

# ***TRIBUNALE DI CATANZARO***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***



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

***PROCEDURA ESECUTIVA***  
***IMMOBILIARE N. 199/2016***

***PROMOSSA DA***  
***JULIET S.P.A.***  
***CONTRO***



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

**PREMESSA**

*Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 30 ottobre 2019, nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.*

*Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: “Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015;*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|

*Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico. L'accesso all'immobile pignorato, veniva fissato tramite comunicazione p.e.c. per giorno 28 novembre 2019 ore 10:00. All'esito del fissato accesso, il sottoscritto compiva una ricognizione interna ed esterna dell'immobile pignorato con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali, redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti.*

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| <b>"ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)"</b> |
|----------------------------------------------------------------------|

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

- ✓ *Per i Servizi Catastali: mancanti la porzione di mappa, mancanti le planimetrie catastali e le visure per immobile;*

- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione,  
presente la relazione notarile.

**“IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO”**

**Appartameto posto al piano primo, composto di vani catastali cinque e mezzo, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Apostolo al Foglio 7, particella 1023, sub.10, categoria A/3, classe U, r.c. 159,07;**

**“DATI CATASTALI”**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N           | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                             | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                                                                |             | DATI DERIVANTI DA                                                        |
|-------------|---------------------|--------|------------|-----------------------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub                         | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                                           | Rendita     |                                                                          |
| 1           |                     | 7      | 1023       | 10                          |                     |            | A/3       | U      | 5,5 vani    | Totale: 111 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte <sup>*-*</sup> : 110 m <sup>2</sup> | Euro 159,07 | Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie |
| Indirizzo   |                     |        |            | VIA ANTONIO GRAMSCI piano 1 |                     |            |           |        |             |                                                                                                |             |                                                                          |
| 1) INTESATO |                     |        |            |                             |                     |            |           |        |             |                                                                                                |             |                                                                          |

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOCALIZZAZIONE**

L'appartamento pignorato è ubicato nell'abitato di San Pietro Apostolo, al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni che si presenta in buone condizioni di conservazione esterna. L'accesso avviene attraverso un androne in comune con le altre unità facenti parte del complesso immobiliare.

**DESTINAZIONE D'USO**

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'appartamento pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni di tipo economico ossia “Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili”.



### **CONFORMITA' CATASTALE**

*Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso non si evincono difformità di tipo planimetrico.*

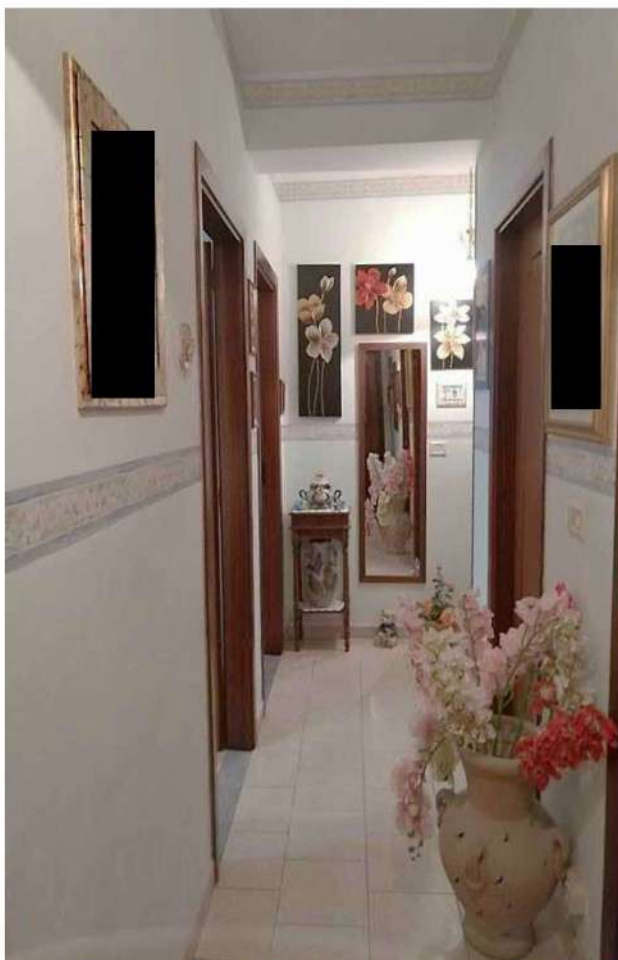
### **SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI**

*L'appartamento pignorato si compone di ingresso-disimpegno, cucinotto con accesso al balcone (indicato come ripostiglio nella planimetria catastale), cucina-pranzo con accesso al balcone e finestra, soggiorno con finestra, bagno padronale con finestra, secondo bagno-lavanderia con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra, camera con finestra*

### **LIVELLI DI FINITURE**

*L'appartamento pignorato è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in monocottura, infissi in alluminio, porte in legno e impianto elettrico ed idraulico sottotraccia.*

#### **"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"**









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

*Dalla visura storica catastale, emerge che l’appartamento pignorato risulta pervenuto all’esecutata, attraverso l’Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n. 66728 del 18/12/2006, rogante Dott. Gennaro Anania sede Lamezia Terme.*

***“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL  
TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA  
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”***

*Nel corso dell’accesso effettuato, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dichiarava di risiedere all’interno dell’appartamento pignorato. Sullo stato di occupazione comunque si rimanda alle risultanze del nominato Custode.*

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

*Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni civili" nella medesima zona. Di seguito è riportata una tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.*

| <b>RIFERIMENTO</b>                                    | <b>DESCRIZIONE</b>       | <b>UBICAZIONE</b>                                                                                                  | <b>€/mq</b>   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <i>O.M.I.<br/>(valore massimo)</i>                    | <i>Abitazioni civili</i> | <i>Provincia: CATANZARO Comune: SAN PIETRO APOSTOLO-Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO<br/>Codice di zona: B2</i> | <i>600,00</i> |
| <i>Borsino Immobiliare<br/>(quotazioni I° Fascia)</i> | <i>Abitazioni civili</i> | <i>San Pietro Apostolo- Zona Intero Territorio Comunale</i>                                                        | <i>480,00</i> |

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

*L'appartamento pignorato, disponendo di un unico ingresso ed unica dotazione impiantistica non si presta alla formazione di due separati lotti.*

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

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

***"L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA***



**DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL  
BENE PIGNORATO”**

*Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, idrogeologico-ambientale o altri.*

*In merito alle spese condominiali, è stato dichiarato a verbale dell'esecutata, che non risulta costituito condominio e di conseguenza allo stato non risultano in essere spese di tipo condominiale.*

*Le formalità a carico dell'appartamento pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 15/11/2019 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:*

- 1. TRASCRIZIONE del 24/05/2005 – Registro Particolare 7512 Registro Generale 13183  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 378/2005 del 30/03/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico*
- 2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 – Registro Particolare 218 Registro Generale 306  
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 66728/18738 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico*
- 3. ISCRIZIONE del 24/04/2008 – Registro Particolare 1061 Registro Generale 6365  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85841/14475 del 16/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico*
- 4. TRASCRIZIONE del 05/12/2016 – Registro Particolare 12323 Registro Generale 15935  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5490/2016 del 13/10/2016  
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico*

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

*Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, si evince che il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.*



**“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ  
L’ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA  
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”**

**REGOLARITA' EDILIZIA**

*Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980. Il sottoscritto ha estratto ed allegato copia della Concessione, Relazione Tecnica, Planimetria Attuale 1:200, Planimetria Futura 1:200, Pianta Fondazioni, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Tipo, Prospetto. E' stata inoltre estratta una Relazione di sopralluogo effettuata dal Tecnico e dal Vigile Urbano Comunale, relativa al controllo della costruzione dell'intero fabbricato.*

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

*Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità relativa all'appartamento pignorato.*

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, è emerso che il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato, ricade in Zona Territoriale Omogenea B “Zona di Completamento” del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di San Pietro Apostolo.*

**“IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46,**



**COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL  
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”**

*Sulla base della documentazione in possesso del sottoscritto, estratta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, e dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale (conforme alla planimetria catastale), e la Pianta Piano Tipo facente parte della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980, si evince una difformità relativa al prospetto ovest dell'appartamento pignorato, ove era prevista, nella Concessione, la realizzazione di un balcone e due finestre, di fatto è stata realizzata una parete completamente cieca spostando la finestra della camera sulla parete nord del fabbricato. Risulta opportuno rilevare pure, che dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la Pianta Piano Tipo facente parte della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980, sono presenti alcune difformità planimetriche interne relative allo spostamento di alcune tramezzature ed alla destinazione d'uso di alcuni locali. Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, la difformità riscontrata a livello prospettico (riferita però all'intero complesso condominiale), risulta sanabile attraverso apposita pratica, con costi stimabili, forfettariamente, per il solo appartamento pignorato, in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), mentre quella di tipo distributivo, risulta sanabile attraverso apposita pratica, sempre riferito all'appartamento pignorato, con costi stimabili forfettariamente in € 1.500,00 (millecinquecento/00).*

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

*Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni.*

*L'immobile pignorato, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria “C”.*

**STIMA DEL VALORE DEL BENE**

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

*L'immobile pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate.*

| PIANO PRIMO  | SUPERFICIE (MQ.) | INCIDENZA (%) | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |
|--------------|------------------|---------------|------------------------------|
| APPARTAMENTO | 111,00           | 100%          | 111,00                       |



## COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'appartamento pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

| PIANO TERRA          |                        |        |                        |                        |        |
|----------------------|------------------------|--------|------------------------|------------------------|--------|
| CARATTERISTICHE      | MODALITA'              | COEFF. | CARATTERISTICA         | MODALITA'              | COEFF. |
| <b>TIPOLOGIA</b>     | <b>Plurifamiliare</b>  | /      | <b>RISCALDAMENTO</b>   | Centrale               | +4%    |
|                      | Casa a schiera         | +5%    |                        | <b>Autonomo totale</b> | +2%    |
|                      | Casa singola           | +10%   |                        | Autonomo parziale      | +1%    |
| <b>VETUSTA'</b>      | Meno di 5 anni         | +10%   |                        | Assente                | /      |
|                      | Da 5 a 10 anni         | +5%    | <b>INFISSI ESTERNI</b> | <b>Balconi o scuri</b> | +3%    |
|                      | Da 10 a 20 anni        | /      |                        | Tapparelle             | /      |
|                      | <b>Da 20 a 40 anni</b> | -10%   |                        | Assenti                | -4%    |
|                      | Più di 40 anni         | -20%   | <b>FINISTRATURE</b>    | Termo-acustiche        | +4%    |
| <b>FINITURE</b>      | Storiche               | +10%   |                        | Doppi vetri            | /      |
|                      | Signorili              | +5%    |                        | <b>Vetro singolo</b>   | -2%    |
|                      | <b>Civili</b>          | /      | <b>SPAZI COMUNI</b>    | Assenti                | /      |
|                      | Economiche             | -10%   |                        | <b>Cortile</b>         | +2%    |
| <b>MANUTENZIONE</b>  | Ottima                 | +10%   |                        | Giardino               | +4%    |
|                      | <b>Buona</b>           | +3%    |                        | Parco                  | +6%    |
|                      | Normale                | /      |                        |                        |        |
|                      | Scadente               | -10%   |                        |                        |        |
| COEFFICIENTE GLOBALE |                        |        |                        |                        | -2%    |

## DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni civili" nella medesima zona.

| RIFERIMENTO                                   | DESCRIZIONE       | UBICAZIONE                                                                           | €/mq          |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| O.M.I.<br>(valore massimo)                    | Abitazioni civili | Provincia: CATANZARO Comune: SAN PIETRO APOSTOLO-Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO | 600,00        |
| Borsino Immobiliare<br>(quotazioni I° Fascia) | Abitazioni civili | San Pietro Apostolo- Zona Intero Territorio Comunale                                 | 480,00        |
| Valore Medio                                  |                   |                                                                                      | 540,00        |
| Decremento percentuale 2%                     |                   |                                                                                      | 10,80         |
| <b>Valore finale di riferimento</b>           |                   |                                                                                      | <b>529,20</b> |



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

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

| <b>DESCRIZIONE</b>                                                          | <b>SUPERFICIE<br/>COMMERCIALE<br/>(MQ.)</b> | <b>VALORE<br/>AL MQ. (€)</b> | <b>VALORE FINALE<br/>(€)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>UNITA' IMMOBILIARE SAN PIETRO APOSTO<br/>FOGLIO 7 PART. 1023 SUB. 10</b> | <b>111,00</b>                               | <b>529,20</b>                | <b>58.741,20</b>             |

*Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 58.741,20 (cinquantottomilasettecentoquarantuno/20) ai quali vanno sottratti € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per la regolarizzazione delle difformità dalla Concessione Edilizia ed € 1.500,00 (millecinquecento/00) per sanare le difformità distributive interne, per un totale finale di € 54.741,20 (cinquantaquattromilasettecentoquarantuno/20).*

***Conclusivamente, il valore all'attualità dell'appartamento pignorato è di € € 54.741,20 (cinquantaquattromilasettecentoquarantuno/20), arrotondati per comodità ad € 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00).***

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

Catanzaro lì, 10 gennaio 2020

*Allegati:*

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Porzione di Mappa Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023;
- ✓ Visura Storica Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;
- ✓ Planimetria Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;
- ✓ Quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- ✓ Ispezione Ipotecaria San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;
- ✓ Estratti Concessione Edilizia Comune di San Pietro Apostolo n. 12 del 26 maggio 1980;
- ✓ Relazione di sopralluogo del 31 ottobre 1984 Comune di San Pietro Apostolo;

- ✓ *Planimetria Zonizzazione Programma di Fabbricazione Comune di San Pietro Apostolo;*
- ✓ *Norme Tecniche di Attuazione Programma di Fabbricazione Comune di San Pietro Apostolo;*
- ✓ *Attestato di Prestazione Energetica San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10.*

*L'Esperto Stimatore*

*Geom. Arch. Raffaele Riccelli*



**PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il giorno 28 del mese di Novembre dell'anno 2019 alle

ore 10:00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità

di Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 129/2016

presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in S. Pietro Apostolo

alla Via (Framosa) 6 per dare inizio alle operazioni di

stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti: l'Avv. Nova Neri per conto del Custode

Per il Creditore Procedente: nessuno il compenso

Per i Creditori Intervenuti: nessuno il compenso

Per il Debitore:

Donella Sacco

e l'Avv.

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE**

Visita dell'appartamento oggetto di  
pignoramento, confronto con la planimetria  
catastrale e rilievo fotografico.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

La Sgr. [REDACTED] che non si costituisce  
compraventa e non sussistono spese di gestione  
e/o manutenzione, dichiara qualità di riserbo  
all'interno dell'appartamento pignorato.

Alle ore 10:30 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi  
raccolti potendo portare a termine le operazioni di  
sopralluogo dichiara le stesse *conchiusa*

I CONVENUTI

[REDACTED]

*[Signature]*  
L'Esperto Stimatore  
Geom. Arch. Raffaele Riccelli



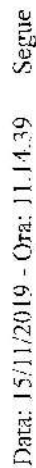
N=-15400

E=3600



15-Nov-2019 11:15:16  
Prot. n. CZ0080308/2019  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 368.000 x 276.000 metri  
Comune: SAN PIETRO APOSTOLO  
Foglio: 7  
Richiedente: RICCELLI RAFFAELE

1 Particella: 1023



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

Visura n.: CZ0080304 Pag: 1

|                             |                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di SAN PIETRO APOSTOLO ( Codice: 1095)<br>Provincia di CATANZARO |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Foglio: 7 Particella: 1023 Sub.: 10                                     |

## INTESTATO

(1) Prostricta per 1/1

## Cnità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |         |        |            |     |               |               |           |        |             | DATI DI CLASSAMENTO                                                             |             |                                                                           |  | DATI DERIVANTI DA |  |
|---------------------|---------|--------|------------|-----|---------------|---------------|-----------|--------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| N.                  | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens. | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale                                                         | Rendita     |                                                                           |  |                   |  |
| 1                   | Urbana  | 7      | 1023       | 10  |               |               | A/3       | U      | 5,5 vani    | Totale: 111 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 110 m <sup>2</sup> | Euro 159,07 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |                   |  |
| Indirizzo           |         |        |            |     |               |               |           |        |             |                                                                                 |             | VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1;                                             |  |                   |  |
| Annotazioni         |         |        |            |     |               |               |           |        |             |                                                                                 |             | classamento proposto e validato (D.M. 701/94)                             |  |                   |  |

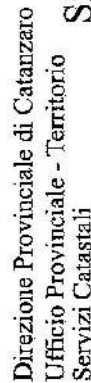
Mangali-Terroni Correlati

Codice Comune I095 - Sezione - Foglio 7 - Particella 1023

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2005**

| VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO                                                                                     |                     |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|---------------------|------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                                                                                                             | DATI IDENTIFICATIVI |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                           |
|                                                                                                                | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |                   | Rendita                                                                                                                                   |
| 1                                                                                                              | Urbana              | 7      | 1023       | 10                  |            |            | A/3       | I      | 5,5 vani    |                      | Euro 159,07       | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2005<br>protocollo n. CZ0080416 in atti dal 06/06/2005 VARIAZIONE<br>DI CLASSAMENTO (n. 5966.1/2005) |
| Indirizzo _____ VIA ANTONIO GRAMSCI piano: I;<br>mutazioni _____ classamento proposto e validato (D.M. 70/194) |                     |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                           |





Data: 15/11/2019 - Ora: 11.14.39 Segue

Visura n.: CZ0080304 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2005**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                                    |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                               |
|-------------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione             | Foglio                             | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micrò<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale |                   | Rendita                                                                                                                                       |
| 1           | Urbana              | 7                                  | 1023       | 10  |                     |               | A/3       | U      | 5,5 vani    |                         | Euro 159,07       | FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 protocollo n. CZ0026198<br>in atti dal 09/02/2005 FRAZIONAMENTO PER<br>TRASPERIMENTO DI DIRITTI (n. 2694.1/2005) |
| Indirizzo   |                     | VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1;      |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |                                                                                                                                               |
| Annotazioni |                     | classamento promosso (D.M. 201/94) |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |                                                                                                                                               |

**Situazione degli intestati dal 18/12/2006**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|----|-----------------|----------------|------------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 1/1 |

**DATI DERIVANTI DA**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2007 Repertorio n.: 66728 Rogante: ANANIA GENNARO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAPENDITA (n. 218/1/2007)

**Situazione degli intestati dal 09/02/2005**

| N.                                                                                                                                                         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                          | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004 |
| 2                                                                                                                                                          |                 |                | (1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004 |
| 3                                                                                                                                                          |                 |                | (1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004 |
| DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 in atti dal 09/02/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2694 1/2005) CZ0026198 |                 |                |                                           |

**Situazione degli intestati dal 10/07/2004**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRUTTI E ONERI REALI                     |
|----|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà, per 1/1 fino al 18/12/2006 |

**DATI DERIVANTI DA**

DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2004 protocollo n. C7/0059237 in aut. del 07/07/2005 Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO

Volume: 2005 n. 378 del 30/03/2005 SUCCESSIONE DI

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002

| N.                                        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |                         |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------|-------------------------|
|                                           | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza |                   | Superficie<br>Catastale |
| 1                                         |                     | 7      | 1023       | 2   |                     |               | A/3       | U      | 5,5 vani    |                   | Euro 159,07             |
| Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI piano: T-1: |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |                         |



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

Data: 15/11/2019 - Ora: 11.14.39 Fine  
Visura n.: C70080304 Pag: 3

|          |         |      |        |
|----------|---------|------|--------|
| Notifica | Partita | 1049 | Mod.58 |
|----------|---------|------|--------|

| Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1994 |                     |        |            |                     |      |                   |       |       |           |          |             |                           |                                                                                          |        |
|--------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|---------------------|------|-------------------|-------|-------|-----------|----------|-------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| N.                                               | DATI IDENTIFICATIVI |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |      | DATI DERIVANTI DA |       |       |           |          |             |                           |                                                                                          |        |
|                                                  | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                 | Zona |                   | Cens. | Micro | Categoria | Classe   | Consistenza | Superficie                | Rendita                                                                                  |        |
| 1                                                | Urbana              | 7      | 1023       | 2                   |      |                   |       | A/3   | U         | 5,5 vani | Catastale   | Euro 264,17<br>L. 511.500 | COSTITUZIONE del 11/04/1994 in atti dal 20/03/1998<br>C.L.S.-PROG. FIN. (n. 2751.7/1994) |        |
| Indirizzo<br>[ VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1° ]   |                     |        |            |                     |      |                   |       |       |           |          |             |                           |                                                                                          |        |
| Notifica                                         |                     |        |            |                     |      |                   |       |       |           |          |             | Partita                   | 1049                                                                                     | Mod.58 |

### Situazione degli intestati dal 10/07/2004

| N.                                                                                                                                                                                                                              | DATI ANAGRAFICI |            | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------|------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                 | Nome            | Cognome    |                |                                          |
| 1                                                                                                                                                                                                                               | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005 |
| 2                                                                                                                                                                                                                               | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED]     | (2) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005 |
| 3                                                                                                                                                                                                                               | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005 |
| DATI DERIVANTI DA<br>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2004 protocollo n. C70085784 in atti dal 17/01/2005 Registrazione: UJR Sede: CATANZARO Volume: 2004 n. 1540<br>del 30/7/2004 SUCCESSIONE D [REDACTED] |                 |            |                |                                          |

### Situazione degli intestati dal 11/04/1994

| N.                                                                                                                      | DATI ANAGRAFICI |            | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------|----------------------------------|
|                                                                                                                         | Nome            | Cognome    |                |                                  |
| 1                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprietà fino al 10/07/2004 |
| DATI DERIVANTI DA<br>COSTITUZIONE del 11/04/1994 in atti da 20/03/1998 Registrazione: C.L.S.-PROG.FIN. (n. 2751.7/1994) |                 |            |                |                                  |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 22855

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCELLI RAFFAELE**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



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

Dichiarazione protocollo n. CZ0026198 del 09/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Apostolo

Via Antonio Gramsci

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1023

Subalterno: 10

Compilata da:

Perri Saverio

Iscritto all'albo:

Geometri

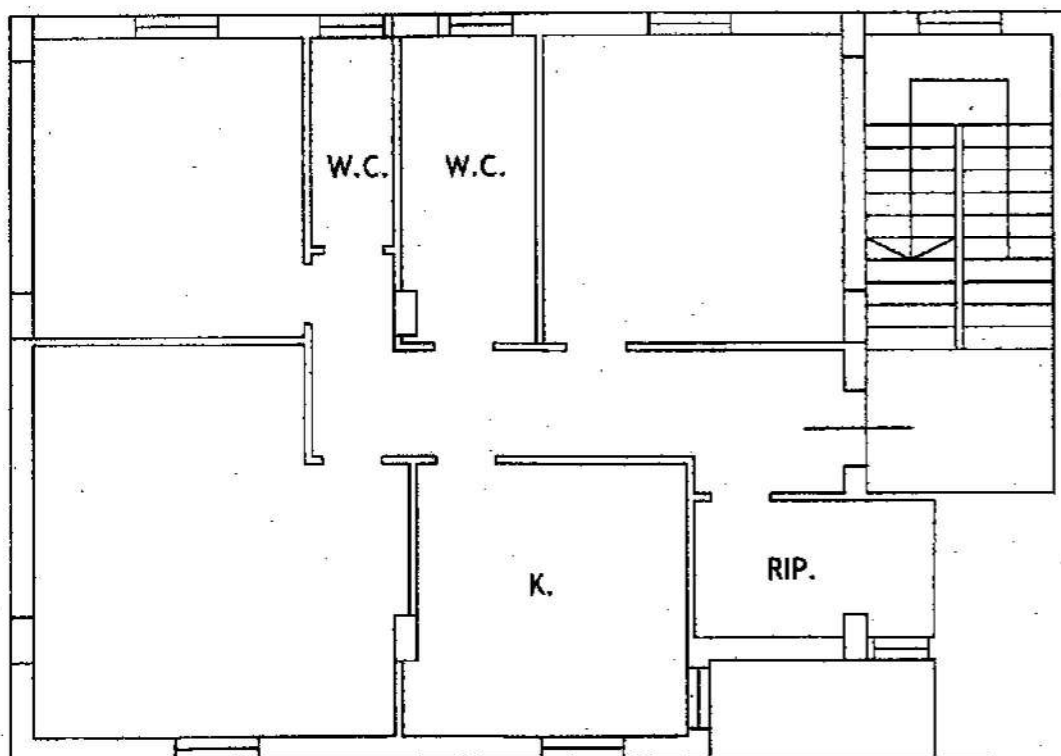
Prov. Catanzaro

N. 2661

Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANO PRIMO H. 2.80**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2019 - Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(1095) - < Foglio: 7 Particella: 1023 - Subalterno 10 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1;

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 500                   | 600 | L                | 1,7                            | 2   | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 450                   | 550 | L                | 1,5                            | 1,8 | N                |

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

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

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

### Mettiamoci la faccia



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

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

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'utilizzo di cookie. [Maggiori informazioni](#) [CHIUDI](#)



.it

## Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

[Home](#) [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Api dati immobiliari](#) | [Contatti](#)

[ACCESSO OPERATORI](#) | [REGISTRAZIONE OP](#)

[VENDI SUBITO](#)

[AFFITTA SUBITO](#)

[STIMA IN LOCO](#)

[STIMA TELEFONICA](#)

[STIMA ONLINE](#)

[CALCOLATORE MQ COMMERCIALI](#)

[CALCOLO VALORE C](#)

[COME VALUTARE GLI IMMOBILI](#)

[COME VENDERE AL MEGLIO](#)

[GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO](#)

[GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE](#)

[SUCCESSIONI & DONAZIONI](#)

[NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI](#)

[CONFRONTO IMMO](#)

# San Pietro Apostolo - CZ

(148)

[INDIETRO](#)

## Zona Intero Territorio Comuna



VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE  
a partire da 110 €

### DATACENTER

Dati & Software Immobiliari

### Scopri BorsinoPro

L'esclusiva piattaforma professionale completa dati di mercato, quotazioni e tool di valutazione tipologica immobiliare a livello di singola via.

### Scopri AgenziePro

La Suite Dati & Strumenti completamente personalizzata che affianca il tuo sito e gestionale di agenzia, ciò che serve per acquisire immobili nel miglior modo.

[Vedi Rendimenti di locazioni](#)

[Stampa Quotazioni di zona](#)

[Salva Quotazioni di zona \(pdf\)](#)

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

**MOSTRA**  
Quotazioni di vendite

**MOSTRA**  
quotazioni di locazioni

### API Dati Immobiliari

Webservice Quotazioni immobiliari georeferenziate per valutazione immobiliare

## COME VALUTARE UN IMMOBILE

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

[ Vedi tutto ]

## COME VENDERE AL MEGLIO

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

[ Vedi tutto ]

## NORME &amp; TRIBUTI IMMOBILIARI

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

[ Vedi tutto ]

| ABITAZIONI CIVILI                                   |                        |              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| Sei un operatore immobiliare?<br>COLLABORA CON NOI! |                        |              |                          |
| <b>G</b>                                            |                        |              |                          |
| ► I                                                 | 2ª FASCIA              | FASCIA MEDIA | 1ª FASCIA                |
| ► I                                                 | (Ubicaz. minor pregio) |              | (Ubicaz. maggior pregio) |
| ► I                                                 |                        |              | Calcola il valore        |
| ► I                                                 | 400 €/mq               | 440 €/mq     | 480 €/mq                 |
| ► I                                                 |                        |              | <b>Valutometri</b>       |

## SUCCESSIONI &amp; DONAZIONI IMMOBILIARI

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

[ Vedi tutto ]

| ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO                        |                        |              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| Sei un operatore immobiliare?<br>COLLABORA CON NOI! |                        |              |                          |
|                                                     | 2ª FASCIA              | FASCIA MEDIA | 1ª FASCIA                |
|                                                     | (Ubicaz. minor pregio) |              | (Ubicaz. maggior pregio) |
|                                                     |                        |              | Calcola il valore        |
|                                                     | 360 €/mq               | 400 €/mq     | 440 €/mq                 |
|                                                     |                        |              | <b>Valutometri</b>       |

VISURE CATASTALI  
a partire da 9,80 €VISURE IPOI  
a partire da

## Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona ?

ATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti o legali rappresentanti. Tecnici incaricati ed Utenti professionali (cliccare qui)

VISURE PROTESTI  
a partire da 9,80 €VISURE CAI  
a partire da

| STIMA IN LOCO                                                             | STIMA TELEFONICA                                                               | STIMA ONLINE                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Valutazione con sopralluogo<br>(Possibilità di certificazione)            | Valutazione senza sopralluogo<br>(Possibilità di certificazione)               | Valutazione automatizzata<br>(Senza certificazione)    |
| <b>Precisa</b>                                                            | <b>Attendibile</b>                                                             | <b>Generica</b>                                        |
| Devi Vendere o Affittare<br>Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare? | Stai valutando un'operazione immobiliare. Hai bisogno di una stima indicativa? | Vuoi avere un'idea generica del valore di un immobile? |
| Compila il Form                                                           | Compila il Form                                                                | Compila il Form<br>(risposta immediata)                |
| <b>Procedi</b>                                                            | <b>Procedi</b>                                                                 | <b>Procedi</b>                                         |

REGISTRAZIONI CONTRATTI  
locazione 45,00€DISDETTE CC  
locazione

### Valutometri & Utili

Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA  
! Solo per operatori registratiVALORE DI LOCAZIONE  
! Solo per operatoriVALORE NUDA PROPRIETA'  
(Calcolatore & tabelle)TABELLE CATEGORIE  
(Tutte le tabelle)

Sei un Professionista specializzato in valutazioni immobiliari?  
Collabora con noi



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

Data 15/11/2019 Ora 11:11:20  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ.80146 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 13620  
Ispezione n. CZ.80147/3 del 2019  
Inizio ispezione 15/11/2019 11:11:13

Richiedente RICCELLI RAFFAEL

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 7 - Particella 1023 - Subalterno 10

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 14/11/2019

---

**Elenco immobili**

Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana -- Foglio 7 Particella 1023 Subalterno 10

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2005 Registro Particolare 7512 Registro Generale 13183  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 378/2005 del 30/03/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 218 Registro Generale 306  
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 56728/18738 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 1061 Registro Generale 6365  
Pubblico ufficiale PERRILLA GIANLUCA Repertorio 85841/14775 del 16/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/12/2016 - Registro Particolare 12323 Registro Generale 15935  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5490/2016 del 13/10/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Macca  
da bollo

## IL SINDACO

ABRAMO - CATANZARO



1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere, lasciando fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione allo Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli ed essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assistiti di cui al paragrafo 4 od altri, ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.

8) La presente si rilascia con riserva;

a) di presentare il progetto per il visto del Genio Civile;

b) ~~xxx~~ a condizione che prima siano realizzate le opere di consolidamento dei terreni delle strade circostanti opere approvate dalle autorità tutorie e prima dell'inizio dei lavori e fatti salvi i diritti dei terzi;

c) di pagare la Cassa Ingegnere Architetto;

b) di nominare il Direttore dei lavori;

c) di pagare gli oneri previsti dalla legge 28.1.1977, n. 10.==

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi DODICI e l'utilizzazione entro mesi TRENTASEI.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 26 maggio 1930 197



IL SINDACO



15233



PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI  
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE  
DA SORGERE IN S. PIETRO APOSTOLO -

DITTA :



DISEGNI/Relazione  
1:100

IL PROGETTISTA DIRETTORE LAVORI:



# Relazione Tecnica

La presente relazione tecnica ha per oggetto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da sorgere in S. Pietro Apostolo - loc. Malsibi - e di proprietà del sig. [REDACTED] -

L'immobile da costruire sorgerà sulla particella 1010 del foglio 7 di S. Pietro Apostolo dopo aver provveduto alla demolizione del fabbricato esistente adibito a frantoio, ed in aderenza col fabbricato adibito ad abitazione dello stesso sig. [REDACTED]

Il fabbricato, che sopporrà su terreno di idonea consistenza, è previsto con strutture in c.a. per cui al progetto si allegano i relativi calcoli statici -

Esso è previsto su tre piani di cui due da adibire ad abitazioni -

Al piano terra sono stati previsti dei portici che serviranno quale area da destinare a parcheggio a servizio del fabbricato, e dei magazzini -

Gli appartamenti, due per piano, saranno composti da quattro camere ciascuno oltre i bagni e disimpegni -

Saranno rifiniti con caratteristiche usi di lusso, con piastrelle di ceramica da utilizzare per pavimenti e rivestimenti, impianti idrici ed elettrici sotterranei,intonaci del tipo civile e plastici all'esterno, soglie di porte e finestre e scale in marmo bianco spazzato. Gli esterni sono previsti in Douglas all'esterno e lantornati usci all'interno -

La copertura sarà a tetto con lauto di tegole curve -

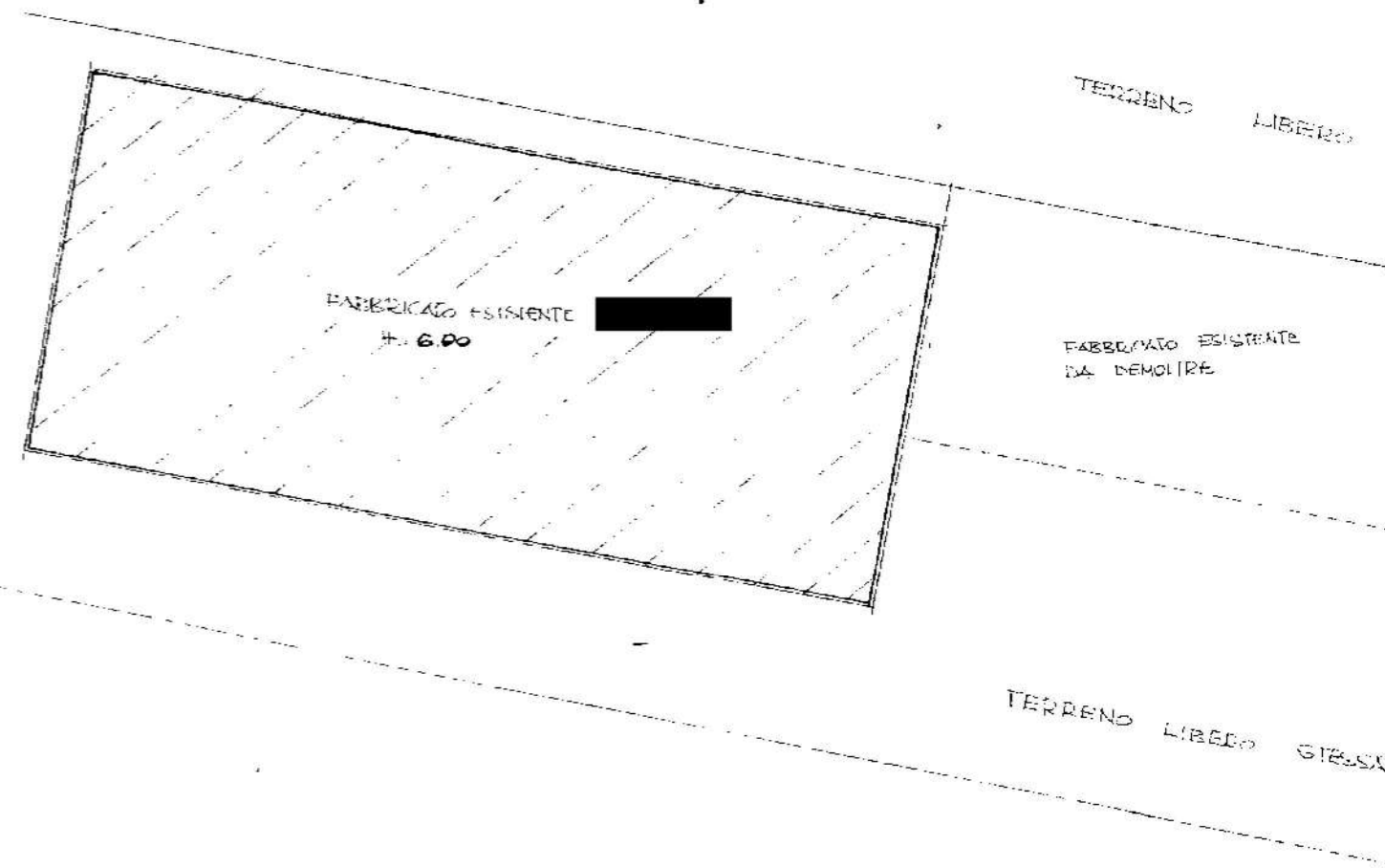
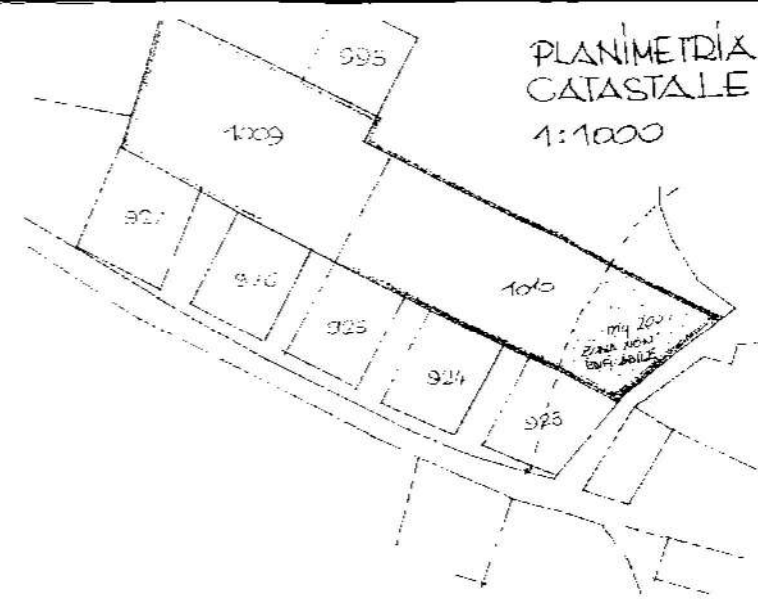
Per gli allacci ai servizi si provvederà con collegamenti alle reti idrica e fognaria esistente -

Calcolo delle aree e dei volumi

AREA a DISPOSIZIONE HQ 1365 (Particelle 1009+1010)  
 Volume realizzabile HQ 1365 x mc 2,47/mq = MC 3371.55  
 Volume fabbricato esistente sulla particella 1009 mc 931.50  
 Area che ricade in zona urbana non edificabile mq 200  
 Area a disposizione mc 1365  
 Area ricadente in zona non edificabile 200  
 HQ 1165

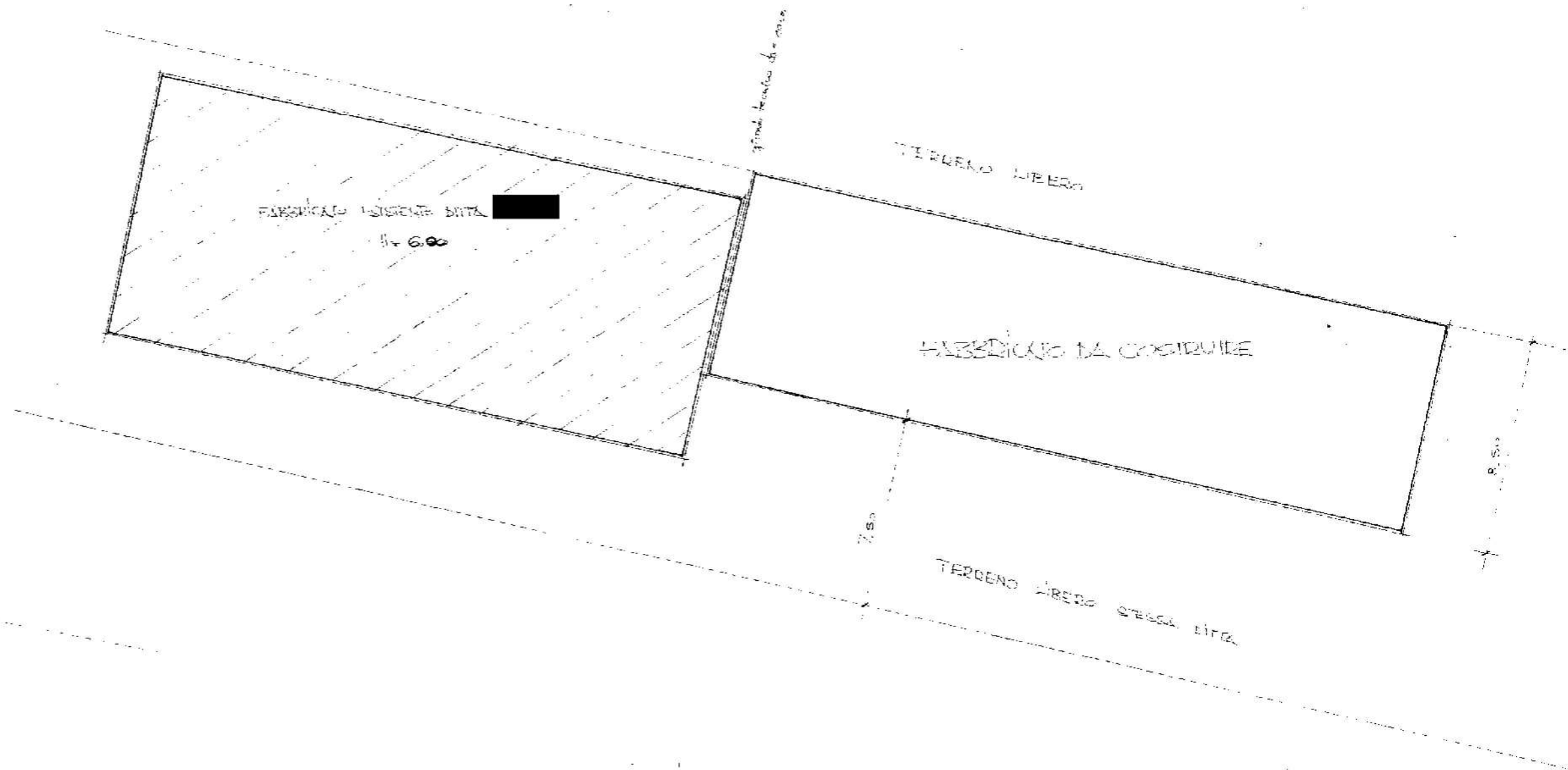
Volume realizzabile 1165 x mc 2,47/mq = mc 2877.55  
 Volume esistente mc 931.50  
 MC costruibile mc. 1946.05

Volume in progetto mc 1778 < 1946.05

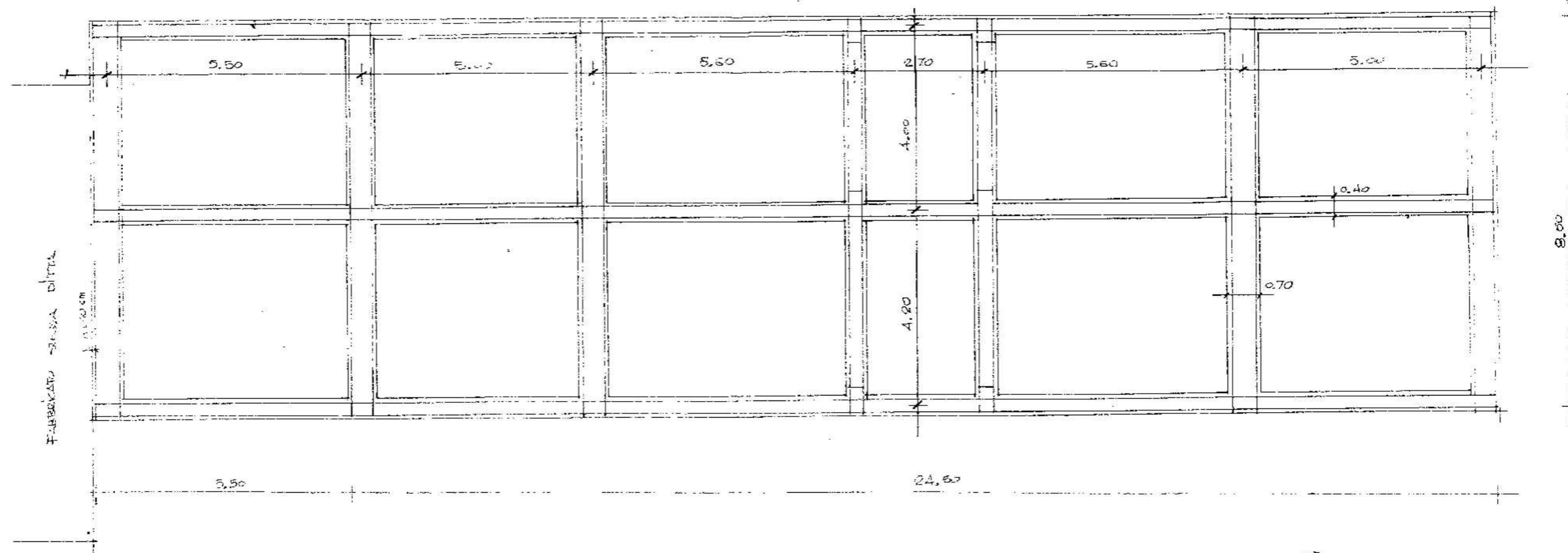


PLANIMETRIA  
ATTUALE 1:200





PLANIMETRIA  
FUTURA 1:200

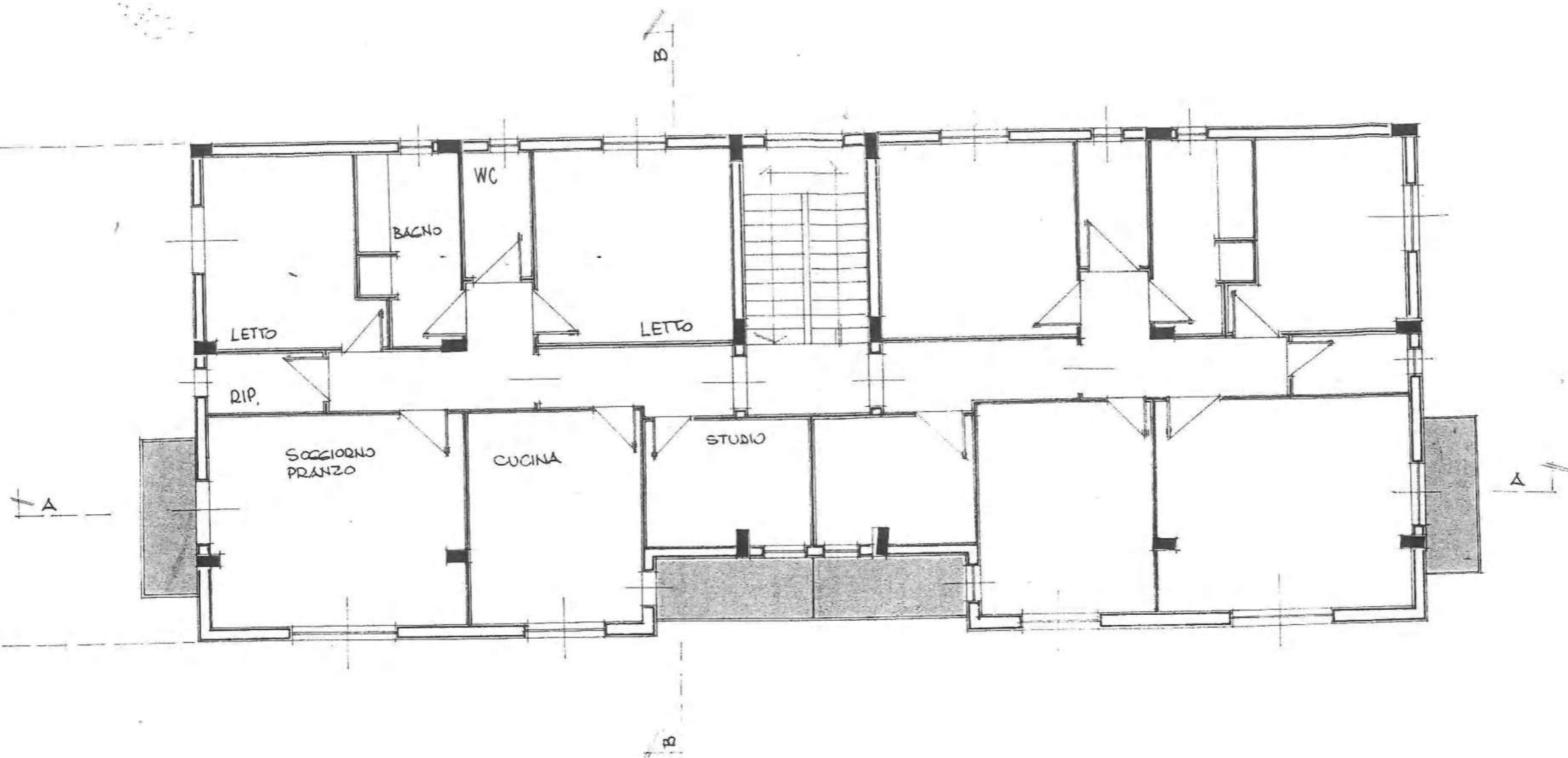


PIANTA FONDAZIONI

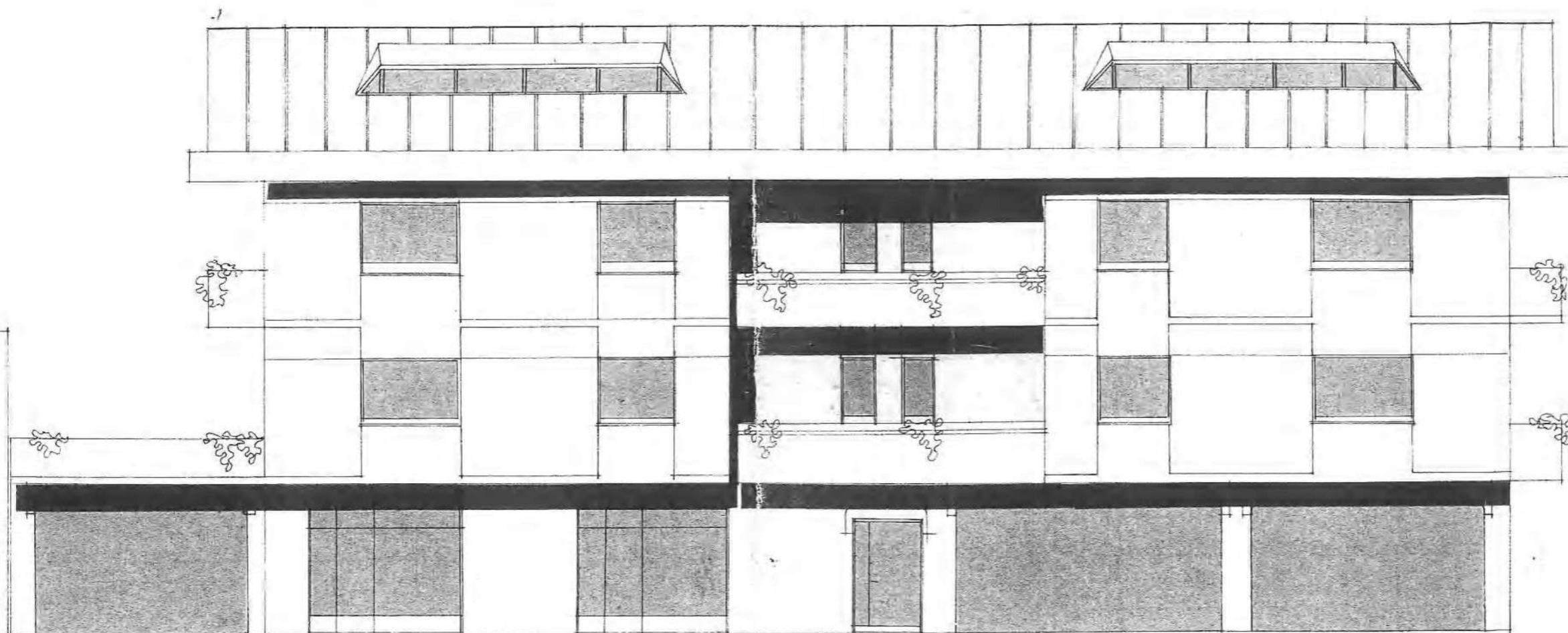
29.20







PIANO TIPO



PROSPETTO

COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO

Prov.di Catanzaro

VISITA DI SOPRALLUOGO EFFETTUATA AL FABBRICATO DELLA DITTA [REDACTED]  
[REDACTED] SITO IN QUESTO COMUNE IN VIA A. GRAMSCI.

L'anno millenovecentottantaquattro il giorno trentuno del mese di ottobre alle ore 10, su segnalazione del sig. [REDACTED], i signori [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente in qualità di Tecnico Comunale e Vigile Urbano del Comune di San Pietro Apostolo, hanno eseguito ispezione e visita di controllo alla costruzione realizzata in questo Comune in via A. Gramsci, in relazione alla concessione edilizia n.12 del 26.5.1980 rilasciata da questo Comune al sig. [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Sulla base degli accertamenti esperiti, i sottoscritti hanno proceduto alla valutazione e alla comparazione del progetto assentito ed hanno rilevato quanto segue:

- Il fabbricato realizzato strutturalmente è conforme a quanto previsto nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.5.1980, con nulla osta da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n.15233, del 27.7.1980.

Si rileva altresì che al piano terra angolo nord-est del fabbricato, previsto progettualmente come portico aperto su tre lati da adibire a posto macchina, è stato tamponato mediante muratura in mattoni a 21 fori, adibendolo a cantina-garage, detto locale ha le dimensioni di ml.5.60 x ml.4.20, per una superficie di mq.23.52, ed una volumetria di mc.69.97, detti lavori sono stati realizzati dalla ditta [REDACTED] il [REDACTED] ivi residente in via Gramsci, in quanto la stessa acquirente dalla ditta [REDACTED], di un appartamento posto al 2° piano lato nord-est del fabbricato, più posto macchina posto ad angolo del lato nord-est del portico del fabbricato, per come risulta dalla Nota di Trascrizione n.2975 del 10.7.1984, trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ed acquisita agli atti di questo Ufficio in data 7.11.1984.

[REDACTED]



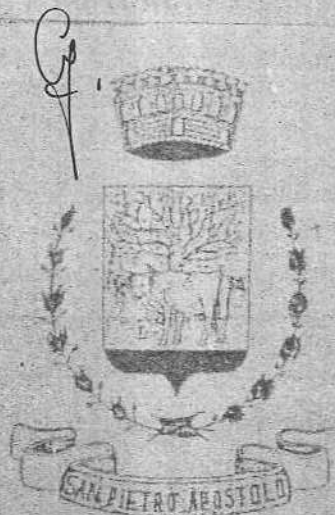
PROV. CATANZARO

ADOTTATO VISTI  
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
CATANZARO

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974, n. 40  
con le prescrizioni e raccomandazioni di cui al parere  
di pari data e numero.

n. 002103 del

APPROVATO



IL SIG. TAVOLA  
(Dott. Tommaso Talarico)  
ALLEGATO

*Edm.*

E 1

SCALA  
1: 1000

DATA  
FEB. 88

GEN. 91

TITOLO: ZONIZZAZIONE 'CENTRO'  
PLANIMETRIA CATASTALE

DOTT ARCH G. ANGELO ALCARO

CORSO MAZZINI 90 - CATANZARO - TEL 0961 15504



DOTT ING. TOMMASO TALARICO

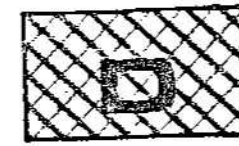
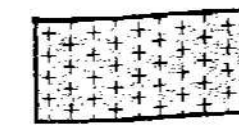
VIA GARIBOLDI 83 - CICALAICCI - TEL 0968 82730



VARIANTE  
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

1503  
*Edm.*

TABELLA DEI TIPI EDILIZI

| DESTINAZIONE<br>DI<br>ZONA         | SIMBOLOGIA                                                                           | INDICE<br>DI<br>FASCEICABILITÀ<br>TERRITORIALE<br>mq/ha | ATTREZZATURE                       |                                |                            |                                | DESTINAZIONE<br>D'USO                                                      | INDICE<br>DI<br>FASCEICABILITÀ<br>TERRITORIALE<br>mq/ha                | SUPERFICIE<br>MINIMA<br>DEL LOTTO<br>mq    | INDICE<br>DI<br>COBERTURA<br>mq/ha | ALTEZZA<br>m                                        | VOLUME<br>MAXIMO<br>mc | NUMERO<br>DI<br>PIANI | IN RAPPORTO<br>ALL'AREA<br>TOTALE |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
|                                    |                                                                                      |                                                         | Area<br>per<br>fabbricati<br>mq/ha | Altre<br>edificazioni<br>mq/ha | Spazi<br>pubblici<br>mq/ha | Parcheggi<br>pubblici<br>mq/ha |                                                                            |                                                                        |                                            |                                    |                                                     |                        |                       |                                   |
| ABITATO<br>ESISTENTE               |    | —                                                       | STANDARDS = 18 mq/ab               |                                |                            |                                | abitazioni<br>uffici<br>attivi com.<br>merciali<br>attivi arti-<br>gianali | CONDENZA<br>densità<br>esistente<br>TRASFORMA-<br>ZIONE<br>2           | —                                          | —                                  | preesisten-<br>te                                   | preesisten-<br>te      | —                     | preesisten-<br>te                 |
| ZONA DI<br>COMPLETAMENTO           |    | —                                                       | STANDARDS = 18 mq/ab               |                                |                            |                                | abitazioni<br>uffici<br>attivi com.<br>merciali<br>attivi arti-<br>gianali | CONDENZA<br>densità<br>preesisten-<br>te<br>TRASFORMA-<br>ZIONE<br>1,5 | —                                          | 40/100                             | ≤ H max<br>edifici pre-<br>esistenti<br>circostanti | —                      | —                     | preesisten-<br>te<br>1            |
| ZONA DI<br>COMPLETAMENTO           |    | —                                                       | STANDARDS = 18 mq/ab               |                                |                            |                                | abitazioni<br>uffici<br>attivi com.<br>merciali<br>attivi arti-<br>gianali | CONDENZA<br>densità<br>preesisten-<br>te<br>TRASFORMA-<br>ZIONE<br>1,7 | —                                          | 40/100                             | ≤ H max<br>edifici pre-<br>esistenti<br>circostanti | —                      | —                     | preesisten-<br>te<br>1            |
| ZONA DI<br>ESPANSIONE              |    | 0,7                                                     | STANDARDS = 24 mq/ab               |                                |                            |                                | abitazioni<br>accessori                                                    | 0,84                                                                   | superficie<br>minima<br>lottizzazio-<br>ne | 40/100                             |                                                     |                        |                       | 3                                 |
|                                    |   | 0,5                                                     |                                    |                                |                            |                                |                                                                            | 0,57                                                                   | 1 ha                                       |                                    |                                                     |                        |                       |                                   |
| ZONA DI<br>ESPANSIONE<br>TURISTICA |  | 1                                                       | STANDARDS = 24 mq/ab               |                                |                            |                                | residenze<br>turistiche<br>turistiche<br>commercio<br>artigianali          | 1,44                                                                   | superficie<br>minima<br>lottizzazio-<br>ne | 40/100                             |                                                     |                        |                       | 1                                 |
|                                    |  | 0,5                                                     |                                    |                                |                            |                                |                                                                            | 0,59                                                                   | 1 ha                                       |                                    |                                                     |                        |                       |                                   |
| ZONA<br>ARTIGIANALE<br>INDUSTRIALE |  | 1                                                       |                                    |                                |                            |                                | attivi arti-<br>gianali<br>piccole e<br>medie<br>industrie                 |                                                                        |                                            | 1/3                                |                                                     |                        |                       | 1                                 |
| ZONA<br>AGRICOLA                   |  |                                                         |                                    |                                |                            |                                | abitazioni<br>altre costru-<br>zioni<br>consentite                         | 0,33<br>0,5                                                            |                                            |                                    |                                                     |                        |                       | 1                                 |
| ZONA<br>AGRICOLA<br>RESIDENZIALE   |  |                                                         |                                    |                                |                            |                                | abitazioni<br>altre costru-<br>zioni<br>consentite                         | 0,1<br>0,5                                                             |                                            |                                    |                                                     |                        |                       | 1                                 |
| RISPETTO<br>CIMITERIALE            |  |                                                         |                                    |                                |                            |                                |                                                                            |                                                                        |                                            |                                    |                                                     |                        |                       |                                   |







COMUNE DI  
**SAN PIETRO APOSTOLI**  
PROV. CATANZARO

ADOTTATO

VISTI

TAVOLA

ALLEGATO

A

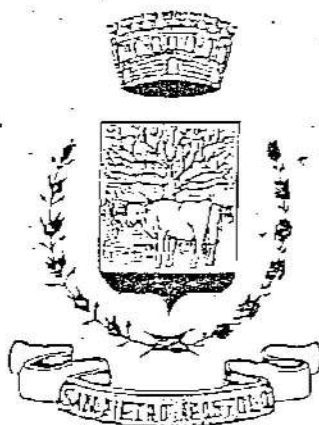
2

APPROVATO

SCALA

DATA

FEB. 88



TITOLO:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PROGETTISTI

DOTT. ARCH. G. ANGELO ALCARO

CORSO. MAZZINI, 90 - CATANZARO - TEL. 0961 45504



DOTT. ING. TOMMASO TALARICO

VIA GARIBOLDI, 83 - CICALA (CZ) - TEL. 0968 82730

BOLLO E FIRMA

**VARIANTE  
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale e fermo restando le norme igienico-edilizie espresse dal R.E. e quanto previsto dalle norme del Piano di Recupero.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni annesses, la densità fondiaria non deve superare i 2,00 mc/mq.

Tale indice rimane comunque valido quale indice di decongestionamento.

- Altezza massima degli edifici -

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente le dimensioni, i volumi, la posizione e le distanze preesistenti.

Per le distanze dalle strade e tra i fabbricati, valgono quelle preesistenti.

- ZONA "B"

- Specificazione -

Zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

- Destinazione edilizia -

Valgono le norme stabilite per la zona "A".

- Indice di fabbricabilità fondiaria -

Per le operazioni di risanamento edilizio e igienico si mantiene la densità fondiaria preesistente salvo restando le norme igienico edilizie, mentre per le trasformazioni o le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario di fabbricabilità fondiario è di:

- 1,5 mc/mq per le zone B

- 1,7 mc/mq per le zone B1

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente, le dimensioni, i volumi, la posizione e distanze preesistenti.

- Altezza massima degli edifici -

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici preesistenti delle zone circostanti (entro un raggio di m 50)

La distanza minima tra i fabbricati in rapporto all'altezza è pari ad 1 .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 e D.M. 19 luglio 1984 .

- ZONE "C1" - "C2"

- Specificazione -

Zone residenziali di espansione .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse: abitazioni e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazione .

Sono escluse: officine moleste , industrie, stalle e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà a suo giudizio incompatibili con i caratteri di quiete della zona .

- Indice territoriale -

- 0,7 mc/mq per le zone "C1"

- 0,5 mc/mq per le zone "C2"

- Indice di fabbricabilità fondiario -

- 0,84 mc/mq per le zone "C1"

- 0,57 mc/mq per le zone "C2"

- Aree standard -

Aree da destinare a standard (D.M. 2/4/1968 n.1444 ) pari a 24 mq/ab .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi, art.9 D.M. 2/4/1978 e D.M. 19 luglio 1984 .

In questa zona l'edificazione avviene esclusivamente attraverso i piani di lottizzazione di cui al precedente art. 2 , con superficie minima d'intervento pari ad ettari uno, e alle relative norme del Regolamento Edilizio .

- ZONE "CT1" - "CT2"

- Specificazione -

Zone di espansione turistica .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse residenze di tipo turistico residenziale (uni-  
o plurifamiliare) e di tipo turistico commerciale (alberghi, pensioni,  
ristoranti).









# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2023



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE        |                             | Quantità annua consumata<br>in uso standard<br>(u.m.) | Indici di prestazione energetica globali ed<br>emissioni                                                                |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete   | 197 kWh                                               | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno<br><u>124,7</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                | 287 Sm <sup>3</sup>                                   |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                         | Sm <sup>3</sup>                                       |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                     | kg                                                    |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile | kg                                                    |                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Biomasse solide             | 10736 kg                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno<br><u>381,9</u>      |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide            | kg                                                    |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose            | kg                                                    |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico         | kWh                                                   |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico              | kWh                                                   |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                      |                                                       | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br><u>29,8</u>                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento           | kWh                                                   |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento          |                                                       |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Altro (specificare)         |                                                       |                                                                                                                         |

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice           | TIPO DI INTERVENTO<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con<br>l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE ENERGETICA<br>raggiungibile se si realizzano<br>tutti gli interventi<br>raccomandati |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| R <sub>EN1</sub> |                                    | NO                                             |                                            |                                                                                                     | <b>B</b><br><br>109,9<br><br>kWh/m <sup>2</sup> anno                                        |
| R <sub>EN2</sub> | Sostituzione serramenti            | NO                                             | 5,9                                        | B - EP <sub>gl,nren</sub> = 109,9                                                                   |                                                                                             |
| R <sub>EN3</sub> |                                    | NO                                             |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| R <sub>EN4</sub> |                                    |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| R <sub>EN5</sub> |                                    |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| R <sub>EN6</sub> |                                    |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL 05/12/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                              |       |                         |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato                        | 330   | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente                   | 276   | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                                 | 0,84  |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                           | 194,2 | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol,est</sub> /A <sub>aup utile</sub> | 0,017 | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                              | 0,54  | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico             | Tipo di impianto     | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale |             | EP <sub>ren</sub> | EP <sub>nrren</sub> |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| Climatizzazione invernale       | CALDAIA TRADIZIONALE |                       |                                           | Biomasse                      |                     | 0,40                        | $\eta_H$    | 381,9             | 98,7                |
|                                 | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   |                             |             |                   |                     |
| Climatizzazione estiva          | SPLIT ELETTRICI      |                       |                                           | En. Elettrica                 |                     |                             | $\eta_C$    | 0,0               | 0,0                 |
|                                 | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   |                             |             |                   |                     |
| Prod. Acqua calda sanitaria     | CALDAIA TRADIZIONALE |                       |                                           | Gas naturale                  |                     | 0,66                        | $\eta_W$    | 0,0               | 25,9                |
| Impianti combinati              |                      |                       |                                           |                               |                     |                             | $\eta_{HW}$ |                   |                     |
| Produzione da fonti rinnovabili |                      |                       |                                           |                               |                     |                             | $\eta_{FV}$ |                   |                     |
|                                 |                      |                       |                                           |                               |                     |                             | $\eta_{ST}$ |                   |                     |
| Ventilazione meccanica          | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -           | -                 | -                   |
| Illuminazione                   | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -           | -                 | -                   |
| Trasporto di persone o cose     | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -           | -                 | -                   |
|                                 | -                    | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -           | -                 | -                   |





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2029



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si consiglia l'installazione di nuovi serramenti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | Architetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Raffaele Riccelli                          |
| Indirizzo                                        | Via Fontana Vecchia 29 88100 Catanzaro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| E-mail                                           | raffaele.riccelli@libero.it                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Telefono                                         | 3924387609                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |
| Titolo                                           | Architetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |
| Ordine/iscrizione                                | Ordine degli Architetti Catanzaro n.1942                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |
| Dichiarazione di indipendenza                    | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75. |                                            |
| Informazioni aggiuntive                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|                                                                                                               |                                        |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|

## SOFTWARE UTILIZZATO

|                                                                                                                                                                                                        |                                        |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |

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

Data emissione 05/12/2029

Firma e timbro del tecnico o firma digitale







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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

|                                                                                   |               |                                                                                   |                |                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | 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.