

TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile

oooooooooooo

Procedura Esecutiva nr. 136/2018 RG Espr.

oooooooooooo

Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativamente, alla stima di due unità immobiliare
situati nel Comune di Girifalco -CZ.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA contro [REDACTED]

oooooooooooo

Relazione, Allegati Fotografici, grafici e documentali

oooooooooooo

Giudice dell'Esecuzione:
dott.ssa Giovanna GIOIA

C.T.U.:
arch. Patrizia BAGNATO



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativamente, alla stima di due unità immobiliare situate rispettivamente al civico 30-32 di Vico Garibaldi e località "Bosco Farnoso" di Girifalco.

- Proc. N. 136/2018 BNL SpA contro [REDACTED] -

A seguito dell'incarico conferito il 03.04.2019, dal G.E. D.ssa **Giovanna GIOIA**, si redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

I. PREMESSA

La presente consulenza ha lo scopo di valutare i cespiti pignorati, previa relativo esame ed analisi della documentazione afferente l'immobile sito al civico 30-32 di Vicolo V Garibaldi, in testa a [REDACTED] legalmente rappresentata dalla Signora [REDACTED] CF: [REDACTED] e l'immobile sito in Località "Bosco Farnoso" snc in testa a [REDACTED] di Girifalco.

Dopo aver preso visione del fascicolo, sono state espletate le seguenti operazioni:

- **n. 2 sopralluoghi** effettuati, rispettivamente, in data 12.04.2019 e 18.07.2019 (previa comunicazione alle parti), presso gli immobili oggetto di stima. Si precisa che in occasione del primo sopralluogo è stato eseguito una accurata ispezione con rilievo fotografico, mentre nel secondo sopralluogo è stato effettuato un rilievo grafico dei beni (vedasi allegati tecnici e fotografici nonché verbali di sopralluogo)
- **N. 1 ricerche** presso l'Ufficio provinciale dell'agenzia del Territorio di Catanzaro, in data 19.07.2019 (si allegano ricevute e copie dei documenti richiesti)
- **N.4 accessi** presso l'ufficio tecnico del Comune di Girifalco, inoltre istanza-richiesta di accesso agli atti istanza di rilascio Cert, di Dest. Urb. e ritiro documentazione .

Dall'esito dei sopralluoghi, dall'esame della documentazione versata in atti, dalle indagini e verifiche conseguenti, è stata elaborata la presente relazione.

2. ACCERTAMENTI

Trattandosi di beni immobiliari con caratteristiche differenti e ubicati su zone Comunali diverse, gli stessi saranno esaminati e valutati separatamente.

Per facilità di esposizione i due cespiti sono stati denominati "compendio A" e "compendio B" e identificati sinteticamente come segue:

- **Compendio immobiliare "A"**- situato al civico 30-32 del Comune di Girifalco provincia di Catanzaro, costituito da due magazzini;



- Compendio immobiliare "B" - situato in Località "Bosco Farnoso" snc del Comune di Girifalco provincia di Catanzaro, costituito da un fabbricato residenziale.

COMPENDIO "A" - COMUNE DI GIRIFALCO - CZ

- Foglio 18 part.IIa n.1814 -

2.1. ACCERTAMENTO N. 1- Identificazione del Bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.

Il cespite oggetto di valutazione è riportato all'Agenzia dell'Entrate - Dip. Territoriale di Catanzaro, al foglio n. 18 del Comune di Girifalco, part.IIa n. 1814, Cat. C/2, classe I, Consistenza 76 mq, Sup. Catastale mq 96,00, rendita catastale € 109,90.

L'immobile è in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED], legalmente rappresentato dall'Amministratore Unico, Signor [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Per una migliore e certa identificazione del bene si allega, di seguito, lo stralcio dell'estratto di Mappa, la planimetria dell'immobile, e la relativa Visura Catastale,

ALLEGATO - Stralcio Estratto di Mappa Catastale – Foglio n. 18 – P.IIa n. 1814





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/04/2019 - Ora: 11.07.59 Segue
Visura n.: T97099 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 12/04/2019

Dati della richiesta	Comune di GIRIFALCO (Codice: E050) Provincia di CATANZARO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 1814	

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------	------------------------

Unita 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
1	18	1814				C/2	1	76 m²	Totale: 96 m²	Euro 109,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo - VICOLO GARIBALDI n. 30 n. 32 piano: T.											
Notifica - Partita 50040 Mod.58 50041											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E050 - Sezione - Foglio 18 - Particella 1814

Situazione dell'unita immobiliare dal 05/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	18	1814				C/2	1	76 m²		Euro 109,90	COSTITUZIONE del 05/12/1995 in atti dal 08/11/1996 (n. A03650/1995)
Indirizzo - VICOLO GARIBALDI n. 30 n. 32 piano: T.											
Notifica - Partita 50040 Mod.58 50041											

Situazione degli intestati dal 17/02/2014

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2014 Repertorio n. 15236 Rogante: PANZARELLA SEBASTIANO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1722.1/2014)						



Data: 12/04/2019 - Ora: 11.07.59 Segue
Visura n.: T97099 Pag. 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 12/04/2019



Situazione degli intestati dal 23/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/02/2014
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/12/2010-Repertorio n.: 91125 Rogante: PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 12775.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 20/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/11/2010
2	[REDACTED]	SCCRGG63A02E050E*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/11/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 Trascrizione in atti dal 25/03/2003 Repertorio n.: 60720 Rogante: ANANIA GENNARO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3657.1/2003)			

Situazione degli intestati dal 14/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/02/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/02/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1997 Voltura in atti dal 17/05/1997 Repertorio n.: 53615 Rogante: NOT. N. NASO Sede: SOVERATO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1821.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 05/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
4	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
5	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
6	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASC PROPRI DIRITTI fino al 14/01/1997
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 05/12/1995 in atti dal 08/11/1996 Registrazione: (n. A03650/1995)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

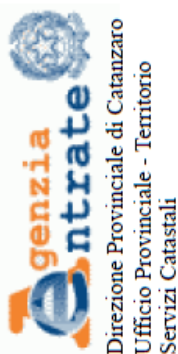


Data: 12/04/2019 - Ora: 11.07.59 Fine

Visura n.: T97099 Pag: 3

Visura storica per immobile

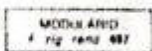
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 12/04/2019



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





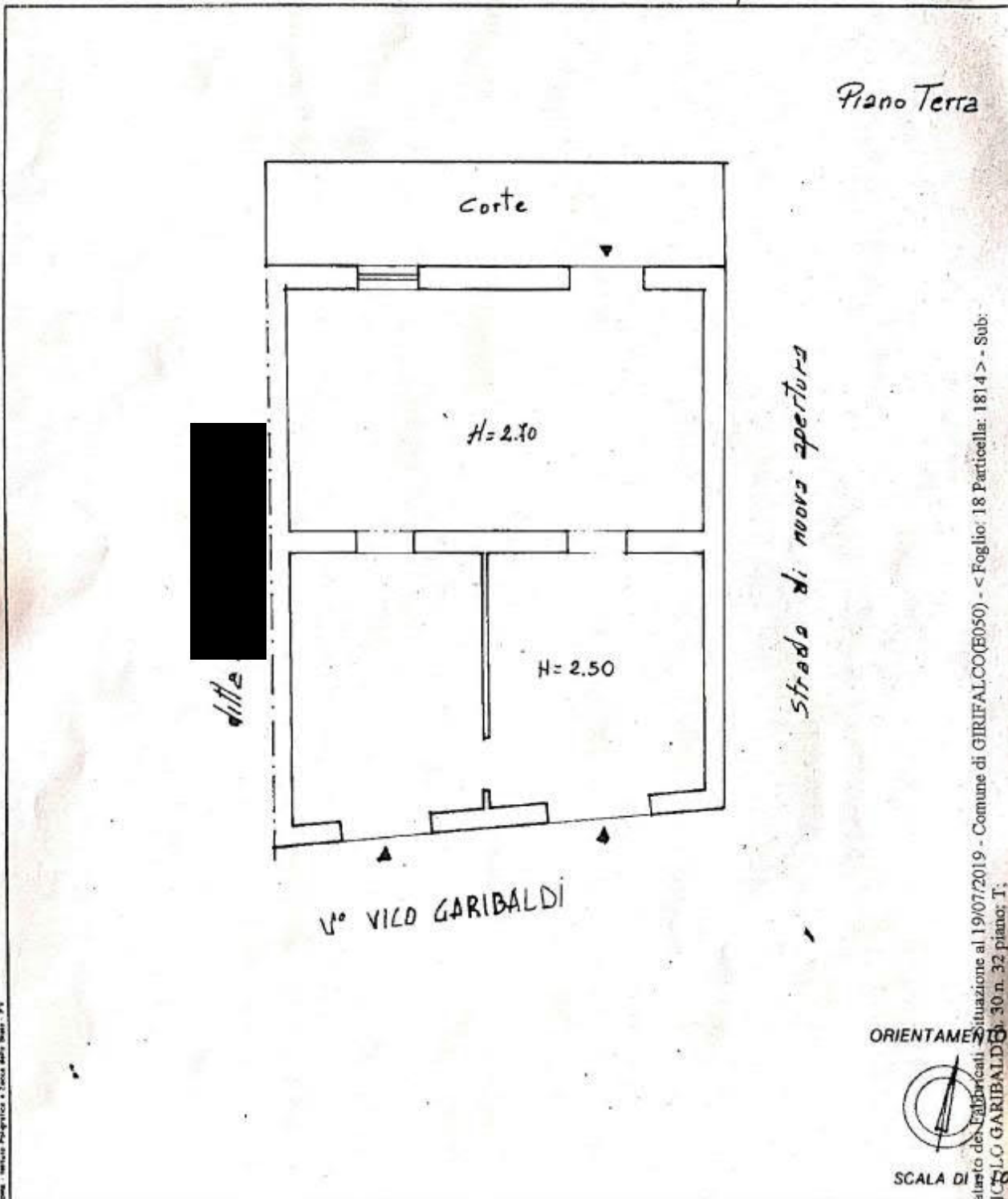
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CI)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIRIFALCO via V° vico Garibaldi clv. 30-3

Prano Terra



Catasto del Comune di GIRIFALCO (E050) - < Foglio: 18 Particella: 1814 > - Sub: 30 n. 32 piano: I;

ORIENTAMENTO
SCALA DI

Dichiarazione di NC <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra Morinero Giuseppe</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 05/12/1995 - Data: 19/07/2019 - n. CZ0052211 - Richiedente BAGNATO PATRIZIA - Ultima Planimetria in atti		Iscribo all'atto n. <u>1441</u> della provincia di <u>Catanzaro</u>	

CS 1814 sub

Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a566b2a6ae62c4d4cf2fedf30938

Per quanto detto, giuste anche le documentazioni catastali sopra allegate, in risposta all' accertamento richiesto si può affermare che il bene oggetto di stima è identificato al **Catasto dei Fabbricati**, al foglio n. **18** del comune di **GIRIFALCO**, **particella 1814** categoria **C/2**, classe **I**, Consistenza **MQ 76,00**, rendita catastale **€ 109,90**.

Tale identificazione catastale è riferita ad una unità immobiliare composta da due locali ubicati al Piano terra, con accesso diretto dalla Pubblica Via, Vicolo V Garibaldi n. 30 e n. 32 del centro urbano di Girifalco.



Vista dell'immobile oggetto di stima

Nella sua interezza esso confina: a Nord con terreno di proprietà altra Ditta, ad Est con stradina sterrata, ad ovest con fabbricato residenziale a Sud con Vicolo V Garibaldi.

Il cespite consiste in un piccolo fabbricato con annessa corte, ubicato ai margini del centro storico di Girifalco. L'immobile strutturalmente, si compone di due corpi di fabbrica tra di loro solidali, realizzati in tempi diversi, non recenti. Entrambi hanno struttura in elevazione in muratura di pietrame e presentano due diverse tipologie di copertura, uno in legno a falde inclinate ricoperte da tegole, l'altro in laterocemento ricoperta da guaina.

Sviluppa un unico piano fuori terra; all'interno si compone di due magazzini accessibili, tramite serranda metallica, dal civico 30 e 31 del vicolo V di Corso Garibaldi.



Annesso al fabbricato, in corrispondenza del fronte posteriore, vi è una piccola corte alla quale si accede sia dalla stradina sterrata (lato est del fabbricato) e sia, dall'interno, attraverso un infisso metallico. (vedere disegni allegati)



FOTO - Vista aerea dell'edificio oggetto di valutazione-

All'interno, i due magazzini, si compongono a sua volta, di due ambienti contigui rifiniti con pavimenti in battuto di cemento e in monocottura, infissi metallici e in legno, pareti intonacate e pitturate. L'unità immobiliare è priva di impianto idrico e priva di servizi igienici, esiste solo un impianto elettrico non funzionante.

L'unità immobiliare, si presenta in condizioni fatiscenti, in particolare il locale corrispondente al n. civ. 32, all'interno, presenta distaccamenti di intonaco in vari punti, soprattutto al soffitto che, attualmente è puntellato con murali di legno.





FOTO 1 - Vista dell'immobile oggetto di stima



FOTO 2 - Facciata laterale





FOTO 3- vista della corte facente parte della proprietà e del retro del fabbricato



FOTO 4- ingresso magazzino civico 30





FOTO 7- Vista ingresso magazzino – civico 32



FOTO 8- Vista interna magazzino – civico 32 – la foto evidenzia la puntellatura del solaio sovrastante nonché i vari distaccamenti e crolli degli intonaci del soffitto





FOTO 8- Vista interna magazzino – civico 32 la foto mette in evidenza la mancanza di una controsoffittatura ed il totale stato di abbandono

L'immobile ha pianta regolare, l'altezza interna è variabile e misura ml 2,30 circa nei locali prospicienti la Pubblica Via e ml da 2,70 a ml 3,90 circa nei locali retrostanti. Le altezze sono misurate dal pavimento fino all'intradosso del solaio di copertura e dal pavimento fino alla parte inferiore del colmo della copertura a falde.

Da come si evince dagli allegati fotografici, l'immobile è in pessimo stato di conservazione in ogni sua parte, con evidenti pericoli di crolli.

PIANTA DELL'IMMOBILE

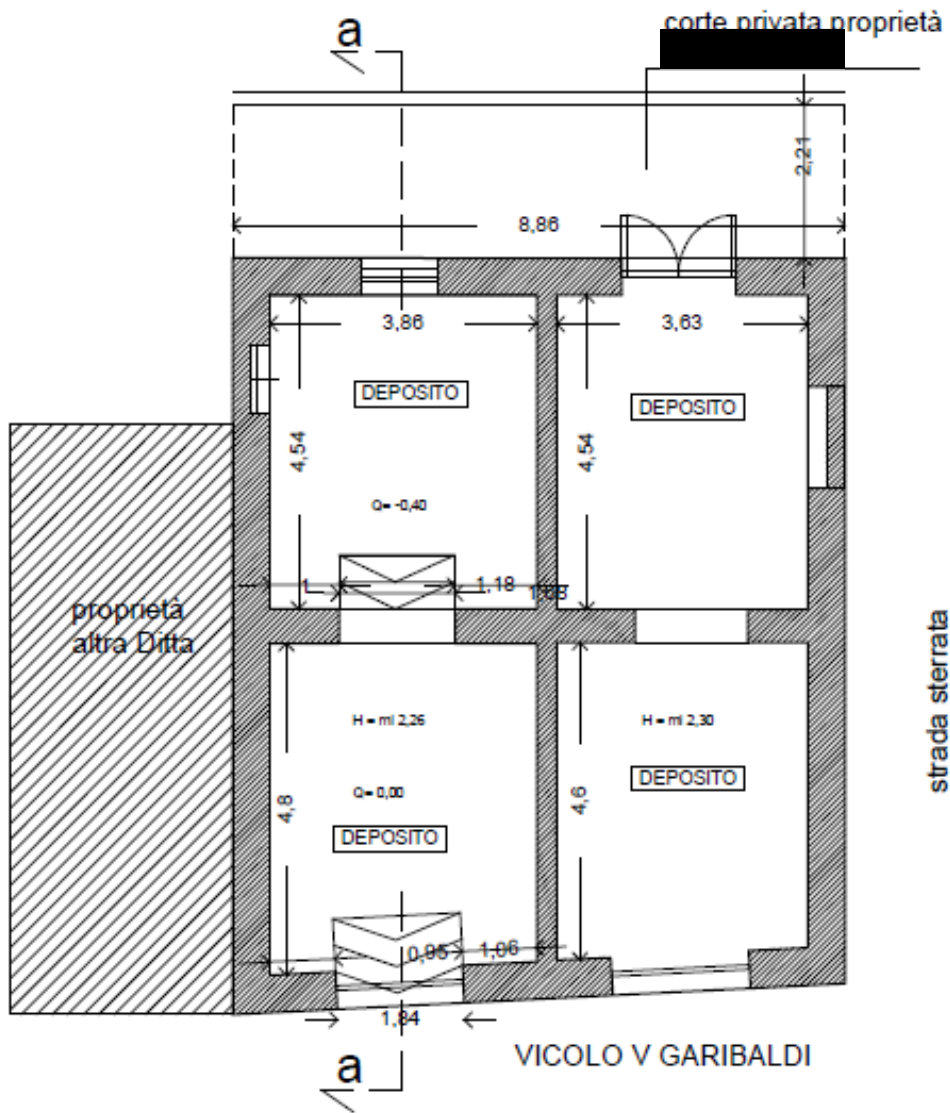
C.T.U: arch. **Patrizia BAGNATO**

Viale dei Normanni n.20 -88100 Catanzaro – Tel. e Fax: 0961551994 - mobile: 338 9282454

Pec: patrizia.bagnato@archiworldpec.it – Email: bagnatopatrizia@gmail.com



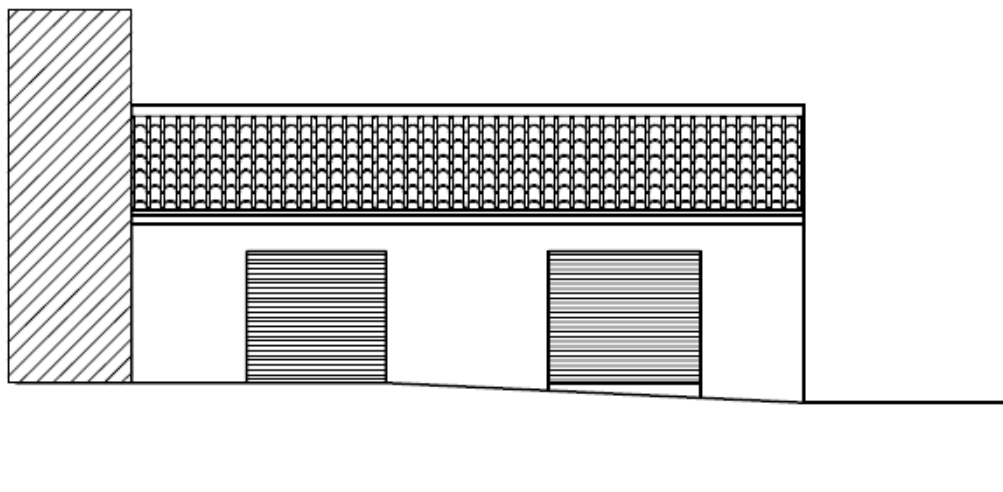
PIANTA



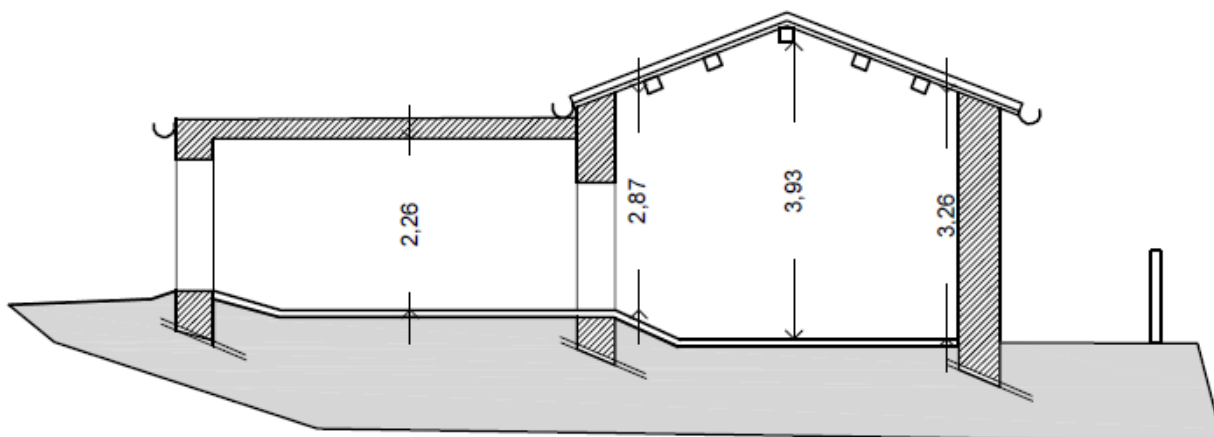
RILIEVO DELL'IMMOBILE - scala 1:100



prospetto principale



sez. aa



2.2. ACCERTAMENTO N. 2 Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Il bene oggetto di odierno pignoramento è pervenuto alla [REDACTED] tramite ATTO di COMPRAVENDITA del 17/02/2014 Repertorio n.: 15236 Rogante: PANZARELLA SEBASTIANO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: (n. 1722.1/2014) da [REDACTED]
[REDACTED]

2.3. ACCERTAMENTO N. 3 – Lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A seguito delle indagini e verifiche effettuate, come pure dal sopralluogo, il bene allo stato risulta di proprietà della [REDACTED], legalmente rappresentato dall'Amministratore Unico, Signor [REDACTED] C.F.: [REDACTED], ovvero utilizzato dalla società come deposito di apparecchiature per sale gioco.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] tramite ATTO di COMPRAVENDITA del 17/02/2014 Repertorio n.: 15236 Rogante: PANZARELLA SEBASTIANO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: (n. 1722.1/2014) da [REDACTED]
[REDACTED]

Recentemente è stato stipulato un contratto di locazione da parte del Custode, avv. Achille Consarino, alla Società menzionata.

Tale risultanza è già stata, comunicata al G.E. con nota depositata presso la Cancelleria del Tribunale il 13/04/2019.

Non risultano contratti di nessun genere registrati in data antecedente al pignoramento.

2.4. ACCERTAMENTO N. 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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).



Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Il criterio di stima adottato si basa sul **metodo diretto sintetico comparativo**, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso, maggiori analogie.

I parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svolte secondo le modalità seguenti:

- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate
- ricerca basata sui valori dei terreni agricoli medi della provincia di Catanzaro effettuati dall'agenzia delle entrate.

Nella valutazione del bene, si è tenuto debitamente conto inoltre:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione;
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riguardo alle caratteristiche dimensionali, alla conformazione nonché al valore di trasformazione;

2.5 ACCERTAMENTO N. 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

L'immobile non offre la possibilità di formare dei lotti separati

2.6. ACCERTAMENTO N. 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione di natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

Il bene non è in comproprietà.

2.7. ACCERTAMENTO N. 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 sull'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.

Dalle indagini e verifiche effettuate si riporta, di seguito, l'elenco sintetico in ordine cronologico delle formalità (sia di quelle già cancellate, sia di quelle che lo dovranno essere), riferite all'immobile oggetto d'accertamento. Tale indagine va dall'anno 1989, anno in cui inizia il periodo informatizzato, fino ottobre 2018:

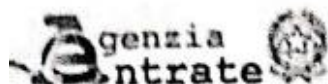
1. **ISCRIZIONE del 10/04/2009** – n. 4881/628 nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia del mutuo concesso con atto ai rogiti di Gualtieri Paola con sede in Catanzaro in data 09/04/2009 rep.n. 148950/42840 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Importo capitale euro 210.000,00 importo totale euro 420.000,00 e durata 30 anni

2. **TRASCRIZIONE del 19/10/2018** – N. 13481 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Catanzaro in data 09/10/2018 rep.n. 7292 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]

Come da Certificazione Notarile del Notaio Antonia Trotta dell' 11/01/2019





Ispezione Ipotecaria

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

Data 09/08/2019 Ora 10:05:36
Pag. 1 - Segu

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 63632 del 2019
Ricevuta di cassa n. 9729
Ispezione n. CZ 63634/3 del 2019
Inizio ispezione 09/08/2019 10:05:28

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIRIFALCO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 18 - Particella 1814

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 08/08/2019

Elenco immobili

Comune di GIRIFALCO (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 18 Particella 1814 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/02/1997 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 3118
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 53615 del 14/01/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 22/03/2003 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5771
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 60720 del 20/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 27/05/2003 - Registro Particolare 1988 Registro Generale 9632
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 61053 del 12/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 1. Comunicazione n. 766 del 16/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 16/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

C.T.U: arch. Patrizia BAGNATO

Viale dei Normanni n.20 -88100 Catanzaro – Tel. e Fax: 0961551994 - mobile: 338 9282454

Pec: patrizia.bagnato@archiworldpec.it – Email: bagnatopatrizia@gmail.com



Ispezione Ipotecaria

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

Data 09/08/2019 Ora 10:05:31
Pag. 2 - Fir

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta CZ 63632 del 2019
Ricevuta di cassa n. 9729
Ispezione n. CZ 63634/3 del 2019
Inizio ispezione 09/08/2019 10:05:28

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 1169 del 10/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 628 Registro Generale 4881
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 148950/42840 del 09/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 12775 Registro Generale 19661
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 91125/18829 del 23/11/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 19/02/2014 - Registro Particolare 1722 Registro Generale 2035
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 15236/9859 del 17/02/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 19/10/2018 - Registro Particolare 10646 Registro Generale 13481
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7292 del 09/10/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/08/2019 Ora 10:06:09

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 63632 del 2019

Ispezione n. CZ 63634/4 del 2019

Inizio Ispezione 09/08/2019 10:05:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13481

Registro particolare n. 10646

Presentazione n. 13 del 19/10/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 09/10/2018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 7292
Codice fiscale 80003600790

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente DGSERVICE SNC
Codice fiscale 03385750793
Indirizzo VIA A. TURCO 31 - 88100 CATANZARO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E050 - GIRIFALCO (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 222 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani
Indirizzo LOCALITA' BOSCO FARNOSO N. civico -
Piano T

Unità negoziale n. 2



Ispezione ipotecaria

Data 09/08/2019 Ora 10:06:09

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 63632 del 2019

Ispezione n. CZ 63634/4 del 2019

Inizio ispezione 09/08/2019 10:05:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13481

Registro particolare n. 10646

Presentazione n. 13 del 19/10/2018

Immobile n. 1

Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 18	Particella 1814
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	Subalterno - 76 metri quadri
Indirizzo	VICO GARIBALDI		N. civico 30 32
Piano	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



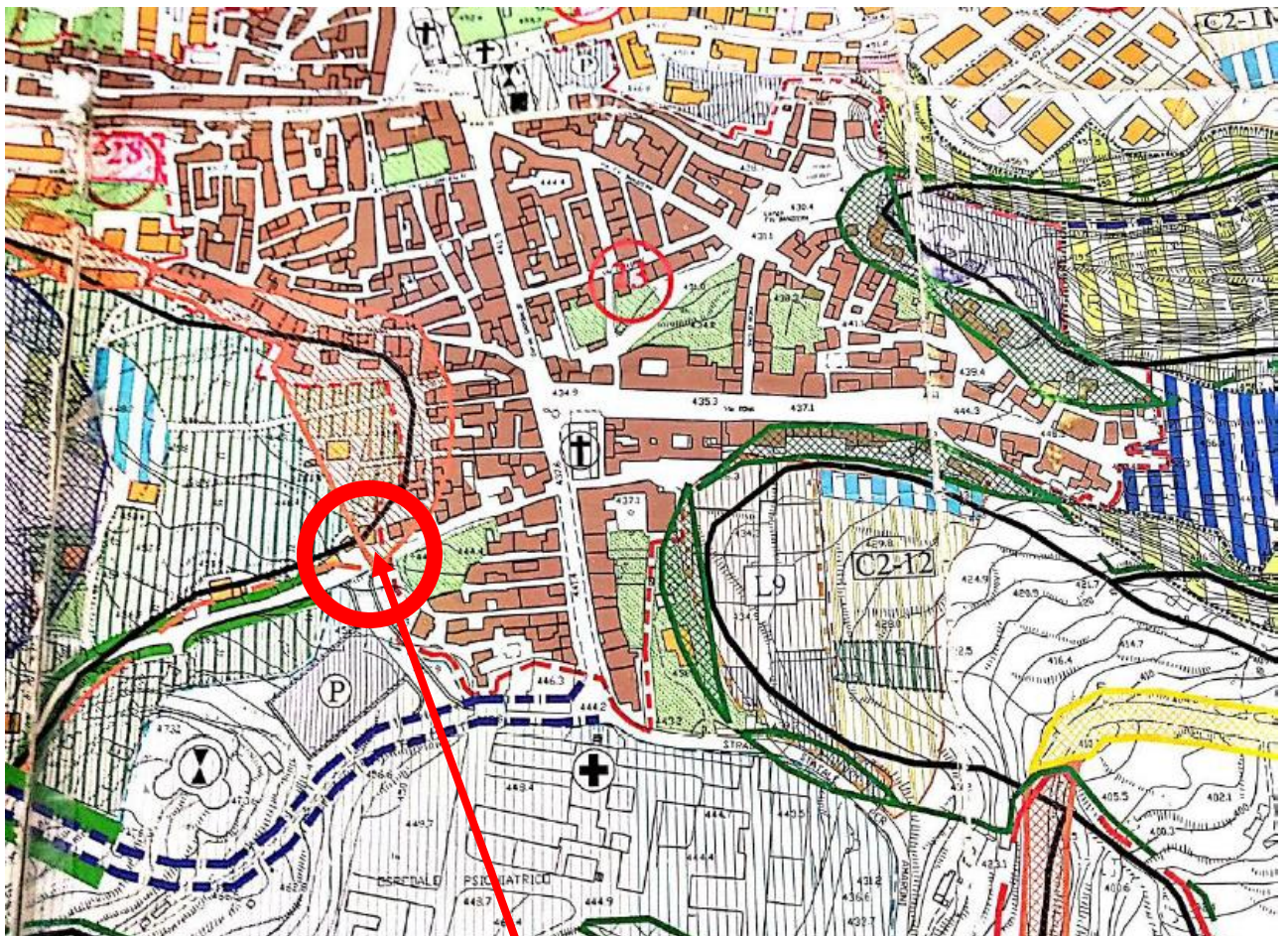
G.E.: Dr.ssa **Giovanna GIOIA** – Creditore Procedente: **BNL SPA**

2.8. ACCERTAMENTO N. 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 alcuni dei suddetti titoli.

Da indagine svolte presso il Comune di Girifalco, attualmente non esiste una mappatura delle aree gravate da usi civici, inoltre, non risulta che l'immobile sia stato costruito su area gravata da uso civico. (come risulta da certificato di destinazione d'uso)

2.9. ACCERTAMENTO N. 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 d'urbanistica previsto dalla normativa vigente.

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare che il bene in esame ricade nella Z.T.O. – Zona Territoriale Omogenea **B1** – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO del Vigente P.R.G. di Girifalco.



Edificio oggetto di valutazione

C.T.U: arch. **Patrizia BAGNATO**

Viale dei Normanni n.20 -88100 Catanzaro – Tel. e Fax: 0961551994 - mobile: 338 9282454

Pec: patrizia.bagnato@archiworldpec.it – Email: bagnatopatrizia@gmail.com





Zona omogenea -B1- tessuto urbano consolidato (saturo)
 ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica

Da informazioni assunte presso il Comune di Girifalco, nonché, dalle dichiarazioni contenute nell'Atto di compravendita, risulta che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967; da indagini effettuate non sono stati reperiti titoli autorizzativi.

Si allega di seguito lo stralcio dell'art. 8 delle N.T.A. nel quale sono riportati gli interventi ammessi e tutti i parametri edilizi ed urbanistici dell'area interessata.

Si allega inoltre il certificato di destinazione dei due fabbricati oggetto di stima

Art. 16. Zona omogenea B.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenze ;
- negozi ed attrezzature commerciali ;
- artigianato di servizio ;
- uffici , studi professionali e servizi .

In questa zona il P.R.G. viene attuato mediante intervento diretto attraverso il rilascio di singolo *Permesso di Costruire* ad eccezione di specifiche prescrizioni di sotto – zona.



Zona B1, residenziale satura. Completamento conservativo.

La disciplina urbanistica per tale Zona, costituita da tessuti urbani consolidati e saturi di edificazione, di realizzazione recente (successivi al 1950), prevede:

- destinazioni d'uso per come classificate in precedenza ;
- integrazione e riqualificazione degli spazi di uso collettivo, attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree che assumono un notevole significato urbanistico per il centro abitato e contribuiscono a riequilibrare la dotazione di aree per gli "standards urbanistici";
- demolizione di edifici in stato di degrado e loro ricostruzione senza alterare la qualità del tessuto urbano e l'unitarietà delle tipologie urbanistiche esistenti (cubatura, indici edilizi, modalità di edificazione ed allineamenti omogenei a quelli degli edifici preesistenti);
- realizzazione di spazi di parcheggio, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di volume realizzato;
- indice di piantumazione pari ad 1 pianta per 100 mc.;

Norme particolari

Nel caso di fabbricato/i in aderenza tra due fabbricati di maggiore altezza *ed in caso di fabbricato di testata costituito da un solo piano*, sempre che la differenza tra le altezze originarie sia maggiore o uguale ad un piano, sarà consentito la sopraelevazione di un solo piano al fine di rendere più omogenea la visuale prospettica dell'intero comparto edilizio anche in deroga all'indice fondiario di zona;

Nel caso di realizzazione di coperture su fabbricati esistenti che ne siano sprovvisti e nel caso di demolizione e ricostruzione delle medesime o nel caso di costruzione *ex novo* sarà consentito realizzare coperture in c.a. o con altra tipologia strutturale che abbiano le caratteristiche dettate dalle

Rocco CRISTOFARO Architetto

48

Comune di Girifalco (CZ) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme Transitorie delle presenti norme (art. 13 ultimo comma) che ha sostituito quanto previsto dall'art. 59 punto 3 del Regolamento Edilizio.

Nell'applicazione delle presenti norme non sarà ammesso superare l'altezza massima di mt 10,00 ed il numero dei piani pari a tre.





1.3.2. relativamente al PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - P.A.I. (D.L. 180/88), ricade nella perimetrazione delle AREE IN RISPETTO di Tipo "R3" e nella perimetrazione delle FRANGI.

2. che l'u.l.m. ubicata fuori dal "centro abitato" di questo Comune, in CONTRADA BOSCO FARNOSO snc, riportata nel CATASTO FABBRICATI al foglio di mappa 32 con PARTICELLA 222 - sub 1, Categoria A/2 - classe 1^a, consistenza 8 vani, superficie catastale 223 mq, rendita € 454,48, intestata alla sig.ra Seicchitano Domenica, nata a Catanzaro il 27/11/1991, ;

2.1. può essere destinata ad abitazione di tipo civile;

2.2. è un fabbricato per il quale, in data 25 febbraio 2003 con Prot. n. 1640, risulta acquisita agli atti dell'Ufficio Tecnico "Denuncia di Inizio Attività Edilizia" (D.I.A.) ad oggetto "lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso da magazzino deposito ad abitazione, località Bosco Farnoso, Foglio 32 - Mappali 175 e 176", intestata alla sig.ra [REDACTED] per la propria complementare titolarità dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria del Mappale 175 del Foglio 32 e dalla [REDACTED] proprietaria del Mappale 176 del Foglio 32;

2.2.1. la D.I.A., registrata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale con il n. 18 in data 09/04/2003, comprende: elaborati grafici (stato attuale e futuro), book fotografico dello stato dei luoghi, dichiarazione resa dalla sig.ra [REDACTED] con la quale asserisce che la costruzione del fabbricato, pervenutogli tramite atto pubblico del 05/10/1984, risale ad epoca antecedente al 1967, ed inoltre, la relazione di asseveramento del tecnico, il quale conferma che il fabbricato rurale esisteva in epoca antecedente al 1955 (realizzato tra il 1950-'55);

2.3. nel vigente P.R.G., ricade nella Zona Territoriale Omogenea ad uso Agricolo; ZONA OMOGENEA "E2"- aree agricole ordinarie;

2.3.1. Nella ZONA OMOGENEA "E2" valgono tutte le norme della zona omogenea "E1", qui di seguito riportata, ad eccezione degli interventi di agriturismo dove per gli interventi di nuova realizzazione, sarà - possibile, quando l'operatore ne dimostri i requisiti, applicare un indice fondiario pari a 0,05 mc/mq ad altezza massima pari a mt. 7,50 (art. 19 - Zona Omogenea E - Area ad uso agricolo, della N.Z.A. del P.R.G.);

2.3.2. Nella ZONA OMOGENEA "E1" devono essere osservate le seguenti normative (art. 18 - Zona Omogenea E - Area ad uso agricolo, della N.Z.A. del P.R.G.):

a. lotto minimo d'intervento, ettari 2 (due) per colture e seminativi, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, seminativo irriguo arborato con indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq; b. lotto minimo d'intervento, ettari 1 (uno) per colture a vigneto-oliveto, agrumeto, frutteto con indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq; c. lotto minimo d'intervento, ettari 0,5 per colture ad orti, orti irrigui, orti irrigui arborati, vivaio, serre e floricoltura intensiva con indice di fabbricabilità pari a 0,05 mc/mq; d. per le colture non comprese tra quelle precedenti e per le aziende ad indirizzo promiscuo, con diversa qualità di colture, la dimensione minima dell'azienda è quella in cui l'applicazione dei parametri urbanistici in seguito precisati consente la realizzazione di una soluzione minima di mc. 500 con indice di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq; e. per le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, indice di fabbricabilità di 0,10 mc/mq - Per le attrezzature, oltre allo svolgimento di parti del ciclo produttivo, funzionali alle attività dell'imprenditore agricolo, comprendono: fabbricati di servizio e per la lavorazione dei prodotti aziendali, in ragione di 200 mq/ha; fabbricati per allevamento animali, devono essere rispettate le seguenti superfici coperte maxime: stalle per bovini, cavalli, capre (200 mq/ha); stalle per ovini (150 mq/ha); stalle per suine (120 mq/ha); allevamenti avicoli e cunicoli (150 mq/ha); sala mangimato e prima conservazione del latte (50 mq/ha); cultrine protette, provviste per la foratura del ciclo produttivo dell'atto-fatta, mediante captazione di parimenti di terreno coltivato, attraverso tunnel e serre, sono ammesse autorizzazioni coltivate nei limiti di un rapporto di copertura pari al 70% della superficie del fondo, con distanza minima dai confini pari a 5 mt, serre industriali, costruite da strutture edilizie specializzate, valgono le seguenti prescrizioni: superficie minima del fondo pari a 1 ha, superficie coperta massima pari al 30% della superficie totale, H max. pari a mt. 5, distanza dai confini pari a mt. 10; fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo, consentiti agli operatori iscritti nell'Albo Regionale, in senso della L. R. n. 22/88, per realizzare gli interventi seguenti: restauro ed adeguamento degli edifici rurali da destinare ad alloggi turistici ed ai servizi relativi, ampliamento dei fabbricati esistenti, e consentiti un aumento della cubatura, per le esigenze connesse alle funzioni sopra indicate, pari al 30% di quella esistente. I tipi di fabbrica agricoli debbono uniformarsi a quelli esistenti.

3. Questo Comune, in riferimento alle aree gravate da uso civico non possiede una mappatura del territorio comunale, al di fuori della Carta dei Luoghi della Regione Calabria e dei Tematismi Complementari, consultabile sul WEB GIS - CT Client Web 3.0.0 - Regione Calabria, nonché sulla piattaforma istituzionale Geoportale di Girifalco, a tal fine, dette u.l.m., dalle risultanze della Carta dei Luoghi, non risultano realizzate su aree gravate da uso civico;

3.1. vengono fatti salvi vincoli sovraordinati e tutti gli atti settoriali non recepiti, inseriti e cartografati negli elaborati tecnici del vigente strumento urbanistico di questo Comune (P.R.G.)

Il presente certificato viene rilasciato per l'uso consentito dalla legge.

Dalla Sede Municipale, il 10 SETTEMBRE 2019

Il COORDINATORE AREA TECNICA - Ugo Zaccaro

Il RESPONSABILE AREA TECNICA - Ing. Maurizio De Santis

Pagina 2 di 2

2.10. ACCERTAMENTO N. 10 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E .

. E' stata verificata l'assenza di impianti, (idrico, fognario elettrico e termico); esiste un vetusto collegamento alla linea elettrica, attualmente non funzionante. No è mai stata eseguita alcuna certificazione energetica anche perché non essendo residenziale non si ha l'obbligo di redigerla

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- magazzini sup. lorda mq 95,00 lordi;
- corte (area di pertinenza) sup. mq 21,00

L'altezza interna è di ml 2,30 circa nei locali prospicienti la Pubblica Via e ml da 2,70 a ml 3,90 circa nei locali retrostanti, misurate dal pavimento fino all'intradosso del solaio sovrastante.

La Superficie Calpestable (misurata al netto delle pareti perimetrali e dei tramezzi interni) è di mq 68,30

Complessivamente il lotto di proprietà ha una superficie di mq 105,00; detta estensione comprende la superficie coperta del fabbricato e quella dell'area di pertinenza.

Area lotto MQ 105,00

4. STIMA DELL'IMMOBILE

L'area ove è sito il bene, è limitrofa al centro storico del Comune di Ginifalco, in zona residenziale di completamento, quasi satura di edifici e nella quale non si registrano tendenze edificatorie.

Le prescrizioni urbanistiche, già descritte, consentono la demolizione e ricostruzione a vantaggio di una maggiore superficie, numero di piani e volumi.

4.1. CONSIDERAZIONI DI MERCATO

Ginifalco è un Comune situato nell'entroterra calabrese ad un'altezza di 456 m s.l.m. Ha una superficie di 43,1 km². Dista 32 km dal capoluogo Catanzaro e 28 da Lamezia Terme. ha circa 5.905 abitanti; è raggiungibile dalla Strada Provinciale 162/2 che lo



collega al Comune di Cortale e dalla Strada Provinciale 172, che lo collega alla 106 Jonica. In generale, il paese offre servizi di prima necessità, molti servizi commerciali, scuole, ambulatori medici, è anche sede di un importante ospedale psichiatrico.

L'immobile in esame è ubicato ai margini del centro urbano in una zona interessata da isolati fenomeni di localizzazione di nuove edificazioni; in particolare, l'attività edilizia è a carattere strettamente privato che, di conseguenza, preclude l'attività edilizia imprenditoriale. Le indagini di mercato, infatti, confermano che non vi è domanda di acquisto di alloggi e il mercato immobiliare, in questa zona, è fermo.

4.2. VALUTAZIONI PER LA STIMA

Per una corretta valutazione occorre effettuare alcune considerazioni. Il cespite è in pessime condizioni e considerate le possibilità che offre il PRG vigente, è fuor di dubbio che è estremamente conveniente demolire e ricostruire con maggiori superfici e volumi.

Pertanto è conveniente effettuare una stima che tiene conto del valore di trasformazione del bene

In tal caso, il valore dell'immobile è dato da:

$$V = Vf - (Cd + Cr)$$

dove **V** è il valore dell'immobile, **Vf** è il valore dell'immobile al termine dell'intervento (che comporta la realizzazione di un immobile più grande, a due livelli) riferito al mercato delle nuove costruzioni presenti in zona, **Cd** è il costo delle demolizioni (come da computo metrico estimativo, analitico), **Cr** è il costo di ricostruzione (necessario il computo metrico estimativo, analitico o sintetico che sia)

Dall'esame del prezzario della Regione Calabria, nonché dalle ricerche di mercato condotte in loco, presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita, hanno permesso di accertare che

Vf corrisponde a 750 Euro/mq

Cd corrisponde a Euro/mc 20,00 (calcolato Vpp)

Cr corrisponde a Euro/mq 600,00

Per brevità si omettono tutti i calcoli e si riporta solo il valore finale

Volume fabbricato da demolire : mc 306,00

Sup. realizzabile mq 95,00 x n. 2 piani = mq 190,00

PERTANTO



$$Vf = 750 \text{ Euro/mq} \times 190,00 = \text{€} 142.500,00$$

$$Cd = \text{Euro/mc} 20,00 \times \text{mc} 306,00 = \text{€} 6.120,00$$

$$Cr = \text{Euro/mq} 600,00 \times \text{mq} 190,00 = \text{€} 114.000,00$$

$$142.500,00 - (114.000,00 + 6120,00) = 22.380,00$$

VALORE STIMATO in C.T. Euro 22.400,00





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: GIRIFALCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,8	3,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	900	L	2,6	3,4
Ville e Villini	NORMALE	860	1100	L	3,2	4,1

Catanzaro 30.08.2019

II C.T.U
Arch. Patrizia BAGNATO



- COMPENDIO IMMOBILIARE "B" COMUNE DI GIRIFALCO CZ

- Foglio 32 part.IIa n.222 SUB I -

2.1. ACCERTAMENTO N. 1- Identificazione del Bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è riportato all'Agenzia dell'Entrate – Dip. Territoriale di Catanzaro, al foglio n. 32 del Comune di Girifalco, part.IIa n. 222 SUB I, Cat. A/2, classe I, Consistenza 8 vanil, Sup. Catastale mq 220,00, rendita catastale € 454,48.

L'immobile è in testa a [REDACTED]

Per una migliore e certa identificazione del bene si allega, di seguito, lo stralcio dell'estratto di Mappa, la planimetria dell'immobile, e la relativa Visura Catastale.

Per quanto detto, giuste anche le documentazioni catastali sopra allegate, in risposta all' accertamento richiesto si può affermare che il bene oggetto di stima è identificato al Catasto dei Fabbricati, al foglio n. 32 del comune di Girifalco, particella 222, Sub I, categoria A/2, classe I, Consistenza 8 Vani, rendita catastale € 454,48.

Tale identificazione catastale è riferita ad un fabbrico residenziale con annessa piccola corte, ubicato fuori dal nucleo urbano, in aperta campagna, località "Bosco Farnoso" snc.

Nella sua interezza esso confina: a sud con terreno agricolo (F. 32 P.IIa n. 173) di proprietà del Signor [REDACTED] a nord/ovest con terreno agricolo (F. 32 P.IIa n. 234) di proprietà [REDACTED]

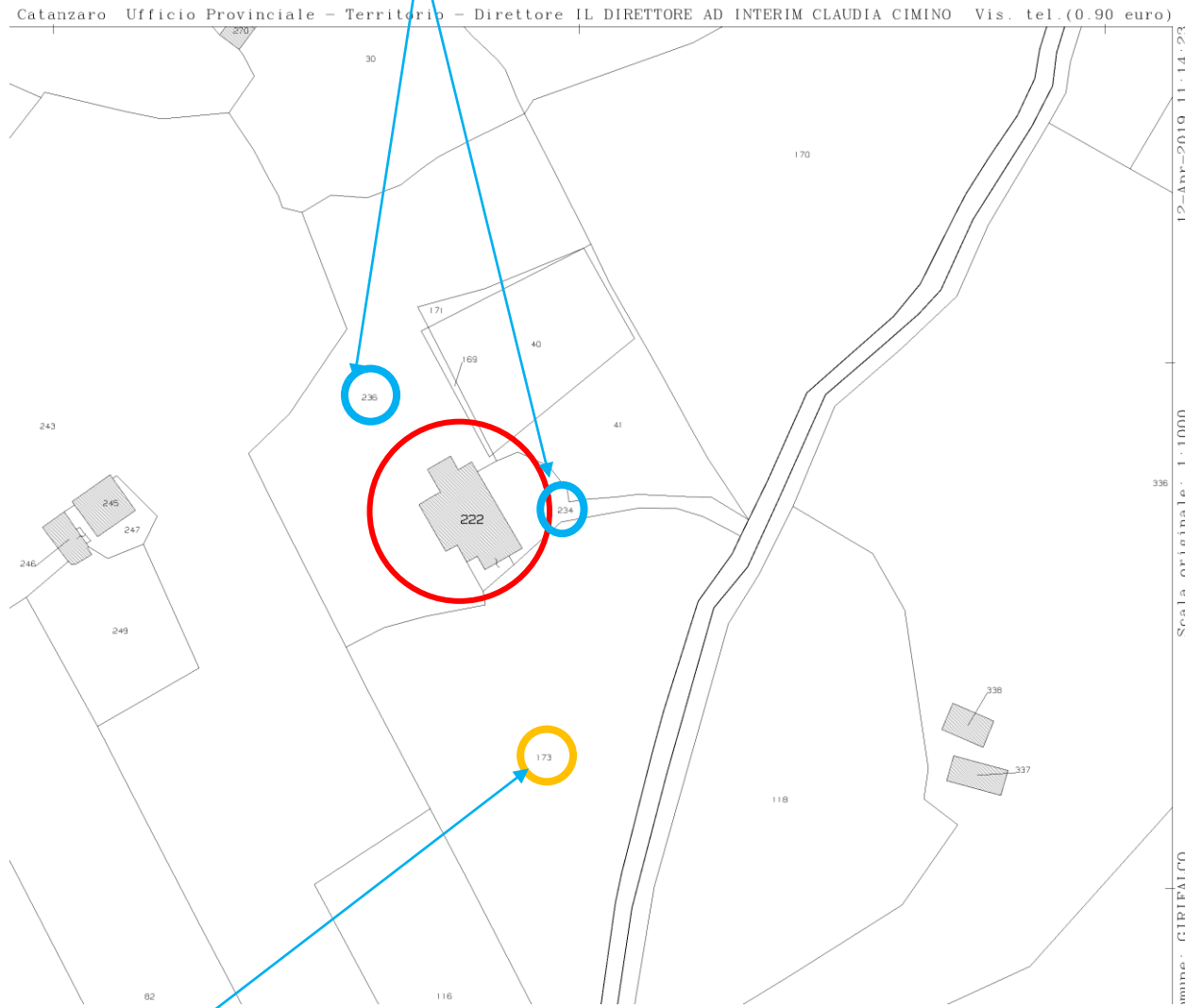
[REDACTED]; ad est con piazzale antistante l'ingresso principale dell'immobile oggetto di stima (F. 32 P.IIa n. 236), anch'esso di proprietà dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] Le particelle 234 e 236 sono incluse nell'ipoteca.



ALLEGATO - Stralcio Estratto di Mappa Catastale – Foglio n. 32– P.IIa n. 222 Sub 1

Foglio n. 32– P.IIe n. 236-234 proprietà [REDACTED]



Foglio n. 32– P.IIa n. 173 proprietà [REDACTED]

Catanzaro Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore IL DIRETTORE AD INTERIM CLAUDIA CIMINO Vis. tel. (0.90 euro)
12-Apr-2019 11:14:23
Prot. n. T101876/2019
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
336
nome: GIRIFALCO
foglio: 32
Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a566bb2a6ae62c42d4c2fedcf30938





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 05/08/2019 - Ora: 08.49.36 Segue

Visura n.: T9007 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di GIRIFALCO (Codice: E050) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 222 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		32	222	1			A/2	1	8 vani	Totale: 223 m² Totale escluse aree scoperte**.: 220 m²	Euro 454,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
LOCALITA' BOSCO FARNOSO SNC piano: T.												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E050 - Sezione - Foglio 32 - Particella 222

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2009

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	1			A/2	1	8 vani		Euro 454,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2009 protocollo n. CZ0184265 in atti dal 18/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16730.1/2009)
Indirizzo												
LOCALITA' BOSCO FARNOSO SNC piano: T.												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Data: 05/08/2019 - Ora: 08.49.36 Segue

Visura n.: T9007 Pag: 2

Visura storica per immobile

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



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2009

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	1			A/2	1	8 vani		Euro 454,48	AMPLIAMENTO del 10/02/2009 protocollo n. CZ0026529 in atti dal 10/02/2009 AMPLIAMENTO (n. 1555.1/2009)
Indirizzo: LOCALITA' BOSCO FARNOSO SNC piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 23/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: ISTITUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/12/2010 Repertorio n.: 91125 Rogante: FERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 12774.1/2010)				

Situazione degli intestati dal 10/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/11/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/11/2010
DATI DERIVANTI DA: AMPLIAMENTO del 10/02/2009 protocollo n. CZ0026529 in atti dal 10/02/2009 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 1555.1/2009)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/10/2004

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				A/3	1	4,5 vani		Euro 167,33	VARIAZIONE del 07/04/2004 protocollo n. CZ0238708 in atti dal 12/10/2004 SI CONFERMA CLS PROPOSTO (n. 75979.1/2004)
Indirizzo: LOCALITA' BOSCO FARNOSO SNC piano: T;												



Data: 05/08/2019 - Ora: 08.49.36 Fine

Visura n.: T9007 Pag: 3

Visura storica per immobile

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



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2004

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				A/3	1	4,5 vani		Euro 167,33	COSTITUZIONE del 07/04/2004 protocollo n. CZ0075979 in atti dal 07/04/2004 COSTITUZIONE (n. 727.1/2004)
Indirizzo . LOCALITA BOSCO FARNOSO SNC piano: T.												
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 07/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 in regime di comunione dei beni con s [REDACTED] fino al 10/02/2009
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 10/02/2009
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/04/2004 protocollo n. CZ0075979 in atti dal 07/04/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 727.1/2004)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



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

Dichiarazione protocollo n. CZ0026529 del 10/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Girifalco

Localita' Bosco Farnoso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 222

Subalterno: 1

Compilata da:

Aiello Diego

Iscritto all'albo:
Geometri

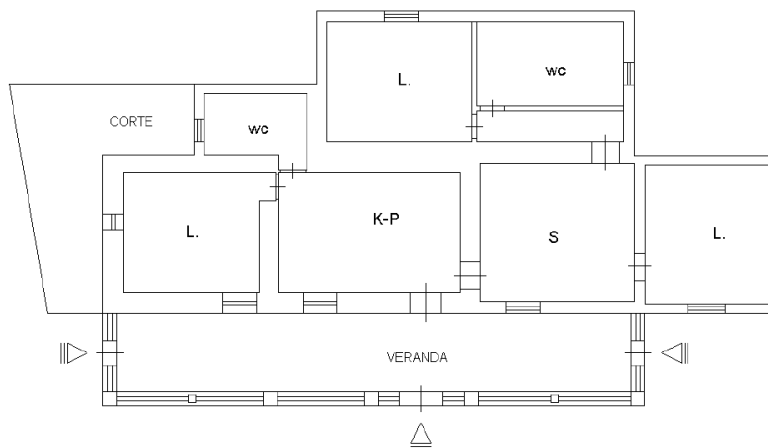
Prov. Catanzaro

N. 2683

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H = mt 3.40



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2019 - n. T190631 - Richiedente: BTTRFL62M26C352P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2019 - Comune di GIRIFALCO (E050) - < Foglio: 32 - Particella: 222 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' BOSCO FARNOSO SNC piano: T:
Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a56bb2a6ae62c42d4c12fedf30f938

Il cespite oggetto di valutazione è un fabbricato con destinazione residenziale in cui si trova una civile abitazione.



Vista aerea dell'edificio oggetto di valutazione-

L'area su cui sorge il manufatto edilizio ricade nella campagna del Comune di Girifalco, in una zona distante dal nucleo urbano; è raggiungibile da una stradina interna, parzialmente sterrata che si diparte dalla SP 162/2 che collega con il Comune di Amaroni; dista dal centro urbano di Girifalco circa 3,00 km.

L'edificio sviluppa un unico livello fuori terra e dispone di una piccola corte esterna. L'impianto strutturale originario è in muratura, presenta inoltre una parte in cemento armato, corrispondente alla veranda. La copertura è in legno a falde inclinate ricoperta da tegole. Le murature esterne perimetrali sono in parte rivestite con intonaco tinteggiato, la facciata principale è rivestita di pietre a spacco, la facciata posteriore è intonacata ma non pitturata.

I serramenti esterni sono di legno con vetro camera, persiane e grate in ferro.

L'edificio si presenta, complessivamente, in buono stato di conservazione ad eccezione della facciata ovest che non risulta pitturata.



Ha pianta regolare e presenta soffitti inclinati in legno con altezze variabili che vanno da ml 2,70 a ml 4,00, nonché soffitti piani di h ml 2,65 (vedere rilievo allegato); le altezze interne sono misurate dal pavimento fino all'intradosso delle coperture.

All'interno è composto da un grande ingresso/veranda che immette in un ampio vano destinato a cucina/pranzo, a sua volta collegato da un lato con una camera da letto e un bagno, dall'altra, immette in un salotto da cui si accede in un'altra camera da letto e, in un corridoio che conduce ad un'altra camera da letto ed un bagno.

In sintesi, l'abitazione è composta dai seguenti ambienti: tre camere da letto, due bagni, una cucina/pranzo, un salotto, un disimpegno, un corridoio, una grande veranda.

Le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con idropittura e con stucco dai colori tenui; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità.

I pavimenti dell'alloggio sono rifiniti con piastrelle di gres e di monocottura.

Le porte interne sono di legno verniciate, di buona fattura,.

I soffitti sono, nella maggior parte con travi in legno a vista, altri sono, parzialmente ribassati e rifiniti con cartone gesso.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha eseguito un rilievo grafico dell'immobile che si riporta di seguito. L'elaborato grafico riproduce la reale disposizione dei locali, nonché le superfici utili di ogni ambiente e le funzioni dei vari locali.

Segue la Documentazione Fotografica



FOTO 1 - Vista dell'ingresso principale – lato est del fabbricato





FOTO 2 – vista parziale del lato est



FOTO 3 – vista lato nord del fabbricato





FOTO 4 – vista lato ovest del fabbricato



FOTO 5 – vista lato est del fabbricato





FOTO 6 – interno veranda



FOTO 7 – cucina/pranzo





FOTO 8 – cucina pranzo

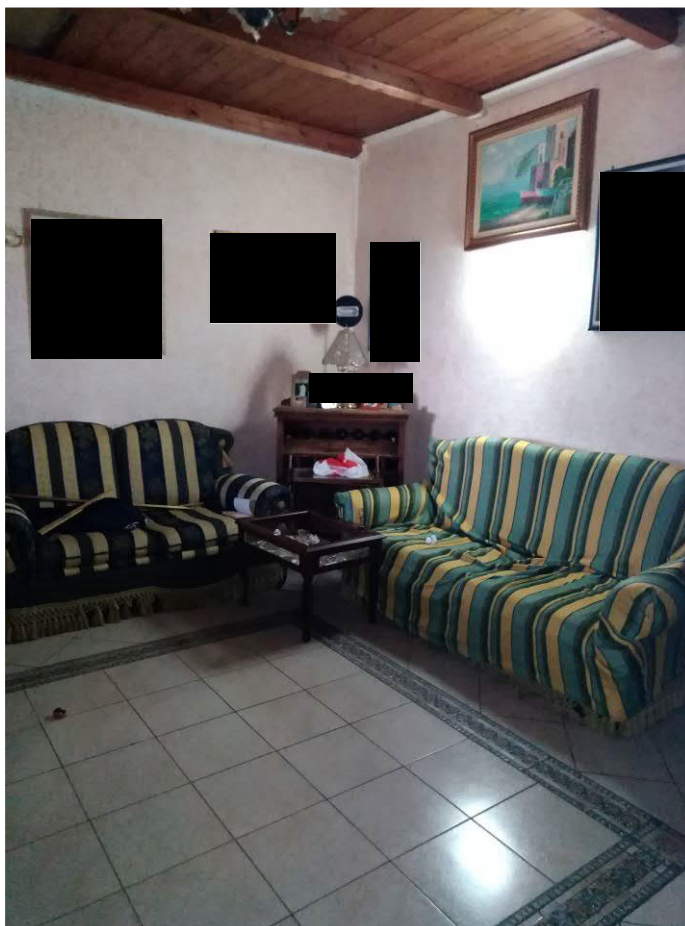


FOTO 9 – interno salotto





FOTO 10 – Vista camera da letto I



FOTO 11 – bagno





FOTO 12 – interno camera da letto 2

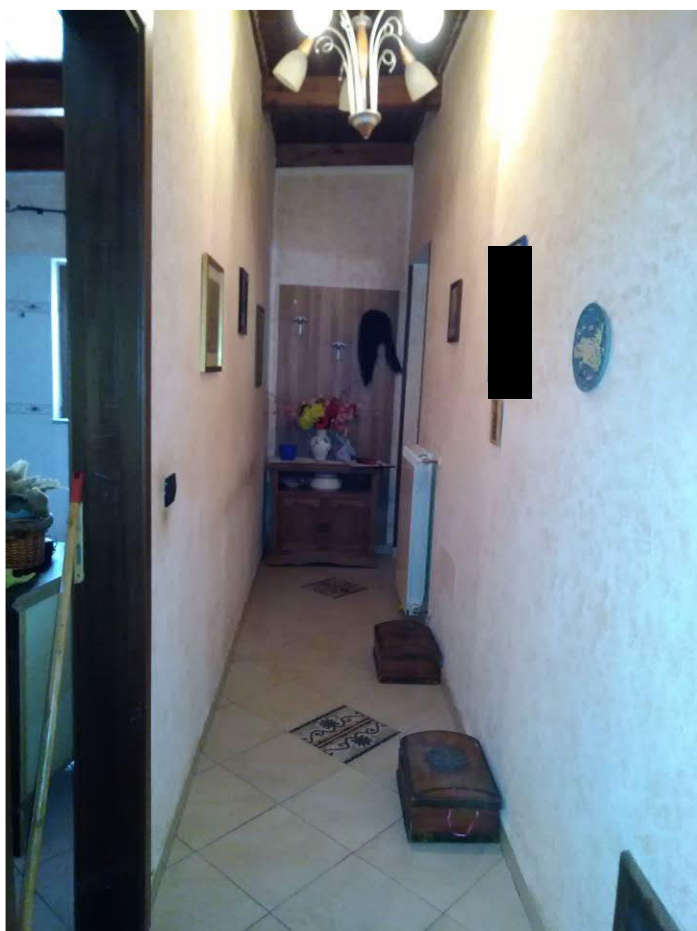


FOTO 13 –corridoio





FOTO 13 – bagno padronale



FOTO 14 – bagno padronale



Da come si evince dagli allegati fotografici, l'immobile è in buono stato di conservazione in ogni sua parte.

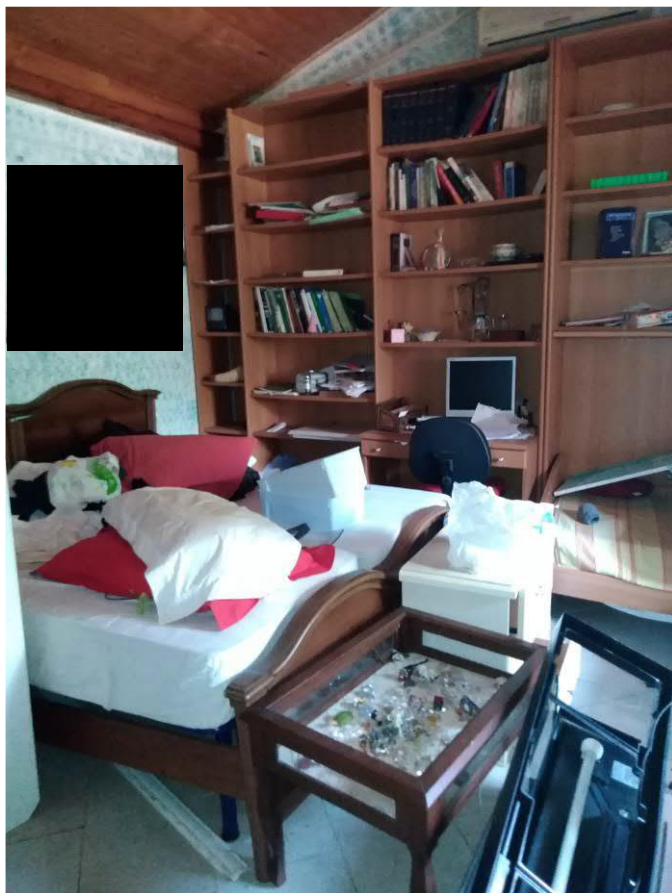
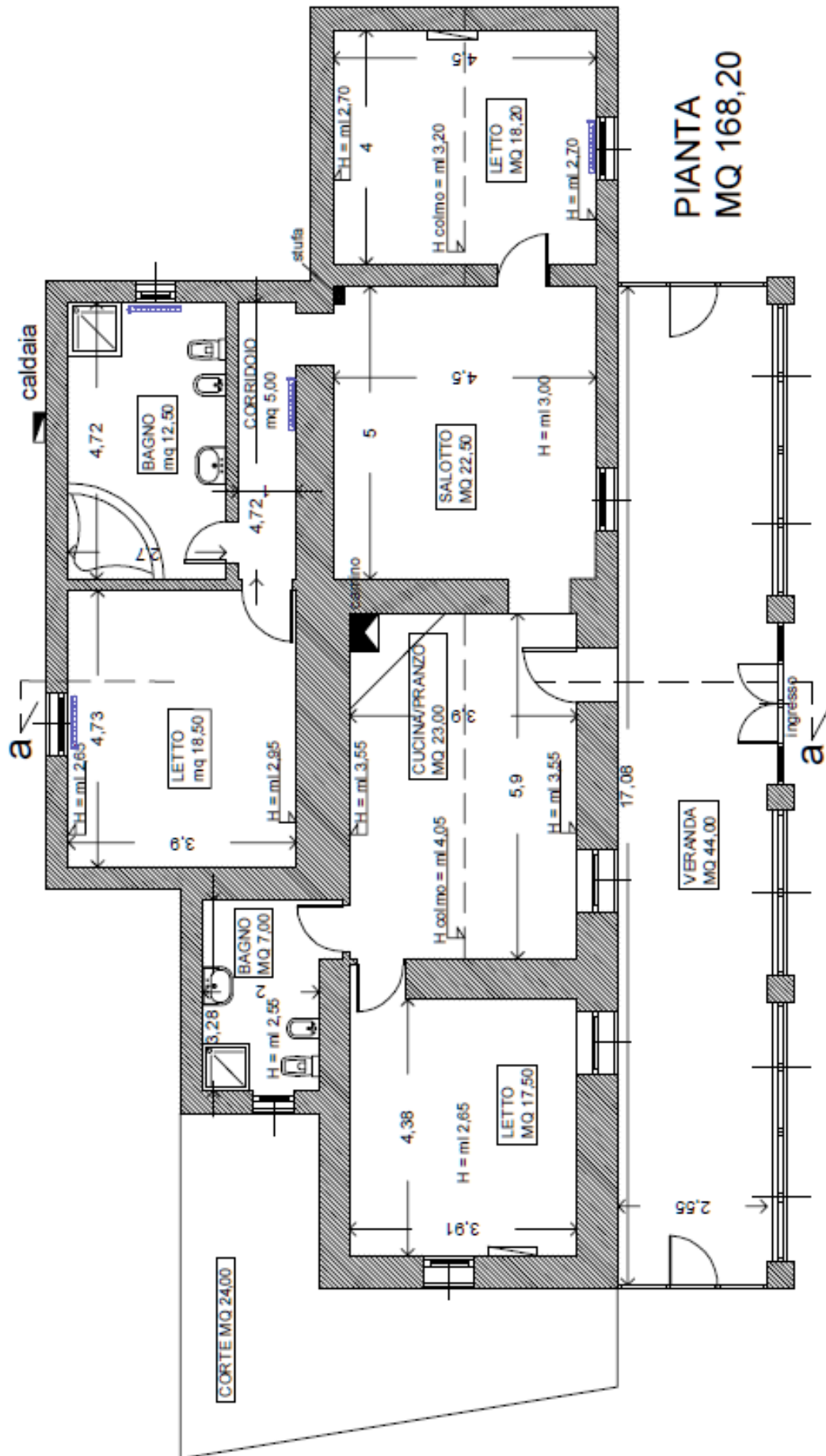


FOTO 15 – camera da letto 3



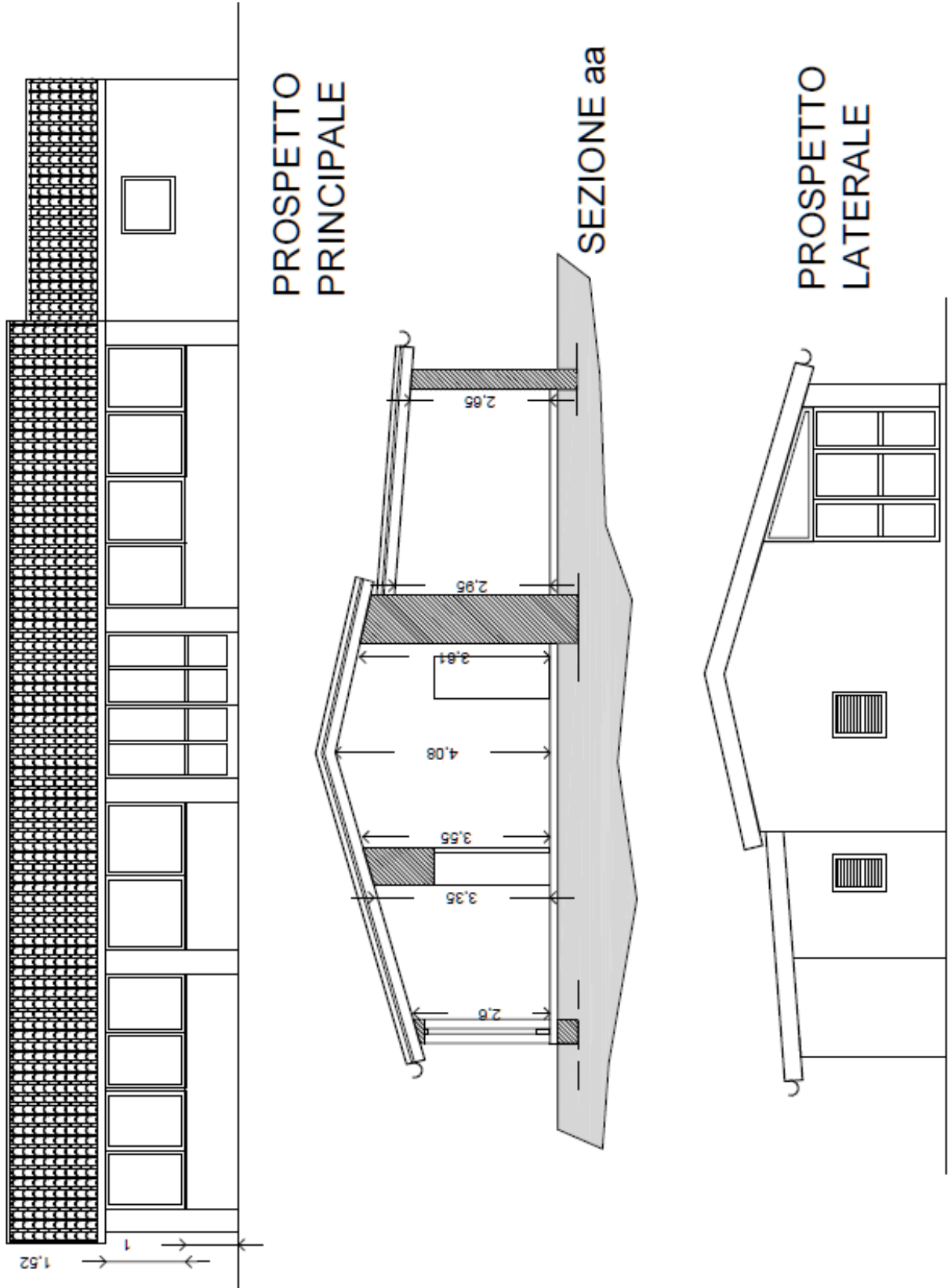
RILIEVO DELL'IMMOBILE
- scala 1:100 -



C.T.U: arch. **Patrizia BAGNATO**

Viale dei Normanni n.20 -88100 Catanzaro – Tel. e Fax: 0961551994 - mobile: 338 9282454

Pec: patrizia.bagnato@archiworldpec.it – Email: bagnatopatrizia@gmail.com



2.2. ACCERTAMENTO N. 2 Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

L'immobile è di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuto tramite Donazione del 23/11/2010 n. 91125 del Repertorio - n. 18829 della Raccolta, da parte dei genitori [REDACTED] rogato dal Notaio Gianluca Perrella. Donazione effettuata successivamente all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/04/2009.

(si allega uno stralcio dell'Atto di Donazione)



N. 91125 DEL REP. N. 10839 DELLA RACC.
 DONAZIONI
 REPUBBLICA ITALIANA
 L'anno duemiladieci, il giorno venticinque del mese di novembre
 in Catanzaro, nel mio studio alla Via V. Pugliese n. 10,
 il 23 novembre 2010
 Innanzi a me Dott. Giuseppa Ferrella, notaio in Catanzaro ed
 iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catan-
 zaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistito dai
 signori Francesco Serafino, nato a Locri l'8 dicembre 1959 do-
 miciliato a Catanzaro, e Francesco Lardi nato a Catanzaro il 5
 marzo 1971, ivi domiciliato, intervenuti quali testimoni a me
 noti ed aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano,
 sono comparati:

[REDACTED]

ti in regime di comunione legale dei beni.

[REDACTED] codice fiscale comu-
 nicato [REDACTED], la quale dichiara di essere di stato
 civile libero.

[REDACTED]
 nicato [REDACTED] la quale dichiara di essere di stato
 civile libero.
 Detti Componenti, della cui identità personale sono certo,
 convengono e stipulano quanto segue:

PRIMA DONAZIONE

1° - I signori [REDACTED]
 [REDACTED] per un mezzo ciascuno insieme e solidalmente per
 l'intero, donano alla propria figlia [REDACTED] che
 accetta, la proprietà del seguente bene immobile in Girifalco,
 Località Bosco Farnoso e precisamente:

*** appartamento ubicato al piano terra composto di otto vani
 catastali, con annesso corte e veranda di pertinenza esclusi-
 va; il tutto confinante con altra proprietà della Parte donan-
 te da tutti i lati; iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune
 di Girifalco, in ditta alla Parte Donante per il diritto pie-
 na ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale con-
 formemente a quanto risulta dai Registri Immobiliari- con i
 seguenti estremi:

* Foglio 32 particella 222, sub 1 Cat. A/2, classe 1, piano
 T, vani 8, R.C. Euro 454,48 come risulta dalla planimetria de-
 positata in catasto che qui viene esibita per presa visione.
 Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n.52
 ss.mm.ii. e da ultimo modificata con D.L.78/2010, convertito
 in Legge 30 luglio 2010 N°122, la Parte Donante dichiara:-----

Registrato a:
 Catanzaro
 il 01/12/2010
 n. 7492
 Serie 1t

Trascritto a Catar-
 zaro:
 il 01/12/2010
 al Reg. Gen.19660
 al Reg. Part. 12774

Trascritto a Catar-
 zaro:
 il 01/12/2010
 al Reg. Gen.19661
 al Reg. Part. 12775

Notario
 DOTT. GIUSEPPA FERRELLA
 Catanzaro - Via V. Pugliese 30 - tel. 0961-720584 - E-mail: gferella@notariato.it



[Handwritten signature and circular stamp]

Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a566b2a6ae62c42d4cf2fe30938

2.3. ACCERTAMENTO N. 3 – Lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene allo stato risulta in possesso della Signora [REDACTED]

[REDACTED] ed è utilizzato ai fini abitativi da se stessa e dalla propria famiglia come residenza secondaria e come supporto all'attività di cura della campagna di loro proprietà.

2.4. ACCERTAMENTO N. 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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).

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Il criterio di stima adottato si basa sul **metodo diretto sintetico comparativo**, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso, maggiori analogie.

I parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svolte secondo le modalità seguenti:

- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate
- ricerca basata sui valori dei terreni agricoli medi della provincia di Catanzaro effettuati dall'agenzia delle entrate.

Nella valutazione del bene, si è tenuto debitamente conto inoltre:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione;
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riguardo alle caratteristiche dimensionali, alla conformazione nonché al valore di trasformazione;

2.5 ACCERTAMENTO N. 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.



L'immobile non offre la possibilità di formare dei lotti separati

2.6. ACCERTAMENTO N. 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione di natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

Il bene non è in comproprietà.

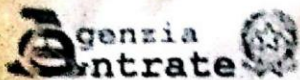
2.7. ACCERTAMENTO N. 7 – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico 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 giudiziali relativi al bene pignorato.

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che per l'alloggio oggetto d'accertamento non sussistono oneri o vincoli di natura condominiale. Non sussistono vincoli di carattere storico o artistico.

Si riporta, di seguito, l'elenco sintetico in ordine cronologico delle formalità (sia di quelle già cancellate, sia di quelle che lo dovranno essere), riferite all'immobile oggetto d'accertamento:

1. **ISCRIZIONE del 10/04/2009** - Registro Particolare 628 Registro Generale 4881 - Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 148950/42840 del 09/04/2009 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
2. **TRASCRIZIONE del 01/12/2010** - Registro Particolare 12774 Registro Generale 19660 - Pubblico ufficiale **PERRELLA GIANLUCA** Repertorio 91125/18829 del 23/11/2010 – **ATTO TRA VIVI DONAZIONE ACCETTATA**
3. **ISCRIZIONE del 01/12/2016** - Registro Particolare 1859 Registro Generale 15769 - Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME** Repertorio 43 del 02/02/2016 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
4. **TRASCRIZIONE del 19/10/2018** - Registro Particolare 10646 Registro Generale 13481 - Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI CATANZARO** Repertorio 7292 del 09/10/2018 – **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**





Ispezione Ipotecaria

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

Data 09/08/2019 Ora 10:07:46
Pag. 1 - Fin

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 63632 del 2019
Ricevuta di cassa n. 9729
Ispezione n. CZ 63635/3 del 2019
Inizio ispezione 09/08/2019 10:07:39

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIRIFALCO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 32 - Particella 222 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 08/08/2019

Elenco immobili

Comune di GIRIFALCO (CZ) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 32 Particella 222 Subalterno 1

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 628 Registro Generale 4881
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 148950/42840 del 09/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 12774 Registro Generale 19660
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 91125/18829 del 23/11/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 1859 Registro Generale 15769
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 43 del 02/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 19/10/2018 - Registro Particolare 10646 Registro Generale 13481
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7292 del 09/10/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Scanned with
amScanner



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

Ispezione ipotecaria
 Data 09/08/2019 Ora 10:07:58

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 63632 del 2019
 Ispezione n. CZ 63635/4 del 2019
 Inizio ispezione 09/08/2019 10:07:39
 Tassa versata € 4,00

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15769

Registro particolare n. 1859

Presentazione n. 14 del 01/12/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale
 Sede CORTALE (CZ)
 Codice fiscale 02750190791

EDILASCONE S.A.S. DI ASCONE FRANCESCO & C.

Domicilio ipotecario eletto VIA SENATORE TODARÒ
 N. 16

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Nome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso [REDACTED]

Nome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 In qualità di -
 Cognome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso [REDACTED]

Nome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/08/2019 Ora 10:07:58

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 63632 del 2019

Ispezione n. CZ 63635/4 del 2019

Inizio ispezione 09/08/2019 10:07:39

Tassa versata € 4,00

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15769

Registro particolare n. 1859

Presentazione n. 14 del 01/12/2016

Foglio	32	Particella	41	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	7 are 60 centiare
Immobile n.	4				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	32	Particella	171	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	45 centiare
Immobile n.	5				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	32	Particella	234	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	3 are
Immobile n.	6				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	32	Particella	236	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	29 are 75 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n.	1				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	18	Particella	1313
Natura				Consistenza	3,5 vani
					Subalterno 12
Indirizzo	VIA DOMENICO CATALANO				N. civico 1
Piano	2-3				

Unità negoziale n. 3

Immobile n.	1				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	32	Particella	222
Natura				Consistenza	8 vani
					Subalterno 1
Indirizzo	LOCALITA' BOSCO FARNOSO				N. civico -
Piano	T				

Scanned with

C.T.U: arch. Patrizia BAGNATO

Viale dei Normanni n.20 -88100 Catanzaro – Tel. e Fax: 0961551994 - mobile: 338 9282454

Pec: patrizia.bagnato@archiworldpec.it – Email: bagnatopatrizia@gmail.com

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/08/2019 Ora 10:07:58

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 63632 del 2019

Ispezione n. CZ 63635/4 del 2019

Inizio Ispezione 09/08/2019 10:07:39

Tassa versata € 4,00

Richiedente BAGNATO PATRIZIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15769

Registro particolare n. 1859

Presentazione n. 14 del 01/12/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	43
Data	02/02/2016	Codice fiscale	82006880791
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME		
Sede	LAMEZIA TERME (CZ)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 175.150,00	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 175.150,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
 Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	32 Particella	169	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 centiare
Immobile n. 2				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	32 Particella	40	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 10 centiare
Immobile n. 3				
Comune	E050 - GIRIFALCO (CZ)			
Catasto	TERRENI			

2.8. ACCERTAMENTO N. 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 alcuni dei suddetti titoli.

Da indagine svolte presso il Comune di Girifalco, attualmente non esiste una mappatura delle aree gravate da usi civici, inoltre, non risulta che l'immobile sia stato costruito su area gravata da uso civico. (come risulta da certificato di destinazione d'uso)

2.9. ACCERTAMENTO N. 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 d'urbanistica previsto dalla normativa vigente.

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare che il bene in esame ricade nella Z.T.O. – Zona Territoriale Omogenea **E2** – **AREE AGRICOLE ORDINARIE** del Vigente P.R.G. di Girifalco.



Edificio oggetto di valutazione

ART. 19 – NTA ZTO: E2 – AREE AGRICOLE ORDINARIE



Dalle ricerche eseguite presso il comune di Girifalco non sono stati rilevati titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Girifalco. L'unica pratica edilizia rinvenuta, è un *“progetto di ristrutturazione di un fabbricato rurale, con cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione”* - DIA a firma del Geom. Francesco Cristofaro presentata in data 25/02/2003 prot. 1640.

La DIA è in testa ai signori Campese Teresa e Campese Gregorio, (ex proprietari) dall'esame della pratica risultavano due unità immobiliari rurali, ridotti a ruderi, ciò si evince dalla doc. allegata alla DIA.

Nella relazione asseverata, inoltre il tecnico dichiara che i “fabbricati sono antecedenti al 1950 e che la muratura rispetta le costruzioni di cui alla legge DM 20.1187”.

Non è mai stata inoltrata istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente ufficio comunale.

2.10. ACCERTAMENTO N. 10 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E .

Il bene in esame, è dotato di tutti gli impianti, ovvero quello elettrico, idrico e termico. Per ciò che riguarda l'impianto termico, lo stesso risulta essere eterogeneo, alcuni ambienti, infatti, sono riscaldati da apparecchi termoconvettori (due camere da letto), altri da radiatori collegati con caldaia alimentata a gas (n.1 camera da letto e corridoio), troviamo, invece un camino (cucina/soggiorno) ed infine, una stufa a legna (salotto). La caldaia è collocata in apposito armadietto, che si trova sulla facciata nord dell'edificio.





L'impianto elettrico è di sufficiente qualità ed è completo di centralino contenente gli interruttori magneto termici - differenziali.

Tutti gli interruttori e le prese sono complete delle relative placche.

Gli impianti sono sotto traccia e risultano funzionanti ed efficienti. In calce alla presente relazione si allega l'**A.P.E.** - Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, da cui risulta che l'appartamento appartiene alla **classe energetica "G"**, con prestazioni energetiche ai limiti di legge.

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- ALLOGGIO - sup. lorda mq 223,00 lordi;
- AREA DI PERTINENZA - sup. mq 24,00



L'altezza interna è variabile da ml 2,65, a ml 4,00, misurata dal pavimento fino all'intradosso del solaio sovrastante.

La Superficie Calpestabile, (misurata al netto delle pareti perimetrali e dei tramezzi interni) è di mq **168,20**

Ai fini estimativi si considera la **Superficie Ragguagliata**, ovvero la sommatoria di tutte le superfici lorde considerate compreso quelle ridotte in base al relativo uso.

Nel caso specifico la superficie corrispondente alle **pertinenze di servizio** saranno computate **al 50%**, le superfici corrispondenti alle pertinenze di ornamento saranno computate **al 30%**; Pertanto si avrà :

ALLOGGIO	mq 223,00	= mq 223,00
CORTE	mq 24,00 X 30%	= mq 7,20

La risultante Superficie Ragguagliata Complessiva dell'alloggio, pertanto, risulta:
mq 223,00 + mq 7,20 = mq 230,20 arrotondata a

MQ 230,00

4. STIMA DELL'IMMOBILE

L'area ove è sito il bene, è fuori dal nucleo urbano del Comune di Girifalco, in zona agricola isolata, nella quale non si registrano tendenze edificatorie e le costruzioni sporadiche presenti sono edifici, per la maggior parte, di supporto all'attività agricola.

Le prescrizioni urbanistiche, già descritte, non consentirebbero ampliamenti od ulteriori sopraelevazioni; tuttavia, per come prescritto dalla L.R. 21/2010 e s.m.i., sarebbe possibile effettuare un ampliamento pari al 20%.

4.1. CONSIDERAZIONI DI MERCATO

Girifalco è un piccolo Comune situato nell'entroterra calabrese; ha circa 5.900 abitanti ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale 162/2 che lo collega con i Comuni di Amaroni e Squillace, nonché dalla Strada Provinciale 172 che lo collega con la SS 106 Ionica. In generale, il paese offre solo servizi di prima necessità, come: le scuole primarie e secondarie, servizi commerciali, ambulatori medici; è inoltre sede di una struttura ospedaliera, ex ospedale psichiatrico.

L'immobile in esame è ubicato in una zona di campagna, lontana dal nucleo urbano, interessata da isolati fenomeni di localizzazione di nuove edificazioni; in particolare, l'attività



edilizia è a carattere strettamente privato che, di conseguenza, preclude l'attività edilizia imprenditoriale. Le indagini di mercato, infatti, confermano che non vi è domanda di acquisto di alloggi e il mercato immobiliare è fermo.

4.2. VALUTAZIONI PER LA STIMA

Per una corretta valutazione occorre effettuare alcune considerazioni.

Il primo fattore determinante è dovuto allo stato di conservazione del bene, lo stesso, infatti, è in ottimo stato, ha buone caratteristiche di finiture ma scarsa efficienza impiantistica.

Altro fattore che concorre all'individuazione del corretto valore da assegnare, è dato dalla posizione dell'immobile, quest'ultima, isolata rispetto al centro urbano, in aperta campagna, lontana anche dalla arteria stradale di collegamento.

Ulteriore fattore è l'assenza di mercato immobiliare.

Ricerche di mercato condotte in loco, presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita, hanno permesso di accertare che per le condizioni del bene, le caratteristiche costruttive, la sua destinazione di uso, la circostanza che non necessitano opere a renderlo agibile e fruibile stante il suo buono stato di conservazione e d'uso, sconterebbe un prezzo compreso tra **€/mq 600,00 /900,00**, che nel caso specifico viene assunto in **€/mq 650,00**. Di conseguenza il valore del bene risulterebbe pari a :

$$\text{mq. } 230,00 \times \text{€} .650,00 = \text{€ } 149.500,00$$

Tali dati sono confermati dall'OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare che quota le "Abitazioni Civili" e quelle di tipo "abitazione civile", in normale stato di conservazione, con valori massimi che oscillano, un da **€/mq 600,00** a **€/mq 750,00**.

Tali quotazioni, confermano quelle fornite dal mercato immobiliare locale.

A questo punto occorre valutare i vari fattori di riduzione:

- fattore di riduzione relativo alla spesa necessaria relativa alle competenze tecniche per la redazione della documentazione necessaria al rilascio del Certificato di Agibilità; per dette competenze è stata calcolata una spesa forfettaria corrispondente a **Euro 8.000,00**.
- fattore di riduzione relativo alla classe energetica dell'edificio. Dallo studio condotto per la redazione dell' attestato di prestazione energetica, risulta che l'edificio appartiene alla classe energetica "G", al di sotto dei valori minimi di legge; ciò significa che l'edificio è "energivoro" e che per



mantenerlo occorre un grande consumo di energia. Anche quest'ultimo dato, viene considerato un ulteriore fattore di riduzione, stimato intorno al 10% del valore complessivo e corrispondente a **Euro 14.950,00**.

- Altro fattore di riduzione è dato dall'ubicazione dell'immobile poiché lo stesso è circondato da fondi altrui. In questo caso, occorre ricorrere ad una servitù di **passaggio coattivo**, una servitù che la legge riconosce al proprietario di un fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica. Il nuovo proprietario che godrà della servitù dovrà riconoscere un'indennità proporzionata al danno cagionato ai proprietari del fondo vicino, che non potranno rifiutare il passaggio. Il **costo di tale indennizzo è valutato in Euro 5.000,00**.

Pertanto, detraendo i costi necessari per portare l'immobile allo stato ordinario ed immetterlo, legittimamente, sul mercato immobiliare, il valore effettivo dell'immobile in esame risulta:

€ 149.500,00 – (€ 8.000,00 + € 14.950,00 + € 6.000,00) = € 120.850,00

Per quanto sopra si può obiettivamente affermare che il più probabile valore di mercato dell'appartamento come sopra identificato può essere assunto in via sintetica ed in cifra tonda pari a:

€ 120.900,00



8/8/2019



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: GIRIFALCO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

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	600	750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	650	L			
Ville e Villini	NORMALE	750	950	L			

<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>



CONCLUSIONI

Complessivamente la stima corrisponde alla sommatoria dei due cespiti :

COMPENDIO "A" - COMUNE DI GIRIFALCO CZ -

situato al civico 30-32 del Comune di Girifalco provincia di Catanzaro, costituito da due magazzini; FOGLIO 18 PART.LLA N.1814

€ 22.400,00

COMPENDIO "B" COMUNE DI GIRIFALCO - CZ

situato in Località "Bosco Farnoso" snc del Comune di Girifalco provincia di Catanzaro, costituito da un fabbricato residenziale

FOGLIO 32 PART.LLA N.222 SUB I

€ 120.900,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI CORRISPONDE A

€ 22.400,00 + € 120.900,00 =

€ 143.300,00

Ciò è quanto mi è stato chiesto, restando comunque sempre disponibile a fornire qualsiasi chiarimento o delucidazione.

Catanzaro 30/08/2019

il CTU

Arch. Patrizia BAGNATO



Si allegano di seguito:

Verbali di Sopralluogo;

APE – Attestato di Prestazione Energetica



PROCEDURA ESECUTIVA N. 136/2018 R.E.

VERBALE DI SOPRALUOGO DEL C.T.U.

GIORNO DODICI DEL MESE DI APRILE 2019 LA SOTTO SCRITTA ARCH. BAGNATO PATRIZIA, NOMINATA C.T.U. IN DATA 09/04/2019, SI È RECATATA PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTO DI RIGNORAMENTO. AL SOPRALUOGO SONO PRESENTI IL SIGNORE [REDACTED] MARITO DELLA SIGNORA [REDACTED] PARR. DELLA [REDACTED]. AUE ORE 15,30 INIZIA L'ISPEZIONE, E' INOLTRE PRESENTE IL CUSTODE AN. ACHILLE CONSARINO, SI EFFETTUA UN RILIEVO FOTOGRAFICO, E MI RISERVO DI RITORNARE PER EFFETTUARE IL RILIEVO GRAFICO NEI LUOGHI, IL CESPITE ISPEZIONATO E' UN MAGAZZINO UBICATO AL VICO V. DI VIA GARIBOLDI N. 30, 32. IL SOPRALUOGO ^{DI DETTO IMMOBILE} TERMINA AUE ORE 16,00 DEL CHE E' VERBALE, LETTO, SOTTOSCRITTO

AUE ORE 16,00 SI EFFETTUA IL SOPRALUOGO PRESSO L'IMMOBILE SITO IN CONTRADA TOCO (BOSCO FARINOSO) E' PRESENTE LA SIGNORA [REDACTED]

E IL CUSTODE AN. ACHILLE CONSARINO, SI ISPEZIONA

L'IMMOBILE E SI EFFETTUA UN RILIEVO FOTOGRAFICO. IL SOPRALUOGO TERMINA AUE ORE 16,30. IL C.T.U. SI RISERVA DI RITORNARE PRESSO L'IMMOBILE PER EFFETTUARE UN RILIEVO GRAFICO. IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO E SOTTOSCRITTO



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Proc. Esec. 136/18

BNL SPA contro [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALUOGO DEL 18/04/2019 DEL CTU
 GIORNO ^{ORE 10} INIZIATO ²⁹⁹ NEL RESE DI UOMO ²⁹⁹ SI SONO RECA
 PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RE SITUATO
 IN LOCALITA' "BOSSO FARNOS" PER ELEGUIRE UN
 ACCURATO RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO. PREMETTO
 CHE DI TALE ISPEZIONE FU DATO, IN ANTICIP, AVVISO
 ALE PARTI. AL SOPRALUOGO SONO PRESENTI, LA SIGNORA
 [REDACTED] (MADRE [REDACTED])
 IL ESEQUE ~~LA~~ IL RILIEVO IN TUTTI GLI ANGOLI.
 L' SOPRALUOGO TERMINA AUF ORE 12,00, DEL CHE
 E' VERBALE CHE UENO LETTO CONFERMATO E
 SOTTOSCRITTO

[REDACTED]



PROC. EXEC. 136/18

BNL SPA CONTRO [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALUOGO DEL 18/07/2019 ME CTU

GIORNO 18 DEL MESE DI LUGLIO ALL' ORE 14,00 MI SONO
 RECATATA PRESSO L'IMMOBILE SITO AL VICOLO U. DI GARIBOLDI
 DI PROPRIETA' NELLA [REDACTED] PER EFFETTUARE UN
 RILIEVO GRAFICO NELL'IMMOBILE. PREMETTO CHE
 DI TALE MIA ISPEZIONE E' STATO DATO AVVISO ALLE
 PARTI. AL SOPRALUOGO E' PRESENTE IL SIGNORE [REDACTED]
 [REDACTED] (GENERO DELLA SIGNORA [REDACTED]) SI EFFETUA
 UN RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO DEI LOCALI.
 IL SOPRALUOGO TERMINA ALL' ORE 14,45 DEL
 CHE E' VERBALE CHE VIENE LETTO CONFERMATO
 F SO TO SCRITTO -

[REDACTED]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **Schiodditano:01/19** VALIDO FINO: **02/08/2029**



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p><small>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1</small></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dati identificativi

<p>Regione: Calabria Comune: Girifalco (CZ) Indirizzo: Località Bosco Farnoso snc Piano: 0 Interno: - Coordinate GIS: 38,8167, 16,4167</p>	<p>Zona climatica: D Anno di costruzione: 2000 Superficie utile riscaldata: 123,0 m² Superficie utile raffrescata: 123,0 m² V lordo riscaldata: 571,6 m³ V lordo raffrescato: 571,6 m³</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Comune catastale				E060				Sezione				Foglio		32		Particella		222	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="background-color: #e0f2f1;">INVERNO</th> <th style="background-color: #ffe0b2;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p> <p>— Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #4CAF50; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%; text-align: center;"> <p style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="background-color: #f44336; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">CLASSE ENERGETICA G</p> <p style="background-color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">EP_{gl,ren} 419,45 <small>kWh/m²anno</small></p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="background-color: #8bc34a; padding: 10px; text-align: center; margin: 5px;"> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">B (84,60 kWh/m²)</p> </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="background-color: #ffc107; padding: 10px; text-align: center; margin: 5px;"> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">D</p> </div>
INVERNO	ESTATE					

Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a56bb2a6ae62c42d4c2fe30938





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 CODICE IDENTIFICATIVO: SiciliaCatano/04/18 VALIDO FINO: 02/08/2029



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici 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 annui 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 _{gI,nren} kWh/m ² anno 419,45
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5200 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 83,9
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento sulle strutture opache	No	5,4 anni	D (156,84 kWh/m ² anno)	D (153,57) kWh/m² anno
REN2	Intervento sui serramenti	No	37,3 anni	G (415,95 kWh/m ² anno)	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6a56bb2a6ae62c42d4c42fe4df30938





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: Schicchitano/01/19 VALIDO FINO: 02/08/2029



DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
--------------------------	---------------	------------------------------

DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

SUPERFICI E RAPPORTO DI FORMA		
V - Volume riscaldato	571,6	m ³
Superficie disperdente	499,3	m ²
Rapporto S/V	0,87	
EP_{H,nd}	319,53	kWh/m ² anno
Asol,est/A suputile	0,0176	-
YIE	1,142	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1- Generatore a gas	2000		Metano	16,00	0,794	η _H	0,00 kWh/m ² anno	402,51 kWh/m ² anno
	2-								
Climatizzazione estiva	1-Macchina frigorifera a compressione di vapore	2000		Energia elettrica	3,50	1,000	η _C	0,00 kWh/m ² anno	0,00 kWh/m ² anno
	2-								
Produzione acqua calda sanitaria	Generatore a gas	2000		Metano	16,00	0,825	η _w	0,00 kWh/m ² anno	16,94 kWh/m ² anno
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	1-								
	2-								
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	1-								
	2-								

Firmato Da: BAGNATO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6a56bb2a6ae62c42d4cf2fedf30938





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Schicchitano/01/19

VALIDO FINO: 02/08/2029



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/>	Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	BAGNATO PATRIZIA				
Indirizzo	VIA CORRADO ALVARO 46 88100 Catanzaro (CZ)				
E-mail	bagnatopatrizia@gmail.com – patrizia.bagnato@archiworldpec.it				
Telefono	338 9282454				
Titolo	Arch.				
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori 861				
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Arch. PATRIZIA BAGNATO, 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 espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75				
Informazioni aggiuntive					

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

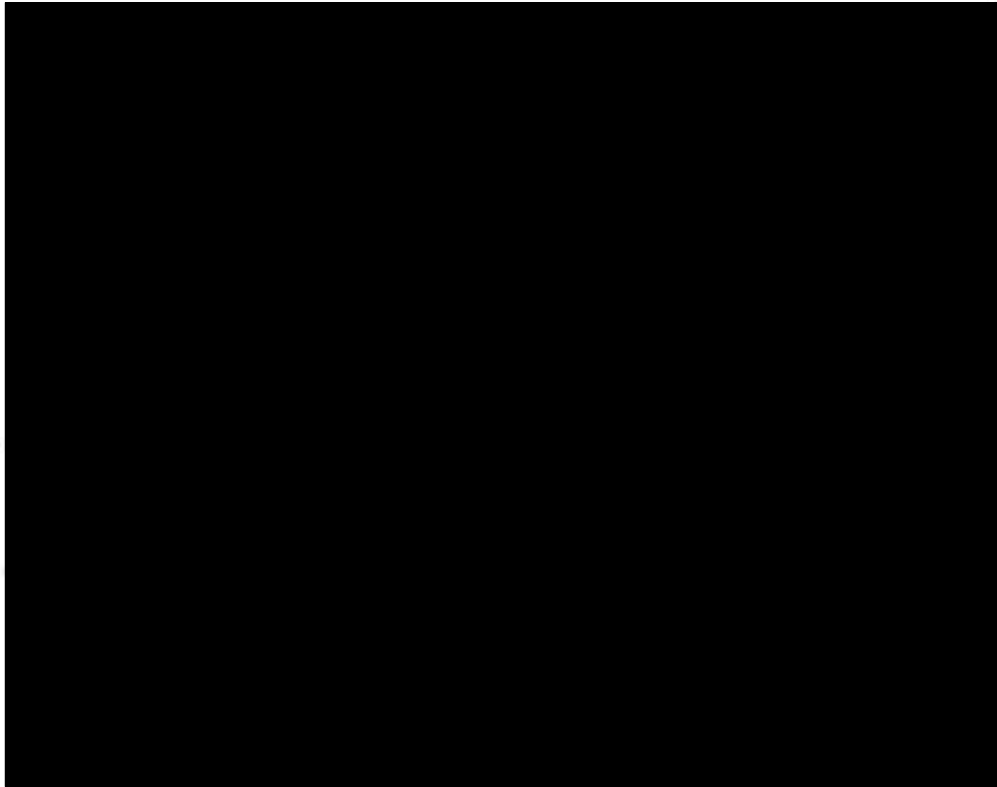
Data di emissione 02/08/2019



Firma e timbro

Pag. 4







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Schicchitano/91/15

VALIDO FINO: 02/08/2029



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

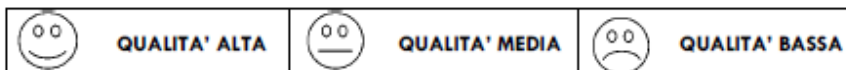
Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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 Intervento

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.

