (n. 12489/1993)
Indirizzo		, VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		2737		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 Registrazione: P.F. (n. 12489/1993)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0013094 del 17/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guardavalle

Via Antonio Giordano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particellà: 287

Subalterno: 7

Compilata da:
Valenti Lucio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

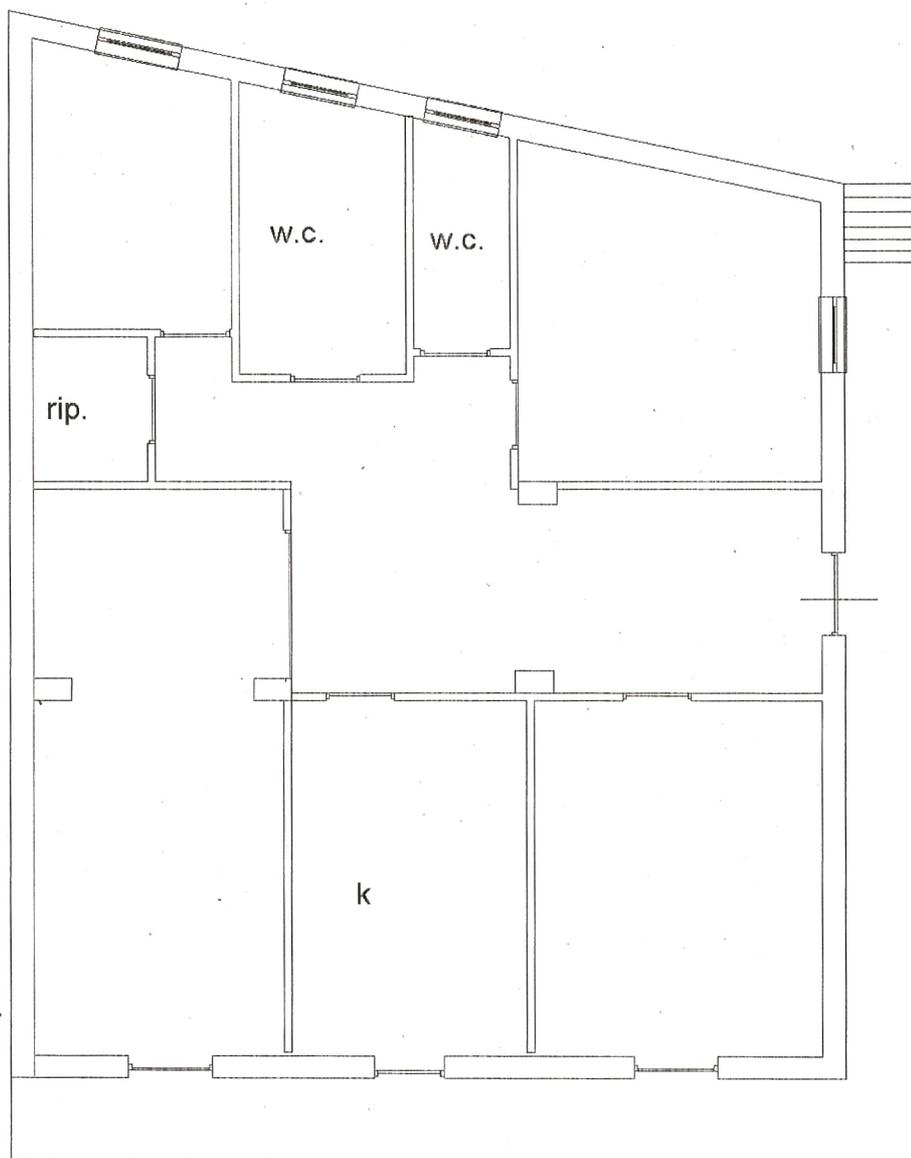
N. 2458

Scheda n. 1

Scala 1:100

Piano Primo

h. 3,00



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2020 - Comune di GUARDAVALLE(E2239) - < Foglio: 30 Particella: 287 - Subalterno 7 > Immobile graffiato
VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;

Firmato Da: FABIANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73dcfa7fd02e73f275d043eccdbd187

Direzione Provinciale di Catanzaro
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: GUARDAVALLE
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
4	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287/1425			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
6/1	VIA ANTONIO GIORDANO		S1-T			SOPRESSO PER FRAZIONAMENTO	
7/2	VIA ANTONIO GIORDANO		1			ABITAZIONE	
8/3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
9/4	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: GUARDAVALLE
Elenco SubalterniACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
4	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
7	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
9	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287/1425			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
7/2	VIA ANTONIO GIORDANO		1			ABITAZIONE	
8/3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
9/4	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Direzione Provinciale di Catanzaro
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: GUARDAVALLE
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
4	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
9	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE			30	287/1425			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
7/2	VIA ANTONIO GIORDANO		I			ABITAZIONE	
8/3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO	
9/4	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



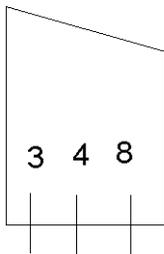
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Valenti Lucio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catanzaro	N. 2458

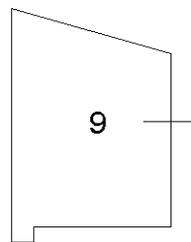
Comune di Guardavalle	Protocollo n. CZ0037263 del 12/02/2008
Sezione: Foglio: 30 Particella: 287	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

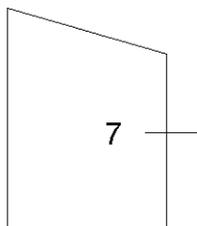
Piano Seminterrato



Piano Terra



Piano Primo



Nord



Ultima planimetria in atti



Ispezione telematica

Ispezione n. T341697 del 09/07/2020

per immobile

Motivazione Procedura esecutiva immobiliare n.

117/2019 r.g.espr.

Richiedente FBNFNC per conto di 80003600790

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GUARDAVALLE (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 30 - Particella 1425 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 09/07/2020

Elenco immobili

Comune di GUARDAVALLE (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 01425 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 4928
Pubblico ufficiale CARRARA PATRIZIA Repertorio 18951/8695 del 13/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 803 Registro Generale 4929
Pubblico ufficiale CARRARA PATRIZIA Repertorio 18952/8696 del 13/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 24/11/2010 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 19055
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 43733/2006 del 19/11/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 CPP
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 121 del 21/01/2011 (ANNULLAMENTO)Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 12100 Registro Generale 15065



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

Data 09/07/2020 Ora 21:26:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T341697 del 09/07/2020

per immobile

Motivazione Procedura esecutiva immobiliare n.
117/2019 r.g.espr.
Richiedente FBNFNC per conto di 80003600790

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7379/2019 del
28/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 3 – Atto di provenienza



parte della presente sin qui e da me letto ai comparenti che da me interpellati dichiarano di approvarlo e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore undici. e minuti zero.

FIRMATO ALL'ORIGINALE

Patrizia CARRARA Notaio - sigillo

Repertorio n.18951 Raccolta n.8695
COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno tredici del mese di marzo.
In Legnano, in una sala del Credito Emiliano S.p.A. in Corso Garibaldi n.10.
Avanti a me Dr.ssa Patrizia CARRARA, Notaio residente in Busto Arsizio,
iscritto al Collegio Notarile di Milano,

sono comparsi:
quale parte venditrice

[Redacted]

quale parte acquirente

[Redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1

I signori [Redacted] con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, cedono e vendono alla signora [Redacted] che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari a parte del fabbricato sito in Comune di GUARDAVALLE, via Antonio Giordano:

- appartamento al primo piano composto da quattro locali, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e balcone, con annesso locale ad uso magazzino al piano seminterrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 30 (trenta), mappali 287 (duecentottantasette) subalterno 7 (sette) e 1425 (millequattrocentoventicinque) subalterno 2 (due) fra loro graffati, via Antonio Giordano, Piano 1, Zona Censuaria 1, categoria A/2, classe U, Vani 6,5, rendita catastale proposta Euro 231,63 (duecentotrentuno virgola sessantatrè) (denuncia di variazione prot n. CZ0013094 presentata all'Agenzia del Territorio di Catanzaro il giorno 17 gennaio 2008), foglio 30 (trenta), mappali 287 (duecentottantasette) subalterno 8 (otto) e 1425 (millequattrocentoventicinque) subalterno 3 (tre) fra loro graffati, via Antonio Giordano, Piano S1, Zona Censuaria 1, categoria C/2, classe 2, Mq. 17, rendita catastale proposta Euro 10,54 (dieci virgola cinquantaquattro) (denuncia di variazione prot n. CZ0040817 presentata all'Agenzia del Territorio di Catanzaro il giorno 14 febbraio 2008).

COERENZE in contorno,

- dell'appartamento: proprietà [Redacted] (o aventi causa), stradella Santa Maria da due lati, via Giordano;

- del magazzino: proprietà [Redacted] (o aventi causa), terrapieno, stradella Santa Maria, via Giordano.

A miglior identificazione delle porzioni immobiliari sopra descritte si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", sottoscritte dai comparenti e da me notaio, copie delle relative planimetrie catastali.

ARTICOLO 2

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE di VARESE
Reg.to a Varese il 27/03/2008
al n° 2433 Serie AT



==== DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA ====
==== IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA =====

I signori [REDACTED] da me previamente richiamati sulle sanzioni penali previste dall'art.76 comma 3 del T.U. approvato con D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano che le opere relative al fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. =====

La parte alienante, ai sensi dell'art. 22 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, che per opere di manutenzione ordinaria all'appartamento è stata presentata al Comune di Guardavalle Denuncia di Inizio Attività n. 710 in data 31 gennaio 2002. =====

I venditori dichiarano altresì che successivamente a tale data non sono state realizzate ulteriori opere od apportate modifiche senza le prescritte autorizzazioni richieste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica e garantiscono che le porzioni immobiliari in contratto sono immuni da deficienze igienico - sanitarie concrete e sostanziali che le possano rendere inidonee all'uso. =====

==== ARTICOLO 3 =====

Quanto venduto si intende e viene trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova attualmente, con tutte le ragioni, accessioni, servitù e pertinenze e con il trasferimento immediato della piena proprietà e del possesso materiale e legale. =====

Inoltre la parte venditrice dichiara che gli impianti sono conformi alle norme sulla sicurezza elettrica e sul gas ai sensi della legge 46/90 ma non produce le relative certificazioni. =====

PROVENIENZA (in una maggiore consistenza): atto in data 4 ottobre 1978 n. 1785/814 di repertorio a rogito notaio Edda Rao di Soverato, ivi registrato il 24 ottobre 1978 al n. 1223 - vol. 40 e trascritto a Catanzaro il 24 ottobre 1978 ai nn. 17239/15677. =====

==== ARTICOLO 4 =====

La vendita è fatta ed accettata per il prezzo che le parti dichiarano convenuto in complessivi Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero). =====

Le parti, da me preventivamente richiamate sulle responsabilità penali in cui si può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per effetti dell'articolo 76 del T.U. approvato col D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006 n.223 convertito dalla legge 4 agosto 2006 n.248, dichiarano: =====

a) che per la presente cessione non si sono avvalse di mediazione immobiliare; =====

b) che il prezzo dalle stesse convenuto per la presente cessione immobiliare è stato corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice con tre assegni circolari non trasferibili emessi in data 13 marzo 2008 da CREDEM di Legnano ciascuno dell'importo di Euro 32.200,00 (trentaduemiladuecento virgola zero zero) aventi rispettivamente i numeri [REDACTED] =====

[REDACTED] Euro 3.400,00 (tremilaquattrocento virgola zero zero) con assegno Poste Italiane non trasferibile Filiale di San Vittore Olona in data 13 marzo 2008 avente il numero 5553308734-12. =====

Le parti dichiarano che l'intero prezzo come sopra pagato dalla parte

acquirente è costituito dal netto ricavo del finanziamento che verrà stipulato dalla stessa parte acquirente con il Credito Emiliano S.p.A. filiale di Legnano con atto immediatamente successivo al presente che la parte acquirente si obbliga a contrarre. =====

La parte venditrice rilascia liberatoria quietanza a saldo alla parte acquirente dichiarando di nulla avere a pretendere e rinunciando all'ipoteca legale. =====

Ai sensi dell'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, la parte acquirente richiede a me Notaio ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, la base imponibile sia costituita dal valore dell'unità immobiliare determinata ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del citato T.U., pari ad Euro 30.513,42 (trentamilaquattrocentotredici virgola quarantadue). =====

==== ARTICOLO 5 =====

La parte venditrice, volendosi assumere in caso diverso la responsabilità per l'evizione e per i danni, dichiara e garantisce che quanto venduto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità e che le stesse porzioni immobiliari sono libere da censi, canoni, livelli, ed altri oneri reali in genere, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi, da litis pendenze, da diritti di prelazione di natura reale, da ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli. =====

==== ARTICOLO 6 =====

Gli effetti attivi e passivi di quest'atto decorrono da oggi e pertanto da oggi in avanti si intenderanno rispettivamente a carico ed a favore della parte acquirente i pesi ed i frutti. =====

==== ARTICOLO 7 =====

Tutte le spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente. =====

==== ARTICOLO 8 =====

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del Codice Civile: =====

- i signori [REDACTED] dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione dei beni; =====

- la signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. =====

==== ARTICOLO 9 =====

Le parti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio le informazioni di cui all'art.13 del D.Lgs. 196/2003 e di prestare il proprio consenso all'utilizzo dei propri dati anche in relazione alla normativa anti riciclaggio. =====

==== ARTICOLO 10 =====

Ai fini fiscali dichiarano le parti che tra le stesse non corre alcuno dei rapporti di cui all'art.26 D.p.r. n.131/1986. =====

==== ARTICOLO 11 =====

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui al comma 2 bis dell'art. 12 D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito in Legge 13 maggio 1988 n. 154, disposizioni introdotte dall'articolo 10 comma 20 del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito in Legge 8 agosto 1996 n. 425. =====

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza. =====

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato su due fogli dei quali occupa sei facciate intere e

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guardavalle
Via Antonio Giordano _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 287
Subalterno: 7

Compilata da:
Valenti Lucio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

N. 2458

Scheda n. 1

Scala 1:100

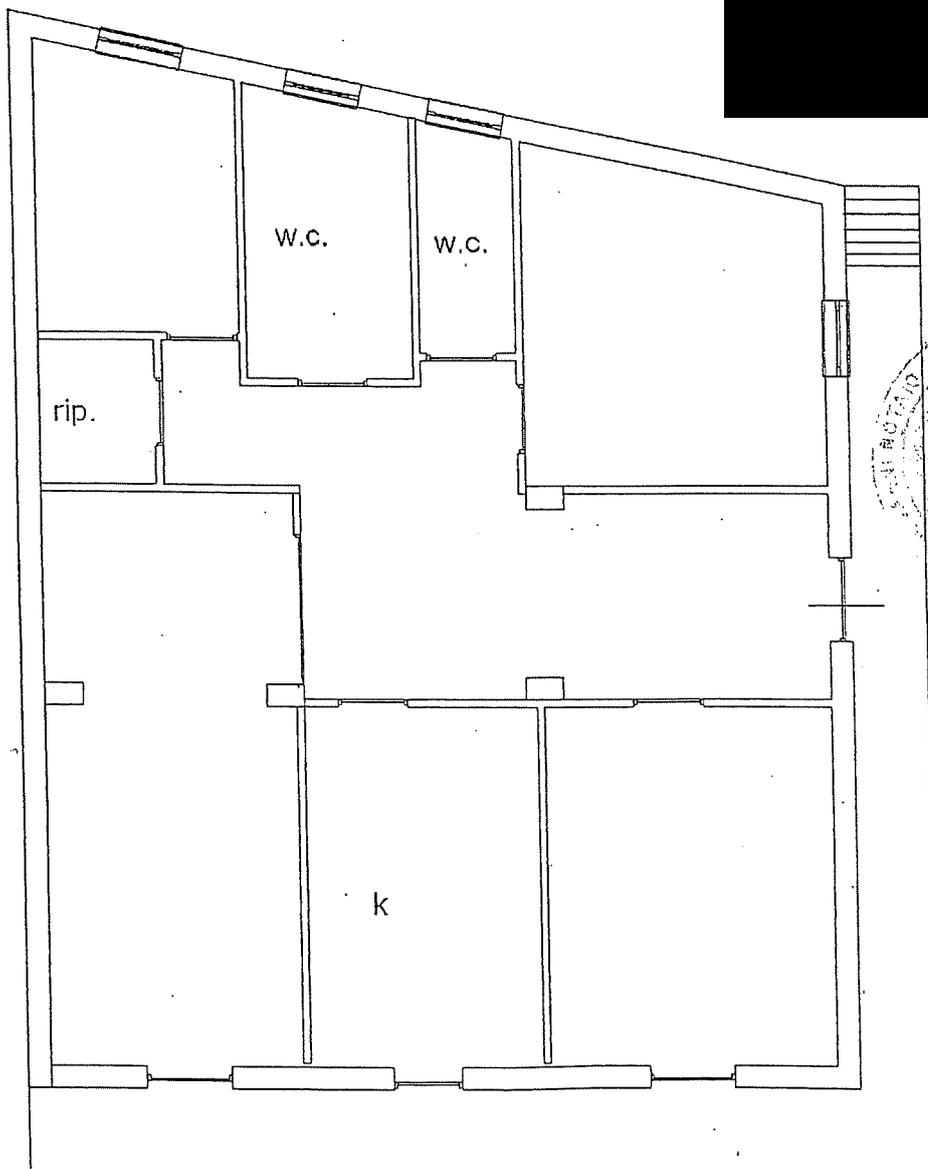
ALLEGATO "A"....."

ALN 12951 DI REPERTORIO

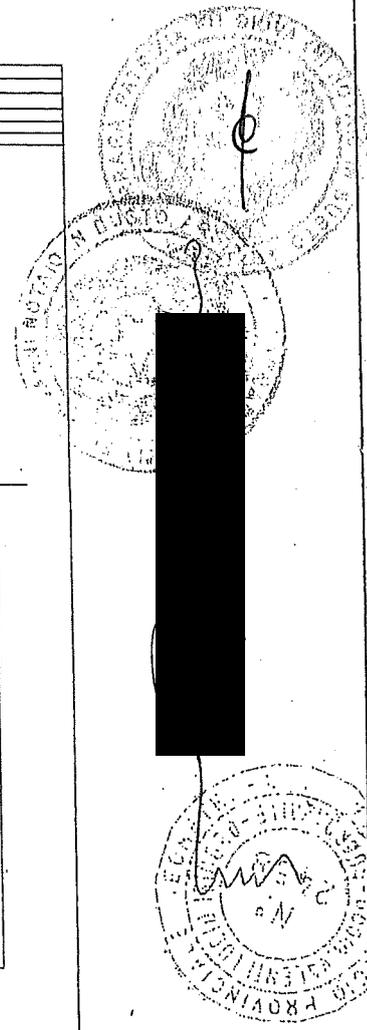
E N 8695 DELLA RACCOLTA

Piano Primo

h. 3,00



Nord



ANNULLATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0353804 del 21/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guardavalle

Via Antonio Giordano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 287

Subalterno: 8

Compilata da:

Valenti Lucio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catanzaro

N. 2458

Scheda n. 1

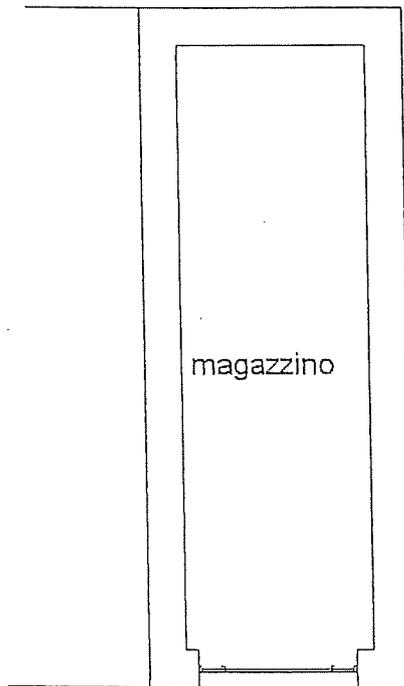
Scala 1:100

ALLEGATO " B "

AL N 1895.1 DI REPERTORIO

E N 2695 DELLA RACCOLTA

Piano Seminterrato h. 4,50



Nord



Ultima Planimetria in atti

Data: 21/01/2008 - Vis. n. MI0053005 - Richiesta n. 16487 - Richiedente NOVELLO

tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2008 - Comune di GUARDAVALLE (E239) - Foglio: 30 Particella: 287 - Subalterno 8 - VIA ANTONIO GIORDANO piano: S1;

Firmato Da: FABIANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73dcfa7fd02e73f275d043eccdbd187

Certifico io D^{ssa} Patrizia Carrara Notaio
in Busto Arsizio che la presente copia,
composta di fogli tre è conforme
al suo originale firmato a norma di Legge.

Busto Arsizio, il 31/07/2020






Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 3 – Richiesta di accesso e atti comunali



Comune di Guardavalle
Settore Urbanistica-Edilizia Privata

Il sottoscritto Francesco Fabiano nato a Catanzaro il [REDACTED] residente a Catanzaro in via [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di C.T.U. nominato in merito alla causa RG 117/2019 sezione prima civile del Tribunale di Catanzaro, con luoghi oggetto di causa siti alla via Antonio Giordano identificati al catasto dei fabbricati del comune di Guardavalle:

- 1) foglio 30 part. 287 sub n.7
- 2) foglio 30 part. 1425 sub n.2

CHIEDE

- Di poter prendere visione e nel caso estrarre/ricevere copia delle autorizzazioni urbanistiche degli immobili in questione (integrando tale richiesta con relativa ricevuta di versamento dei diritti spettanti all'amministrazione);
- Se i beni succitati siano gravati da censo, livello o uso civico;
- L'esistenza della dichiarazione di Agibilità (o similari Scia Agibilità ecc), e nel caso positivo l'estrazione di copia conforme (integrando tale richiesta con relativa ricevuta di versamento dei diritti spettanti all'amministrazione)

Si richiede per quanto possibile, l'espletamento della presente tramite vie telematiche in ragione delle ristrettezze dettate dall'emergenza COVID-19.

Allegati:

- Copia nomina Giudice;
- Copia Carta d'identità;
- Copia visure storiche.
- Copia Mappa Catastale

Il CTU
Ing. Francesco Fabiano *

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*





TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 117/2019 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Carmen Ranieli,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 26.10.2019, consegnato il 06.11.2019 ed iscritto a ruolo il 13.11.2019, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento;
letta l'istanza di vendita depositata in data 15.11.2019 ed esaminata la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 23.12.2019;

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 del **14 maggio 2020, ore 9,30**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'Avv. Rossana Uva;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'In. Francesco Fabiano 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 rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;



- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con 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;
- 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 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;
- 9) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato 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 **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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”), 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 del *** e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed 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, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.

Convoca l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi (v. allegato A), 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 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 prima che sia fissata la vendita dell'immobile 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.

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, lì 09/01/2020

Il Giudice dell'esecuzione
dr.ssa Carmen Ranieli





Tribunale di Catanzaro
Settore Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

che il Custode provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignoratorio, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione del provvedimento più opportuni ex art. 560 c.p.c.;
- 4) valuti l'opportunità, se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore, di presentare istanza al G.E. al fine di autorizzare il debitore a continuare ad abitarvi ex art. 560 comma 3 c.p.c., allegando all'istanza certificato di stato di famiglia e ultima dichiarazione dei redditi del debitore;
- 5) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine ed a quello del G.E.;
- 6) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno mensili** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 7) 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;
- 8) 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.;
- 9) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 10) 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;
- 11) renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando in modo analitico e distinto 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



interventuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il rendiconto finale della gestione;

- 12) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri, 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'esercizio dell'azione di 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 CUSTODE GIUDIZIARIO (per accettazione incarico)

IL G.E.

f.to dott.ssa Carmen Ranieli



Visura storica per immobile

Data: 06/04/2020 - Ora: 09.50.21 Segue

Visura n.: T20007 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Dati della richiesta	Comune di GUARDAVALLE (Codice: E239)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 30 Particella: 287 Sub.: 7

INTESTATO

1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte**: 144 m ²	Euro 231,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			1425	2								
Indirizzo		VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E239 - Sezione - Foglio 30 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2008 protocollo n. CZ0101186 in atti dal 17/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12100.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2008 protocollo n. CZ0013094 in atti dal 17/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1224.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2008 protocollo n. CZ0004123 in atti dal 08/01/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 217.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO n. SN piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 COST. SUB 2GRAFF.-IST. N.96345/05 (n. 7476.1/2005)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA A. GIANO piano: 1;										

Visura storica per immobile

Data: 06/04/2020 - Ora: 09.50.21 Segue

Visura n.: T20007 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione degli intestati dal 13/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2008 Repertorio n.: 18951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3108.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 08/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 Registrazione: COST.SUB 2GRAFF.-IST.N.96345/05 (n. 7476.1/2005)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425		1		A/4	2	6 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 33500.1/2002)
Indirizzo		VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425				A/4	2	6 vani		Euro 198,32 L. 384.000	COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 P. F. (n. 12489/1993)
Indirizzo		, VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		2737		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 Registrazione: P.F. (n. 12489/1993)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Data: 06/04/2020 - Ora: 09.50.21 Fine

Visura n.: T20007 Pag: 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Dati della richiesta	Comune di GUARDAVALLE (Codice: E239)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 30 Particella: 1425 Sub.: 2

INTESTATO

1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287 1425	7 2	1		A/2	U	6,5 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte**: 144 m ²	Euro 231,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E239 - Sezione - Foglio 30 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287 1425	7 2	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2008 protocollo n. CZ0101186 in atti dal 17/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12100.1/2008)
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 231,63	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2008 protocollo n. CZ0013094 in atti dal 17/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1224.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2008 protocollo n. CZ0004123 in atti dal 08/01/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 217.1/2008)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA ANTONIO GIORDANO n. SN piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	287	7	1		A/3	2	6,5 vani		Euro 174,56	VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 COST. SUB 2GRAFF.-IST. N.96345/05 (n. 7476.1/2005)
			1425	2								
Indirizzo		, VIA A. GIANO piano: 1;										

Visura storica per immobile

Data: 06/04/2020 - Ora: 09.51.19 Segue

Visura n.: T20328 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Situazione degli intestati dal 13/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2008 Repertorio n.: 18951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3108.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 08/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/03/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 08/08/2005 protocollo n. CZ0101981 in atti dal 08/08/2005 Registrazione: COST.SUB 2GRAFF.-IST.N.96345/05 (n. 7476.1/2005)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425		1		A/4	2	6 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 33500.1/2002)
Indirizzo		VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1425				A/4	2	6 vani		Euro 198,32 L. 384.000	COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 P. F. (n. 12489/1993)
Indirizzo		, VIA GIORDANO ALFONSO piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		2737		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
2	██████████		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/11/1998 Registrazione: P.F. (n. 12489/1993)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2020

Unità immobiliari n. 1

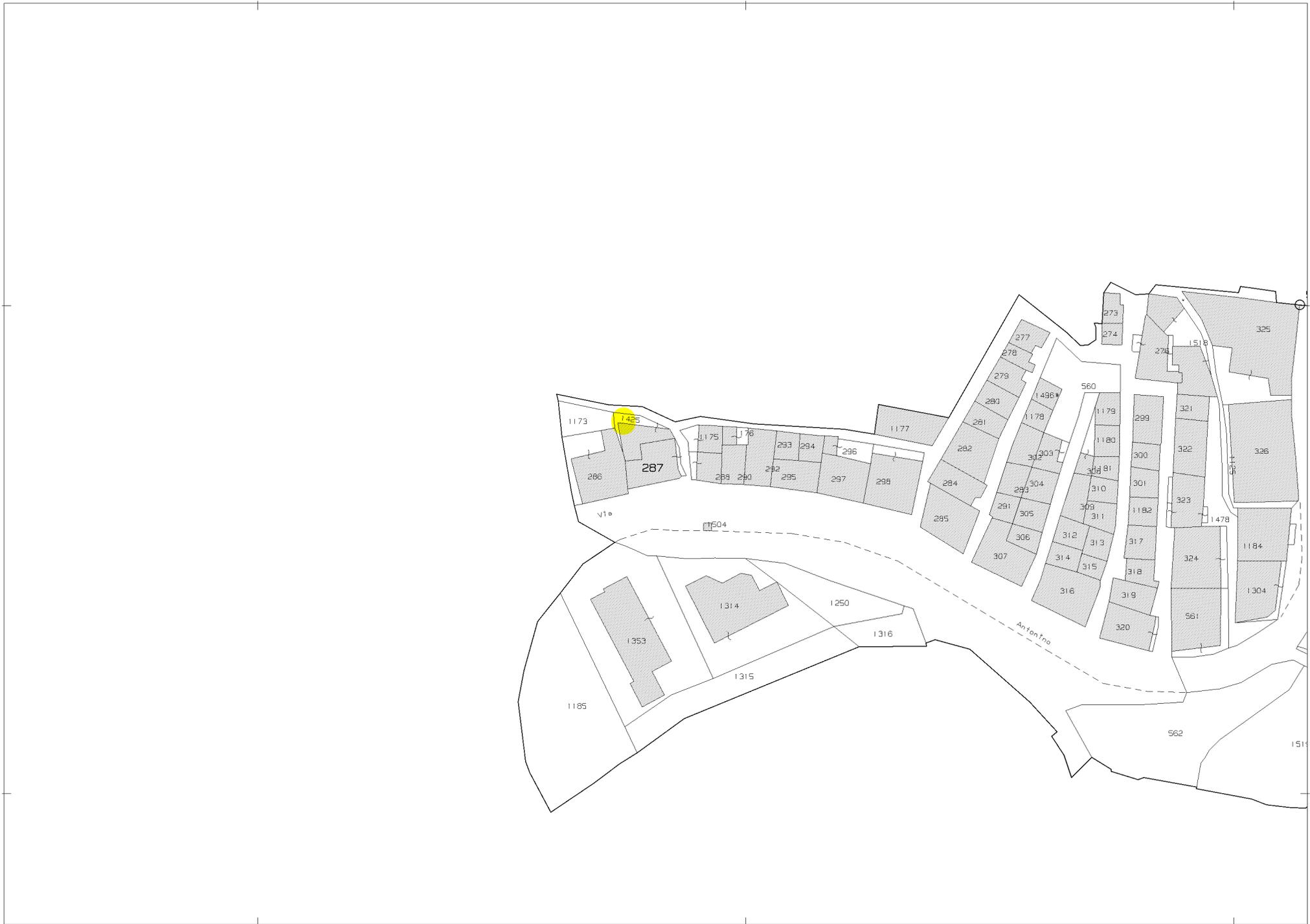
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

N=-70600



E=6700

1 Particella: 287

Comune: GUARDAVALLE
Foglio: 30
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

6-Apr-2020 9:59:2
Prot. n. T22877/2020



Comune di GUARDAVALLE

(Prov. di Catanzaro)

Tel. 0967/82067

Mail - protocollo@comune.guardavalle.cz.it

Pec - protocollo.guardavalle@asmepec.it

UFFICIO TECNICO

Mail - ufficiotecnico@comune.guardavalle.cz.it

Pec ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it

Prot. n° 2666

Oggetto:	Fabbricato via A. Giordano identificato al catasto al foglio 30 part. 287 sub.7 e part. 1425 sub. 2. Risposta nota del 07/04/2020 prot. 2246
CTU	Ing. Francesco Fabiano CTU causa RG 117/2019;

Ing. FABIANO FRANCESCO

Via L. Pascali n.7

CATANZARO

PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta a codesto ufficio in data 07/04/2020 prot. 2246 dell'ing. Francesco Fabiano, nato a Catanzaro [REDACTED] e ivi residente [REDACTED] in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Catanzaro – Procedura esecutiva immobiliare n° 117/2019, con la quale chiede informazioni su eventuali autorizzazioni urbanistiche, certificato di agibilità rilasciato sull'unità immobiliare riportato al N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 30 Particella 287 Sub. n° 7 e part.1425 sub n.2 :
Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che su detto immobile posto in Guardavalle Via A. Giordano, riportato al N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 30 Particella 287 sub. n.7 e part.1425 sub n.2, agli atti di questo ufficio non risulta essere stato mai rilasciato certificato di agibilità;

Che il terreno su cui insiste il fabbricato di che trattasi non è gravato di vincoli di uso civico, ne è stata mai richiesta affrancazione;

Che per detto immobile è stata presentata in data 31/01/2002 una denuncia di inizio lavori – DIA – n.7/2002 per lavori di manutenzione ordinaria e opere interne.

Per la consultazione della documentazione potrà rivolgersi all'ufficio Tecnico del comune previo appuntamento, a richiesta inoltre è possibile rilasciare copia della documentazione, previo versamento di euro 30,00 su c/c postale n. 12393880 intestato al Comune di Guardavalle per come previsto dal Regolamento comunale.

Infine, ai sensi della Legge 241/90, si comunica che il responsabile del procedimento è l'ing. Giovandomenico ROMEO.

Guardavalle, lì 24/04/2020

IL RESPONSABILE
f.to ing. Giovandomenico Romeo

* Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi Dell'articolo 3, comma 2 del D.lgs n.39/93



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Comune di Guardavalle
Settore Urbanistica-Edilizia Privata

Il sottoscritto Francesco Fabiano nato a Catanzaro il [REDACTED] residente a Catanzaro in via [REDACTED] in qualità di C.T.U. nominato in merito alla causa RG 117/2019 sezione prima civile del Tribunale di Catanzaro, con luoghi oggetto di causa siti alla via Antonio Giordano identificati al catasto dei fabbricati del comune di Guardavalle:

- 1) foglio 30 part. 287 sub n.7
- 2) foglio 30 part. 1425 sub n.2

CHIEDE

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni indicati;
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.

Si richiede per quanto possibile, l'espletamento della presente tramite vie telematiche in ragione delle ristrettezze dettate dall'emergenza COVID-19.

Allegati:

- Copia nomina Giudice;
- Copia Carta d'identità;
- Copia visure storiche.
- Copia Mappa Catastale

Il CTU
Ing. Francesco Fabiano *

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*





Comune di GUARDAVALLE

(Prov. di Catanzaro)

Tel. 0967/82067

Mail - protocollo@comune.guardavalle.cz.it

Pec - protocollo.guardavalle@asmepec.it

UFFICIO TECNICO

Mail - ufficiotecnico@comune.guardavalle.cz.it

Pec ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it

Prot. n°4566

Oggetto:	Fabbricato via A. Giordano identificato al catasto al foglio 30 part. 287 sub.7 e part. 1425 sub. 2. Risposta nota del 01/07/2020 prot. 4420
CTU	Ing. Francesco Fabiano CTU causa RG 117/2019;

Ing. FABIANO FRANCESCO

Via L. Pascali n.7

CATANZARO

PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta a codesto ufficio in data 10/07/2020 prot. 4420 dell'ing. Francesco Fabiano, nato a Catanzaro il [REDACTED] e ivi residente [REDACTED] in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Catanzaro – Procedura esecutiva immobiliare n° 117/2019, con la quale chiede la verifica della regolarità edilizia e conformità urbanistica dell'unità immobiliare riportato al N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 30 Particella 287 Sub. n° 7 e part.1425 sub n.2 :

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che su detto immobile posto in Guardavalle Via A. Giordano, riportato al N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 30 Particella 287 sub. n.7 e part.1425 sub n.2, risulta la seguente situazione urbanistica:

Porzione fabbricato foglio 30 part. 287 sub. 7

ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, la consistenza sopra riportata è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967 (01/09/1967) e che da allora non ha subito opere e trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, pertanto risulta regolare urbanisticamente.

Porzione fabbricato foglio 30 part. 1425 sub. 2

dagli atti in possesso di quest'ufficio, per la consistenza sopra riportata non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione della porzione di fabbricato.

Per la consultazione della documentazione potrà rivolgersi all'ufficio Tecnico del comune previo appuntamento; a richiesta inoltre è possibile rilasciare copia della documentazione, previo versamento di euro 30,00 su c/c postale n. 12393880 intestato al Comune di Guardavalle per come previsto dal Regolamento comunale.

Infine, ai sensi della Legge 241/90, si comunica che il responsabile del procedimento è l'ing. Giovandomenico ROMEO.

Guardavalle, li 16/07/2020

IL RESPONSABILE
Ing. Giovandomenico Romeo

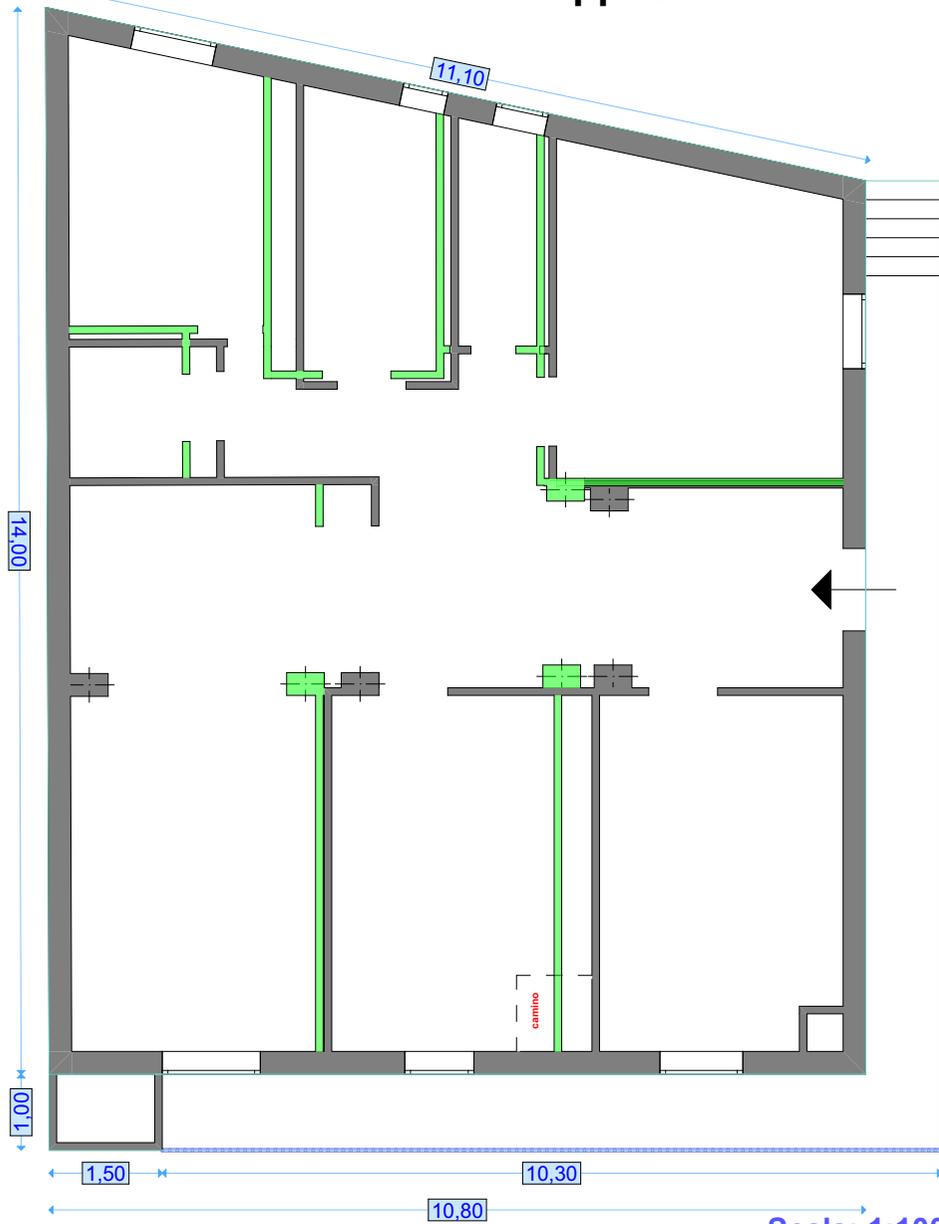


Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 5 – Planimetria stato di fatto



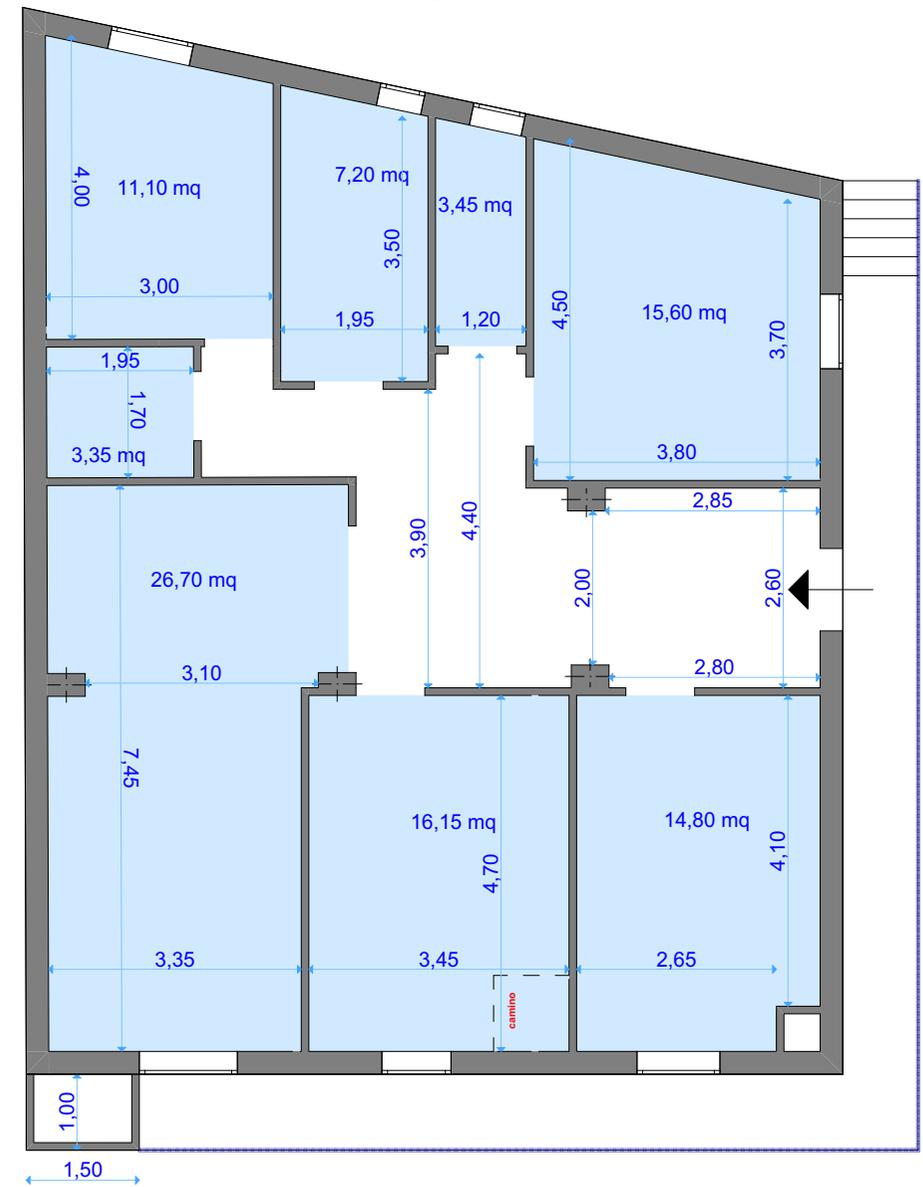
Planimetrie Sovrapposte



Stato di Fatto

Planimetria Catastale

Planimetria Stato di Fatto



Stato di Fatto

Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 6 APE



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro : true

Dati identificativi



Regione : **Calabria**

Comune : **Guardavalle (CZ)**

Cod.Istat: 79061

Indirizzo : **via Antonio Giordano**

CAP 88065

Piano : 2 - Interno :

Coord. GIS : **Lat : 38.505436 ; Long : 16.499697**

Zona climatica : **C**

Anno di costruzione : **1966**

Superficie utile riscaldata (m²) : **121.57**

Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**

Volume lordo riscaldato (m³) : **419.73**

Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		Guardavalle - E239				Sezione		Foglio		30	Particella		287
Subalterni	da	7	a	7	da	a	da	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>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #D9EAD3;">INVERNO</th> <th style="background-color: #D9EAD3;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <div style="border: 2px solid #4F81BD; padding: 10px; background-color: #FFC000; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: white;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold; color: white;">G</p> <p style="font-size: 0.8em;">EP_{gl,nren}</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">237.54</p> <p style="font-size: 0.8em;">kWh/m² anno</p> </div> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.1em;">B (67.30)</div> <p>Se esistenti:</p> <div style="background-color: #FFC000; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.1em;">-- (---)</div>
INVERNO	ESTATE							

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 _{gl,nren} 237.54 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2910.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² 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			Emissioni di CO ₂ 47.51 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	8.0	D (99.11)	D 99.11 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	419.73	m ³
S - Superficie disperdente	423.02	m ²
Rapporto S/V		1.0078
EPH,nd	157.09	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0330	-
YIE	0.7797	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	Impianto simulato		-	-	0.00	0.73 η_H	0.00	214.35
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato		-	-	0.00	0.57 η_W	0.00	23.19
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di 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

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

Nome e Cognome / Denominazione	Fabiano Francesco
Indirizzo	██████████
E-mail	FRANCESCO.FABIANO5@INGPEC.EU
Telefono	0961541399 - 3932653884
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (CZ) / 2940
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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>

Informazioni aggiuntive	
--------------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 09/06/2020
--	----	------------------------

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 08/10/2020

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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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.



Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico¹ (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico¹ mai attivato ovvero di presenza di impianto termico¹ non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto Francesco Fabiano residente in via L. Pascali n° 7 Comune Catanzaro Prov. CZ Telefono: 0961541399 ,
Cellulare : 393.2653884 , email ing.fabianof@gmail.com – PEC francesco.fabiano5@ingpec.eu

in qualità di: occupante, proprietario, amministratore, CTU/CTP Terzo responsabile dell'impianto termico Altro (specificare:)

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune Guardavalle Provincia (CZ), in via Antonio Giordano piano 2, dati catastali _____ FG 30 PART. 287 SUB 7 GRAFFATA CON FG 30 PART. 1425 SUB2 _____

- non è dotato di un impianto termico²;
- è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è stato mai attivato (prima messa in esercizio)²;
- è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento²;

Catanzaro lì, 08/10/2020

Firmato digitalmente

Il sottoscritto Francesco Fabiano residente in via L. Pascali n° 7 Comune Catanzaro Prov. CZ Telefono: 0961541399 ,
Cellulare : 393.2653884 , email ing.fabianof@gmail.com – PEC francesco.fabiano5@ingpec.eu

in qualità di **CERTIFICATORE** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile su riportato

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che le informazioni su riportate **CORRISPONDONO AL VERO** essendo state da me personalmente verificate nel corso del sopralluogo obbligatorio effettuato preliminarmente al rilascio del predetto APE.

Catanzaro lì, 08/10/2020

Firmato digitalmente

¹ si intende per "impianto termico", un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Sono ricompresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate

² Barrare esclusivamente la condizione che ricorre



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

Allegato n. 7 - Atto bene comparabile



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

Data 31/08/2020 Ora 15:06:30

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T170901 del 31/08/2020

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BRVSDR per conto di FBNFNC85T21C352Q

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 15446

Registro Particolare 12384

Data di presentazione 18/11/2019

Documento composto da 31 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-NDRNTN52R17A542E

Firmatario Notaio

Scadenza 09/10/2020



**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2019 (duemiladiciannove) questo giorno 15 (quindici) del mese di novembre, 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, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, alla presenza dei signori:

[REDACTED]

[REDACTED], 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 che quanto in atto è bene personale, il quale interviene al presente atto sia in proprio, che quale procuratore speciale di:

- [REDACTED]

[REDACTED], che a mezzo come sopra, ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale, in forza di Procura Speciale a rogito Notaio Domenico Gallelli di Roma in data 23 ottobre 2019, repertorio n. 151253, che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A"; e di:

- [REDACTED]

[REDACTED], che a mezzo come sopra, ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale, in forza di Procura Speciale a rogito Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia, in data 11 settembre 2019, repertorio n. 148688, che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "B";

- [REDACTED]

Panoramica n. s.n.c., che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale;

- [REDACTED]

[REDACTED] che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale;

PARTE ACQUIRENTE:

- [REDACTED]

[REDACTED] che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere di stato civile libero.

Interviene altresì il Signor:

- [REDACTED]



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

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

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

I signori [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/5 ciascuno e tutti per l'intero, e come sopra costituiti e rappresentati, vendono e trasferiscono alla signora [REDACTED] che accetta e compra, la piena ed esclusiva proprietà di:

- appartamento sito in Comune di Guardavalle (CZ) alla Via Roma snc, posto al piano secondo con locale lavatoio e terrazza al terzo piano, censito nel Catasto Fabbricati, catastalmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED] conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, con i seguenti dati catastali: Foglio 30 Particella 1380 subalterno 6, Via Roma snc, Piano 2-3, Zona censuaria 1^ Categoria A3 Classe 3^ Vani 7,5 Superficie Catastale Totale Mq. 132, totale escluse aree scoperte Mq. 117 Rendita Catastale Euro 232,41, con diritto al sub 1 B.C.N.C. (Corte) e al sub 2 B.C.N.C. (scala), confinante con Via Roma, vano scala, strada, salvo altri.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come integrato e modificato dall'art.19 del D.L. n.78 del 31 maggio 2010 convertito in Legge in data 30 luglio 2010 n.122, la parte alienante come sopra costituita e rappresentata dichiara:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "C";
- che vi è piena conformità delle planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto degli immobili in oggetto.

Io Notaio avendo effettuato completa visura ipotecaria e catastale relativa a tutte le unità urbane di cui al presente atto, sempre ai sensi dell'art. 29 comma primo bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, attesto che sussiste piena conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari, risultando prima del presente atto in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per diritti pari a 1/5 ciascuno di piena proprietà, in virtù di quanto in appresso specificato.

ARTICOLO 2 - PROVENIENZA

Il presente bene è pervenuto alla parte alienante in ragione di 2/15 ciascuno per successione legittima del padre [REDACTED] che era nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] giusta denuncia di successione n.51 vol. 185 registrata a Soverato il 27 febbraio 1987, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10 ottobre 1987 ai nn. 18299 RG. e 15161 RP., al cui de cuius pervenne per 1/2 per successione della madre [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], giusta



denuncia di successione n. 325 vol. 2005 registrata a Soverato il 16 marzo 2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 3 maggio 2005 ai nn. 10909 RG. e 6221 RP., e per diritti pari a 1/2 per successione del padre [REDACTED]

il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione n.326 vol. 2005 registrata a Catanzaro il 16 marzo 2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 3 maggio 2005 ai nn. 10910 RG. e 6222 RP.;

- ed ancora agli alienanti in ragione di 1/15 ciascuno per successione della madre [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il [REDACTED], giusta Denuncia di Successione n. 328 vol. 2005, registrata a Soverato il 16 marzo 2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 3 maggio 2005 ai nn. 10912 RG. e 6224 RP., alla cui de cuius pervenne per 1/3 per successione del coniuge [REDACTED] innanzi detta.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

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 e rappresentata dichiara ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, che l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- che, pertanto, 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.

ARTICOLO 4 - PRESTAZIONE ENERGETICA

In ordine alle prescrizioni previste dal D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e dal D.L. del 4 giugno 2013 n. 63 e successive modifiche ed integrazioni, io Notaio ho informato le parti sui contenuti, le finalità, le sanzioni e gli obblighi previsti dalla disciplina energetica. Pertanto, relativamente alla suddetta normativa, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione previste, incluso l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del fabbricato trasferito, redatto dall'Ingegnere Tommaso Posca in data 18 ottobre 2019 iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2780 che al presente atto si allega sotto la lettera "D".

ARTICOLO 5 - PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti, i sensi dell' art. 47 del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli e rese edotte da me Notaio delle responsabilità anche penali, per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai sensi degli artt. 3 e 76 del detto testo unico, e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, in relazione all'articolo 35,



ventiduesimo comma, del d.l. 4 luglio 2006, n.223, così come convertito e modificato in L. 4 Agosto 2006, n.248 (c.d. Decreto Bersani), dichiarano quanto segue:

- che il prezzo della presente vendita è stato da loro convenuto in Euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zerozero), con le seguenti modalità di pagamento:

- quanto ad Euro 7.650,00 (settemilaseicentocinquanta virgola zerozero) in data anteriore al 4 luglio 2006 e le parti dichiarano di non essere in grado di rintracciare i mezzi di pagamento;

- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 009 in data 3 agosto 2015;

- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 022 in data 23 dicembre 2015;

- quanto ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 002 in data 21 maggio 2016;

- quanto ad Euro 900,00 (novecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 007 in data 3 giugno 2016;

- quanto ad Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 016 in data 4 luglio 2016;

- quanto ad Euro 900,00 (novecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 022 in data 23 luglio 2016;

- quanto ad Euro 900,00 (novecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 077 in data 30 luglio 2016;

- quanto ad Euro 900,00 (novecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 030 in data 8 agosto 2016;

- quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 015 in data 10 settembre 2016;

- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 049 in data 8 ottobre 2016;

- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 051 in data 5 novembre 2016;

- quanto ad Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) con bollettivo di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 011 in data 16 novembre 2016;

- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'ufficio postale di Guardavalle n. 011 in data 17 febbraio 2017;

- quanto ad Euro 900,00 (novecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di Guardavalle n.



- 009 in data 12 settembre 2017;
quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di Guardavalle n. 048 in data 16 dicembre 2017;
- quanto ad Euro 950,00 (novecentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 038 in data 26 giugno 2018;
 - quanto ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 006 in data 19 luglio 2018;
 - quanto ad Euro 650,00 (seicentocinquanta virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 009 in data 27 agosto 2018;
 - quanto ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 021 in data 23 gennaio 2019;
 - quanto ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 022 in data 13 giugno 2019;
 - quanto ad Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 008 in data 23 aprile 2019;
 - quanto ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) con bollettino di conto corrente postale eseguito presso l'Ufficio postale di guardavalle n. 006 in data 29 giugno 2019.

Tutti emessi dal padre Signor [REDACTED], intendendo così fare una donazione indiretta nei confronti della figlia.

Essendo così stato regolato l'intero prezzo, la Parte Alienante, ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiara e riconosce di non aver altro a pretendere in dipendenza del presente atto dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Per il prezzo corrispettivo di cui sopra, le parti non hanno richiesto il deposito sul conto corrente "dedicato" ai sensi del comma 142 dell'art. 1 della Legge 04/08/2017 n. 124.

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 26.900,00 (ventiseimilanovecento virgola zerozero).

b) Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che per la vendita di cui al presente atto non si sono avvalsi di mediatori ai sensi degli artt.1754 ss.c.c..



ARTICOLO 6 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto in contratto è trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuto ed accettato dalla Parte Acquirente, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

ARTICOLO 7 - POSSESSO

Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto trasferito la parte acquirente viene immessa dalla data odierna, ad ogni effetto utile ed oneroso.

Il venditore garantisce che l'immobile è assolutamente libero da persone e/o cose e ne consegna le chiavi all'acquirente.

ARTICOLO 8 - GARANZIA PER L'EVIZIONE

La Parte Alienante presta tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, e dichiara che su quanto in oggetto non sussistono garanzie reali, pignoramenti, sequestri, enfiteusi, livelli, canoni, oneri reali in genere, diritti che ne limitano il godimento o la disponibilità, vincoli e gravami pregiudizievoli di qualsiasi tipo, trascrizioni, privilegi ed ipoteche.

La parte alienante dichiara che, relativamente a quanto in oggetto, non sussistono terzi aventi diritto di prelazione o che detti soggetti non sono interessati ad acquistare alle condizioni sopra indicate e che, quindi, hanno rinunciato all'esercizio di tale diritto.

La parte alienante dichiara di essere in regola con il pagamento di tutti i tributi, imposte dirette ed indirette e spese di qualsiasi genere relativi a quanto in oggetto e dichiara di obbligarsi, eventualmente, ad adempiere a tutto quanto verra' accertato o notificato in data successiva alla data odierna ma relativo a data antecedente.

ARTICOLO 9 - GARANZIA PER I VIZI

La parte alienante garantisce che quanto in oggetto è immune da vizi materiali non apparenti che lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano apprezzabilmente il valore.

La parte alienante si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da tutte le eventuali conseguenze derivanti da pretese di terzi e da controversie giudiziali e non giudiziali inerenti a quanto in oggetto e relative a data antecedente a quella odierna.

La Parte Acquirente esonera la Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi altra documentazione.

ARTICOLO 10 - IPOTECA LEGALE

La parte alienante dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale derivante dal presente atto, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 11 - DICHIARAZIONI A FINI FISCALI Le parti richiedono per l'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 2% quale imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) ciascuna, 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 Guardavalle (CZ);
- 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.

ARTICOLO 12 - SPESE - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, le spese notarili e di istruttoria legale.

Con riferimento al D.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni ed a tutta la normativa in materia di privacy, di protezione dei dati sensibili e di antireciclaggio, le parti autorizzano il Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, per esigenze organizzative di studio e per effettuare le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge ed anche ai fini della normativa, esonerando detto notaio da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando pertanto a qualsiasi tutela del segreto professionale, il tutto nei limiti e con tutte le tutele e diritti previsti dalla legge. Le parti dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto anche da me notaio ed in forma scritta tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano me Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge, compresi quelli sensibili, nonché quelli che le parti si impegnano a fornire in futuro in caso di variazione degli stessi, consentendone altresì la raccolta, la comunicazione sempre nei limiti di legge, riconoscendosi altresì alle parti il diritto all'accesso a tali dati, anche ai fini della loro modifica ed eliminazione.

Le parti Dichiarano:

- di non essere persone politicamente esposta;
- che il valore della pratica è pari a quello sopra indicato;
- che lo scopo dell'operazione è quello dichiarato in atto e non



sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie alla legge;
- che titolare effettivo dell'operazione è ciascuna persona fisica che ha sottoscritto il presente atto e la suddetta parte mandante;
Autorizzano me Notaio a rilasciare copia dell'atto a richiesta di chiunque.

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

Io Notaio ho dato lettura di quanto 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 quattro fogli, per quindici 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 diciassette.

F.to:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

- Notaio. Vi è sigillo.



A. 9112

Repertorio numero 151253

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventitre del mese di ottobre in
Roma, Via Girolamo Boccardo n. 26, nel mio studio

(Roma, 23 ottobre 2019)

Avanti a me dott. Domenico Gallelli, Notaio in Roma, iscritto presso
il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-
chia

è presente

[Redacted]

[Redacted] che ai sensi della Legge 19 maggio
1975 n.151, dichiara di essere vedova.

Comparsente della cui identità personale io notaio sono certo, mi
chiede di ricevere il presente atto in virtù del quale dichiara di nomi-
nare, come in effetti nomina e costituisce, suo speciale e per quanto
infra generale procuratore il Signor:

[Redacted]

[Redacted] affinche' in suo nome ed interesse, ed in con-
corso con se stesso mandatario ed altri aventi diritto, venda a chic-
chessia, tutti i diritti dalla mandante vantati su quanto in calce de-
scritto.

All'uopo conferisce le facolta' utili e necessarie, comprese quelle di

PROCURA SPECIALE - N. 9112 - 23/10/2019 - Roma



descrivere l'immobile, meglio precisando ed eventualmente rettificando consistenza, ubicazione, confini e dati catastali; convenire il prezzo, fare dichiarazioni sulle modalità di pagamento, riscuoterlo, rilasciare quietanza, consentire dilazioni di pagamento, rinunciare - in ogni caso - all'ipoteca legale; fare dichiarazioni in merito all'intervento del mediatore in atto; con il relativo pagamento, sottoscrivere planimetrie; immettere nel possesso; convenire patti e costituire servitu'; rilasciare dichiarazioni relative alla liberta' e proprieta' dell'immobile, al diritto di famiglia ed alla normativa urbanistica, fare dichiarazioni in merito a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, e da ultimo dal D.L. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 art. 35 comma 2 bis.

Fare insomma quanto occorra senza che mai possa eccepirsi mancanza o difetto di poteri, con promessa di rato e valido senza bisogno di ulteriore consenso, da esaurirsi in unico contesto, con obbligo di rendiconto ed a titolo gratuito.

Dichiara la parte altresì, di aver ricevuto completa informativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.L.gs. 196/03, e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine, e ove occorra, autorizza il nominato procuratore al trattamento ed alla diffusione dei dati del mandante, c.d. sensibili e personali per le finalità anche non strettamente correlate al mandato.

DESCRIZIONE

- appartamento sito in Comune di Guardavalle (CZ) alla Via Roma,

Il presente documento è stato registrato in data 11/08/2011 al n. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 art. 35 comma 2 bis.



posto al piano secondo e terzo, censito nel Catasto Fabbricati, con i
seguenti dati catastali: Foglio 30 Particella 1380 subalterno 6, Via
Roma Piano 2-3, Zona censuaria 1^a Categoria A3 Classe 3^a Vani
7,5 Superficie Catastale Totale Mq. 132, totale escluse aree scoperte
Mq. 117 Rendita Catastale Euro 232,41.

Di quanto sopra richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che
pubblico mediante lettura da me Notaio data alla comparente la
quale, da me Notaio interpellata, lo ha dichiarato pienamente con-
forme alla sua volontà.

E' scritto in parte da persona di mia fiducia ma per mia cura con
mezzo elettronico ed in parte completato a mano da me Notaio per
intere due facciate e quanto della terza di cui si compone sin qui.

[REDACTED]



dalla mandante vantati su quanto in calce descritto.

All'uopo conferisce le facoltà utili e necessarie, comprese quelle di descrivere l'immobile, meglio precisando ed eventualmente rettificando consistenza, ubicazione, confini e dati catastali; convenire il prezzo, fare dichiarazioni sulle modalità di pagamento, riscuoterlo, rilasciare quietanza, consentire dilazioni di pagamento, rinunciare - in ogni caso - all'ipoteca legale; fare dichiarazioni in merito all'intervento del mediatore in atto, con il relativo pagamento, sottoscrivere planimetrie; immettere nel possesso; convenire patti e costituire servitù; rilasciare dichiarazioni relative alla libertà e proprietà dell'immobile, al diritto di famiglia ed alla normativa urbanistica, fare dichiarazioni in merito a quanto disposto dall'art.6 del D.Lgs. n.192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, e da ultimo dal D.L. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 art. 35 comma 2 bis.

Fare insomma quanto occorra senza che mai possa eccepirsi mancanza o difetto di poteri, con promessa di rato e valido senza bisogno di ulteriore consenso, da esaurirsi in unico contesto, con obbligo di rendiconto ed a titolo gratuito.

Dichiara la parte altresì, di aver ricevuto completa informativa ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.L.gs. 196/03, e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine, e ove occorra, autorizza il nominato procuratore

al trattamento ed alla diffusione dei dati del mandante, c.d.

sensibili e personali per le finalità anche non strettamente

correlate al mandato.

DESCRIZIONE

- appartamento sito in Comune di Guardavalle (Catanzaro) alla

Via Roma, posto al piano secondo e terzo, censito nel Catasto

Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 30 Parti-

cella 1380 subalterno 6, Via Roma Piano 2-3, Zona censuaria 1[^]

Categoria A3 Classe 3[^] Vani 7,5 Superficie Catastale Totale

Mq. 132, totale escluse aree scoperte Mq. 117 Rendita Cata-

stale Euro 232,41.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto, alla com-

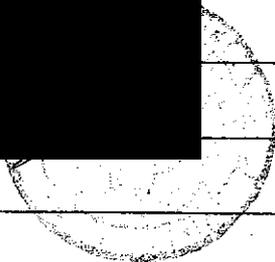
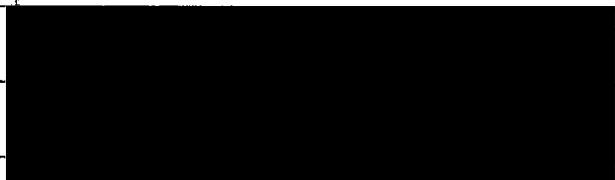
parente, la quale lo approva e con me Notaio lo sottoscrive

alle ore

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia e

da me Notaio completato a mano su tre pagine di un foglio fin

qui.



MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. BN (CEU)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

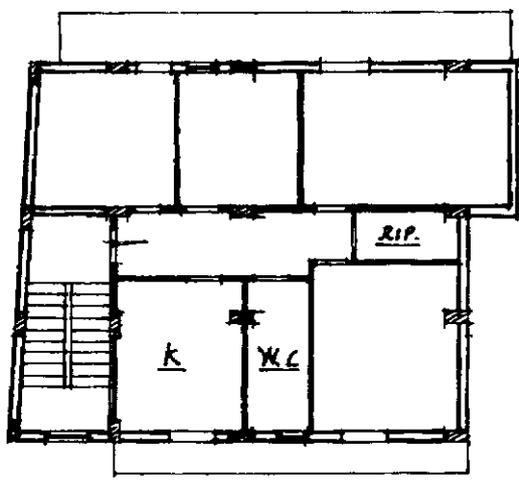
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

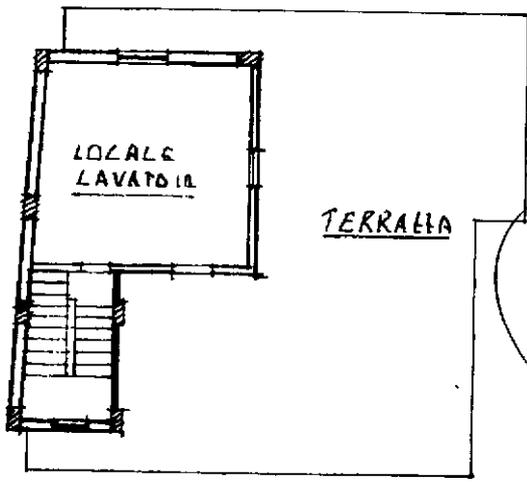
Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDAVALLE via ROMA civ. _____

Allegato C al foglio 91172

PIANTA SECONDO PIANO H. 3.00



PIANTA PIANO TERZO. H. 2.20/2.60.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. ANTONIO PURI
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
circa planimetria in atti
1388
1006

Iscritto all'albo de i 450 METRI
della provincia di CATANARO n. 1704



Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/11/2019 - Comune di GUARDAVALLE (E239) - Foglio: 30 - Particella: 1380 - Subalterno: 6 >
VIA ROMA n. 23.

D 95172



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(2)
abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi

Regione: CALABRIA

Comune: GUARDAVALLE

Indirizzo: VIA ROMA,

Piano: 2-3

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°30'20" Long: 16°30'19"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: N.D.

Superficie utile riscaldata (m²): 96.73

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 374.53

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	GUARDAVALLE (CZ) - E239	Sezione	Foglio	30	Particello	1380
Subalterno						
Altri subalterni						

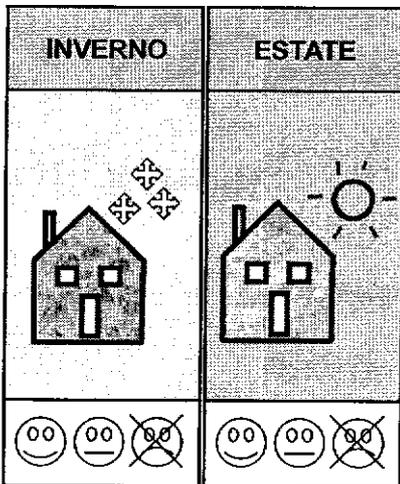
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

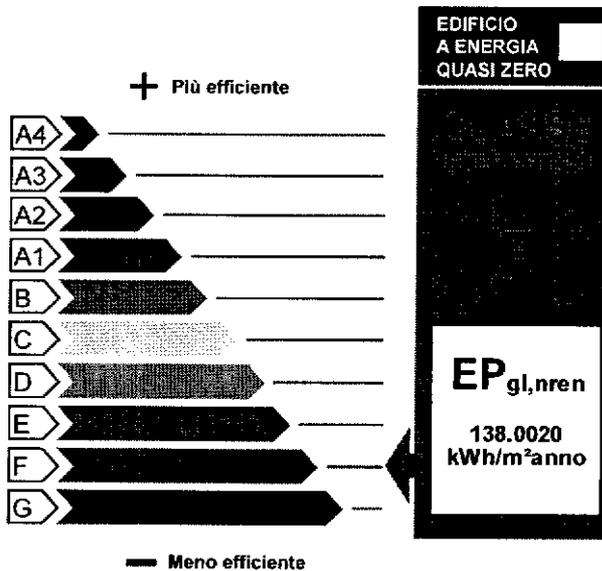
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



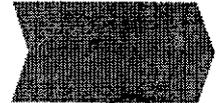
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



Attestato di Prestazione Energetica del Fabbricato con piano Attuale
Archievo Attuale

Firmato Da: FABIANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG_CA.3 Serial#: 730dca76d02e73f275d043eccdbdd187



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 138.00 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.945,76 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ 25.88 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	374.53	m ³
S - Superficie disperdente	238.18	m ²
Rapporto S/V	0.64	
EP _{H,nd}	83.176	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.04	-
Y _{IE}	0.5371	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{env}	
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	113.50
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	24.51
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Non sono stati individuati interventi migliorativi economicamente vantaggiosi

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	TOMMASO POSCA
Indirizzo	CORSO UMBERTO I° N°264/C - SOVERATO (CZ)
E-mail	tommaso.posca@gmail.com
Telefono	3472625376
Titolo	INGEGNERE CIVILE
Ordine/iscrizione	INGEGNERI PROVINCIA DI CZ - N°2780
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore TOMMASO POSCA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed al sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed 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 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 DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

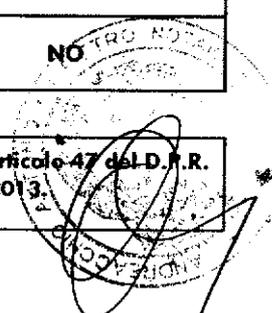
SOFTWARE UTILIZZATO

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 di emissione digitale 18/10/2019

Firma e timbro del tecnico o firma



FABIANO FRANCESCO - Des: ADIARPEC S.P.A. - NC - CA - 3 - Serial#: 73dca7f402a73f275d043ec0b0d187



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

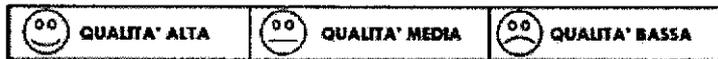
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

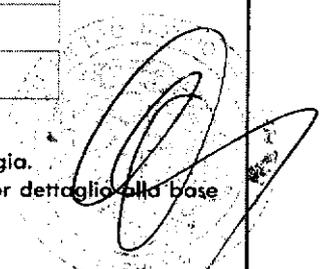
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento cartaceo, ai sensi dell'art.22 commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 modificato dall'art.26, D.Lgs. 30 dicembre 2010, n.235.
Soverato 15 novembre 2019

