

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

UNICREDIT SpA
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 15 / 2019

Giudice Dott.ssa SONG DAMIANI

Data nomina dell'incarico: 30/03/2019
Data accettazione dell'incarico: 03/04/2019

TECNICO INCARICO: Geom. ELIO COSENTINO

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, n. 3045
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2231

ELABORATO PERITALE FINALE



INDICE

0. INTRODUZIONE.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN SELLIA MARINA.....	4
2. DESCRIZIONE DEI BENO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA	4
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	5
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.....	6
5.1 CRITERIO DI STIMA	6
5.2 FONTI DI INFORMAZIONE	7
5.3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEI LOTTI	7
5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO.....	7
5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	8
5.6 STIMA DEI LOTTI.....	9
5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO.....	9

ALLEGATI



0. INTRODUZIONE

Che con provvedimento del 30 marzo 2019 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, nato a [REDACTED] ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Luigi Pascali n° 30, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 2231, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento R.G. 15 / 2019, per la causa UNICREDIT SpA contro [REDACTED] invitandolo a comparire in Cancelleria per l'accettazione dell'incarico (All. B), per la redazione della relazione di stima del compendio pignorato.

Accettato l'incarico in data 03.04.2019, il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice,

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, in data 4 aprile 2019 a mezzo di pec, convocava il Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio per il giorno 12.04.2019 alle ore 12:00, presso i luoghi di cui è causa in Catanzaro Vico Degli Ulivi, per dare inizio alle attività peritali.

(cfr. All. C)

Il giorno 12 aprile 2019 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

L'Avv. Paola Arbitrio nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta : [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] che consentiva l'accesso ma non consegnava le chiavi al Custode Giudiziario, in quanto nell'unità immobiliare vi abita con la figlia [REDACTED]

[REDACTED] unitamente ai presenti procedeva ed effettuavo quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico.

Alle ore 13:00 venivano chiuse le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo, (ALL D)

;

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., depositati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN MONTEPAONE

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di due piani, si trova nel Comune di Catanzaro in Via degli Ulivi n° 2/A ed è collegato alla strada Comunale Via Regina Madre.

Si tratta nello specifico dell'Immobile posto al piano 1, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati: Fg 32 Mapp. 222 sub. 4 Cat. A/3 Cl 2^, vani 3,5 superficie Catastale mq 71;

L'immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Regina Madre, e confinano nell'insieme con strada Comunale e proprietà [REDACTED]

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di 2 piani fuori terra, acquistato dai [REDACTED] con atto di compravendita Notar [REDACTED]

trattasi di appartamento posto al piano 1° di un edificio a 2 piani con struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria e pavimento in piastrelle di monocottura, copertura in tegole coppi e canali ed infissi in alluminio, con i seguenti riferimenti catastali: foglio 32 part. 222 sub 4.

Conformità urbanistica

A seguito di assenza del certificato di agibilità, e dalle indagini svolte sia presso il Comune di Catanzaro, e sia presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali, veniva appreso che l'immobile in questione risultava accatastato dal 26.10.2019 busta 3365, in considerazione di ciò, in data 24/05/2019 con prot. N° 50639 veniva richiesto all'ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro il rilascio del certificato di destinazione D'Uso, rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 29.05.2019. (cfr. All. E)

Prestazione energetica

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allega l' Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU (cfr. All. F).

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato oggetto della esecuzione è stato realizzato con struttura mista in c.a. e muratura.

Esso è composto da:

- abitazioni poste al T e I°.

Le facciate dell'edificio, il vano scala, ed in particolare l'abitazione oggetto della presente procedura è posta al I ° piano e risulta in ottime condizioni di stato e conservazione, nonché ambienti luminosi. E, pertanto, risulta appetibile nello stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo, godendo inoltre di una vista panoramica.

Per quanto riguarda le opere presenti ed i materiali utilizzati, si segnala che:

- le tramezzature interne sono realizzate con laterizi di 8 forni,
- gli intonaci esterni eseguiti con malta cementizia a due strati,
- l'intonaco interno è del tipo malta bastarda a due strati,
- la pavimentazione è eseguita in monocottura
- la pavimentazione dei bagni è realizzata con mattonelle di ceramica così come le pareti degli stessi,
- gli infissi interni ed esterni delle abitazioni sono in alluminio
- tutte le porte interne sono in legno tamburato
- tutti gli impianti sono stati eseguiti sottotraccia,
- l'impianto idrico è allacciato alla rete comunale,
- l'impianto fognario è allacciato alla rete comunale,
- l'impianto elettrico risulta a norma.

3. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali, il [REDACTED] risulta proprietario di ½; come la [REDACTED] anch'essa proprietaria di ½ che allo stato detiene il possesso, in quanto vi è residente.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si confermano quelli riportati nella



Certificazione [REDACTED] prodotta da parte attrice, come risulta dalla visura ispezione ipotecaria del 13.05.2019 (cfr All G) :

1. Atto di Compravendita [REDACTED] del 21.12.2006 rep n° 143714 / 39460;
2. Ipoteca volontaria garanzia mutuo con [REDACTED] del 21.12.2006 rep n° 143719 / 39465 a favore di UNICREDI SpA;
3. Trascrizione Verbale di pignoramento immobili n° 1139 /905 del 30.01.2019 emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 16.01.2019 n° 51 di rep.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato dei singoli lotti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa a vista dei lotti.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva



compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.

5.3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEL LOTTO

Per la determinazione del valore è necessario conoscere la superficie vendibile, si riportano di seguito i dati metrici rilevati il giorno del sopralluogo:

- 1) Superficie complessiva abitazione mq 57,80
- 2) Terrazzo mq 27,714
- 3) Vano scala mq 4,29

Le superfici forde vendibili delle unità immobiliari vengono qui determinate alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 1/2 per le mura perimetrali esterne. Per i balconi e le terrazze scoperte si applica un coefficiente di ponderazione di 1/2. Per il box auto si applica un coefficiente di 1/3. E trattandosi di superfici abitative si avranno i seguenti valori metrici:

Superficie complessiva abitazione mq 57,80

- 1) Terrazzo mq $27,714 \times 1/2 =$ **mq 13,857**
- 2) Vano scala mq $5,50 \times 1/2 =$ **mq 2,75**

Superficie lorda complessiva mq 74,407

5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il lotto in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare un procedimento estimativo comparativo, basato sul



raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo ordinario quindi facilmente comparabili tra loro.

Orbene, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente rese disponibili presso operatori accreditati del settore quali, Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Agenzie Immobiliari e Osservatori del Mercato di Catanzaro, per la redazione della relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto alla data del sopralluogo;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni acquisiti e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità di recupero (a destinazione turistico-ricettiva o residenziale),*
- *l'unicità per posizione e per le peculiarità storico-architettoniche;*

5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Ciò trova riscontro con la stima comparativa in base all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari e di seguito riportata.

Si tratta di determinare il valore dell'immobile in base ai valori espressi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 2° semestre

- Provincia: Catanzaro
- Comune: Catanzaro



- Fascia zona: Periferica/Siano
- Codice di zona: D3
- Microzona Catastale n° : 5
- Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

tipologia	stato conservazione	valore Mercato (€/mq)		superficie L/N	valori locazione (e/mq)		superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1000	1250	L	3,5	4,9	N
Abitazioni tipo economico	normale	9300	1050	L	3,1	4,4	N
Ville e Villini	normale	1050	1450	L	6,8	4,5	N

Calcolo per il Valore medio di mercato dell'abitazione posta al piano I°

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (K1 + 3 * K2) / 4$ - $K = (0,5 + 3 * 0,4) / 4 = 0,425$.

Valore normale unitario = $1000 + (1250 - 1000) * 0,60 = 1.106,25$ €/mq

Coefficiente di apprezzamento: 1,15

$1.106,25 * 1,15 =$ €/mq **1.272,18**

5.6 STIMA DEI LOTTO

Applicando i valori sopra riportati alle superfici commerciali calcolata precedentemente, si determina la seguente stima dei valori economici più probabili all'attualità dei beni in oggetto:

VMR x Superf. commerciale = Valore = €/mq 1.272,18 x mq 74,407 = € 94.659,65

5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 15/2019 è complessivamente pari ad **€ 94.600,00 in c.t.** (diconsi euro novantaquattromilaseicento in cifra tonda).



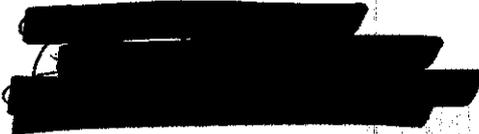
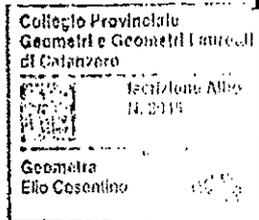
CONCLUSIONI

Il consulente avendo assolto all'incarico affidatogli rimette la presente relazione, che si compone di numero undici pagine oltre l'allegata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, e ne trasmette copia, a mezzo lettera raccomandata a r, ai legali delle parti presso i quali le stesse hanno eletto domicilio, comunicando che potranno trasmettere eventuali osservazioni.

In fede

Catanzaro, li 31.05.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

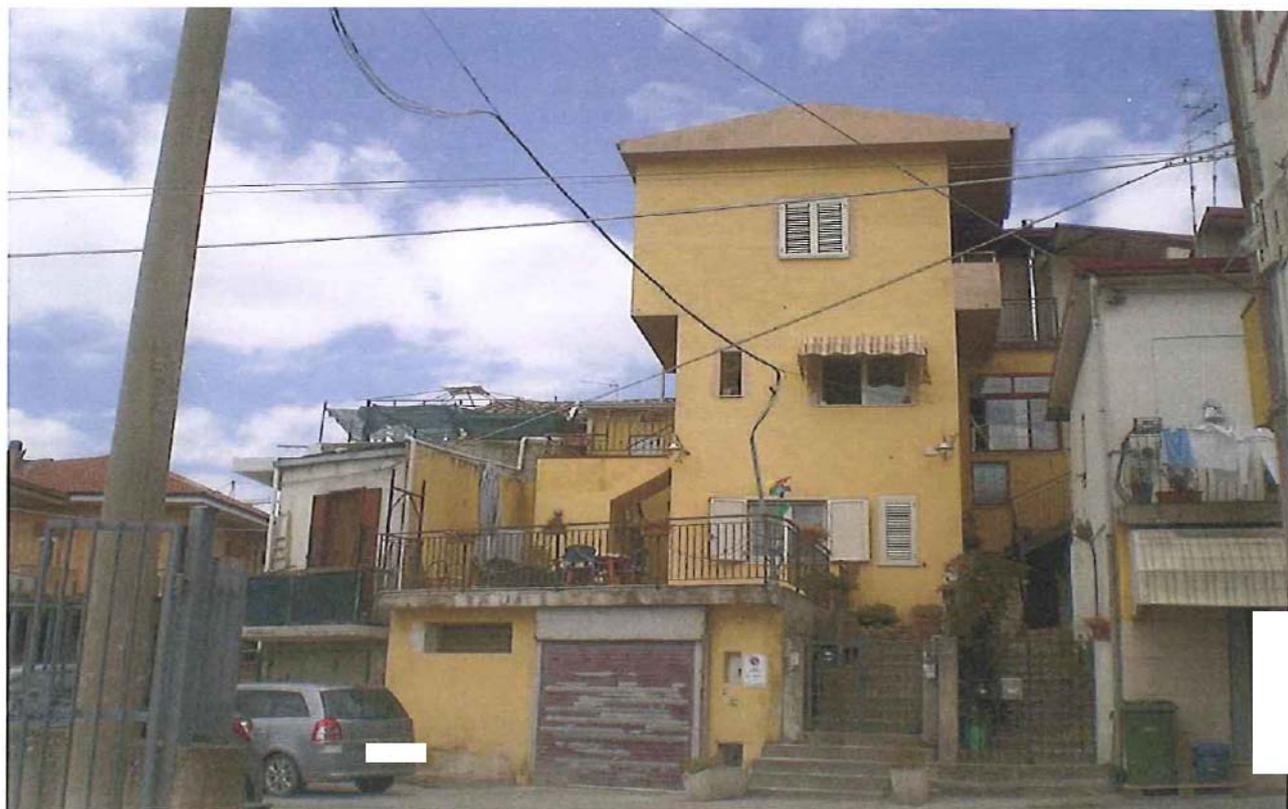


ALLEGATI:

Documentazione Fotografica

- A) Decreto di nomina**
- B) Comunicazione di accettazione incarico**
- C) Comunicazione inizio operazioni peritali**
- D) Verbale di sopralluogo**
- E) Richiesta presentata al Comune di Catanzaro e Certificato di destinazione d'uso**
Rilasciato dal comune di Catanzaro il 29.05.2019
- F) Attestato di prestazione energetica**
- G) Visura e Planimetria Catastale**
- H) Quotazione Banca dati Agenzia delle Entrate**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



16



Aut. A



TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.15/2019
Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Song Damiani,
atteso che con ordinanza in atti è stato nominato quale esperto stimatore
[redacted]
ritenuto di dover provvedere alla sostituzione dell'esperto;
nomina in sostituzione il [redacted] che si convoca in
Cancelleria per l'accettazione dell'incarico entro sette giorni dalla
comunicazione del presente provvedimento, ovvero si dispone che entro
lo stesso termine invii accettazione formale mediante p.e.c.;
manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al Custode
nominato in sostituzione.
Catanzaro, 30/03/2019

Il G.E.
[redacted]

Geom. Elio Cosentino

All B

CATANZARO, 02.04.2019

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di CATANZARO
Dott.ssa Song Damiani

Oggetto: Esecuzione Immobiliare 15/2019RGE
UNICREDIT SpA contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Elio COSENTINO nominato C.T.U., nel processo esecutivo immobiliare 15/2019 promosso dalla UNICREDIT SpA contro [REDACTED] con ordinanza del G E Dott.ssa Song Damiani del 29/03/2019, con la presente comunica di accettare l'incarico e di non essere pubblico dipendente.

Distintamente

[REDACTED]

Al. D

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Premesso che il sottoscritto geom. Elio Cosentino CTU, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song Damiani nel processo esecutivo immobiliare 7/2017 promosso da UNICREDIT SpA contro [redacted] con PEC del 4 aprile 2019 convocava il Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio per il giorno 12.04.2019 alle ore 12:00, presso i luoghi di cui è causa in Via Degli Ulivi 2/A del Comune di Catanzaro, per dare inizio alle attività peritali.

L'anno duemiladiciannove il giorno 12 del mese di aprile, io sottoscritto Geom. Elio Cosentino, allo scopo di espletare il mandato ricevuto, mi sono recato in Via Degli Ulivi 2/A del Comune di Catanzaro, per effettuare le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico.

Sono presenti: Il Custode Giudiziario [redacted]

[redacted]

Ho effettuato le misurazioni e fotografie di tutti gli ambienti che risultano ristrutturati tranne il bagno che presenta chiodata a ciocco del soffitto. La casa è abitata dalla [redacted]

[redacted]

[Dotted lines for signature area]

Alle ore 13:00 vengono chiuse le operazioni peritali.

Del che è verbale.

L.C.S.

Il C.T.U.

[redacted signature]

[redacted signature]

Geom. Elio Cosentino

ALL. E



Al Dirigente del Settore Attività Edilizia e SUE

COMUNE DI CATANZARO

Oggetto: Richiesta di Certificato di Destinazione D'uso.

Il sottoscritto Geom. *Elio Cosentino*, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Catanzaro col n. 3045, con studio in Via Luigi Pascali 30, in qualità di CTU della procedura 15/2019 presso il Tribunale di Catanzaro,

CHIEDE

alla S.V. il rilascio di un certificato di destinazione d'uso, da allegare alla procedura, a tal fine si allega alla presente domanda:

1. Nomina del Giudice Dott.ssa Song Damiani;
2. Dichiarazione del proprietario per i fabbricati edificati prima del 1942;
3. Versamento e 30,00 per diritti di segreteria su CC n. 72298201;
4. marca da bollo (al momento del ritiro);
5. Visura storica , planimetria ed estratto di mappa catastale.

Catanzaro, 24.05.2019





Città di Catanzaro
Settore Edilizia Privata e S.U.E.

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta inoltrata in data 24.05.19 prot.n.50639 [redacted] qualità di C.T.U., nominato nella Procedura esecutiva immobiliare n.15/2019 del Tribunale di CZ, tendente ad ottenere il certificato di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato sito in Via Degli Ulivi n.2/A;

VISTA la Dichiarazione inoltrata dal [redacted] qualità di proprietario, attestante che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942, che sullo stesso non sono state eseguite opere necessitanti di concessione edilizia e la planimetria allegata corrisponde da sempre allo stato attuale dell'unità;

VISTA la visura storica catastale n.T181714 del 08.05.19;

VISTO l'art.57 comma 11 Legge Regione Calabria n.19 del 16.04.02;

VISTO il Decreto Legislativo n.267/00;

Certifica

Che, l'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato sito in Via Degli Ulivi n.2/A, distinta in Catasto al foglio n.32 particella n.222 sub 4 risultante dagli atti su citati, è destinata a civile abitazione.

Prot. n. 52000

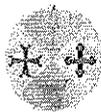
29 MAG. 2019

L'Istruttore Amm.vo
Severino Pandolfo

Il Resp.le della Sezione Edilizia Privata e SUE
[redacted]



ALL. F



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 001

VALIDO FINO: 30/05/2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(T)
 abitazioni adibite a residenza con
 carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: CALABRIA

Comune: CATANZARO

Indirizzo: Via Degli Ulivi, 2 A

Piano: primo

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°54'22" Long: 16°35'35"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1939

Superficie utile riscaldata (m²): 42.54

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 186.19

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale		CATANZARO (CZ) - C352				Sezione		Foglio		32		Particella		222	
Subalterni	da	4	a		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

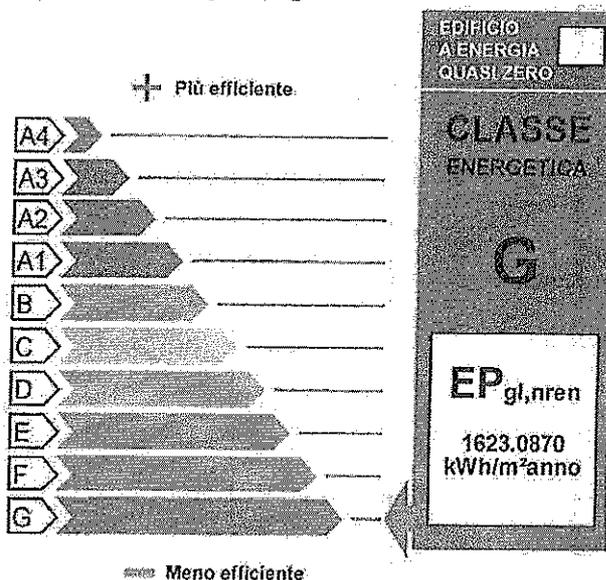
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (69.18)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 001

VALIDO FINO: 30/05/2020



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	30865.14 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 1 623.09 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	879.39 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 341.01 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 402.64 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	...descrivere il nuovo intervento	No	1.0	A2 (36.1)	A2 36.10 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 001

VALIDO FINO: 30/05/2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	186.19	m ³
S - Superficie disperdente	111.19	m ²
Rapporto S/V	0.60	
EP _{fi,nd}	81.180	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.03	-
Y _{IE}	0.73	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	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2007	C352	Melano	254.00	0.05 η_H	329.68	1 576.08
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	- η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - ACS autonomo	2015		Elettricit�	2.00	0.36 η_W	11.33	47.00
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 001

VALIDO FINO AL 30/06/2020



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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono		
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri - Provincia di Catanzaro - Iscrizione n° 3045	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Elio Cosentino, 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 ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro, espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare 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?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

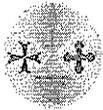
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. n. 63/2012.

Data di emissione 31/05/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

[REDACTED SIGNATURE]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INDICE IDENTIFICATIVO: 001

VALIDO FINO AL 31/12/2010



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

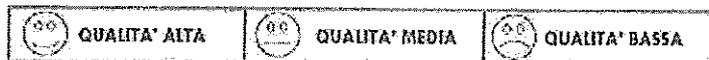
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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,IREN): 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi simili: 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0043053 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Degli Ulivi

div. 2/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 222

Subalterno: 4

Compilata da:
Canino Pietro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

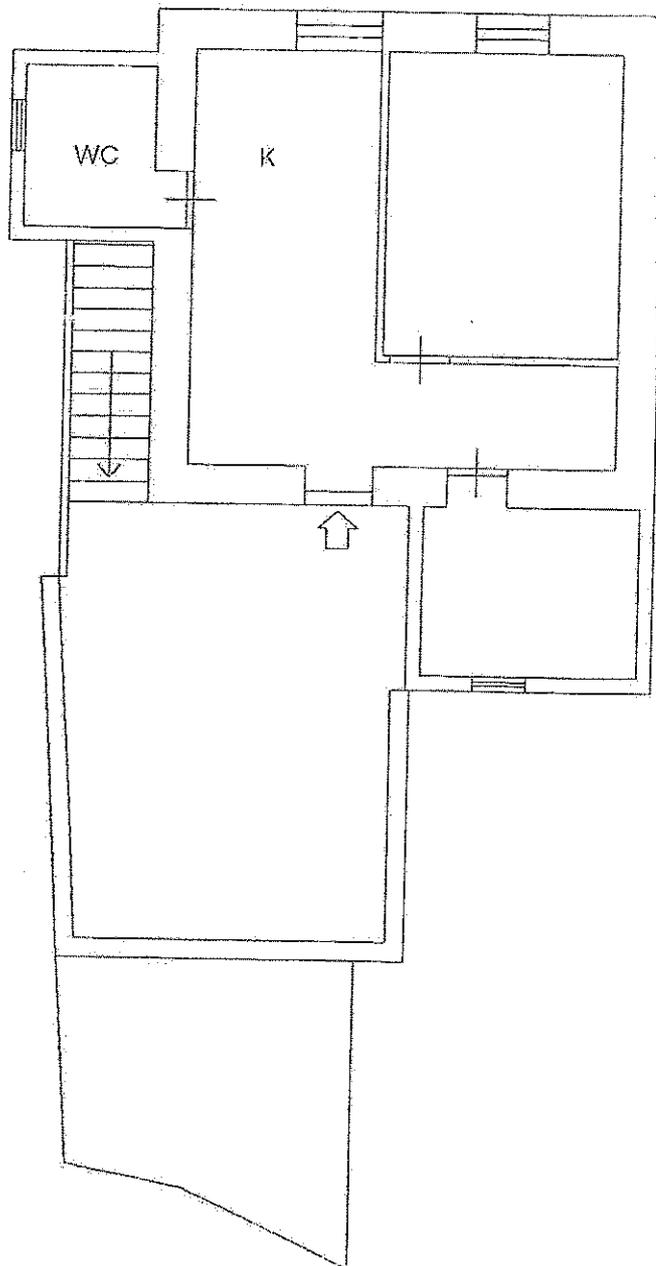
N. 2111

cheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO

Hm=2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2019 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio: 32 Particella: 222 - Subalterno 4 >
VIA DEGLI ULIVI n. 2/A piano 1;





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

Data: 08/05/2019 - Ora: 13.19.51 Segue

Visura n.: T181714 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 32 Particella: 222 Sub.: 4

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

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		32	222	4	4		A/3	3	3,5 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte** : 61 m²	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA DEGLI ULIVI n. 2/A piano: 1;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C352 - Sezione - Foglio 32 - Particella 222

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2006

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		32	222	4	4		A/3	3	3,5 vani		Euro 189,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2006 protocollo n. CZ0078630 in atti del 12/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6899-1/2006)
Indirizzo: VIA DEGLI ULIVI n. 2/A piano: 1;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

A.H. Q



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

Data: 08/05/2019 - Ora: 13.19.51 Segue

Visura n.: T181714 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2006

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		32	222	4	4		A/5	3	3,5 vani		Euro 189,80	VARIAZIONE del 19/04/2006 protocollo n. CZ0043053 in atti dal 19/04/2006 AMPL. SU BALCONE ESIST. E DIV DISTR (n. 3915.1/2006)	
Indirizzo													
Annotazioni													
, VIA DEGLI ULIVI n. 2/A piano: 1;													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

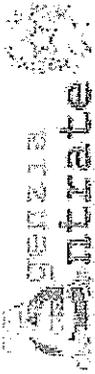
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Indirizzo		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/12/2006 Repertorio n.: 143714 Rogamte: GUALTIERI PAOLA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16230.1/2006)				

Situazione degli intestati dal 19/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Indirizzo		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 21/12/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/12/2006
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 19/04/2006 protocollo n. CZ0043053 in atti dal 19/04/2006 Registrazione: AMPL. SU BALCONE ESIST. E DIV DISTR (n. 3915.1/2006)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/01/2003

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		32	222	2	4		A/6	2	2 vani		Euro 41,52	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2003 protocollo n. 6446 in atti dal 10/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 468.1/2003)	
Indirizzo													
VICOLO I DEGLI ULIVI piano: 1;													



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

Data: 08/05/2019 - Ora: 13.19.51 Segne

Visura n.: T181714 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

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		32	222	2	4		A/6	2	2 vani		Euro 41,32 L. 80.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
ACCESSO ULIVV piano: I;												
							Partita	3365	Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		32	222	2	4		A/6	2	2 vani		L. 96.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
ACCESSO ULIVV piano: I;												
							Partita	3365	Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

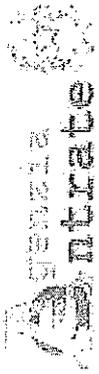
N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	222	2	4		A/6	2	2 vani		L. 170	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
ACCESSO ULIVV piano: I;												
							Partita	3365	Mod.58			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]		
2	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			
(8) Usufrutto fino al 19/04/2006 fino al 19/04/2006			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2019 - Ora: 13:19:51 Fine
Visura n.: T181714 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

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).

DATA	ORA	OPERAZIONE	STATO	ESCLUSO
08/05/2019	13:19:51	FINE		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0043053 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Degli Ulivi

oiv. 2/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 222

Subalterno: 4

Compilata da:
Canino Pietro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

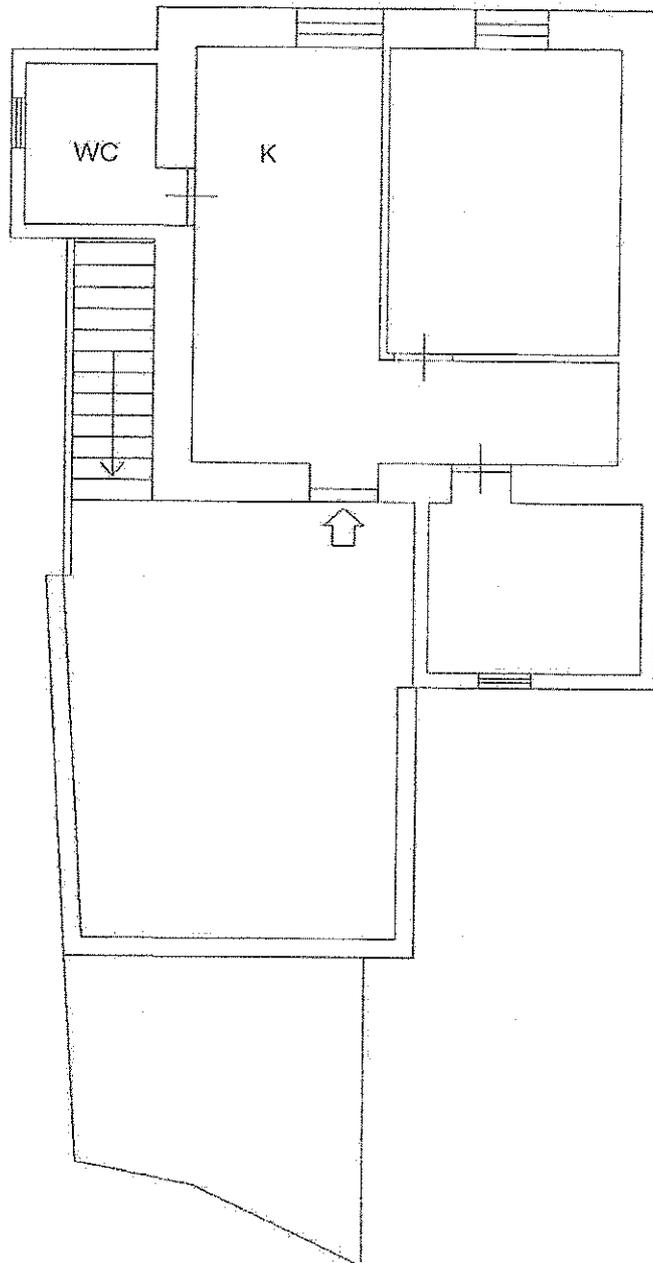
N. 2111

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO

Hm=2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2019 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio: 32 Particella: 222 - Subalterno 4 >
VIA DEGLI ULIVI n. 2/A piano: 1;





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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/SIANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

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	1000	1250	L	3,5	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1050	L	3,1	4,4	N
Box	NORMALE	425	620	L	2,3	3,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	335	475	L	1,6	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	235	335	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1450	L	4,5	6,6	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 rettifiche.
- 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/IS 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](#)