

## VISURE CATASTALI

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2022

[Immobile di catasto fabbricati](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/12/2022****Dati identificativi:** Comune di **STALETTI'** (I937) (CZ)Foglio **11** Particella **127** Subalterno **3****Classamento:**Rendita: Euro **198,84**Categoria **A/3<sup>0</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani****Indirizzo:** VIA SAN MARTINO Interno 1 Piano S2**Dati di superficie:** Totale: **72 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **72 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2017 Pratica n. CZ0008816 in atti dal 06/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2465.1/2017)

---

**> Dati identificativi**Comune di **STALETTI'** (I937) (CZ)Foglio **11** Particella **127** Subalterno **3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **STALETTI'** (I937) (CZ)Foglio **11** Particella **127**

---

**> Indirizzo**

VIA SAN MARTINO Interno 1 Piano S2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2017  
Pratica n. CZ0008816 in atti dal 06/02/2017  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2465.1/2017)

Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022  
Ora: 15:33:24  
Numero Pratica: T326229/2022  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 198,84  
Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 72 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 72 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/09/1989, prot. n. 385

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. ██████████  
(CF ██████████)  
nato a ██████████ il ██████████  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale PANZARELLA  
SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.  
3121 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 14896.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in  
atti dal 04/12/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2022

[Immobile di catasto fabbricati](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/12/2022****Dati identificativi:** Comune di **STALETTI' (I937) (CZ)**Foglio **11** Particella **127** Subalterno **4****Classamento:**Rendita: Euro **198,84**Categoria **A/3<sup>0</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani****Indirizzo:** VIA SAN MARTINO Interno 2 Piano S1**Dati di superficie:** Totale: **68 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **65 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2017 Pratica n. CZ0008817 in atti dal 06/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2466.1/2017)

---

**> Dati identificativi**Comune di **STALETTI' (I937) (CZ)**Foglio **11** Particella **127** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **STALETTI' (I937) (CZ)**Foglio **11** Particella **127**

---

**> Indirizzo**

VIA SAN MARTINO Interno 2 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2017  
Pratica n. CZ0008817 in atti dal 06/02/2017  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2466.1/2017)

Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 198,84  
Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 68 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 65 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/09/1989, prot. n. 386

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. ██████████  
(CF ██████████)  
nato a ██████████ il ██████████  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale PANZARELLA  
SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.  
3121 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 14896.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in  
atti dal 04/12/2006

Visura telematica

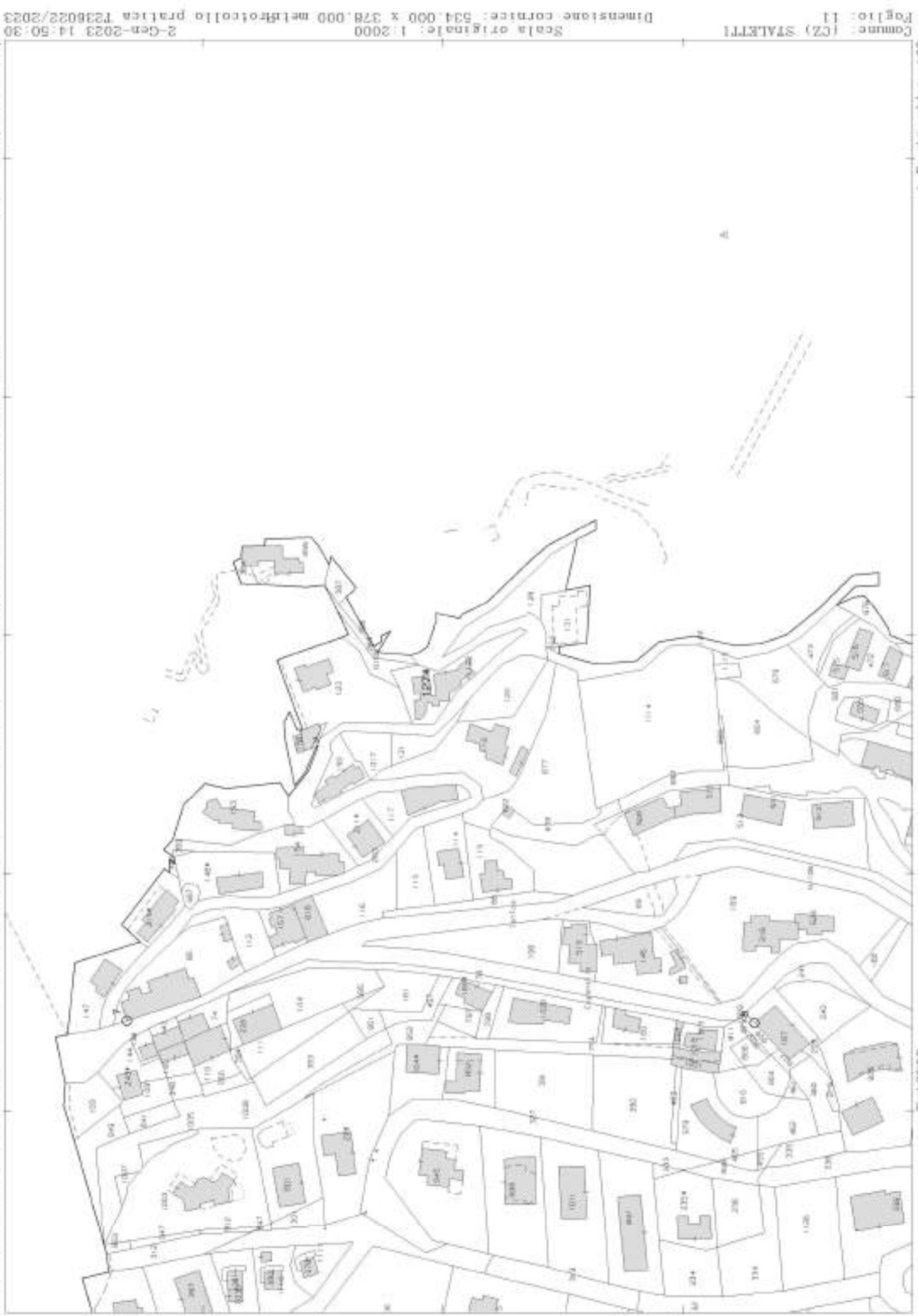
Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

**PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



N=42300

E=12700

1 Particella: 127



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 405)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STALETTI (Copanello S. Martino Via del Mare) Int.

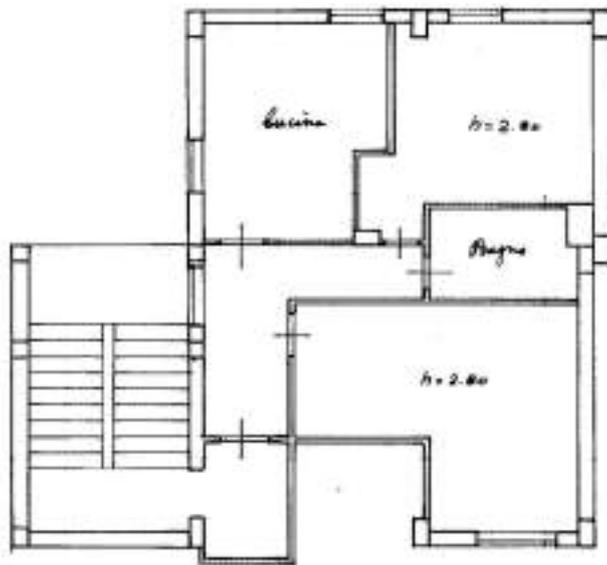
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

*Piano terra sottostrada*

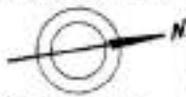
*Via del mare*

*Altra scala*



*Via del mare*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. N°

*Sub 3  
122*

Compilato dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Amato Giovanni

Iscritto all'Albo dei 1 Geometri

della Provincia di Catanzaro

DATA

Firma: *Giovanni Amato*

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

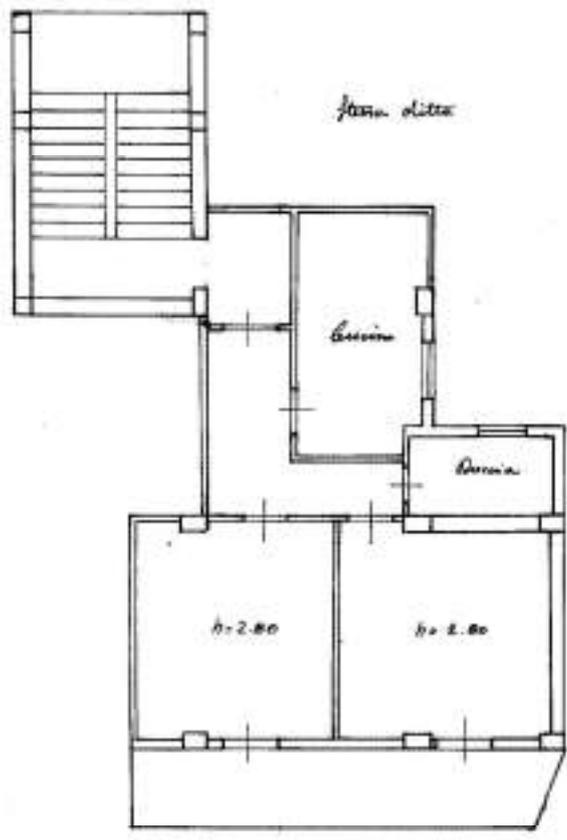
(N. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1950, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STALETTI (Capanello S. Martino Via del Mare) Int. 2

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

*Piano terra sottostrada*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

*12/12/22*  
*12/12/22*

Completata dal Geometra  
 (Firma, nome e cognome del tecnico)

Amato Giovanni  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Catanzaro

DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: *Amato Giovanni*

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**











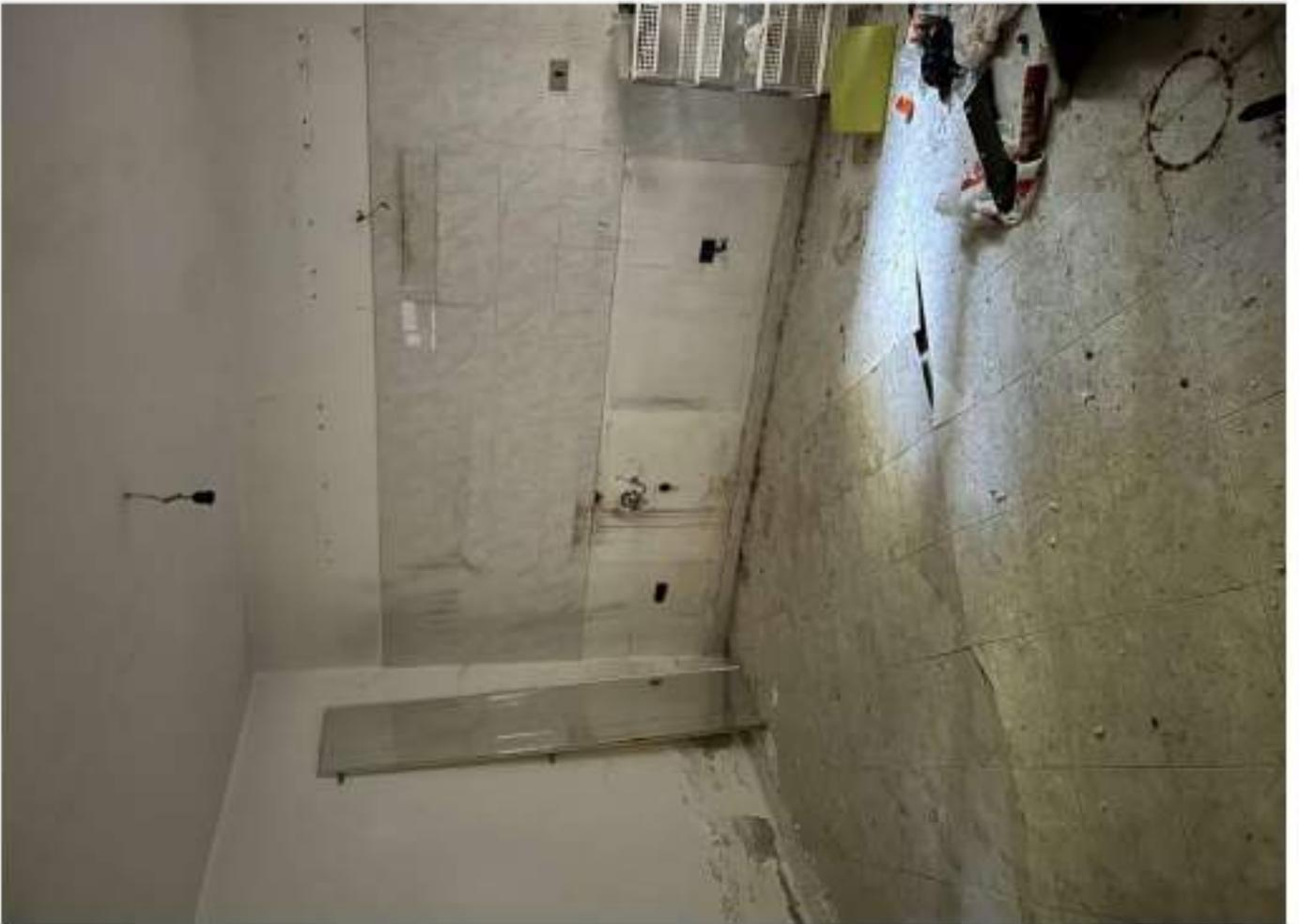


























**VERBALI DI SOPRALLUOGO N. 01 E N. 02**

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO - ESP. IMM. N° 98/2022

## VERBALE I ACCESSO

Il giorno 20 del mese di dicembre 2022 alle ore 11:30 circa, la sottoscritta avv. Natalia Gruliano, nella sua qualità di custode nominata con ordinanza del G.E del 10.12.2022 si è recata presso gli immobili pignorati siti in Staletti, Catanzaro, alla via San Martino unitamente alla collega avv. Anna Cavapretti ed al CTU nominato geom. Antonio Rocca. Il custode da atto che risulta che non c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali configurandosi i due sub come una unica unità immobiliare. L'unico immobile, pertanto, si presenta in pessimo stato di conservazione con pavimenti saltati, vetri rotti, fango sul pavimento, assenza di impianti elettrici, termici ed idrici per come rilevato dallo stesso CTU presente. Non vi è mobilio al di là di due mobilietti rotti, due letti infiezzabili ed un divanetto marcio. Il CTU si riserva di effettuare ulteriori accessi al fine di poter redigere il rilievo dello stato di fatto anche in considerazione della circostanza che essendo un S1, privo di impianto elettrico e con serrande rotte

È stato di totale abbandono dei lavori  
impedendo l'effettuazione dei lavori.  
Alle ore 12:00 il presente verbale viene  
chiuso.

GEORGE ANTONIO ROCCA

*George Antonio Rocca*

AVV. ANNA CUSCANTO

*Anna Cuscanto*

AVV. NATALIA GUZZANO

*Natalia Guzzano*

VERBALE DI SOPRALUOGO N° 02

L'ANNO 2022 IL MESE DI DICEMBRE IL GIORNO 21, IL SOTTOSCRITTO IN QUALITÀ DI C.T.U. NEL PROCEDIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO N° 98/2022, PROMOSSO DA AMBRA SPV SRL CONTRO [REDACTED]

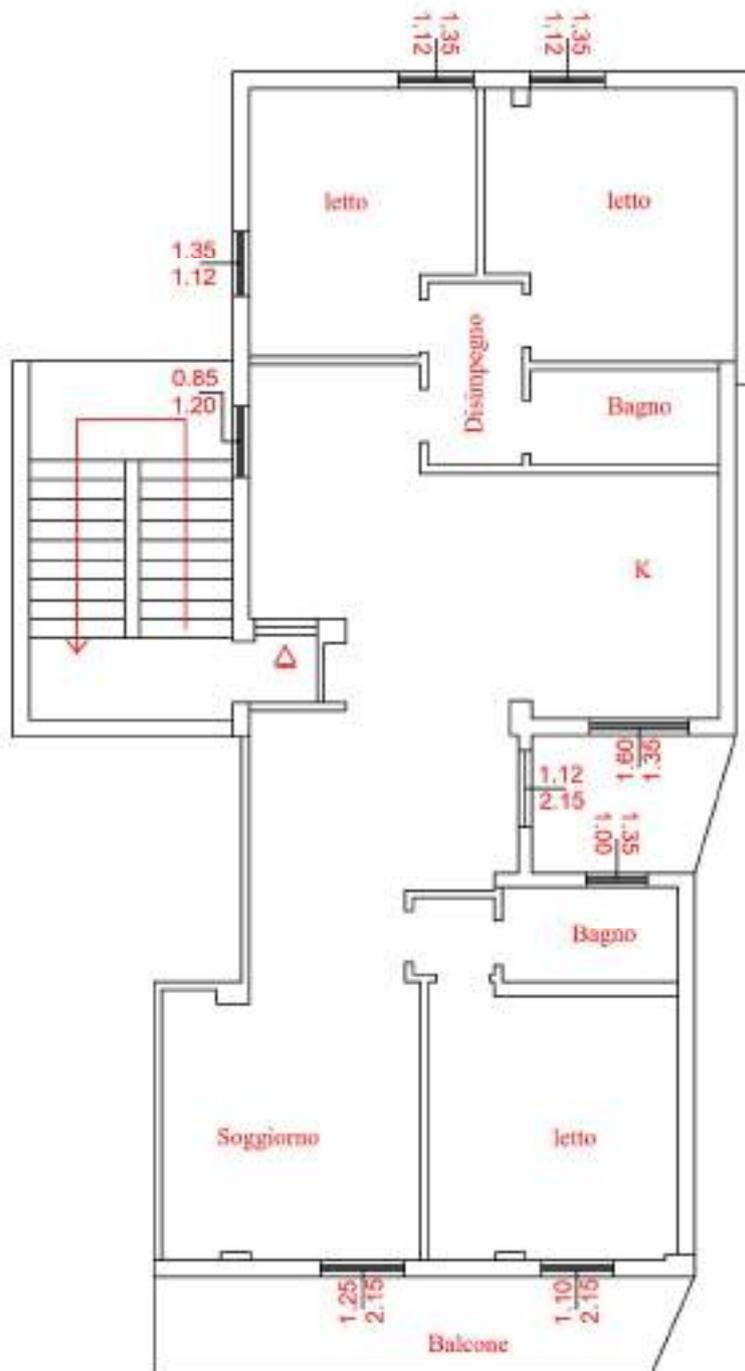
IL SOTTOSCRITTO INTORNO LE ORE 9:00 CIRCA SI È RECATO PRESSO GLI IMMOBILI PIGNORATI A REDIMERE IL RILIEVO AL FINE DI RAPPRESENTARE LO STATO DEI LUOGHI. OLTRE AL RILIEVO IL SOTTOSCRITTO HA PROCEDUTO AD EFFETTUARE UNA NUOVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTORNO LE ORE 14:30 CIRCA LE OPERAZIONI PERTINI SONO STATE TERMINATE.

CATANZARO LI' 21-12-2022

IL C.T.U.  
Antonio Roesz

**PLANIMETRIA RILIEVO RAFFIGURANTE LO STATO DEI LUOGHI**

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANO S2 - H MT 2.80



NORD



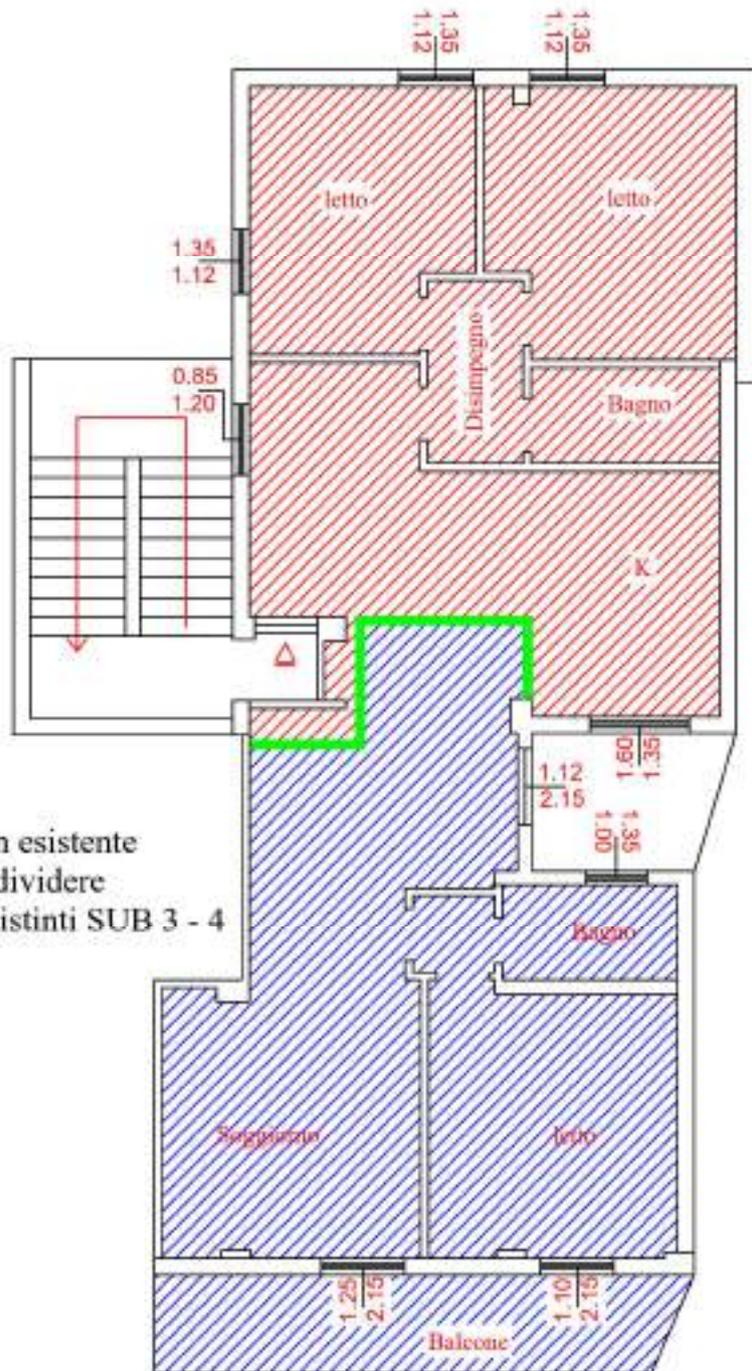
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON RICOSTRUZIONE  
IMMAGGINARIA DELLA LINEA CHE DIVIDE I DUE SUB 3 E 4  
PIANO S2 - H MT 2.80

LEGENDA

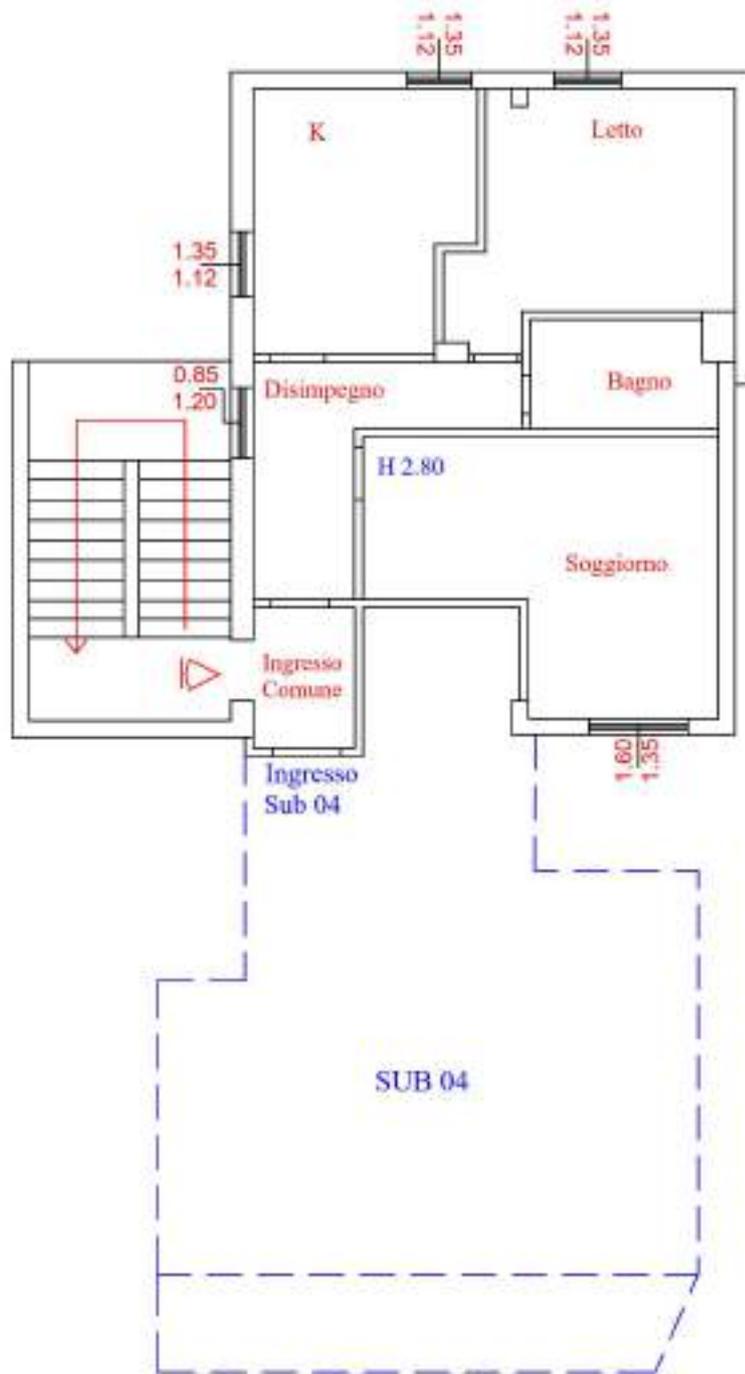
 Appartamento SUB 3

 Appartamento SUB 4

 Parete Immagginaria non esistente attualmente che serve a dividere l'appartamento nei due distinti SUB 3 - 4



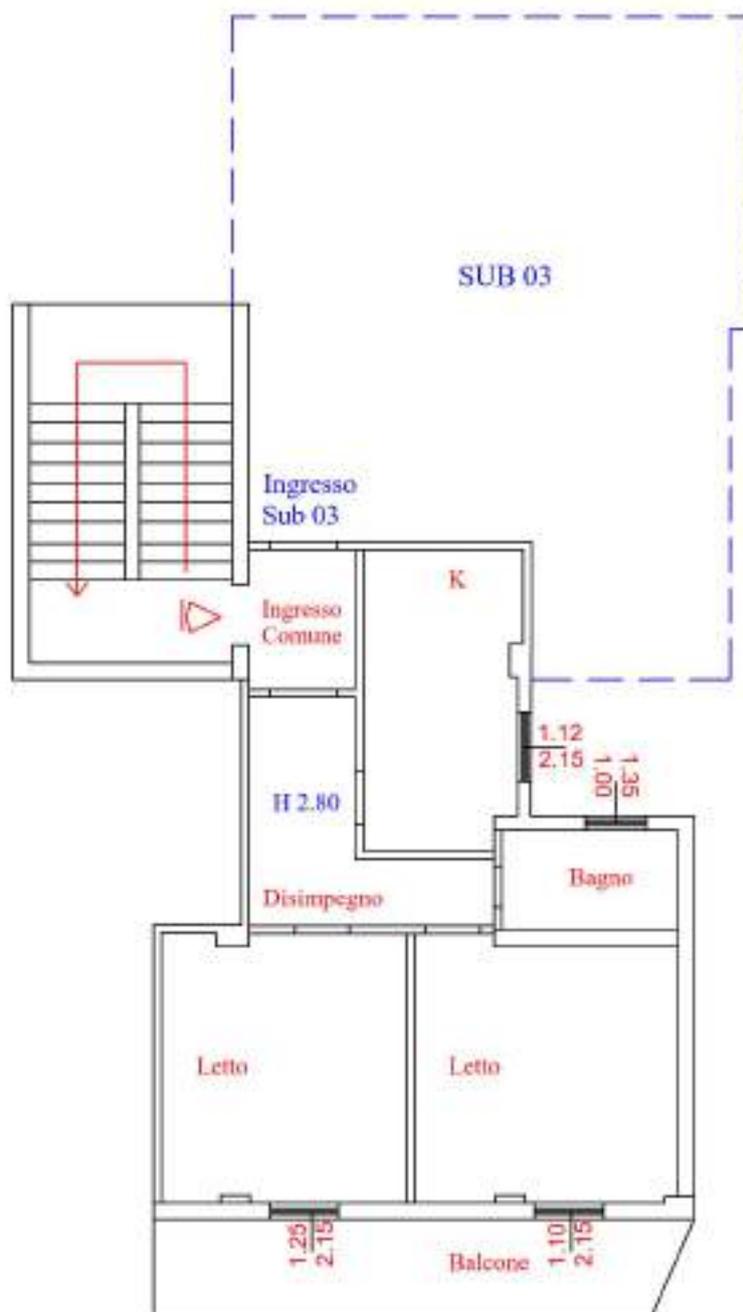
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 03  
PIANO S2 - H MT 2.80



NORD



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 04  
PIANO S2 - H MT 2.80



NORD



**TITOLO DI PROPRIETA' ATTO NOTARILE**

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventisette del mese di novembre, in Lamezia Terme, nello studio del notaio Rosaria Carmela Agapito, sito in Piazza Fiorentino n. 24.

(Lamezia Terme, 27 novembre 2006)

Innanzi a me dottor Sebastiano Panzarella, Notaio in Catanzaro, con studio al Corso Mazzini, n. 269, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia

Registrato in  
Catanzaro  
in data 01.12.2006  
al n. 5590  
Serie 1T

Trascritto  
in Catanzaro  
in data 01.12.2006  
al n. 22826 R.G.  
al n. 14896 R.P.

**SONO PRESENTI:**

1-2) [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED]  
[REDACTED], entrambi residenti in  
[REDACTED] coniugi in regime di comunione  
legale dei beni.

3) [REDACTED], nato a [REDACTED] ivi  
residente alla [REDACTED];

I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo ai sensi di legge, convengono quanto segue:

**Art.= 1) CONSENSO ED OGGETTO**

I signori [REDACTED] e [REDACTED] vendono, congiuntamente e solidalmente tra loro, al signor [REDACTED] che accetta ed acquista, la proprietà delle seguenti unità im-

mobiliari facenti parte del fabbricato sito nel **Comune di Staletti, alla Via San Martino**, e precisamente:

- appartamento al piano secondo seminterrato, interno 1, composto di vani catastali tre e mezzo, confinante con via pubblica sopradetta, con vano scala, con proprietà [REDACTED], salvo altri e più precisi confini; **censito nel N.C.E.U. del Comune di Staletti, al foglio di mappa 11, particella 127 sub. 3, Via San Martino, piano S2, int. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 198,84;**

- appartamento al piano primo seminterrato, interno 2, composto di vani catastali tre e mezzo, confinante con via pubblica sopradetta, con vano scala, con proprietà [REDACTED], salvo altri e più precisi confini; **censito nel N.C.E.U. del Comune di Staletti, al foglio di mappa 11, particella 127 sub 4, Via San Martino, piano S1, int. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 198,84.**

**Art.= 2) PREZZO**

Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in complessivi **euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero).**

Ad ogni effetto di legge, previe ammonizioni di rito fatte da me notaio, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di reticenze e dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti del presente atto dichiarano:

**A)** che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto dalla parte acquirente alla parte alienante a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. [REDACTED] tratto in data odierna sul conto corrente che la parte acquirente intrattiene presso l'agenzia di Catanzaro della Banca Nuova S.P.A.;

**B)** che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Per il complessivo prezzo la parte venditrice presta a favore della parte acquirente quietanza liberatoria di completo saldo.

**Art.= 3) POSSESSO**

Oggi stesso si trasferisce a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di tutto quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

**Art.= 4) PROVENIENZA E GARANZIE**

Quanto oggetto della presenta vendita è di proprietà della parte alienante, per essere a lei pervenuto dai signori [REDACTED]  
[REDACTED], nato a [REDACTED]



dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita agli immobile in oggetto da adibire a prima casa, risulta ammontare a complessivi euro 45.932,04 (quarantacinquemila novecentotrentadue virgola zero quattro).

Le spese del presente atto e consequenziali tutte sono a carico della parte acquirente, la quale **chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui art. 1 nota 2-bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed all'uopo, obbligandosi ad effettuare la fusione catastale, dichiara:**

- **di voler trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile oggi acquistato entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna;**

- **che quanto acquistato non ha caratteristiche di abitazione di lusso, secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969;**

- che non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione o pertinenze nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- che non è titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione o pertinenze acquistata con le agevolazioni cosiddette "prima casa";

**Art.= 7) DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi ed effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia ed in particolar modo del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), la parte alienante da me Notato richiamato sulle conseguenze giuridiche per le dichiarazioni false o per le reticenze, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato costruito in base all'autorizzazione del Sindaco del Comune di Staletti in data 30 marzo 1965 ma che successivamente per lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia è stata presentata in data 30 dicembre 1986, prot. n. 14 U.T., domanda diretta all'ottenimento di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 47/85, ed è stata versata l'intera somma a titolo di oblazione (pagamento effettuato con versamenti eseguiti presso l'Ufficio Postale di Cantanzaro Lido in data 30 dicembre 1986, bollettino n. 622 per lire 199.000 e presso l'Ufficio Postale di Uria-Sellia Marina

in data 4 marzo 1988 con bollettini numero 740 per lire 199.000 e 741 per lire 199.000);

-detta domanda di sanatoria deve intendersi accolta, ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326, con conseguente formazione della concessione edilizia per silenzio assenso.

In merito le parti garantiscono che:

- l'oblazione ed i relativi oneri concessori sono stati integralmente versati nella misura dovuta;

- la domanda è completa, fedele, legittima e veritiera e l'opera è suscettibile di sanatoria;

- non sussistono preclusioni né limitazioni all'ammissione della domanda, né motivi di sospensione o di improcedibilità della stessa;

- non esistono vincoli ostativi, né provvedimenti sanzionatori o di concessione in sanatoria o di rigetto della stessa, né richieste di conguaglio;

- che successivamente per le unità immobiliari in oggetto non sono stati effettuati lavori per i quali si è reso necessario alcun titolo abilitativo, né sono stati mai adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali mi dichiarano di approvarlo perché conforme alla loro volontà.

Scritto con mezzo elettromeccanico da persona di mia fiducia e

completato a mano da me notaio su di due fogli per pagine sette e sin qui dell'ottava.

FIRMATO:

████████████████████

████████████████

████████████████

SEBASTIANO PANZARELLA NOTAIO (IMPRONTA DEL SIGILLO).

**RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTA AGENZIA  
ENTRATE**

**Rocca Geometra Antonio**

**STUDIO TECNICO PROFESSIONALE**

Viale dei Normanni 13/e  
88100 - Catanzaro - CZ  
Tel. - Fax. 0961050025  
Cell.: 339 3233191  
antoniorocca7@virgilio.it  
antonio.rocca@geopec.it

Spett.le AGENZIA DELLE ENTRATE  
Ufficio Territoriale di Catanzaro  
Via Lombardi - 88100 Catanzaro

COMUNICAZIONE via pec: dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it

Rif: Procedimento esecutivo immobiliare n. 98/2022 - Tribunale di Catanzaro

**Oggetto:** Richiesta ricerca e rilascio copia contratto di locazione a nome di [REDACTED] -  
**C.F.:** [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Antonio Rocca nato a Catanzaro il 17/08/1987 e residente in Catanzaro Vico I Catalano, 12 - Codice Fiscale RCCNTN87M17C352G. In qualità di C.T.U. per conto del Tribunale di Catanzaro, nel procedimento esecutivo immobiliare N.98/2022 promosso da AMCO contra

**CHIEDE:**

Se in riferimento al nominativo del Debitore Esecutato:

- [REDACTED] nato a Catanzaro il [REDACTED] e residente in Catanzaro in Via Calabria, 6  
- C.F.: [REDACTED]

vi siano contratti di locazione registrati in merito agli immobili di sua proprietà censiti al catasto urbano del Comune di Staletti (CZ) al:

- FOGLIO DI MAPPA 11 PARTICELLA 127 SUB 03,
- FOGLIO DI MAPPA 11 PARTICELLA 127 SUB 04.

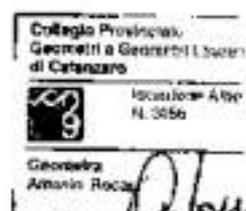
Qualora non vi siano contratti di locazione in merito ai seguenti riferimenti catastali, si richiede una ricerca temporale dal **01/10/2006 a tutt'oggi** a nome di [REDACTED]

Si allega alla presente:

- Copia nomina incarico CTU;

Catanzaro li 02/01/2022

Distinti Saluti  
Geom Antonio Rocca







**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 98/2022 r.g.es.**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 29.07.22, consegnato il 12.09.22 ed iscritto a ruolo il 16.09.22;  
vista l'istanza di vendita depositata in data 13.10.22 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 26.10.22, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento,;  
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.  
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;  
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;  
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;  
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;  
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;  
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20.04.2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**avv. Natalia GIULIANO**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato il **Geom. Antonio ROCCA** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia **abitazione principale** dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o agevolata**, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173**bis** commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

**AVVISA il DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### DISPONE

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per la comparizione delle parti, **depositando poi comprova nel fascicolo telematico.**

#### AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, li 10/12/2022

Il Giudice dell'esecuzione  
dr. Luca Mercuri



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

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

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** (utilizzando la relazione tipo pubblicata sul sito del Tribunale) evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione** (sempre utilizzando il modello pubblicato avente struttura incrementale);
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;  
pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
dr. Luca Mercuri

## VESPERTINI MIRKO

---

**A:** antonio.rocca@geopec.it  
**Oggetto:** ESITO RICHIESTA COPIA ATTO DI LOCAZIONE - Procedimento esecutivo immobiliare n. 98/2022 – Tribunale di Catanzaro

Buongiorno,  
in riferimento all'oggetto, in base ai dati forniti Le comunico che non risultano nei nostri archivi informatici contratti di locazione registrati dal signor ██████████ C.F. ██████████ e riferibili agli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Staletti (CZ) al FOGLIO DI MAPPA 11 PARTICELLA 127 SUB 03 e al FOGLIO DI MAPPA 11 PARTICELLA 127 SUB 04.  
Cordiali saluti.

---

Mirko Vespertini  
Team Gestione e Controllo Atti 1  
Agenzia Delle Entrate - Direzione provinciale di Catanzaro  
Ufficio Territoriale di Catanzaro  
Via Lombardi – 88100 Catanzaro  
Tel. 0961542335 – Cell. 3386259992  
Email: [dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it)  
PEC: [dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it)

 Please consider the environment before printing this e-mail – Prima di stampare questa email pensa all'ambiente;  
Clausola di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali

## **TITOLI ABILITATI COSTRUZIONE E SANATORIE IMMOBILE**



## COMUNE DI STALVIN

### IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. [REDACTED] da Catanzaro, tendente ad ottenere l'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in territorio di questo Comune, località S. Martino della frazione Copanello;
- Visto il progetto allegato alla domanda stessa, approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro nel dicembre 1964;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge Comunale e Provinciale;

### A U T O R I Z Z A

l'esecuzione dei progettati lavori, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e Regolamenti in vigore, comprese quelle relative alle imposte di consumo sui materiali da costruzioni, salvo i diritti dei terzi, incluso il Comune come Ente patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- 1 - La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte ed in conformità del progetto - come sopra approvato - di cui si restituiscono n. due co-

pie, debitamente vistate e che costituiscono parte integrante della presente licenza;

2 - Non sia apportata alcuna variazione al progetto approvato senza il **benestare** di questo Comune;

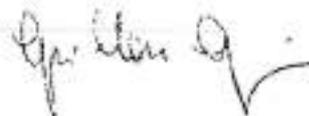
3 - Prima di dare inizio ai lavori siano comunicati a questo Comune, i nomi del Direttore dei lavori, della Impresa appaltatrice e la data in cui i lavori avranno inizio;

4 - Il costruttore è tenuto a presentare - ai sensi dell'art.4 del R.D.16.11.1939, n.2229 - alla locale Prefettura, copia del progetto unito del visto di approvazione dell'Ufficio del Genio Civile e di questo Comune;

5 - La presente licenza di costruzione deve essere sempre tenuta in cantiere ed essere esibita ai Funzionari ed Agenti incaricati alla vigilanza a semplice richiesta.-

• Staletti, 30 marzo 1965

IL SINDACO



LEGGE 28/02/1985 N. 47 ART. 35, COMMA TERZO, LETTERA B  
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

PERIZIA GIURATA PER CONFERMARE DIMENSIONI E STATO DI  
OPERE OGGETTO DI CONDONO SUPERIORI AI 450 mc.

Oggi 10 luglio 1996 io sottoscritto Balocco geometra  
Arnaldo nato a Catanzaro il 28/09/33, iscritto all'al-  
bo dei geometri di Catanzaro al n. 443 codice fisca-  
le BCC RLD 33P 28C 352 G, in esecuzione dell'incarico  
conferitomi dal signor [REDACTED]

[REDACTED] e residente alla [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] svol-  
ti sul posto gli accertamenti e le verifiche del caso

#### DICHIARO

che l'edificio ubicato in località Cppanello di Stalet-  
ti via S. Martinoriportato nel N.C.E.U., foglio di mappa  
n. 11 particella 127a, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] In elenco, per quanto riguarda i n. sub 1-2-3-  
4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, risponde alle seguen-  
ti descrizioni per le caratteristiche strutturali:  
fabbricato di civile abitazione, con struttura portante  
intelaiata in cemento armato, costituita da pilastri,  
travi e solai in c.a. e laterizi. L'ultimo piano di co-  
pertura risulta destinato a terrazza praticabile. Il fab-  
bricato si sviluppa su 5 piani fuori terra più ter-  
razza con abbaino coperto.

segue

L'edificio è articolato da tre unità immobiliari e garage a piano terra; da quattro unità immobiliari e ufficio al primo piano seminterrato; da quattro unità immobiliari al secondo piano seminterrato; da due unità immobiliari al terzo piano; da due unità immobiliari al quarto piano. Completa la copertura una terrazza praticabile con abbaino coperto.

*Benvenuto*

IL PERITO



413

*Soprintendenza ai Monumenti  
ed alle Gallie della Calabria*

*Cosenza,*

1939 (L. 11. 1939) - 10. 11. 1939

Prot. N. 2800

Al Sig. 

Risp. a n.

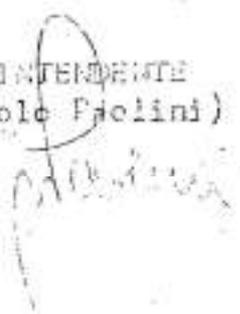
del

CATANZARO

Oggetto: STALELLI (CZ) - Progetto per la costruzione  
di un fabbricato di civile abitazione da erigersi a Copanello in zona sottoposta a  
vincolo panoramico.-

Si restituiscono debitamente viste-  
te ai sensi della legge 29.6.1939 n.1497  
due copie del progetto di cui all'ogget-  
to rielaborato secondo le prescrizioni  
impartite con la precedente nota di que-  
sto Ufficio n. 2471 del 23 Novembre u.  
scorso.-

IL SOPRINTENDENTE  
(Arch. Paolo Piccini)





# UFFICIO DEL GENIO CIVILE CATANZARO

18 DIC. 1964

Catanzaro, li

## Lettera Raccomandata

Sez. I N 26596 di Prot.

Riscontro al fol. N .....  
del .....

Allegati: progetto intero.

AL SINDACO di ..... STAINETTI

e. p. c. Alla PREFETTURA di ..... CATANZARO

Alla DITTA ..... 

Parere favorevole della Sezione Urbanistica (art. 17) con nota N. .... del .....
Vrs. a favore Cassa Naz. Prov. Ingg. ed Arch. di N. .... Mod. Ch. 8 bis del ..... U. P. ....



OGGETTO: Autorizzazione a ..... costruire .....  
il fabbricato a N. .... cinque ..... piani fuori terra ..... di proprietà della ditta in indirizzo. Legge 25-11-1932 N. 1684.

Si trasmette, munito del visto d'approvazione ad iniziare i lavori, ai sensi dell'art. 26 della legge in oggetto, l'unito progetto relativo alla costruzione / ~~sopraelevazione~~ <sup>sopraelevazione</sup>

del fabbricato suindicato, da erigere / sito in codesto Comune, Via <sup>WW</sup> ~~frax. Copanello-S. Martino~~ con preghiera - dopo averne presa visione e nota - (giusto art. 27 della legge citata) di consegnarlo alla Ditta sopradistinta.

Poiché il progetto prevede la costruzione di alcune opere / con intelaiatura in c. a., la Ditta, cui la presente è diretta per conoscenza, resta obbligata alla perfetta osservanza di tutte le disposizioni di cui al R. D. 10-11-1939 n. 2229, che detta norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, ivi compreso l'obbligo di fare le debite comunicazioni alla Prefettura per i relativi adempimenti di competenza a norma del predetto R. D. n. 2229.

Si avverte che qualsiasi variante di progetto dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio scrivente, pena l'adozione a carico della Ditta interessata dei provvedimenti previsti dall'art. 29 ed il conseguente mancato rilascio del certificato di cui all'art. 37 della richiamata legge antisismica; al riguardo si fa obbligo alla Ditta di tenere in cantiere il nulla-osta ed i disegni muniti del visto d'approvazione, a completa disposizione del personale autorizzato alla sorveglianza a termini della legge medesima. La presente autorizzazione resta subordinata alla condizione che la costruzione non risulti in contrasto con il Regolamento di edilizia comunale, con il piano di fabbricazione e con l'eventuale piano regolatore, nonché alle seguenti prescrizioni:

- a) che vengano osservate tutte le norme contenute nella sopraindicata legge antisismica e venga fatto salvo il diritto dei terzi.
- b) che vengano osservate tutte le vigenti norme relative alla tutela del "bellezze naturali", "monumenti nazionali" nonché alle altre norme regolate dal codice nazionale.

L'INGEGNERE CAPO

(Francesco Binetti)



# Regione Calabria

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI  
SETTORE 33

UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
CATANZARO

Catanzaro Il 26 GEN. 1998

Prot. N. 493  
Riscontro alla nota del  
N. Serv.  
Allegati N.



Oggetto: Legge 5.11.1971, n° 1086 - Legge n° 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni  
PROGETTO per la costruzione di un fabbricato sito in VIA SAN MARTINO  
Ditta [REDACTED] Comune :STALETTI'

## IDONEITA' STATICA

Si restituisce, debitamente vistato da quest'Ufficio ai sensi della legge indicata in oggetto, una copia del Certificato di idoneità statica, attestandone il deposito di altra copia presso quest'Ufficio medesimo con regolare assunzione di protocollo.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
( Ing. Carlo Serrao )

IL FUNZIONARIO  
( Per. Agr. Gregorio Alcaro )



Cosenza II

57 DIC. 2004

Ministero

per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PER IL PAESAGGIO PER LA CALABRIA - COSENZA

Piazza Valdesi n° 13 - tel. 0984/75005-6-7 - Fax 0984/74087

Al

Sindaco del Comune di  
STALETTI' (CZ)

Prot. N° 3250/P Allegati

Risposta al foglio del

10.05.2004

Responsabile del procedimento: Capo Tecnico: Giancarlo DEL SOLE  
Storico Dell'Arte Giovanni MARRELLO

Dia Sec Prot

**OGGETTO: STALETTI' (CZ)** - Richieste Nulla Osta paesaggistico relativo al condono edilizio per la sanatoria in difformità al fabbricato ad uso residenziale sito in Via S. Martino in Località Copanello Autorizzazione Comunale n. 32 del 14.03.2001 - Decreto Legislativo 22.01.2004, n.42 - Procedura art. 159 capo IV (Procedimento di autorizzazione in via transitoria) L.R. n. 23/1990; L.R. n. 12/1993; L.R. n. 3/1995; L.R. n. 19/2002, L.R. n. 34/2002, Legge 47/85, Legge 724/94.

Ditta [REDACTED] COMUNICAZIONE



In riferimento all'oggetto, presa visione della documentazione pervenuta, si

ATTESTA

che gli elementi integrativi chiesti con nota n. 2355/P del 16.05.2001 sono pervenuti a questo Ufficio in data 14.05.2004 ed acquisiti al protocollo n. 3250/P del 18.05.04

IL SOPRINTENDENTE  
Francesco Paolo CECATI



[Handwritten signature]

DG/DM...  
[Handwritten initials]



# **COMUNE DI STALETTI'**

(Provincia di Catanzaro)



**III° SETTORE AREA TECNICA  
SERVIZIO N°1 URBANISTICA  
SETTORE URBANISTICA-ASSETTO DEL TERRITORIO-AMBIENTE**

## **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA per il mantenimento delle opere abusive ai sensi della legge 47/85 e sue modifiche ed integrazioni**

**Permesso N. 11/2006  
RETTIFICATO IN DATA 03/03/2023**

**del 19.05.2006**

### **IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**

#### **RICHIAMATI:**

- la Delibera di G.C. n. 54 del 22/09/2020, con la quale veniva deliberata la nuova riorganizzazione della struttura comunale con unificazione dei Settori;
- il Decreto Sindacale n. 02 del 27.01.2023, avente prot. n.634 del 27.01.2023 ad oggetto "Individuazione, nomina e conferimento dell'incarico di Istruttore Direttivo Tecnico Cat. D con contratto part-time - 18 ore settimanali a tempo determinato all'Ing. Silvia COSTA, ai sensi dell'art.110, comma 1, del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i. (TUEL)";
- Vista la nota prot. 1533 del 28.02.2023 presentata dal Sig. Baiocco Stefano;
- la Determina Dirigenziale n. 34 del 03 Marzo 2023 avente ad oggetto "Convalida del Permesso di Costruire in sanatoria n. 11/2006 del 19.05.2006 - Ditta Augusto Baiocco - Rettifica di errore materiale";

#### **VISTI:**

- la domanda di condono edilizio presentata in data 19.01.1986 prot. n.14/UT dal Sig. [redacted] residente in [redacted] intendente ad ottenere in relazione all'art. 31 della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, il Permesso di Costruire in sanatoria per i lavori realizzati nella Frazione COPANELLO, Via S. Martino, n. 58, di questo comune e consistenti in: "Difformità al fabbricato ad uso residenziale sito in Via San Martino della Frazione Copanello di Staletti";
- Il Permesso di Costruire in Sanatoria n.11 del 19.05.2006, rilasciato ai sensi della L.47/85, in testa alla Ditta [redacted] sopra meglio generalizzato, per le opere sopra citate, e per la definizione della pratica di condono edilizio prot. n.14/UT del 19.01.1986, dove, per errore nella stesura della Relazione Tecnica Ambientale redatta dal tecnico incaricato, veniva erroneamente riportata la particella n.122 del foglio di mappa n.11 anziché la particella n.127 che è quella su cui insiste il fabbricato oggetto di condono, errore riportato al momento del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n.11 del 19.05.2006;

Per quanto sopra citato, si rettifica il Permesso di Costruire in Sanatoria n.11 rilasciato ai sensi della L.47/85 in data 19.05.2006, in testa alla Ditta [redacted] sopra meglio generalizzato, sostituendo la particella errata n. 122 con quella corretta che è la numero 127 del foglio di mappa n. 11;

VISTA la relazione dei tecnici esterni, incaricati con delibera di G.C. n° 302 del 18.09.1992 dell'istruttoria delle pratiche di condono, con la quale, assumendosi tutte le responsabilità hanno accertato che:

- la documentazione prodotta risulta regolare e completa;
- sono stati effettuati i versamenti dovuti inerenti l'oblazione e gli oneri concessori;
- non vi sono elementi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria;

VISTO il verbale della Commissione Edilizia n.8 del 3.10.2005;

VISTA la documentazione inoltrata in data 9 gennaio 2006, prot. n° 169;

ACCERTATO da questo Ufficio che il richiedente ha versato la somma di €. 100,00 per i diritti di segreteria – bollettino n° 0039 del 18/05/2006, Ufficio P.T. 18/165;

#### RILASCIA

SALVI i diritti dei terzi, al Sig. [redacted] come sopra generalizzato, il Permesso di Costruire in Sanatoria rettificato per le opere in premessa indicate, site in Staletti nella Frazione di Copanello alla Via San Martino e distinte in catasto al foglio di mappa n° 11 p. IIa n° 127;

Dalla Residenza Municipale 19.05.2006

Rettificato in data 03/03/2023

Il Responsabile del Settore  
(Ing. Silvio COSTA)  


Il sottoscritto [redacted] .....dichiara di aver ritirato la presente concessione in rettificata in data.....

Firma [redacted]

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 03**

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

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

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

### Dati identificativi



Regione : **Calabria**  
 Comune : **Staletti (CZ)**  
 Cod.Istat: **79143**  
 Indirizzo : **Via San Marino, snc**  
**CAP 88068**  
 Piano : S2 - Interno : 1  
 Coord. GIS : Lat : **38.760652** ; Long : **16.570128**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1965**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **65.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **190.40**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

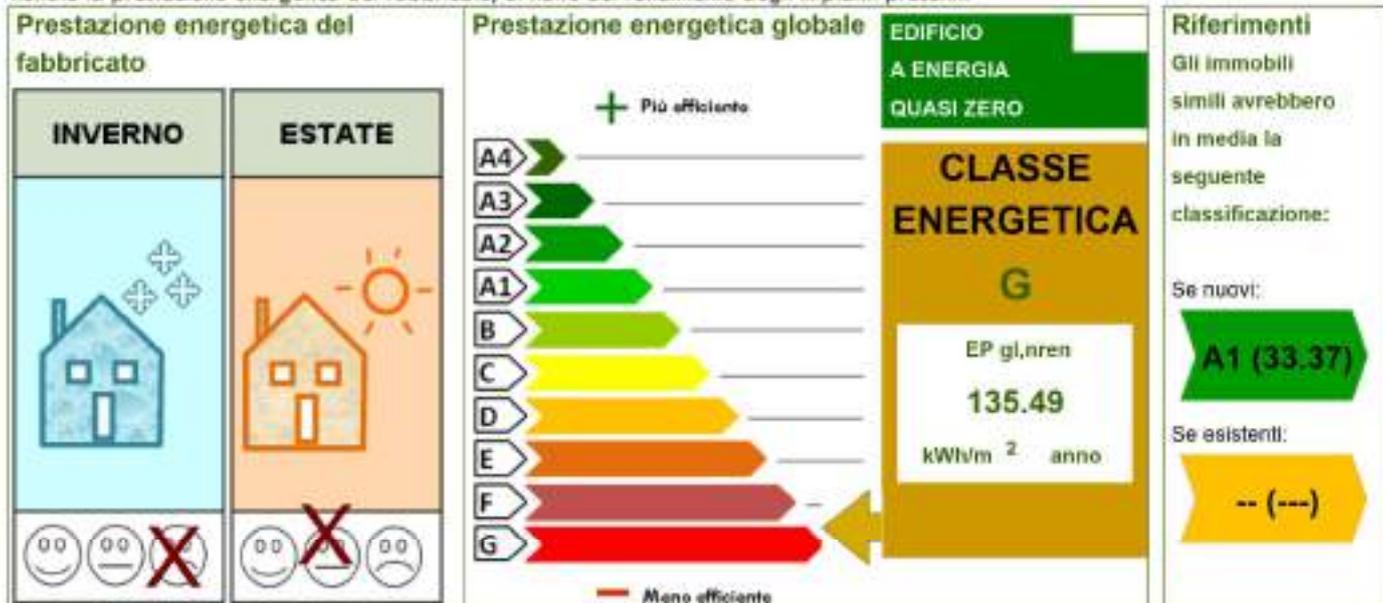
Comune catastale		<b>Staletti - I937</b>				Sezione		Foglio <b>11</b>		Particella <b>127</b>	
Subaltemi	da	03	a	03	da	a	da	a	da	a	
Altri subaltemi											

### Servizi energetici presenti

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica                 | <input type="checkbox"/> Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



### 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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ 135.49 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	888.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 27.10 kg/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 ( 0.00 )	A4 0.00 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	190.40	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	188.24	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.9886
EPH,nd	78.14	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0580	-
YIE	0.1400	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 <sup>η<sub>H</sub></sup>	0.00	106.63
Climatizzazione estiva						<sup>η<sub>C</sub></sup>		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 <sup>η<sub>W</sub></sup>	0.00	28.86
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Antonio Rocca
Indirizzo	Vico I Catalano, 12 - 88100 - CATANZARO (CZ)
E-mail	antonio.rocca@geopec.it
Telefono	0961050025
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio Geometri Prov. di CZ n. 3086
Dichiarazione di indipendenza	<p>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,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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</p>

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

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 20/12/2022
---	----	-----------------

### 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
Al 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 16/03/2023

Firma e timbro del tecnico



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 04**

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

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

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

### Dati identificativi



Regione : **Calabria**  
 Comune : **Staletti (CZ)**  
 Cod.Istat: **79143**  
 Indirizzo : **Via San Marino, snc**  
**CAP 88068**  
 Piano : S2 - Interno : 1  
 Coord. GIS : Lat : **38.760652** ; Long : **16.570128**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1965**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **58.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **173.60**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

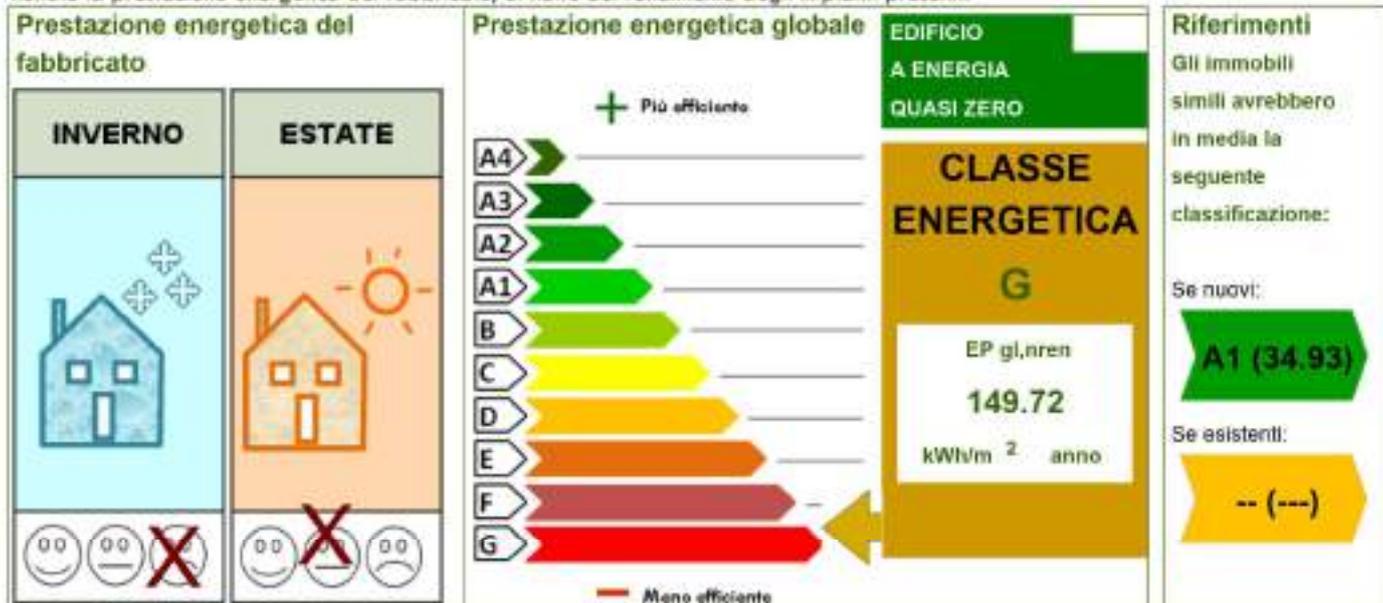
Comune catastale		<b>Staletti - I937</b>				Sezione		Foglio		<b>11</b>	Particella		<b>127</b>
Subaltemi	da	<b>04</b>	a	<b>04</b>	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subaltemi													

### Servizi energetici presenti

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica                 | <input type="checkbox"/> Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



### 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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ 149,72 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	875.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ 0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 29,94 kg/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1,0	A4 ( 0,00 )	A4 0,00 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	173.60	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	188.24	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.0843
EPH <sub>nd</sub>	87.69	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol <sub>est/A</sub> sup utile	0.0650	-
YIE	0.1400	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 <sup>η<sub>H</sub></sup>	0.00	119.65
Climatizzazione estiva						<sup>η<sub>C</sub></sup>		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 <sup>η<sub>W</sub></sup>	0.00	30.07
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7914323000106724 VALIDO FINO AL: 16/03/2033



## 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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Antonio Rocca
Indirizzo	Vico I Catalano, 12 - 88100 - CATANZARO (CZ)
E-mail	antonio.rocca@geopec.it
Telefono	0961050025
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio Geometri Prov. di CZ n. 3086
Dichiarazione di indipendenza	<p>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 edificioimpianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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</p>

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

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 20/12/2022
---	----	-----------------

## 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
Al 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 16/03/2023

Firma e timbro del tecnico



### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

#### PRIMA PAGINA

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

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

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.

CZ 20/01/2023

Via San Martino  
88069 Staletti

**Condominio San Martino**

Esercizio Ordinario: Gestione ordinaria 2021, Gestione ██████████ Manutenzione Straordinaria,  
sentenza 3779/2015

██████████  
di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 20/01/2023 per la/le unità A3, A4.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. Gestione ordinaria 2021			
01/01/2021	Saldi prec.	642,78	0,00	-642,78
01/04/2021	Rata n. 1	59,58	0,00	-59,58
01/07/2021	Rata n. 2	59,58	0,00	-59,58
01/10/2021	Rata n. 3	59,60	0,00	-59,60
	Es. Gestione ██████████			
01/12/2018	Rata nr. 1	355,25	0,00	-355,25
	Es. sentenza 3779/2015			
01/01/2021	Rata n. 1	597,56	0,00	-597,56
<b>TOTALE</b>		<b>1.774,35</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.774,35</b>

Vi invito pertanto a voler provvedere al pagamento di quanto scaduto, effettuando il versamento a favore del Condominio San Martino presso CREDEM

(IBAN: ██████████)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193, comma 2° c.c. il pagamento di una qualunque delle rate viene imputato sempre a quelle precedentemente scadute.

██████████