

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2021

PROMOSSA DA

DOVALUE SPA

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. PIERPAOLO VINCELLI

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

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Pierpaolo Vincelli nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 23/2021, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

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

Il sottoscritto, in ottemperanza a quanto richiesto, depositava la prerelazione nei termini imposti rinviando di seguito la definitiva relazione a conclusione del mandato assegnato.

Per cui, di seguito, si rassegnano le definitive risultanze peritali.

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

Nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il
[REDACTED]

- 1) 1/1 della proprietà di fabbricato in Caraffa (CZ) , riportato al catasto fabbricati foglio 7 part. 255 sub 1, piano terra con superficie catastale di mq 95;00 oltre aree scoperte di pertinenza ;*
- 2) 1/1 della proprietà di fabbricato in Caraffa (CZ) , riportato al catasto fabbricati foglio 7 part. 255 sub 3, piano primo con superficie catastale di mq 211;00 oltre aree scoperte di pertinenza ;*

quindi l'intera proprietà elencata ai punti 1 e 2 di cui sopra.

SOMMARIAD ESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 6 luglio 2021.

I quozienti immobiliari oggetto di pignoramento, riguardano due appartamenti in Caraffa di Catanzaro, ossia:

- *1/1 della proprietà di fabbricato in Caraffa (CZ) , riportato al catasto fabbricati foglio 7 part. 255 sub 1, piano terra con superficie catastale di mq 95;00 oltre aree scoperte di pertinenza ;*
- *1/1 della proprietà di fabbricato in Caraffa (CZ) , riportato al catasto fabbricati foglio 7 part. 255 sub 3, piano primo con superficie catastale di mq 211;00 oltre aree scoperte di pertinenza ;*

Gli interni degli alloggi sono completamente rifiniti ed utilizzabili, il piano terra è nella disponibilità della signora [REDACTED] , madre dell'esecutato, il piano primo risulta parzialmente arredato ed è libero da persone.

L'esterno del fabbricato si presenta in mediocri condizioni , la copertura è realizzata con manto in eternit-amianto e canali di gronda in lamiera.

All'esterno vi è una corte perimetrale disposta sui lati del fabbricato, recintata e chiusa da cancello pedonale e carrabile.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
1	7	255	1	A/3	3,5 vani	€ 155,45
2	7	255	3	A/3	7,5 vani	€ 333,31

INTESTATO

1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	c.f. [REDACTED]	(1) Proprietà per intero 1/1
---	--	-----------------	------------------------------

STATO DI POSSESSO DEL BENE

E' stato possibile stabilire che l'appartamento al piano terra risulta occupato dalla signora [REDACTED] , madre dell'esecutato, l'appartamento al piano superiore risulta arredato di tutto punto ed è stato possibile entrarvi con le chiavi in possesso della signora [REDACTED].

SOMMARIAD ESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 6 luglio 2021.

I quozienti immobiliari oggetto di pignoramento, riguardano il piano terra ed il primo piano di un fabbricato a due piani con relativa corte di pertinenza.

Nel contesto delle operazioni di accesso, limitate alla sola visione degli immobili, si dava atto che gli appartamenti esegutati risultano ubicati in un contesto centrale rispetto all'abitato comunale, in una zona ben servita, ovviamente per quanto all'ambito di un piccolo centro urbano di periferia rispetto al capoluogo.

Plani metricamente i due alloggi esegutati si sviluppano su due livelli distinti, facenti parte comunque del medesimo fabbricato a due piani e confinanti con altro corpo di fabbrica di altra proprietà estranea alla esecuzione di cui ci si occupa.

L'interno degli alloggi si presenta in buono stato, seppure rifinito come in uso negli anni 80, completo di impianti tecnici sottotraccia, seppur privo di certificazioni impiantistiche ed in particolare del libretto di caldaia al piano terra e del libretto della stufa a pellet al piano primo.

Dal punto di vista planimetrico-catastale vi è, in linea generale, conformità tra quanto riportato nelle planimetrie e lo stato dei luoghi.

Nello specifico, trattasi di un appartamento al piano terra, allo stato costituito da un ampio soggiorno-cucina, e da un bagno, completamente rifinito ed abitato dalla signora ■■■■, madre dell'esecutato, oltre che da un contiguo locale che non ho avuto modo di documentare in quanto la signora ha riferito di non avere le chiavi, comunque detto locale è riportato ed appare graficamente nella planimetria del piano terra estratta in catasto ed in atti.

Detto appartamento è riportato in catasto urbano del comune di Caraffa al foglio 7 part. 255 sub 1.

L'appartamento al piano superiore è composto da un lungo corridoio che conduce alle varie stanze, ossia all'ampio soggiorno, alla cucina alla dispensa a quattro camere e due bagni.

Detto appartamento è riportato in catasto urbano del comune di Caraffa al foglio 7 part. 255 sub 3 ed è conforme alla planimetria i atti.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento al piano terra risulta abitato ed in uso alla signora ■■■■, madre dell'esecutato ■■■■.

L'appartamento al piano primo risulta libero da persone , seppure le chiavi sono detenute dalla signora [REDACTED] la quale ha provveduto ad accompagnarmi alla ispezione conseguente all'incarico di CTU.

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

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della ricorrente e le certificazione notarile a cui ci si conforma.

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

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano pervenuti all'esecutato per come riassunto nella relazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

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

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato, risulta ubicato nella zona centrale dell'abitato di Caraffa di Catanzaro (CZ), comune posto ad ovest della città di Catanzaro da cui dista circa 15 KM.

Di fatto, l'area di ubicazione del fabbricato, risulta centrale e ben servita anche dal punto di vista delle infrastrutture , ovviamente con riferimento al comune di Caraffa di Catanzaro.

DESTINAZIONE D'USO

Le due unità immobiliari esegutate hanno una destinazione d'uso ad abitazione civile, sia al piano terra che al piano primo.

Come anzidetto, al piano terra è contiguo un locale che presumibilmente risulta a garage-deposito e di cui non ho contezza per non aver avuto la possibilità di accedervi.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Le due unità esegutate , nel complesso, ricadono in un contesto edilizio costituito da un edificio a due livelli fuori terra oltre copertura , il tutto per come nelle allegate planimetrie catastali. (cfr foto).

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

Per come in allegati planimetrici di piano in atti.

LIVELLI DI FINITURE

I livelli di finitura presenti sono quelli in uso negli anni 70-80, presunto periodo di edificazione dell'intero fabbricato.

L'intero immobile risulta completamente utilizzabile perché allacciato alle utenze di rete presenti.

Nello specifico le rifiniture presenti , con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge, sono comunque in esercizio e funzionanti, le porte interne e le finestre ben mantenute, conducono ad affermare che allo stato può essere abitato senza grandi operazioni di rifacimento.

L'appartamento al piano terra non è provvisto dell'impianto di riscaldamento, mentre al piano primo , dalle dichiarazioni rese non risulta funzionante .

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, ciò vale anche per il bene in esame, anche perché detto immobile risulta ubicato in un centro abitato ove negli ultimi anni è ripreso l'evento della emigrazione giovanile verso il nord Italia, con il conseguente fenomeno degli immobili vuoti ed abbandonati.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 550,00/mq. (Borsino Immobiliare € media 492,00- Banca Dati Agenzia delle Entrate in € media 600,00/mq.), nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari, associate al contesto di specie, ossia zona centrale del comune, in prossimità di aree munite dei servizi essenziali, si attesta in € 750,00/mq.

*Mediando i suesposti valori (€ 600,00+ € 750,00):2 avremo la **media ponderata di € 675,0/mq.**, che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, in particolare se raffrontata alla tipologia edilizia in esame.*

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

I due alloggi pignorati, di fatto formano due lotti separati, in quanto provvisti di accessi autonomi seppure dal medesimo vano scala.

Risultano pure separatamente censiti in catasto urbano.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per la formazione di ulteriori lotti.

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

Dalle ricerche effettuate, non risultano vincoli o gravami sulle quote di proprietà in esecuzione, fatti salvi i contenuti di cui alla relazione ipotecaria notarile.

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

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata secondo gli atti allegati alla esecuzione.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate nei preposti uffici comunali, è emerso che negli archivi nessun atto relativo all'immobile in esecuzione, ne tantomeno agli intestatari sia stato rinvenuto.

A tal proposito vedasi allegato di risposta di cui al protocollo comunale n. 3833 del 15/12/2021 (allegato).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Tecnico del Comune di Caraffa, risulta che l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade interamente in zona B di completamento.

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

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la presenza di impianti deputati alla produzione di fonti di calore. Gli impianti tecnici ad esso allocati, risultano quelli in uso riferiti agli anni 80 e comunque staccati dalle utenze, pertanto non rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, si allega l'APE relativo ad ogni alloggio.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
Piano Terra Fg. 7 part. 255 sub 1	95,00
Piano Primo Fg. 7 part. 255 sub3	211,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I valori degli immobili pignorati si determinano facendo riferimento alla superficie ponderata degli immobili, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

Appartamento in Caraffa, foglio 7, part. 255 sub 1	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.) 95,00	95,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€) 675,00 X 95,00	64.125,00
Valore Finale di Stima		€ 64.125,00

<i>Appartamento in Caraffa, foglio 7, part. 255 sub 3</i>	<i>UNITA'</i>	<i>QUANTITA'</i>
<i>Superficie Commerciale Ponderata</i>	<i>Metro Quadro (mq.) 211,00</i>	<i>211,00</i>
<i>Valore Finale al Metro Quadro</i>	<i>Euro (€) 675,00 X 211,00</i>	<i>142.425,00</i>
<i>Valore Finale di Stima</i>		<i>€ 142.425,00</i>

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, avremo che i valori dei cespiti sono;

LOTTO unico, composto da:

- *Appartamento in Caraffa (CZ) foglio 7 part. 255 sub 1 cat. A/3, vani 3,5
rendita catastale € 155,45 piano terra*

Totale **€ 64.125,00**

LOTTO unico, composto da:

- *Appartamento in Caraffa (CZ) foglio 7 part. 255 sub 3 cat. A/3, vani 7,5
rendita catastale € 333,11 piano primo*

Totale **€ 142.425,00**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rinviando a quanto sopra relazionato in particolare per quanto attiene al punto circa per la regolarità urbanistica.

Catanzaro lì, 3 marzo 2022

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CARAFFA DI CATANZARO

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	700	L	1,7	2,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,5	2	N
Ville e Villini	NORMALE	600	800	L	2	2,7	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

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 6 del mese di luglio dell'anno 2021 alle ore 9,30 il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la ~~causa~~ Causa Civile n. 23/2021 vertente presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Caraffa alla Via Gahlo Gahli 33 per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto sono convenuti:

Per la parte ricorrente:

L'esentab l'Avv. Benito Belli
L'aggravio e la signora [redacted] le opere l'alloggio al piano terra

Per la parte resistente:

Intanto, [redacted] e [redacted]
E presente l'assistente giudiziario l'Avv. Concetto Auteri.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE E/O RILIEVI DETTATI DALLE PARTI

Unica di [redacted]

Il piano terra, la zona a deposito è stata trasformata in cucina e servizi con anche camera da letto.

Il piano superiore è conforme del piano di [redacted] catanzaro.

Le rifiniture sono [redacted], quelle degli anni 80.

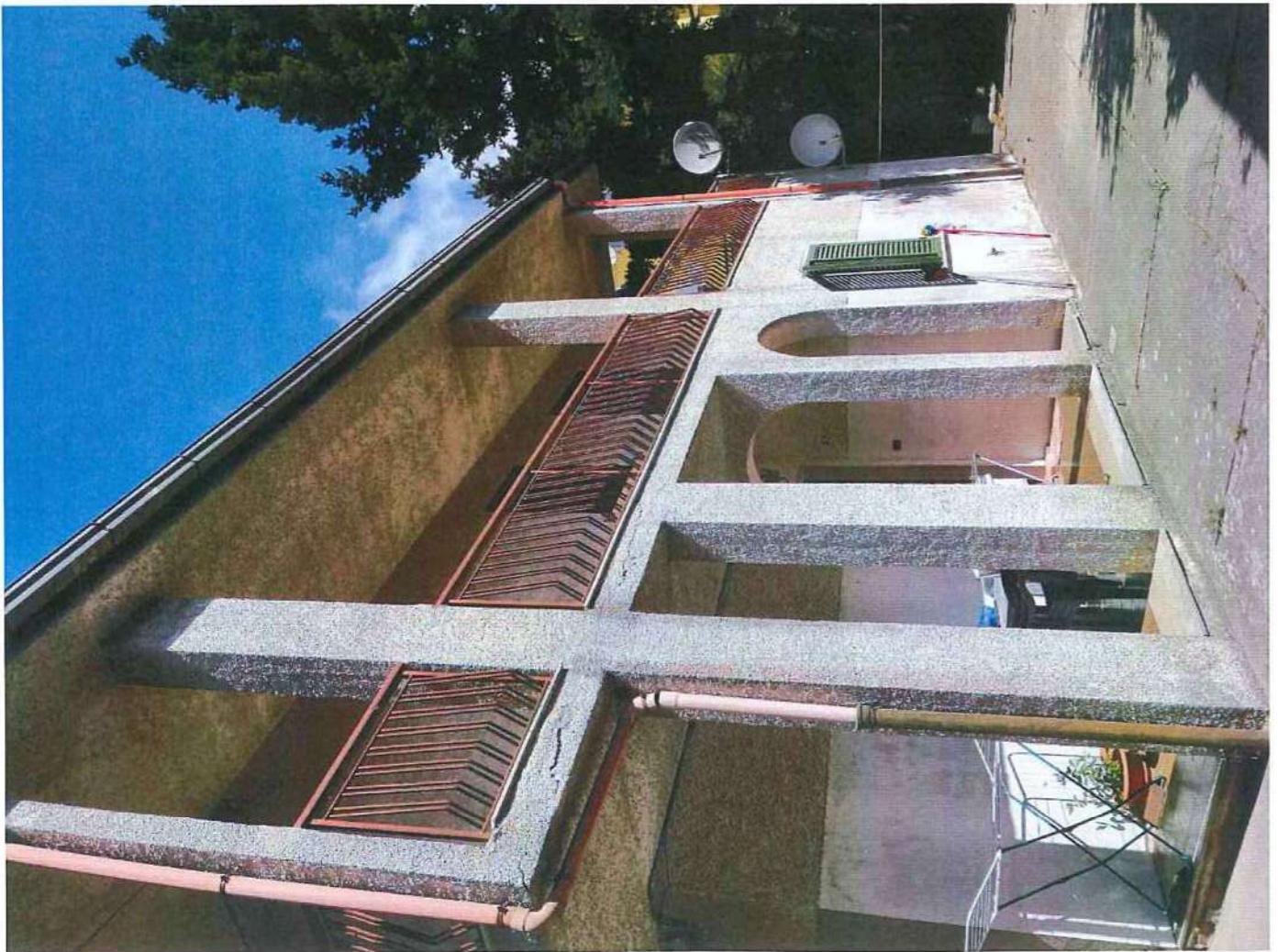
La parte presente la signora [redacted] non ha cognizione della entità o meno del libretto di impianto.
Verunco.

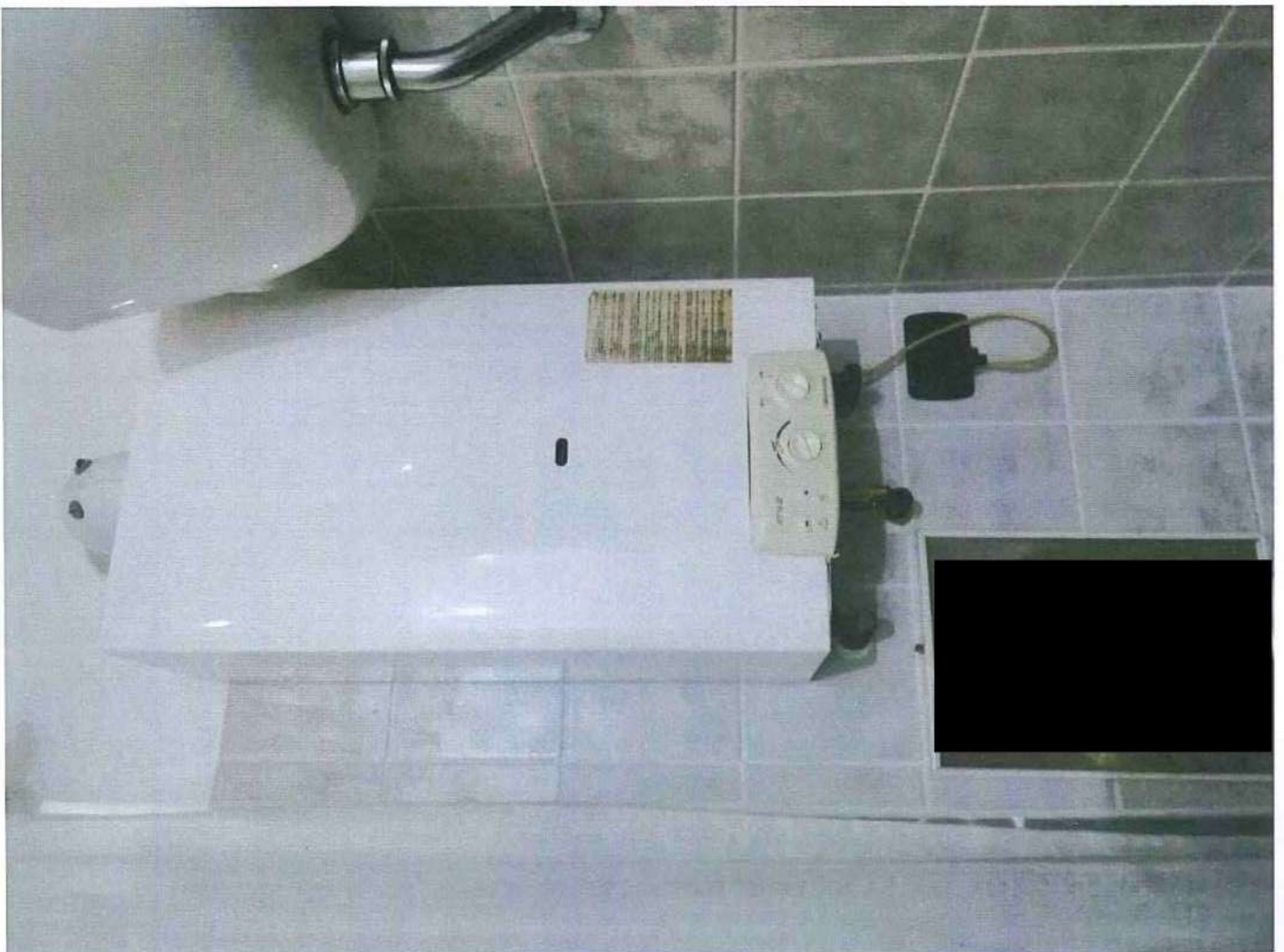
Alle ore 10,30 il sottoscritto C.T.U. riservandosi di valutare gli elementi
raccolti potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo
dichiara le stesse complete per quanto relativamente ai lavori
L. Armer.

I CONVENUTI

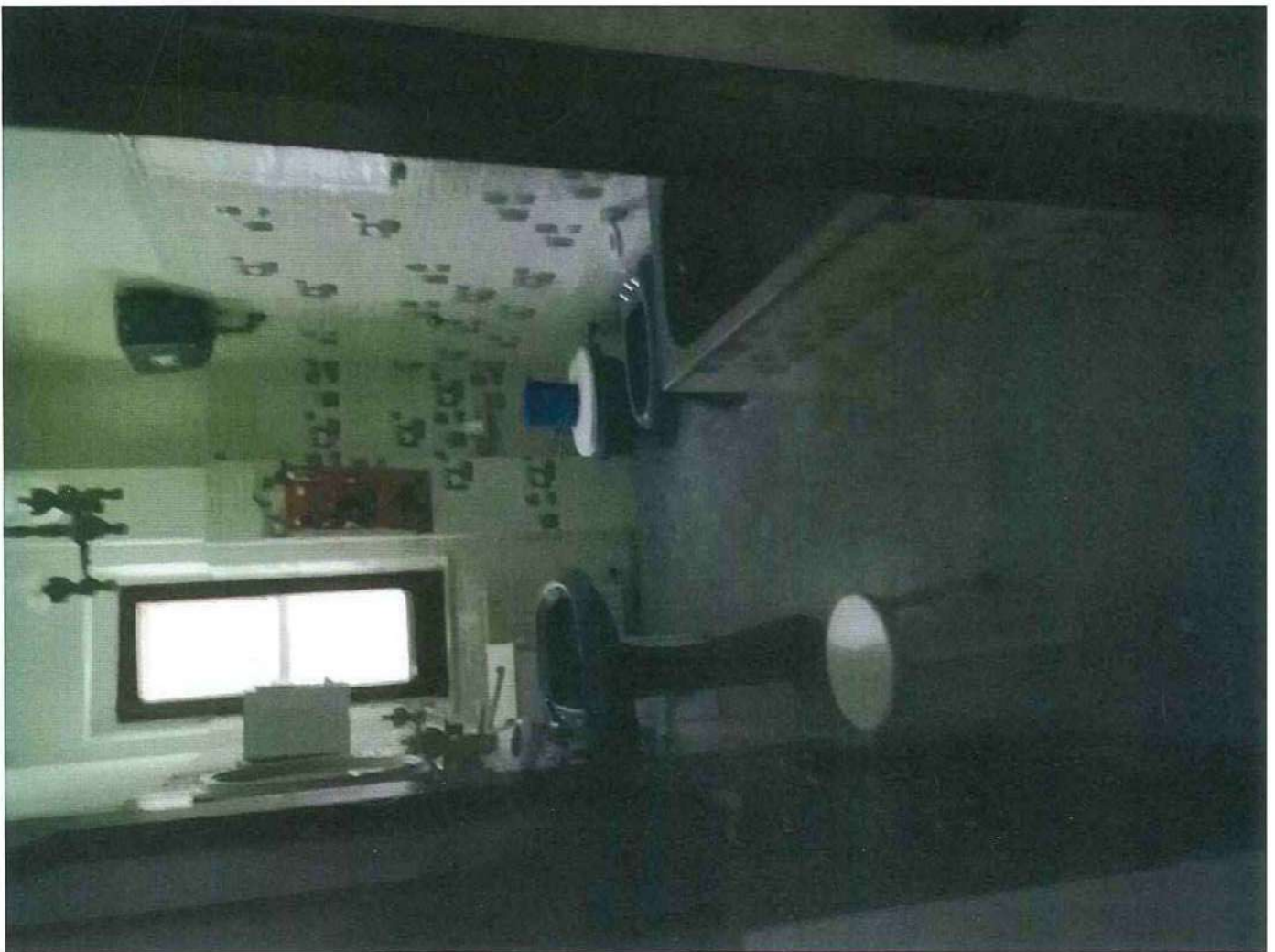
IL C.T.U.

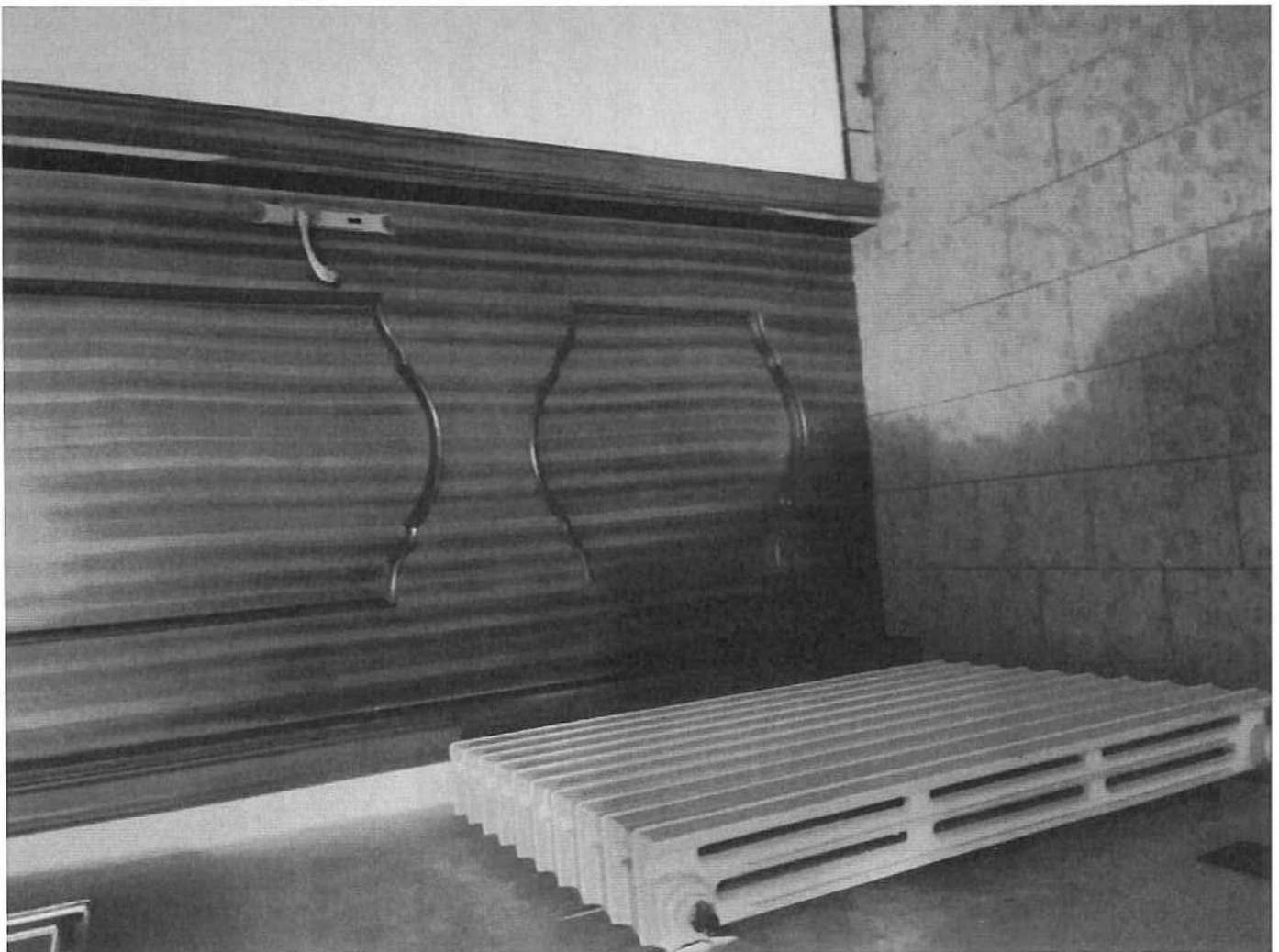
Arch. Domenico Riccelli













N=29200

E=5200

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dab8a61f1a6752577atd5879a

1 Particella: 255

Comune: CARAFFA DI CATANZARO
Foglio: 7
Richiedente: RICCELLI DOMENICO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

24-Giu-2021 9:48:52
Prot. n. CZ0041315/2021



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2021

Data: 24/06/2021 - Ora: 09.13.26 Fine
Visura n.: CZ0041321 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARAFFA DI CATANZARO (Codice: B717) Provincia di CATANZARO Foglio: 7 Particella: 255
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

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	255	1			A/3	U	3,5 vani	Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte** : 93 m²	Euro 155,45 L. 301.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA GALILEO GALILEI piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per I/I
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2010 Repertorio n.: 21948 Rogante: ZONA LUCA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2931.1/2010)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B717 - Sezione - Foglio 7 - Particella 255

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 10734 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: RICCELLI DOMENICO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 19 APRILE 1959, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

Via

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Mod. B (Nuovo catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

14 = 300

Abb. 100 A. 119

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

VIA GALILEO GALILEI piano: 1

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dab8a6b1de3e99a6752577afd5879a

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal

Salvatore

Iscritto all'Albo dei

della Provincia di

DATA

Firma:



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Data: 08/07/2021 - Ora: 10.53.11 Segue

Visura n.: T112353 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARAFFA DI CATANZARO (Codice: B717)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO		
	Foglio: 7 Particella: 255 Sub.: 3		

INTERSTATO

1	(1) Proprietà per 1/1		
---	-----------------------	--	--

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	255	3			A/3	U	7,5 vani	Totale: 211 m ² Totale escluse aree scoperte ^{***} : 201 m ²	Euro 333,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA GALILEO GALILEI piano: 1;							
Notifica	-							Partita	943		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B717 - Sezione - Foglio 7 - Particella 255

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
	Urbana	7	255	3	Cens.	Zona		A/3	U	7,5 vani	Catastale	Euro 333,11 L. 645.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo													
, VIA GALILEO GALILEI piano: 1;													
Notifica													
-													
Mod. 58													



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Data: 08/07/2021 - Ora: 10.53.11 Segue

Visura n.: T112353 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana	7	255	3	Cens.	Zona	A/3	U	7,5 vani	Catastale	
I											L. 637
VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 13/04/1993											
PROGETTO FINALIZZATO (n. 551/1980)											
Indirizzo											
, VIA GALILEO GALILEI piano: 1;											
Notifica											
-											
Partita											
943											
Mod.58											
-											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	255	3								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo												
, VIA GALILEO GALILEI piano: 1;												
Notifica												
-												
Partita												
943												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati dal 09/03/2010

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprieta' per l/1	
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2010 Repertorio n.: 21948 Rogante: ZONA LUCA Sede: MILANO							
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 293 l. 1/2010)							

Situazione degli intestati dal 04/12/2009

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprieta' per l/1 fino al 09/03/2010
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/2009 protocollo n. CZ0070597 Voltura in atti dal 23/04/2010 Repertorio n.: 135548 Rogante: NOTATO SELLA Sede: BERGAMO Registrazione: UU Sede: BERGAMO n: 18906 del 17/12/2009 VERBALE DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO (n. 3173.1/2010)				

Situazione degli intestati dal 30/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/1 fino al 04/12/2009
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/08/2008 Repertorio n.: 17426 Rogante: FIGLIOLI FRANCESCO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 9103.1/2008)				



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Data: 08/07/2021 - Ora: 10.53.11 Fine

Visura n.: T112353 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 27/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/07/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2008 Repertorio n.: 16963 Rogante: FIGLIOLI FRANCESCO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 3341.1/2008)		

Situazione degli intestati dal 12/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/03/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/06/2005 Repertorio n.: 122440 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 6922.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 11/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 12/05/2005
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 11/08/2003 Trascrizione in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 2138 Rogante: TRIBUNALE Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettifica la trasc. n. 10895/2003 (n. 1159.1/2004)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/08/2003
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

Live 50

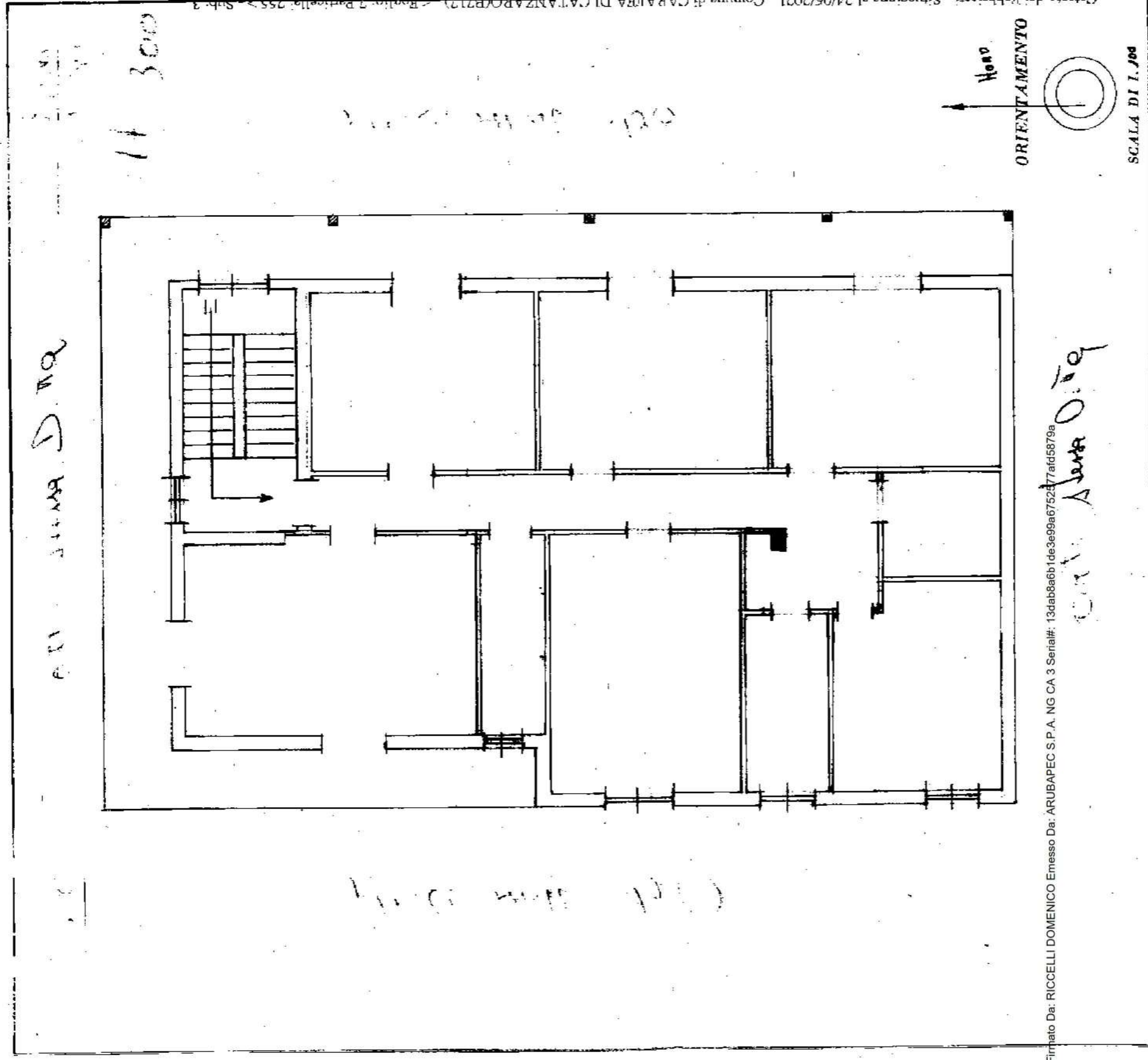
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRET)-LE(PIA) 13 APRILE 1989, N. 652)

Plotterio dell'immobile situato nel Comune di Via

Debut

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dab8a6b1de3e99a6752577afd5879a

13dab8a6b1de3e99a6752477afd5879a

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT.

Compilata dal **GEON VERRI PA**
(Titolo, nome e cognome dell' tecnico)
SALVATORE

Inciso all'Alba de

della Provincia di
24-1-1975

Firma:

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

Il sottoscritto (nome e cognome) [REDACTED]
residente in via Galileo Galilei n° 33
Comune CARAFFA Prov. CR
Telefono: _____, Cellulare: _____, email _____ - PEC _____

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

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune di CARAFFA Provincia (CR), in via Galileo Galilei n. 33, fraz./loc. _____, piano terzo int. _____, dati catastali fig. 2 part. 255 sub. 1

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

Si allega documento d'identità in corso di validità

li, 6/7/2004 firma: [REDACTED]

Il sottoscritto (nome e cognome) RICCELLI DOMENICO STUDIO TECNICO
residente in via FONTANA VECCHIA n° 29
Comune CATANZARO Prov. CR
Telefono: _____, Cellulare: _____, email _____ - PEC mail.to: domenico.riccelli@pec.it

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

DICHIARA

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

li, 6/7/2004 (firma digitale) [Firma]

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

² Barrare esclusivamente la condizione che ricorre

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

Il sottoscritto (nome e cognome) [REDACTED]
residente in via GALILEO GALILEI n° 33
Comune CARAFFA Prov. CZ
Telefono: _____, Cellulare: _____, email _____ - PEC _____

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

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune di CARAFFA Provincia (CZ), in via GALILEO GALILEI n. 33, fraz./loc. _____, piano TERRA int. _____, dati catastali Fg 3 part. 255 sub 3

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

Si allega documento d'identità in corso di validità

li, 6/7/2021 firma: [REDACTED]

Il sottoscritto (nome e cognome) RICCELLI DOMENICO
residente in via FONTANA VERDE n° 29
Comune CATANZARO Prov. CZ
Telefono: _____, Cellulare: _____, email _____ - PEC riccelli.domenico@arubapec.it

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

DICHIARA

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

li, 6/7/2021 (firma digitale) [Firma]

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

² Barrare esclusivamente la condizione che ricorre

Vito Migliazza <utcaraffa@libero.it>

15/12/2021 10:21

Re: Richiesta documenti per CTU Tribunale. di Catanzaro

A archriccelli@libero.it

prot. 3833 del 15/12/2021

Gent.mo Arch Domenico Riccelli

in merito alla Sua richiesta (nella sua qualità di CTU del Tribunale di Catanzaro, nella es. imm. n. 23/ 2021 (G.E. Dott. Vincelli) di informazioni circa il rinvenimento nei nostri archivi, di documenti urbanistici attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in Via galileo Galilei 33 di codesto comune e facendo seguito alle varie comunicazioni telefoniche, le faccio presente che (premessso che il nostro archivio è organizzato con ricerca tramite nominativo per cui le ricerche hanno riguardato [REDACTED] coniuge di [REDACTED] che nessuna atto è stato rinvenuto per l'immobile riportato in catasto urbano al foglio 7 part. 255 sub 1 e 3, attualmente in testa a [REDACTED]

arch Vito Migliazza- Responsabile dell'Area tecnica Comunale

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **6**

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

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Caraffa di Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: **79017**
Indirizzo : **Via Galileo Galilei**
CAP 88050
Piano : **IÂ° - Interno :**
Coord. GIS : **Lat : 38.8825 ; Long : 16.4880555555556**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1970**
Superficie utile riscaldata (m²) : **161.46**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **571.45**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

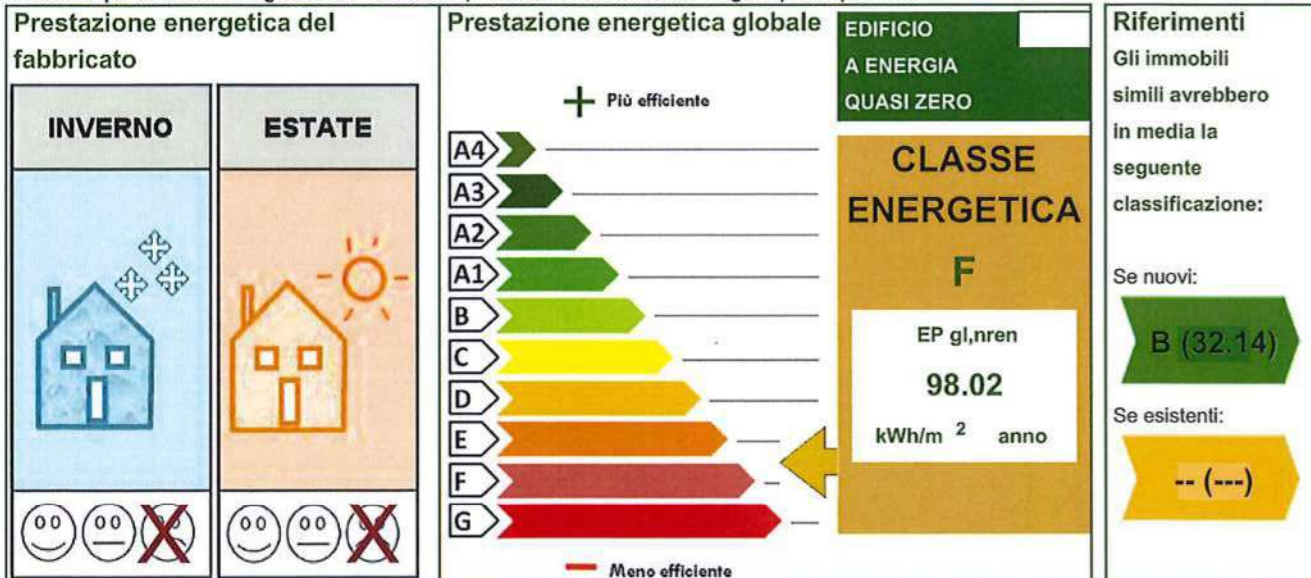
Comune catastale	Caraffa di Catanzaro - B717			Sezione	-	Foglio	7	Particella	255
Subalterni	da	3	a	3	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	172.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 98.02 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1561.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.50 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 18.45 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Si consiglia la sostituzione degli infissi esterni esistenti	NO	11.0	D (59.40)	D 59.40 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	571.45	m ³
S - Superficie disperdente	170.72	m ²
Rapporto S/V		0.2988
EPH,nd	40.36	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0324	-
YIE	0.7324	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2015	B717	gas naturale	24.00	0.54 η_H	0.25	75.04
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2015	B717	gas naturale	24.00	0.56 η_W	0.26	22.98
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7901729000109741 VALIDO FINO AL: 23/03/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Domenico Riccelli		
Indirizzo	Via Fontana Vecchia, n. 29		
E-mail	riccellidomenico@arubapec.it		
Telefono	3383962140 - 3383962140		
Titolo	Architetto		
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (CZ) / 1236		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75		

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 06/07/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 23/03/2022



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.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **6**

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

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Caraffa di Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: **79017**
Indirizzo : **Via Galileo Galilei**
CAP 88050
Piano : **T - Interno**
Coord. GIS : **Lat : 38.8825 ; Long : 16.4880555555555**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1970**
Superficie utile riscaldata (m²) : **23.96**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **109.51**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

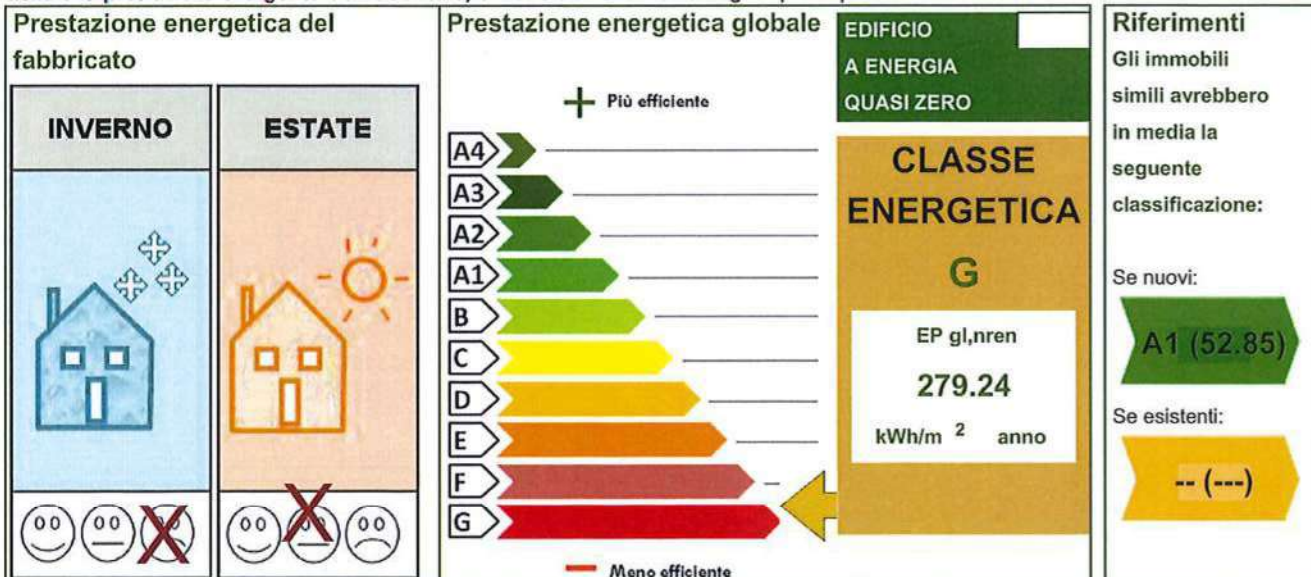
Comune catastale	Caraffa di Catanzaro - B717				Sezione		Foglio	7	Particella	255
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	145.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 279.24 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	646.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2.84 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 52.77 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN5	Si consiglia la sostituzione del generatore di calore per acs	NO	9.0	F (166.04)	F 166.04 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	109.51	m ³
S - Superficie disperdente	121.86	m ²
Rapporto S/V		1.1128
EPH,nd	90.13	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0212	-
YIE	0.7324	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2005	B717	gas naturale	20.00	0.41 η_H	1.30	216.21
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2005	B717	gas naturale	20.00	0.32 η_W	1.54	63.03
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7901729000109719 VALIDO FINO AL: 23/03/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	Domenico Riccelli	
Indirizzo	Via Fontana Vecchia, n. 29	
E-mail	riccellidomenico@arubapec.it	
Telefono	3383962140 - 3383962140	
Titolo	Architetto	
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (CZ) / 1236	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 06/07/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 23/03/2022



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 (EP_{gl,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.