

2023

Tribunale di Catanzaro

Espr. Imm.re n.r.g. 45/2022

Prima Sezione Civile
Giudice Dr.ssa Chiara De Crerico

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro

c/

Debitore esecutato:



C.T.U.
Geom. Santo Franco Cardamone
26/04/2023



PREMESSA

Con ordinanza del 08.02.2023 il sottoscritto geometra Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, veniva nominato dal Giudice adito Dr.ssa Chiara De Crecico, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

- **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a** (creditore procedente)
c/
- [REDACTED] (debitore esecutato)

previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. oltre alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss della legge 30 dicembre 2020, n. 178;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di*

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

* * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 09.02.2023 c/o la Cancelleria, è stata depositata l'accettazione dell'incarico e in data 20.04.2023, previa documentazione richiesta presso il competente ufficio tecnico comunale ed Agenzia Entrate Territorio, è stato effettuato regolare sopralluogo (cfr. *Allegato n.1*) compiendo misurazioni e fotografie alla presenza continua del coniuge dell'esecutato.

RISPOSTA AI QUESITI

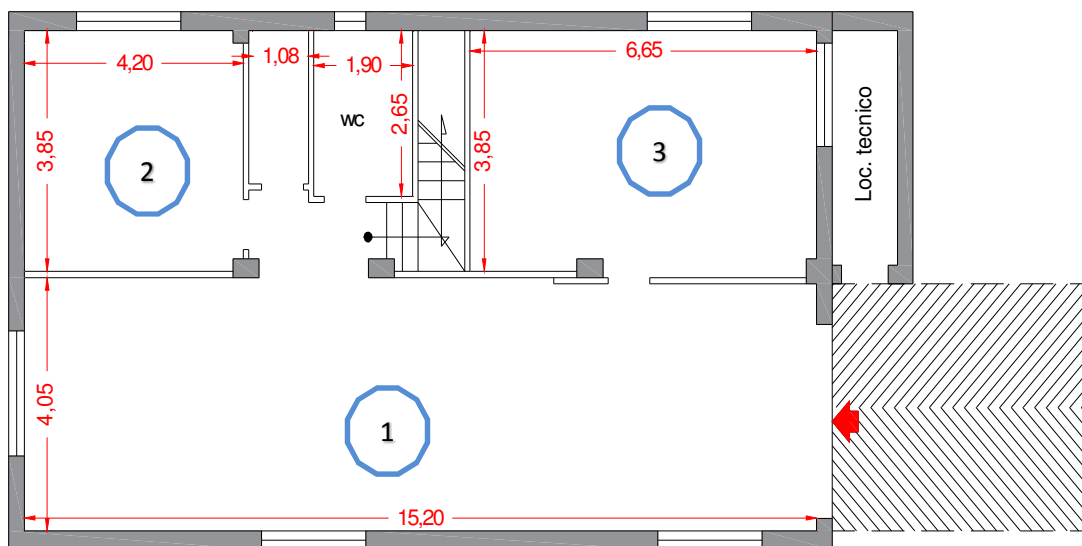
1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss della legge 30 dicembre 2020, n. 178;

L'unità immobiliare in questione è ubicata in Cropani Marina, catastalmente identificata come **foglio di mappa 31 part.IIa 4468**, composta da corte di pertinenza al piano terra, piano rialzato e piano seminterrato.

Il **piano terra** è la corte o pertinenza dell'unità di m² 315 circa adibito a giardino ben curato, su lotto originario di m² 555 circa su cui è stato edificato il fabbricato.

Il **piano seminterrato** è destinato a pluriuso con altezza interna di mt 2,80. Si accede dall'esterno tramite rampa carrabile con serranda elettrica e porta pedonale con soglia ribassata inserita nel manto del portone. Risulta composto da più ambienti e si collega al piano rialzato tramite scala interna.

Piano seminterrato



Gli ambienti sono così composti:

1. Pluriuso anche per ricovero mezzi di mt 15,20 circa di lunghezza e larghezza di mt 4,05 circa con superficie di m² 61 circa;
2. Pluriuso di m² 16 circa avente dimensioni di mt 3,85 x mt 4,20

- Ripostiglio di m² 2,80 con dimensioni 1,10 circa x mt 2,45
- Bagno di circa m² 5,00 con dimensioni pari a 1,90 mt x 2,65 mt circa;
- 3. Pluriuso attualmente adibito a tavernetta con caminetto avente superficie di m² 25,85 circa con dimensioni di mt 6,65 x 3,85 mt

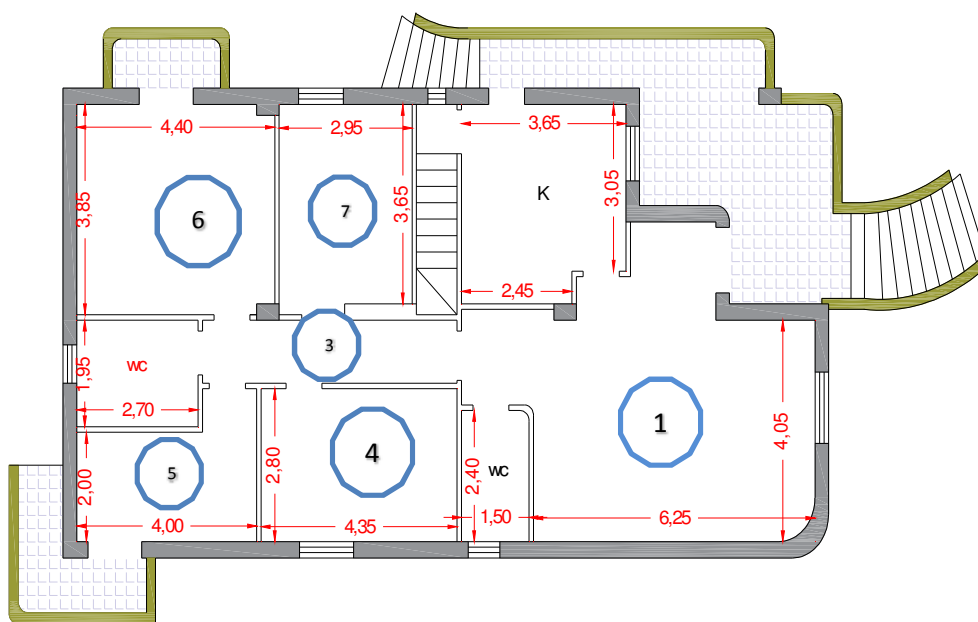
Tutti gli ambienti, con esclusione del vano ripostiglio che risulta privo di aperture all'esterno, sono dotati di finestroni alti.

Esiste inoltre un vano con accesso unicamente dall'esterno e destinato come locale tecnico avente altezza di mt 1,90 circa con dimensioni di mt 1.20 x 4,00 circa.

Una scala in c.a. regolarmente rifinita, collega il piano seminterrato con il piano rialzato.

Al **piano rialzato** vi si accede tramite scala in c.a. esterna scoperta e risulta composto da ingresso su ampio soggiorno, corridoio, n. 4 stanze di cui n. 2 con balcone, nr. 2 bagni e cucina e patio esterno.

Piano rialzato



Gli ambienti sono così misurati:

- | | |
|--------------|----------------------------|
| 1. Salone | m ² 32,00 circa |
| 2. Bagno | m ² 3,60 circa |
| 3. Corridoio | m ² 6,50 circa |
| 4. Stanza | m ² 12,20 circa |
| 5. Stanza | m ² 11,00 circa |

| | |
|-------------|----------------------------|
| 6. Stanza | m ² 16,80 circa |
| 7. Stanza | m ² 9,00 circa |
| 8. Bagno | m ² 5,25 circa |
| 9. Cucina | m ² 12,60 circa |
| 10. Patio | m ² 18,60 circa |
| 11. Balcone | m ² 4,30 circa |
| 12. Balcone | m ² 2,20 circa |

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento canalizzato con diffusione dell'aria affidata alle griglie di mandata e ripresa dell'aria, installate in ogni stanza e trasmessa tramite canali termoisolanti. Gli infissi esterni sono in pvc con sistema di apertura a battente e a ribalta con vetrocamera isolante. Le tapparelle avvolgibili esterne motorizzate. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni sia per quanto concerne gli interni che l'esterno, considerato anche la data di recente costruzione.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta quasi corrispondente allo stato di fatto se non fosse per la sola mancanza della rappresentazione del locale tecnico al piano seminterrato.

Dati catastali e confini

L'u.i.u. risulta identificata come **foglio di mappa 31 part.IIa 4468 Z.C. -, Cat. A/7 cl. 2, consistenza 12 vani e rendita di € 898,64** (cfr. Allegato n. 2 visure catastali)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Data: 09/03/2023 Ora: 17:49:31 Segue
Visura n. T379246 Pag. 1

| | | | |
|----------------------|--|----------------------------------|--|
| Dati della richiesta | | Comune di CROPANI (Codice: D181) | |
| Catasto Fabbricati | | Provincia di CATANZARO | |
| | | Foglio: 31 Particella: 4468 | |

INTESTATO

| | |
|--|-------------------|
| | 111 Proprietà U/I |
|--|-------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------------|---|
| | Servizio Urban. | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro-Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | | 31 | 4468 | | | | A/7 | U | 12 vani | Totale: 283 m ² Totale: oltre area soggetta** 201 m ² | Euro 898,64 | Variazione del 09/11/2015 - basamento ai visura dei dati di superficie. |

| | | | |
|-----------|---|---------|---------|
| Indirizzo | VIALE ADMIRATI Piano I-01 | | |
| Sezione | Sezione riferita con protocollo n. C/2007208 del 05/07/2013 | Partita | Stad.26 |
| Attestato | di studio, classamento e studio catastali (art. 701/96) | | |

Confini

L'unità immobiliare risulta confinante:

- A Nord con part.IIe 1131 e 2226;

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

- A Sud con strada di lottizzazione
- Ad Est con part.IIa 4776;
- Ad Ovest con part.IIa 2555



Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio tecnico comunale e consultazione di rogiti notarili **non risulta**, che il fabbricato sia stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

Per quanto concerne la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato nr.5

2. Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L'unità immobiliare risulta in capo al debitore esecutato in forza Permesso di Costruire n. 12 del 05.03.2012 variante in corso d'opera al P.di C. n. 56/2010.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte esecutata per atto notarile di compravendita Notaio Crispino Roberta del 10.05.2007 rep. 899/617 trascritto il 17.05.2007 al n. 9174 registro generale e al n. 5618 del registro particolare

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.

Alla data di sopralluogo l'immobile è risultato essere in possesso della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (coniuge dell'esecutato) a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Catanzaro del 08.10.2020 rep. 334/2019 a favore della suddetta Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e contro la parte esecutata [REDACTED] [REDACTED], trascritto il 19.11.2020 al n. 14031 del Reg. Gen. e al n. 10450 del Reg. Part.

4. Criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A. Documentazione, **ricerca e analisi del mercato immobiliare** riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. Formulazione del **giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo indiretto analitico** considerata l'esiguità dei beni e dei relativi prezzi

dei campioni e la disomogeneità nei prezzi stessi dovuti alla presenza di un campione di beni non del tutto analogo al bene oggetto di stima.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è fatto riferimento alle agenzie operanti nelle immediate vicinanze e che abbiano avuto in più occasioni di operare in tale tipologia.

Mediamente gli operatori hanno riconosciuto, per gli edifici, come intervallo di prezzi unitari medi 1.000-1.300 €/m², con punte possibili di 1.500 €/m² nelle situazioni di particolare pregio.

Questo in riferimento al nuovo edificato; in casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si possono applicare coefficienti “di vetustà” correttivi che possono variare dal 10 al 20% in ragione dell’età e dello stato manutentivo dell’edificio, portando il range del prezzo unitario medio non superiore alle 900 €/m².

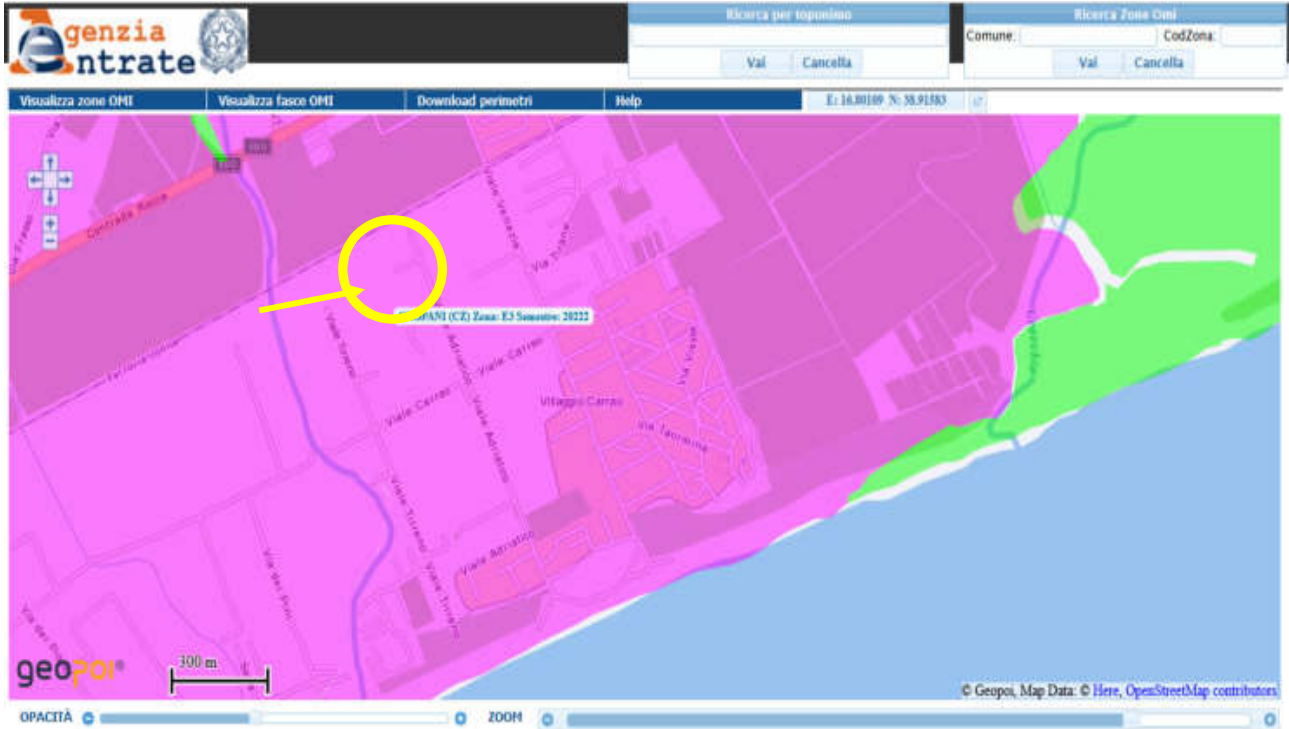
1.1. Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall’Agenzia Entrate -Territorio.

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto (zona centrale);
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette (ad es. Fiaip, Nomisma, Gabetti Agency...), in quanto queste fanno riferimento principalmente ai mercati immobiliari di città di medie-grandi dimensioni, e dunque incompatibili con il settore del mercato immobiliare analizzato.

I dati minimi e massimi ricavati per le destinazioni commerciali nella zona del Comune di Cropani dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: CATANZARO
 Comune: CROPANI
 Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA
 Codice zona: E3
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 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 | 780 | 980 | L | 3 | 3,8 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 740 | 880 | L | 2,8 | 3,4 | N |
| Ville e Villini | Normale | 930 | 1150 | L | 3,6 | 4,3 | N |

Stampa Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 780 | 980 | L | 3 | 3,8 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 740 | 880 | L | 2,8 | 3,4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 930 | 1150 | L | 3,6 | 4,3 | N |

La personale conoscenza diretta dei luoghi, i ripetuti sopraluoghi nella zona, nonostante il momento di crisi nel mercato immobiliare per le compravendite, considerate le caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'unità immobiliare stessa precedentemente descritte, fanno ritenere opportuno ed equo da parte del sottoscritto, utilizzare il valore di mercato massimo delle quotazioni relative alle ville e villini per cui:

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 1.150/\text{m}^2$$

Per quanto concerne il regolare calcolo della superficie commerciale si chiarisce quanto segue proponendo di seguito il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

| SUPERFICI PRINCIPALI | | |
|--|-----------|---|
| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde | 75% | Altezza media minima mt 2,40 |
| Sottotetti non abitabili <i>* mansarda</i> | 35% | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili <i>* con finiture analoghe ai vani principali</i> | 80% | Altezza media minima mt 2,40 |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande <i>* con finiture analoghe ai vani principali</i> | 80% | |
| Verande <i>* senza finiture analoghe ai vani principali</i> | 60% | |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili <i>* collegati ai vani principali</i> | 60% | Altezza media minima mt 2,40 |

| SUPERFICI DI ORNAMENTO | | |
|--|-----------|--|
| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici <i>* a tasca</i> | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento" | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |

| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI | | |
|---|-----------|---|
| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori <i>* non collegati ai vani principali</i> | 20% | Altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori <i>* collegati ai vani principali</i> | 35% | Altezza minima 2,40 |
| Locali tecnici | 15% | Altezza minima di mt 1,50 |
| Box <i>* in autorimessa collettiva</i> | 45% | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box <i>* non collegato ai vani principali</i> | 50% | |
| Box <i>* collegato ai vani principali</i> | 60% | |
| Posti auto coperti <i>* in autorimessa collettiva</i> | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |

L'unità risulta così composta:

- **piano terra**
 - Giardino m² 315,00 circa
- **piano seminterrato**
 - locali di sgombero m² 135,00 circa
 - Locale tecnico m² 6,80 circa
- **piano rialzato**
 - Sup. Residenziale m² 133,00 circa
 - Patio m² 18,60 circa
 - Balcone m² 4,30 circa
 - Balcone m² 2,20 circa

Il **giardino** (corte) ha una superficie di m² 315 e viene considerata come superficie ornamentale con una incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 2% pertanto si ottiene:

25 m² al 10% = m² 2,5
290 m² al 2% = m² 5,8
 315 m² = m² 8,3

Il **piano seminterrato** dove sono ubicati i locali di sgombero ha una superficie calcolata di m² 135 circa e vengono considerati al 60% pertanto si ottiene:

135 m² al 60% = m² 81

Per il locale tecnico viene considerata la superficie al 15% ottenendo quindi

6,80 m² al 15% = m² 1,02

Per il **piano rialzato**:

Residenza 133,00 m² al 100% = m² 133
 Patio 18,60 m² al 25% = m² 4,65
 Balcone 4,30 m² al 25% = m² 1,07
 Balcone 2,20 m² al 25% = m² 1,07

Il patio ha una superficie di m² 18,60 e viene considerata come superficie ornamentale con una incidenza del 35% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 10%

Per quanto concerne i balconi, la superficie viene considerata con incidenza del 25% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 10%

| Piano | Destinazione | Sup. | Inc. % | Sup. ragg. | Totali |
|--------------|----------------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Terra | Giardino | 25,00 | 10% | 2,50 | |
| | Giardino (eccedenza) | 290,00 | 2% | 5,80 | |
| | | | | | 8,30 |
| Seminterrato | Locali di sgombero | 135,00 | 60% | 81,00 | |
| | Locale tecnico | 6,80 | 15% | 1,02 | |
| | | | | | 82,02 |
| Rialzato | Residenza | 133,00 | 100% | 133,00 | |
| | Patio | 18,60 | 25% | 4,65 | |
| | Balcone | 4,30 | 25% | 1,07 | |
| | Balcone | 2,20 | 25% | 0,55 | |
| | | | | | 139,27 |
| | | | | Totale | 229,59 |

La superficie totale commerciale dell'immobile come da tabella riepilogativa, risulta essere quindi di **m² 229,59**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m² 229,59 circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate, si ottiene quindi:

Valore mercato = €/m² 1.150 x m² 229,59 = € 264.028,50 arrotondabile € 264.000,00

Altro procedimento valido al fine di determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è quello della stima sintetica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce testo di riferimento per le attività valutative in ambito nazionale e punto di riferimento univoco e largamente condiviso in quanto annovera, tra altri, la collaborazione di ABI, AGENZIA DEL DEMANIO, AGENZIA DELLE ENTRATE, CONFEDILIZIA, COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI, dei PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI, CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI, i CONSIGLI NAZIONALI DEGLI ARCHITETTI, degli INGEGNERI, dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI, dei PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI, il CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI, il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO), UNIONCAMERE, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Principali coefficienti di merito

| Stato locativo | Coefficiente di merito |
|------------------------|------------------------|
| libero | 100% |
| locato a canone libero | -20% |
| locazione breve | -5% |

| Stato di conservazione | Coefficiente di merito |
|-------------------------|------------------------|
| Da ristrutturare | -10% |
| Buono stato | 0% |
| Ristrutturato | +5% |
| Finemente ristrutturato | +10% |
| Nuova costruzione | +10% |

| Luminosità | Note | Coefficiente di merito |
|---------------------|---|------------------------|
| Molto luminoso | Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno | +10% |
| Luminoso | Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno | +5% |
| Mediamente Luminoso | Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno | 0% |
| Poco luminoso | Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente | - 5% |

| Esposizione e vista | Coefficiente di merito |
|-----------------------|------------------------|
| Esterna panoramica | +10% |
| Esterna | +5% |
| Mista | 0% |
| Interna | - 5% |
| Completamente interna | -10% |

| Edificio | Ottimo stato | Normale | scadente |
|---------------|--------------|---------|----------|
| 1 – 20 anni | 0% | 0% | -5% |
| 20 – 40 anni | +5% | 0% | -10% |
| Oltre 40 anni | +10% | 0% | -15% |

Riportando di seguito i singoli parametri si ottiene:

| Stato locativo | Stato di conservazione | Luminosità | Esposizione e vista | Edificio |
|--------------------------------------|------------------------|------------|---------------------|------------------------|
| Occupato con provvedimento Tribunale | Buono stato | Luminoso | Esterna | 1 - 20 anni Normale |
| | 0 % | +5% | + 5 % | 0% |

Il coefficiente di merito ottenuto dalla citata formula è corrispondente a +10 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$$Vm = m^2 229,59 \times \text{€ } 1.150 + 10\% = \text{€ } 290.431,35 \quad \text{arr.le € } 290.000,00$$

Valutazione del bene

Per la stima delle unità immobiliari, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- **Coefficiente di posizione** (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale, destinazione riportate nel Piano degli Interventi comunali (P.I.), dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.
- **Coefficiente di stato d'uso e manutenzione** (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, tinteggiatura ecc.
- **Coefficiente di disponibilità** (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali ecc.).
- **Coefficiente di garanzia** (cft **G**) che tiene conto del rischio di vizi occulti o spese insolute, della presenza di eventuali difficoltà di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, consumi energetici e criteri di tutela ambientale e degli altri eventuali oneri indiretti.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D** x cft **G**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva dell'unità stimata è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.

Il valore stimato dell'unità considerato nel valore max rilevato dalla Banca quotazioni immobiliari per l'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022 – è pari a 1.150,00 €/m²

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

| | |
|---|-----------------------|
| <i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i> | (cft P = 1,00) |
| <i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i> | (cft S = 1,00) |
| <i>Disponibilità</i> | (cft D = 1,00) |
| <i>Rischi e oneri</i> | (cft G = 0,90) |

Si chiarisce che in riferimento ai rischi e oneri è stato attribuito un coefficiente di 0,90 per tener conto del vincolo derivante assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Catanzaro del 08.10.2020 rep. 334/2019

Il coefficiente correttivo specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta: cft C = (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90) = 0,90

Tabella dimostrativa:

| Lotto | Coefficiente di posizione | Coefficiente di stato | Coefficiente di disponibilità | Coefficiente di garanzia | Coeff. Correttivo specifico |
|-------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | Cft P | Cft S | Cft D | Cft G | Cft C = PxSxDxG |
| UNICO | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,90 |

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. comm.le m²*), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

$$V_T = (1.150 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 229,59 \text{ m}^2) = \text{€ } 237.625,65$$

Tabella dimostrativa

| Lotto | stima uniaria €/mq | cft C correttivo specifico | stima unitaria specifica €/mq | Superficie comm.le mq | valore totale € |
|-------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | A | B | C= AxB | D | E= CxD |
| Unico | € 1.150,00 | 0,90 | € 1.035,00 | 229,59 | € 237.625,65 |

Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta € 237.625,65
arrotondabile a € 238.000,00 (euro duecentotrentottomila/00)

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'unità in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati:

$$(\text{€ } 264.000,00 + \text{€ } 290.000,00 + \text{€ } 238.000,00) / 3 = \text{€ } 264.000,00$$

Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta € 264.000,00

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Trattasi di unico immobile, pertanto non si procede alla formazione di ulteriori lotti.

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Non si procede a divisione in natura dei beni con eventuali conguagli in quanto unica u.i.u. di proprietà del debitore pignorato.

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare (cfr. *Allegato n. 3*) è risultato che sull'unità immobiliare risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:


- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Roberta Crispino del 28/02/2013, rep. 7326/4838, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.03.2013 al nr. 3265 di Registro Generale e nr. 302 di Registro Particolare;
- **Trascrizione Atto Giudiziario** del 19.11.2020 Reg. Gen. 14031 Reg. Part. 10450 Tribunale di Catanzaro – Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
- **Pignoramento immobiliare** del 11.05.2022, Reg. Gen. 6476 Reg. Part. 5302 . Corte d'Appello Catanzaro – UNEP Rep. 2637 del 19.04.2022
- **Trascrizione Atto Giudiziario del 19.07.2022 Reg. Gen. 10207 Reg. Part. 8359 Tribunale Rep. 173 del 31.05.2022 SEQUESTRO PREVENZIONE DLGS 159/11 ART.20.**

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, non è stata riscontrata alcuna forma di condominio

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'unità immobiliare oggetto di procedura non è gravata da censo, livello o uso civico

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Da regolare accertamento presso il competente ufficio tecnico comunale attraverso debita richiesta di accesso agli atti, è risultato che l'immobile derivi da regolare **Permesso di costruire n.12 variante in corso d'opera al P.C. n. 56/2010 e non rientra in nessun piano di edilizia convenzionata ed agevolata.**

Per quanto concerne il certificato di abitabilità l'immobile è dotato di certificato nr. 23/2012 rilasciato in data 10/10/2012 (cfr. *Allegato 4*)

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel corso del sopralluogo, raffrontando la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata anomalia nel piano seminterrato circa la mancata rappresentazione del piccolo vano "locale tecnico" e regolarmente rappresentato nel P.diC.; per quanto concerne invece differenze riscontrate rispetto allo stesso P.di C. si evidenzia, sempre nel piano seminterrato, la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di tramezzi per la formazione di altro locale di sgombero, e di un ripostiglio.

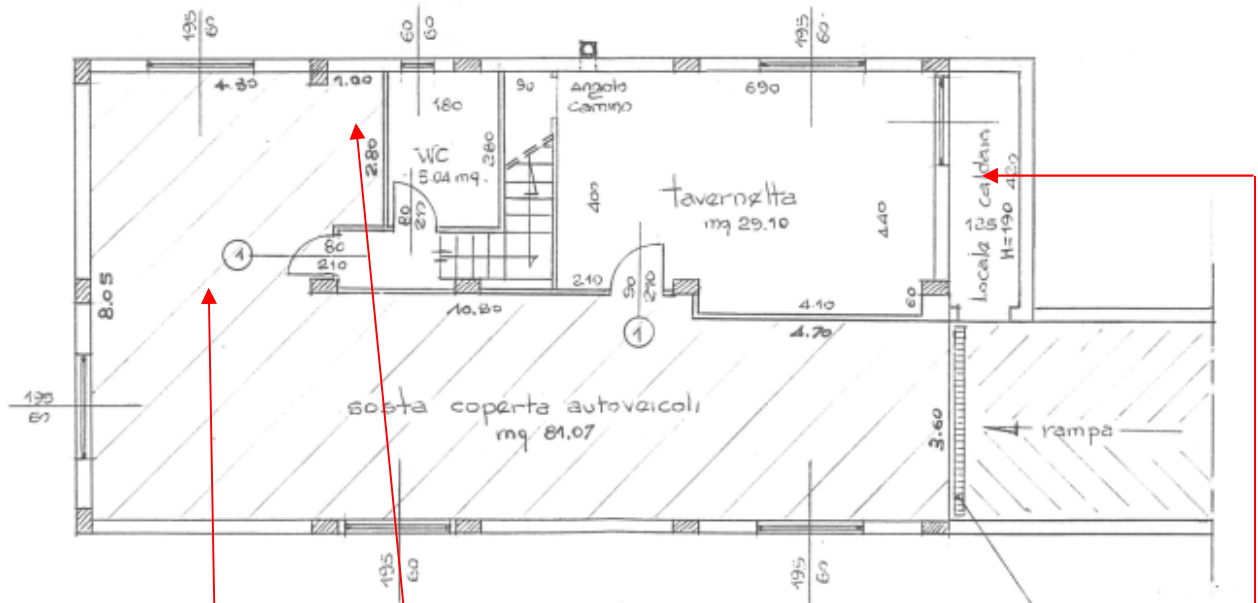


Figura 1 Piano seminterrato da P. di C.

PIANO SEMINTERRATO



Figura 2 Planimetria catastale del piano seminterrato

Le difformità riscontrate, sono comunque sanabili mediante la presentazione di CILA in sanatoria per un costo complessivo di circa €1.500,00 comprensivo di € 516,00 per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, variazione catastale oltre ovviamente l'onorario del tecnico professionista incaricato.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato avere gli essenziali servizi regolarmente funzionanti. L'impianto di riscaldamento risulta assente in quanto vi è impianto di condizionamento/riscaldamento canalizzato con diffusione dell'aria affidata alle griglie di mandata e ripresa dell'aria, installate in ogni stanza e trasmessa tramite canali termoisolanti. Come dichiarato in fase di sopralluogo, l'unità risulta sprovvista di certificato A.P.E. pertanto si è provveduto a redigere regolare certificato a firma di tecnico regolarmente abilitato.

A seguito di redazione di **Attestato Prestazione Energetica** da parte di professionista regolarmente abilitato (*cf. Allegato nr. 6*) è risultato che l'unità ha classe energetica **G**.

* * * * *

Ritenendo con la presente di aver adempiuto l'incarico ricevuto, il C.T.U., ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli e trasmette la presente relazione alle parti.

Catanzaro 26.04.2023

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone

Si allega:


- Allegato n. 1 Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 2 Visure catastali e planimetrie
- Allegato nr. 3 Ispezione ipotecaria
- Allegato nr. 4 Documentazione urbanistica
- Allegato nr. 5 Documentazione fotografica
- Allegato nr. 6 **Attestato Prestazione Energetica**

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone

Allegato 1
Verbale di sopralluogo

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile

Proc. Esec. nrg 45/2022

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

contro

Debitore esecutato: [REDACTED]

Verbale delle operazioni peritali

01 del 20 aprile 2023

Giorno 20 aprile 2023 il sottoscritto Geom. Santo Franco Cardamone in qualità di C.T.U., nominato nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 08/02/2023, previo accordo, si è recato presso i luoghi di causa siti nel comune di Cropani frazione Cropani marina identificati in Agenzia del Territorio sul foglio di mappa n. 31 part.lla 4468 per dare risposta ai quesiti posti.

Sui luoghi di causa è presente la S.lla [REDACTED]

[REDACTED] la quale preventivamente dichiara di essere assegnataria dell'immobile oggetto di procedura in virtù di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Catanzaro del 08.10.2020 regolarmente trascritto in data 19.11.2020. Il sottoscritto effettua misurazioni riportate su separato brogliaccio controfirmato dalla



parte presente, ed ha effettuato ricognizione fotografica. La Sig.ra [REDACTED] dichiara inoltre di non essere in possesso del certificato A.P.E. Non essendoci altro da dichiarare il sottoscritto, riservandosi di comunicare il proseguo dei lavori con eventuali altri accessi, dichiara chiusa le operazioni peritali odierne alle ore 10,00

L.C.S.:

[REDACTED]


Geom. Carlamone Paolo



Allegato 2

Visure catastali e planimetrie

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CROPANI (Codice:D181) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di CATANZARO |
| | Foglio: 31 Particella: 4468 |

INTESTATO

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|
| 1 | | | | (1) Proprieta' 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 | | 31 | 4468 | | | | A/7 | U | 12 vani | Totale: 203 m² Totale: escluse aree scoperte**: 203 m² | Euro 898,64 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| Indirizzo | | VIALE ADRIATICO Piano T-S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica effettuata con protocollo n. CZ0087268 del 05/07/2013 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D181 - Foglio 31 - Particella 4468

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2013

| 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 | | 31 | 4468 | | | | A/7 | U | 12 vani | | Euro 898,64 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2013 Pratica n. CZ0086485 in atti dal 04/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20714.1/2013) | |
| Indirizzo | | VIALE ADRIATICO Piano T-S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica effettuata con protocollo n. CZ0087268 del 05/07/2013 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

| | |
|--------------------|--|
| Annotazioni | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |
|--------------------|--|

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D181 - Foglio 31 - Particella 4468

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2012

| 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 | | 31 | 4468 | | | | A/7 | U | 8 vani | | Euro 599,09 | COSTITUZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CZ0152355 in atti dal 11/09/2012 COSTITUZIONE (n. 13268.1/2012) | |
| Indirizzo | | VIALE ADRIATICO Piano T-S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/09/2012

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|------------------------------|--|-----------------------|
| 1 | ██████████ nato a ██████████ | ██████████* | (1) Proprieta' 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CZ0152355 in atti dal 11/09/2012 COSTITUZIONE (n. 13268.1/2012) | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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 protocollata n. CZ0152355 del 11/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cropani

Viale Adriatico

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 4468

Subalterno:

Compilata da:
Basile Pietro

Iscritto all'albo:
Geometri

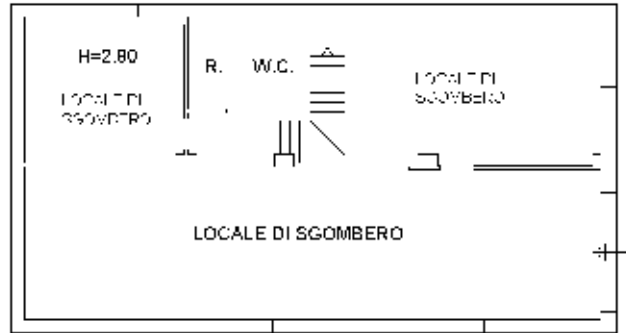
Prov. Catanzaro

N. 2552

Scheda n. 1

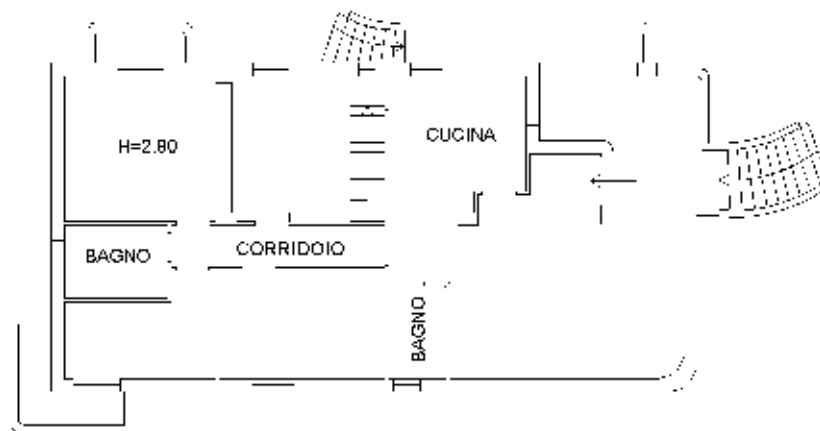
Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA RIALZATO

PART. 2557



PART. 2555

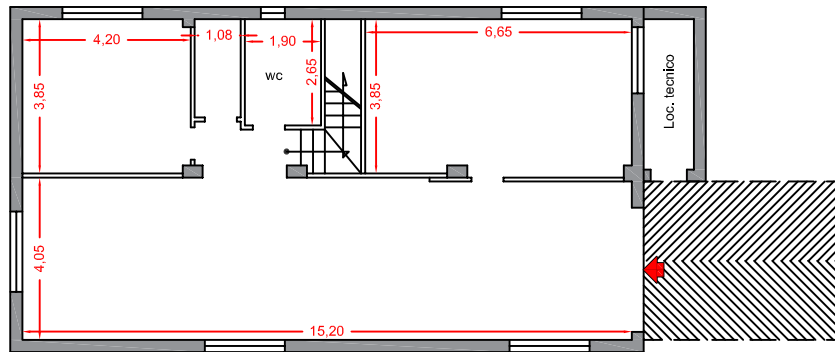
NORD



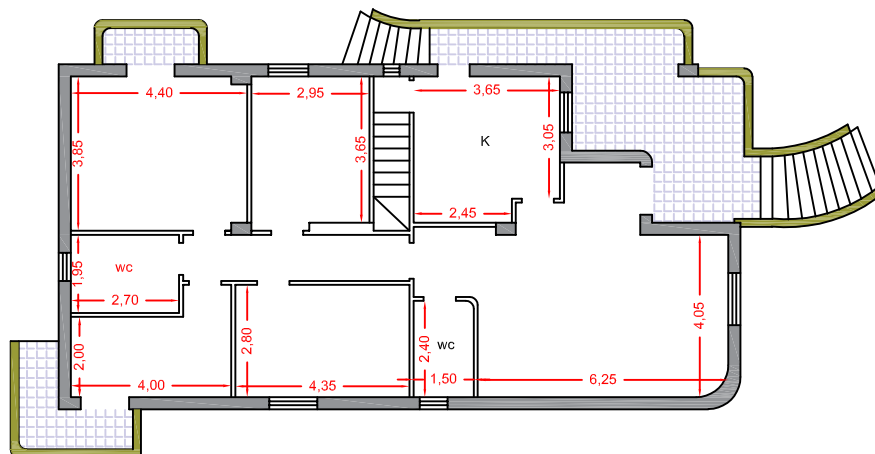
Ultima planimetria in atti



Piano seminterrato situazione attuale




Piano rilazato situazione attuale



Allegato 3
Ispezioni ipotecarie

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



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

Data 24/04/2023 Ora 16:34:53
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T160284 del 24/04/2023

per dati anagrafici

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO

Richiedente CRDSTF per conto di CRDSTF71E02C352N

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

24/04/2023

Periodo recuperato e validato dal

01/01/1978 al

31/12/1988

Elenco omonimi

1. [redacted]
Luogo di nascita [redacted]
Data di nascita [redacted] Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted] *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2007 - Registro Particolare 5618 Registro Generale 9174
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 899/617 del 10/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CROPANI(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 3265
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 7326/4838 del 28/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CROPANI(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 24/04/2023 Ora 16:34:53
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T160284 del 24/04/2023

per dati anagrafici

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO

Richiedente CRDSTF per conto di CRDSTF71E02C352N

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 10450 Registro Generale 14031
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 334/2019 del 08/10/2020
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Immobili siti in CROPANI(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2022 - Registro Particolare 5302 Registro Generale 6476
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2637 del 19/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CROPANI(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2022 - Registro Particolare 8359 Registro Generale 10207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 173 del 31/05/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENZIONE DL GS 159/11 ART 20
Immobili siti in CROPANI(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO n. T1 160284 del 24/04/2023
Inizio ispezione 24/04/2023 16:34:08
Richiedente CRDSTF per conto di Tassa versata € 3,60
CRDSTF71E02C352N

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10207
Registro particolare n. 8359 Presentazione n. 11 del 19/07/2022

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 31/05/2022 Numero di repertorio 173
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 036 00790
Sede CATANZARO (CZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 600 SEQUESTRO PREVENZIONE DL GS 159/11 ART 20
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune M140 - ZAGARISE (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 249 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune I671 - SERSALE (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 51 Particella 752 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza -



Ispezione telematica

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO n. T1 160284 del 24/04/2023
Inizio ispezione 24/04/2023 16:34:08
Richiedente CRDSTF per conto di Tassa versata € 3,60
CRDSTF71E02C352N

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10207
Registro particolare n. 8359 Presentazione n. 11 del 19/07/2022

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune I671 - SERSALE (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 51 Particella 754 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune D181 - CROPANI (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 822 Subalterno 1
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza -

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune D181 - CROPANI (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 31 Particella 3933 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2

Comune D181 - CROPANI (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 31 Particella 2391 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune D181 - CROPANI (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 4468 Subalterno -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO



Ispezione telematica

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO

n. T1 160284 del 24/04/2023

Inizio ispezione 24/04/2023 16:34:08

Richiedente CRDSTF per conto di
CRDSTF71E02C352N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10207

Registro particolare n. 8359

Presentazione n. 11 del 19/07/2022

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 80004340461

- | | | | |
|--|-------|-------------------|--------------------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 11/12 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 36/54 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 18/18 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 4 | Per il diritto di | PROPRIETA' SUPERFICIARIA |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 5 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 6 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso M

Codice fiscale [redacted]

- | | | | |
|--|-------|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 11/12 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 7/54 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 7/18 | | |

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso [redacted]

Codice fiscale [redacted]

- | | | | |
|--|-------|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 29/54 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 11/18 | | |

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted]

- | | | | |
|--|-----|-------------------|--------------------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 4 | Per il diritto di | PROPRIETA' SUPERFICIARIA |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 5 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

a [redacted]



Ispezione telematica

Motivazione ctu TRIBUNALE DI CATANZARO

n. T1 160284 del 24/04/2023

Inizio ispezione 24/04/2023 16:34:08

Richiedente CRDSTF per conto di
CRDSTF71E02C352N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10207

Registro particolare n. 8359

Presentazione n. 11 del 19/07/2022

Sesso M Codice fiscale TLR LSN 84B28 I671 N

Relativamente all'unità negoziale n. 6 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



Allegato 4

Documentazione ufficio tecnico comunale

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Re: Richiesta accesso agli atti - CTU Trib. di Catanzaro
Mittente: "Per conto di: urbanistica.cropani@asmepec.it" <posta-certificata@pec.actalis.it>
Data: 27/03/2023, 10:13
A: geometrasantocardamone@pec.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 27/03/2023 alle ore 10:13:02 (+0200) il messaggio
"Re: Richiesta accesso agli atti - CTU Trib. di Catanzaro" è stato inviato da
"urbanistica.cropani@asmepec.it"
indirizzato a:
geometrasantocardamone@pec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec21004.20230327101302.32136.912.1.60@pec.actalis.it

— postacert.eml —

Oggetto: Re: Richiesta accesso agli atti - CTU Trib. di Catanzaro
Mittente: "urbanistica\cropani" <urbanistica.cropani@asmepec.it>
Data: 27/03/2023, 10:12
A: geometrasantocardamone@pec.it

Buongiorno, come da intese telefoniche si trasmette in allegato copia conforme all'originale relativa al PdC n°12/2012 in variante all'originario del 2010.

Si precisa che il Permesso di Costruire originario (n.56/2010) attualmente non risulta presente nell'archivio storico comunale.

Il Resp. del Servizio
Arch. Pian. Antonio Caccavaro

Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo. Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i suoi allegati sono diretti esclusivamente al destinatario e devono ritenersi riservati con divieto di diffusione e di uso salva espressa autorizzazione. Se la presente e-mail e i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario siete pregati di distruggere tutto quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo. Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata e comporta violazione delle disposizioni di Legge sulla tutela dei dati personali REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679. Grazie per la collaborazione.

— Allegati: —

| | |
|--------------------------------|-----------|
| dati-cert.xml | 849 bytes |
| postacert.eml | 12,4 MB |
| PdC 12_2012.pdf | 897 kB |
| Richiesta PdC.pdf | 414 kB |
| TAV.1_Relazione Tecnica.pdf | 2,7 MB |
| TAV.2_Disegni Planimetrici.pdf | 1,0 MB |

TAV.3_Disegni Architettonici.pdf

4,1 MB

Firmato Da: CARDAMONE SANTO FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f99ddcfad18206aff48b0e23a70dcef



CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 270884 di Euro [] [] [] [] # 57,28

CODICE BAN I T O 8 G 0 7 6 0 1 0 4 4 0 0 0 0 0 0 0 0 2 7 0 8 8 4

IMPORTO IN LETTERE CINQUANTASEI E 28/100

INTESTATO A COMUNE CROPANI SERVIZIO TESORERIA

CAUSALE COSTO DI COSTRUZIONE

OPAN

Oggetto: Richiesta permesso di costruire

Ditta: [REDACTED]

18/048 04 05-03-12 R1
0147 €*57,28*
VCYL 0147 €*1,10*
C/C 000000270884 P. 0028

I/IL sottoscritti/o [REDACTED]

TRASMETTO

ESEGUITO DA [REDACTED]
IN VIA - PIAZZA [REDACTED]
CAP. 08050 LOCALITÀ CROPANI MARINA

in allegato per la relativa approvazione
D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UNA
PART.ULA 2556 Fg. 31 LOTTO n°9 IN ZONA B3 DI MQ 554,85 -

Il tecnico regolarmente incaricato dai sottoscritti è l'ing. Angelo Olivadese di Cropani il quale ha curato la progettazione e ne curerà anche la direzione dei lavori ed ogni altra prestazione professionale di sua competenza se prevista nella lettera d'incarico datata 27.07.2011.

L'impresa esecutrice dei lavori è da destinarsi e comunque sarà comunicata contestualmente all'inizio dei lavori medesimi.

Allegati:

- X marca da bollo
- X n°2 copie di relazione generale
- X n°2 copie disegni planimetrici
- X n°2 copie disegni architettonici
- X Titolo di proprietà ALLEGATO AL PROGETTO ORIGINARIO (P. di C. n° 56/2010)
- X ricevuta versamento diritti segreteria
- X AUTOCERTIFICAZIONE A.S.L.
- X SMALTIMENTO INERTI; CONE DA PROGETTAZIONE ORIGINARIA

Cropani li 13.02.2012

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 270884 di Euro [] [] [] [] 70,00

CODICE BAN I T O 8 G 0 7 6 0 1 0 4 4 0 0 0 0 0 0 0 0 2 7 0 8 8 4

IMPORTO IN LETTERE Settanta/00

INTESTATO A COMUNE CROPANI SERVIZIO TESORERIA

CAUSALE VARIANTE IN CORSO D'OPERA

AVVERTENZE: Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, cancellazioni e cancellature. La causale è obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni. Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il bollettino.

18/048 04 09-02-12 R2
0050 €*70,00*
VCYL 0050 €*1,10*
P. 0013

ESEGUITO DA [REDACTED]
IN VIA - PIAZZA [REDACTED]
CAP. 8050 LOCALITÀ SELVA MARINA

I/IL committenti/e [REDACTED]

COMUNE di CROPANI
Prov. di Catanzaro

STUDIO TECNICO OLIVADESE

Via G. VERDI N. 5
88051 CROPANI (Catanzaro)
Tel. 0961 - 962327 / Cell. 339 - 4057529

PROGETTO: COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA UNIFAMILIARE IN C.A. DI UN
PIANO FUORI TERRA E SEMINTERRATO IN VIALE ADRIATICO
ZONA B5 SU DI UN LOTTO EDIFICABILE DI MQ 554,85 IDENTIFICATO IN CATASTO CON LA PART.LA n° 2556 DEL FOGLIO n° 31.
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA NON STRUTTURALE -

TAVOLA
N° 1

ELABORATO: RELAZIONE GENERALE E TECNICA

DITTA

SCALA

ATA

IL PROGETTISTA

Ing. Angelo Olivadese



IL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Angelo Olivadese

IL CALCOLATORE

Ing. Angelo Olivadese

IL COLLAUDATORE

Ing. Paolo Lopreato

L'IMPRESA

Relazione generale e tecnica

Premessa

La presente relazione generale e tecnica, è parte integrante del progetto di variante in corso d'opera per la costruzione di una villetta unifamiliare in c.a., di un piano fuori terra e seminterrato, in viale Adriatico di Cropani Marina, autorizzata con Permesso di Costruire n° 56 del 01.12.2010 e attestazione di deposito progetto al Settore Tecnico Decentrato ex Genio Civile di CZ in data 25.11.2010 prot. n° 20860.

Committente e proprietario della costruzione è [REDACTED]

La variante proposta ha natura prettamente urbanistica e non statica in quanto rimodula l'impostazione e le dimensioni di alcuni ambienti in funzione delle superfici non residenziali (balconi e terrazzi) il tutto nel rispetto della volumetria consentita dal Piano di Lottizzazione per l'area interessata dall'intervento.

Per quanto concerne l'aspetto statico, essendo le suddette variazioni ritenute non essenziali dal punto di vista degli effetti sismici in quanto non si interviene sulla struttura del fabbricato, si fa espresso riferimento al deposito del progetto originario che trova la sua validità anche per la variante di che trattasi.

Per quanto riguarda l'ubicazione del fabbricato, essa rimane invariata per cui si fa espresso riferimento agli elaborati progettuali originari.

Le variazioni rispetto al progetto originario, sono state richieste dal committente [REDACTED] con nuovo incarico regolarmente conferito al sottoscritto in data [REDACTED] il quale controfirmando gli elaborati ne accetta i contenuti e verifica gli stessi rispetto alle richieste di variante.

Descrizione dello stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi al momento della redazione della presente variante consiste:

- nella realizzazione completa della struttura portante del fabbricato in c.a.;
- nell'impermeabilizzazione del piano seminterrato con riempimento e relativo drenaggio;
- nella realizzazione della rampa di accesso con caditoia per raccolta acque meteoriche da convogliare in apposito pozzo perdente;
- nella realizzazione della recinzione nei due lati est e sud mancante con messa in opera di cancelli carrabili e pedonali;
- nella parziale tamponatura del piano sopraelevato nelle parti non interessate dalla presente variante;
- nella realizzazione del manto di copertura in tegostil coibentato finto coppo d'epoca;
- nella messa in opera di canale di gronda in alluminio preverniciato testa di moro;
- nella sistemazione in parte degli scarichi esterni acque bianche e fogna;

Inquadramento urbanistico della variante e dimensionamento:

Riferimenti di PRG:

Zona di intervento: B5 (lottizzazione in itinere)

Riferimenti di P.di L.

Superficie catastale part. 2556 fg 31 interessata dall'intervento edificatorio mq 556,00

Superficie Lotto nel P.di L. mq 554,85 (tav. n° 9 – tabella di utilizzazione edilizia)

Indice di edificabilità: 0,8 mc/mq



Volumetria corrispondente: $554,85 \text{ mq} \times 0,8 \text{ mc/mq} = 443,88 \text{ mc}$
Distanza dai fabbricati circostanti ml 0,00 - 10,00
Altezza 10.50 ml

Previsioni di progetto di variante:

Piano seminterrato: Detto piano rimane invariato rispetto alle previsioni del progetto originario per quanto attiene il perimetro esterno ad eccezione di un piccolo locale caldaia e riserva idrica, esterno alla struttura, totalmente interrato, di altezza all'intradosso $H = 1.90$, con accesso dalla rampa, costituente volume tecnico. Internamente è prevista una rimodulazione degli ambienti con aumento della superficie destinata a posto auto al coperto e riduzione dei locali di servizio all'abitazione. Dimensionalmente la rimodulazione è così inquadrata:

Superficie lorda locali di servizio:

$$\begin{aligned} \text{ml } 4.65 \times \text{ml } 4.60 &= \text{mq } 21,85 \\ \text{ml } 4.25 \times \text{ml } 5.70 &= \text{mq } 24,23 \\ \text{ml } 0.90 \times \text{ml } 1.20 &= \text{mq } 1,08 \\ &\underline{\text{mq } 47,16} \end{aligned}$$

Volumetria sviluppata considerando che il marciapiede in corrispondenza si abbassa di 100 cm per consentire l'areazione e la luminosità:

$$\text{mq } 47,16 \times \text{mt } 1,00 = \text{mc } 47,16$$

Superficie posto auto al coperto:

Come da progetto originario non sviluppa volumetria e presenta una superficie netta:

$$\begin{aligned} \text{ml } 4.30 \times \text{ml } 4.00 &= \text{mq } 17,20 \\ \text{ml } 1.00 \times \text{ml } 2.80 &= \text{mq } 2,80 \\ \text{ml } 10.90 \times \text{ml } 4.05 &= \text{mq } 44,15 \\ \text{ml } 4.70 \times \text{ml } 3.60 &= \text{mq } 16,92 \\ &\underline{\text{mq } 81,07} \end{aligned}$$

Piano rialzato:

Superficie totale lorda tamponata di piano (vedi schema successivo)

$$\begin{aligned} \text{ml } 17.00 \times \text{ml } 4.70 &= \text{mq } 79,90 \\ \text{ml } 12.85 \times \text{ml } 3.95 &= \text{mq } 50,76 \\ \text{ml } 1.70 \times \text{ml } 1.90 &= \text{mq } 3,23 \\ \text{Totale} &\underline{\text{mq } 133,89} \end{aligned}$$

Volumetria corrispondente per una altezza di mt (2.70 + 0.20 + 0.05) = 2.95

$$\text{mq } 133,89 \times \text{mt } 2,95 = \text{mc } 394,96$$

Volume totale sviluppato in variante:

$$\text{mc } 47,16 + \text{mc } 394,96 = \text{mc } 442,12$$

Verifica volumetrica:

$$V \text{ p.s.i.} + V \text{ p.r.} \leq \text{Volume disponibile}$$

$$\text{Mc } 442,121 < \text{Mc } 443,88$$

Rimane a disposizione per ulteriore edificazione la volumetria di 1,76 mc.



Descrizione dell'intervento

L'intervento previsto con la presente variante consiste in una serie di modifiche richieste dalla committenza, tendenti secondo il loro punto di vista, a rendere più consona alle proprie esigenze, l'unità abitativa nel suo complesso.

In particolare le modifiche rispetto al progetto originario s'intendono apportare consistono:

Piano Seminterrato:

per detto piano la variante in corso d'opera prevede un ridimensionamento dei locali di servizio e di conseguenza un aumento della superficie destinata a posto auto al coperto. Tale variazione, secondo la committenza, è giustificata dal lavoro svolto e dai mezzi necessari allo stesso.

Inoltre sul lato sud, all'esterno del perimetro strutturale, è ricavato un locale tecnico adibito a installazione caldaia e serbatoio riserva idrica, di dimensione 1.25 x 4.20, totalmente interrato.

Per quanto concerne la comunicazione tra i due livelli, la scala originaria risulta variata in termini di orientamento.

Piano rialzato o sopraelevato:

Le variazioni rispetto al progetto originario consistono sostanzialmente nella eliminazione dei piccoli terrazzini ricavati all'interno della struttura sui lati est e nord-ovest, nell'eliminazione del terrazzino con scaletta lato ovest, nell'ampliamento della zona a portico sul prospetto principale correlata ad un terrazzo lato est e a due corpi scala ad andamento semicircolare.

Sull'angolo nord-ovest viene ampliato il terrazzino e variata la posizione della scala.

Il vano letto principale accede ad un terrazzino esterno alla struttura posto in mezzeria della campata.

Alla luce di quanto sopra alcuni ambienti interni presentano modeste variazioni, sia in termini dimensionali che come luci esterne, tutte riconducibili, secondo la committenza, ad una più razionale impostazione dell'alloggio.

Opere generali di rifinitura

Le modifiche nelle zone recuperate e variate avverranno mediante la realizzazione di nuova tamponatura posta in opera a cassetta vuota con intercapedine centrale intonacata e coibentata utilizzando gli stessi materiali delle tamponature già realizzate e previste nel progetto originario.

Le nuove partizioni interne saranno altresì dello stesso tipo e materiali di quelle già realizzate e quindi di tipo tradizionale, laterizi forati e malta di cemento opportunamente dosata con calce idrata.

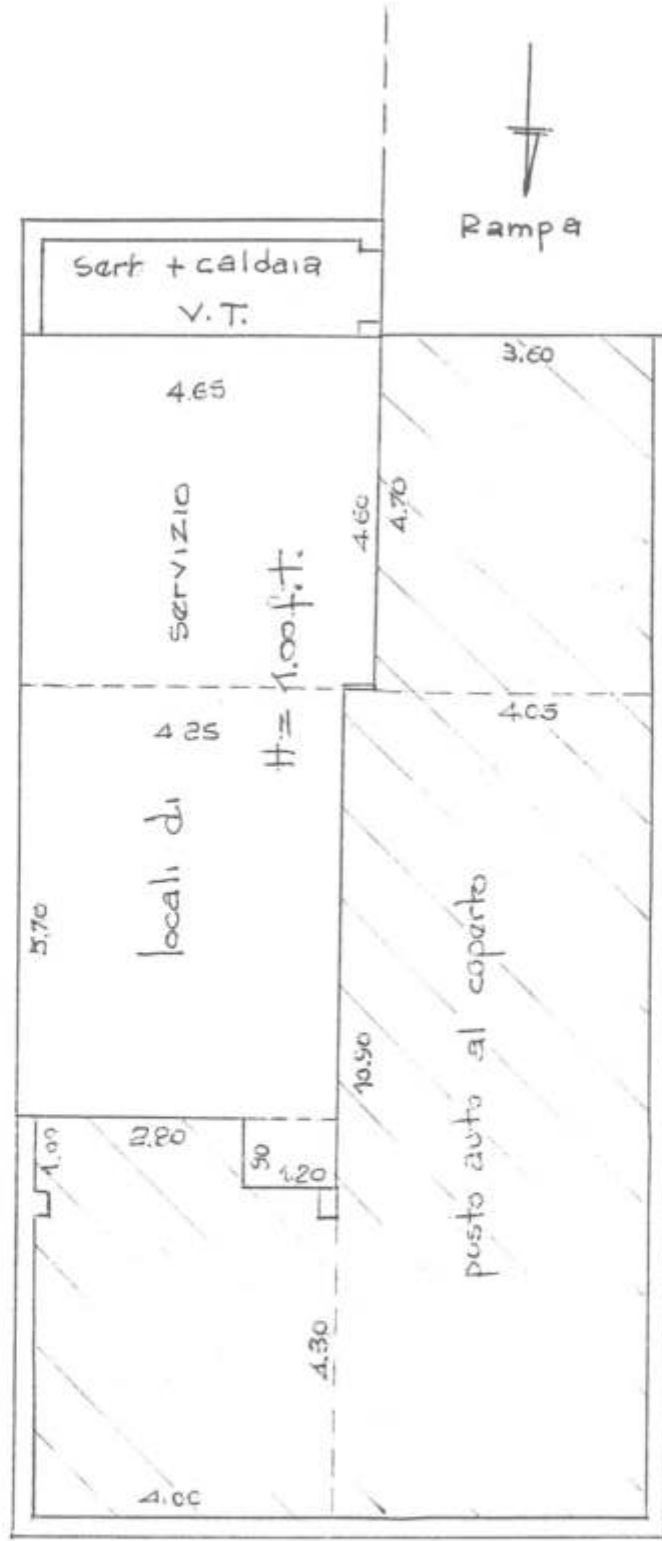
Per quanto concerne le opere generali di rifinitura, l'impiantistica e la fornitura dei materiali, si fa espresso riferimento ai contenuti della relazione generale e tecnica allegata al progetto originario, altrettanto dicasi per gli allacci e per ogni altra opera prevista nella presente variante.

Per quanto non rilevabile nella presente si fa espresso riferimento agli elaborati grafici allegati al progetto di variante.

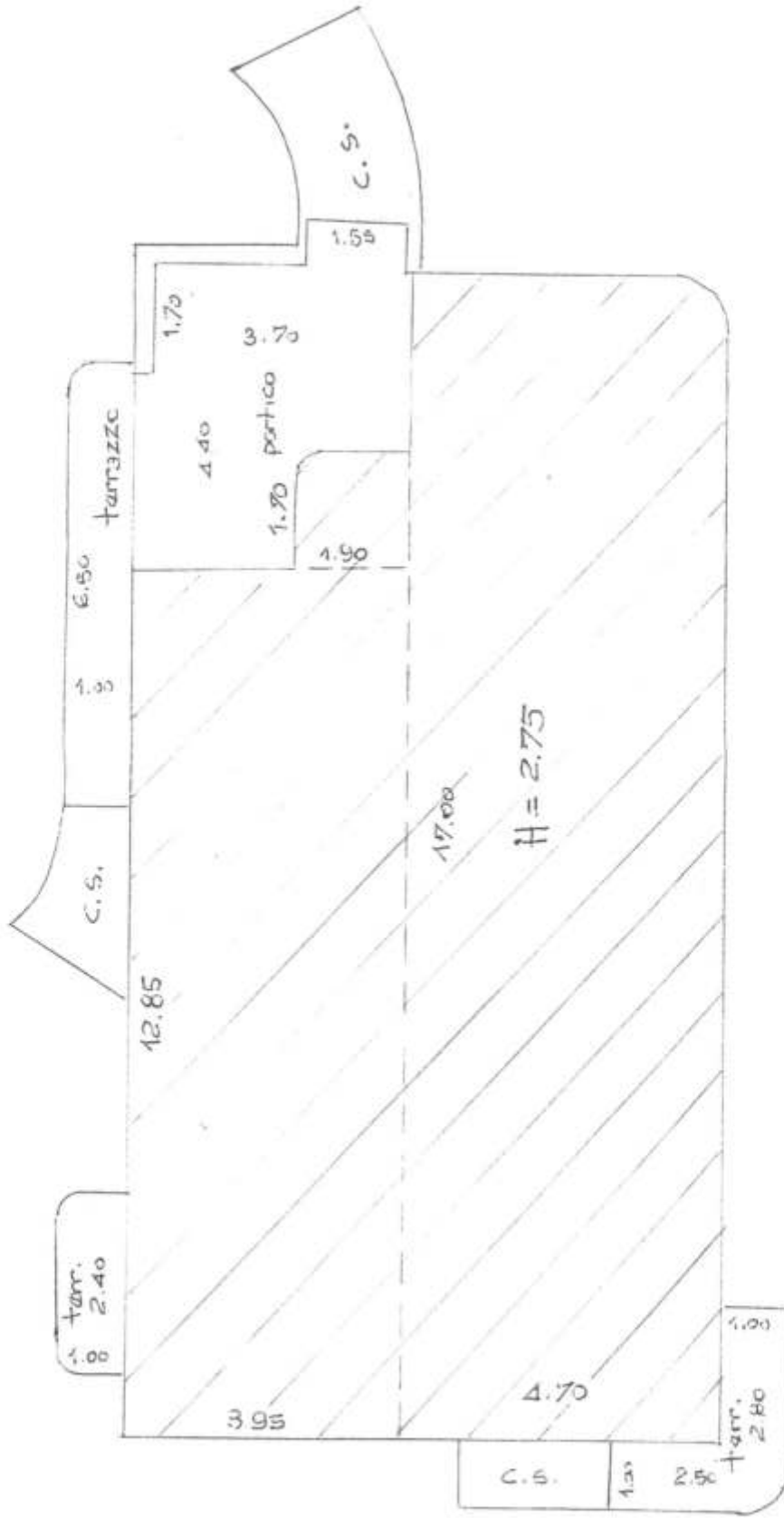
Il Progettista
Ing. Angelo Olivadese



PIANO SEMINTERBATO: DIMENSIONAMENTO



PiANO RIALZATO: DIMENSIONAMENTO



[Handwritten signature]

LEGGE 24 MARZO 1968 N° 122 (TOGNOLI): valutazione degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli.

Con l'entrata in vigore della legge Tognoli del 24.03.1968 n° 122, a norma di regolamento, tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi fabbricati, ovvero alla ristrutturazione e ampliamento di quelli esistenti, siano essi ad uso abitativo o meno, devono essere adeguate alle prescrizioni tecniche relative agli spazi destinati alla sosta di autoveicoli comprendente anche quelli destinati alla sosta dei portatori di handicap.

La suddetta legge prescrive che lo spazio destinato al parcheggio deve essere nella misura di un metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione (1 mq/10 mc).

Nel presente progetto, per come può essere verificato, il fabbricato ha, complessivamente, un volume di **443** mc.

Di conseguenza lo spazio destinato alla sosta dovrebbe essere minimo :
Sup. parcheggio = $443 : 10 = 44,30$ mq.

Per come indicato negli elaborati grafici, lo spazio destinato al parcheggio soddisfa i requisiti di cui alla suddetta legge in quanto costituito dall'intera superficie "Sosta coperta" per cui sicuramente soddisfacente in quanto è pari a mq. **81,07** . Detta superficie può comprendere anche lo spazio per la sosta per persone portatori di handicap motori che sarà raccordato con i percorsi pedonali limitrofi.

Quest'ultimo, in prossimità del parcheggio summenzionato, sarà in piano e complanari con il parcheggio medesimo.

Si conclude la presente relazione attestando che per quanto non menzionato si fa riferimento alle norme urbanistiche vigenti ed agli allegati grafici.



CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ADATTABILITA'.

Premessa: trattandosi di nuova edificazione, per essere considerata adattabile, è necessario che vengano osservati in fase di progettazione, determinati requisiti e dimensioni, regolati dalla legge 13/89 in materia di accessibilità a persone con impedita capacità motoria e sensoriale.

In particolare la progettazione deve garantire un facile adeguamento e dimensionamento dei servizi, dei disimpegni, delle porte, degli spazi antistanti e retrostanti ad esse, nonché adeguati sistemi di accesso al manufatto, dall'esterno.

Di conseguenza a quanto in premessa, in caso di presenza di portatori di handicap, l'edificio di cui in progetto si presta ad essere facilmente adeguato ai contenuti della legge 13/89 in materia di accessibilità, in particolare devono essere operati i seguenti interventi sull'esistente:

- utilizzo di un servo scala o di un adeguato sistema elevatore interno o esterno per l'accesso ai vari piani la dove necessario;
- le porte di accesso al manufatto e quelle interne ai singoli ambienti, avranno una luce netta maggiore o uguale a 80 cm, con spazi antistanti e retrostanti sufficientemente ampi a garantire la facile manovra ad una sedia a rotelle;
- quelle interne presenteranno apertura a libro, dotate di maniglia del tipo a leva, opportunamente curvata ed arrotondata;
- I servizi costituiti da bagno ed antibagno sono dimensionati in modo tale da risultare facilmente fruibile dai portatori di handicap, con sanitari, accessori e comandi disposti ad altezza adeguata.

I pavimenti saranno complanari tra di loro in modo da non recare intralcio alla normale percorribilità della carrozzella.

I vari dislivelli presenti saranno opportunamente colmati da idonee rampe di pendenza pari o inferiore all'8%.

Per quanto non specificato nella presente si fa riferimento alle disposizioni contenute nella legge N° 13/89, relativamente ai criteri di adattabilità ed accessibilità.



COMUNE di CROPANI
Prov. di Catanzaro

STUDIO TECNICO OLIVADESE

Via G. VERDI N. 5
88051 CROPANI (Catanzaro)
Tel. 0961 - 962327 / Cell. 339 - 4057529

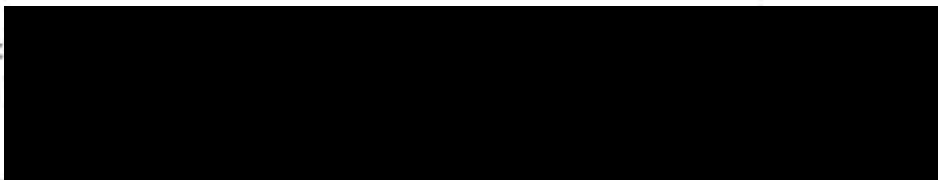
PROGETTO: COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA UNIFAMILIARE IN C.A. DI UN
PIANO FUORI TERRA E SEMINTERRATO IN VIALE ADRIATICO
ZONA B5 SU DI UN LOTTO EDIFICABILE DI MQ 554,85 IDENTIFICATO IN CATASTO CON LA PART.LA n° 2556 DEL FOGLIO n° 31.
-VARIANTE IN CORSO D'OPERA NON STRUTTURALE-

TAVOLA

N° 2

ELABORATO: DISEGNI PLANIMETRICI

DITTA:



SCALA 1/500/1000/200

ATA

IL PROGETTISTA

Ing. Angelo Olivadese



IL CALCOLATORE

Ing. Angelo Olivadese

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Angelo Olivadese

IL COLLAUDATORE

Ing. Paolo Lopreato

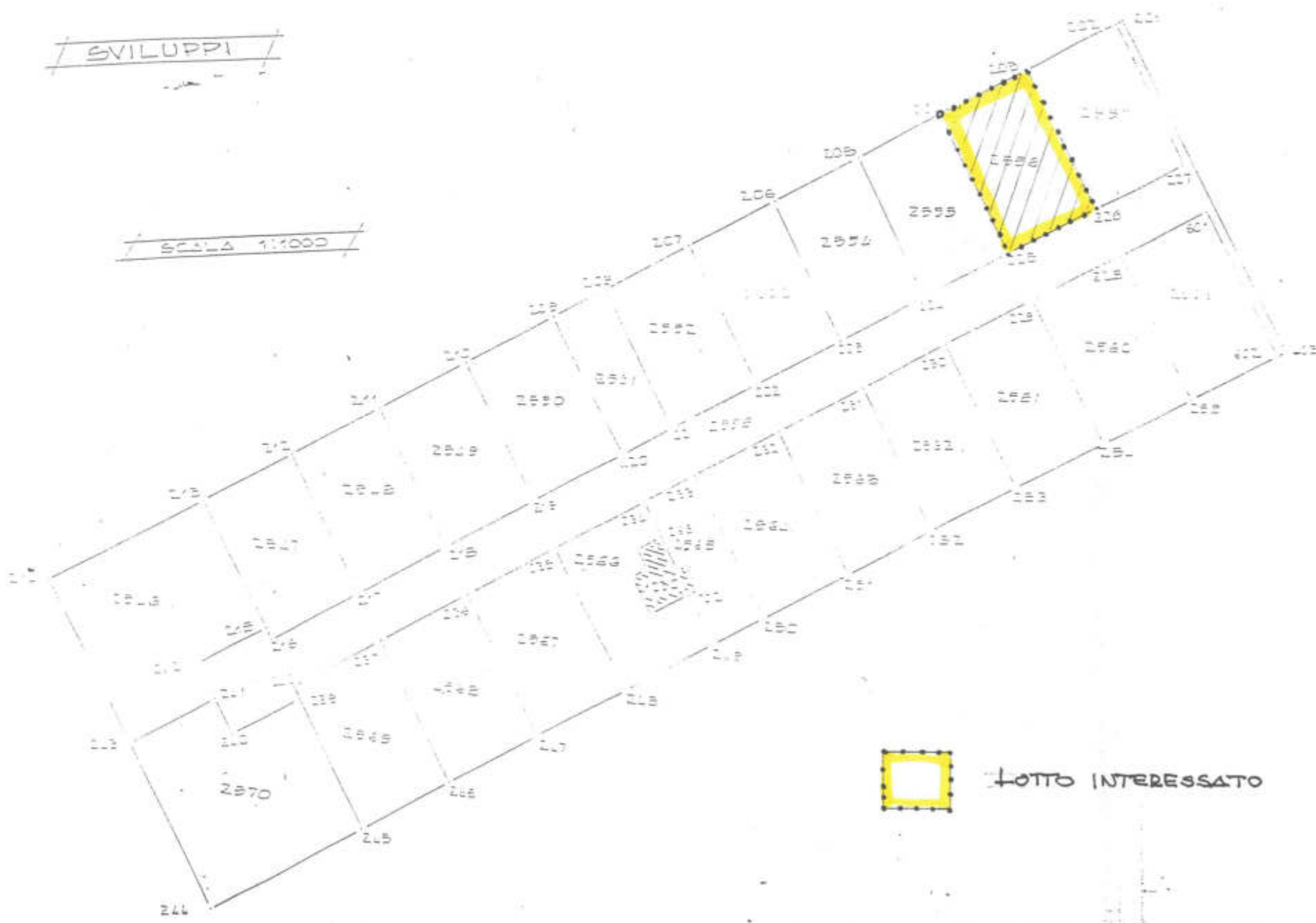
L'IMPRESA

PLANIMETRIA CATASTALE

1:1.000

SVILUPPI

SCALA 1:1000

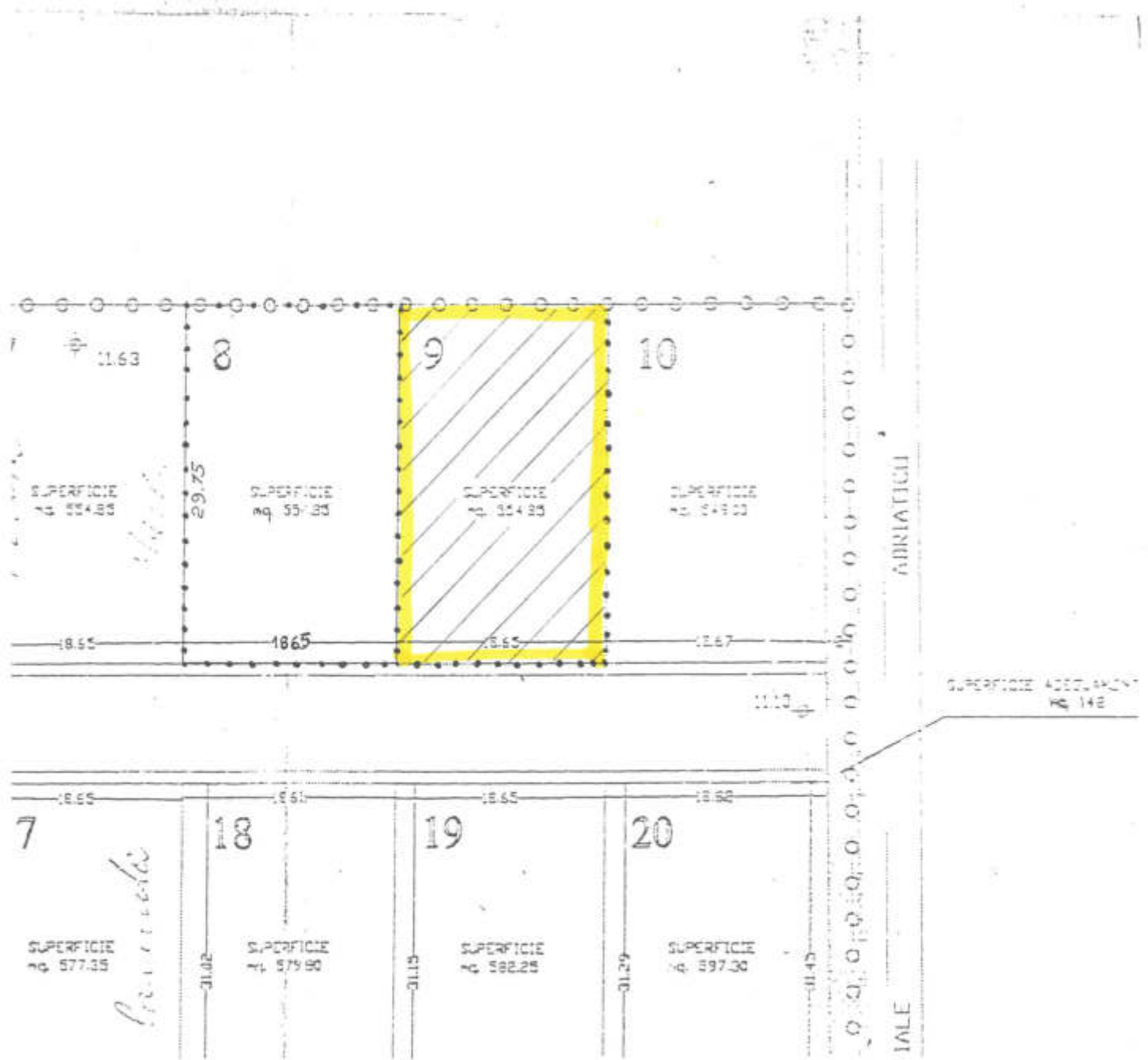


LOTTO INTERESSATO



SVILUPPO 1:200

PREVISIONI DI P. d. L.



Lotto interessato

COMUNE di CROPANI
Prov. di Catanzaro

STUDIO TECNICO OLIVADESE

Via G. VERDI N. 5
88051 CROPANI (Catanzaro)
Tel. 0961 - 962327 / Cell. 339 - 4057529

PROGETTO: COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA UNIFAMILIARE IN C.A. DI UN
PIANO FUORI TERRA E SEMINTERRATO IN VIALE ADRIATICO
ZONA B5 SU DI UN LOTTO EDIFICABILE DI MQ 354,85 IDENTIFICATO IN CATASTO CON LA PART.LA n° 2556 DEL FOGLIO n° 91.
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA NON STRUTTURALE -

TAVOLA
N° 3

ELABORATO: DISEGNI ARCHITETTONICI

DITTA

ALA 18/100

IL PROGETTISTA
Ing. Angelo Olivadese



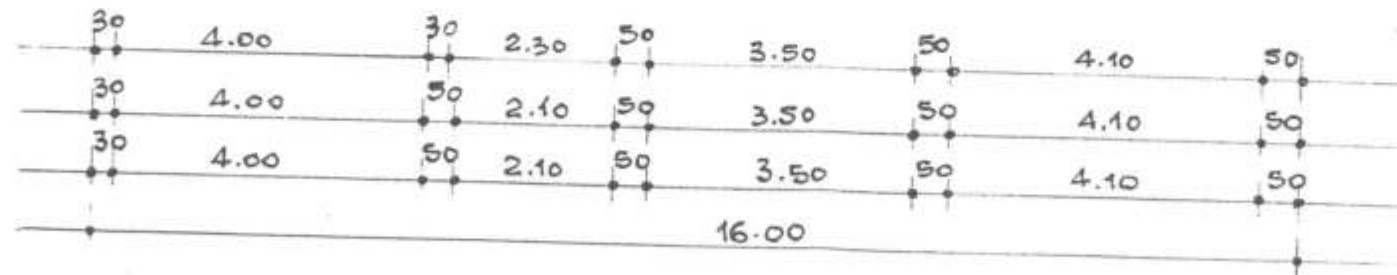
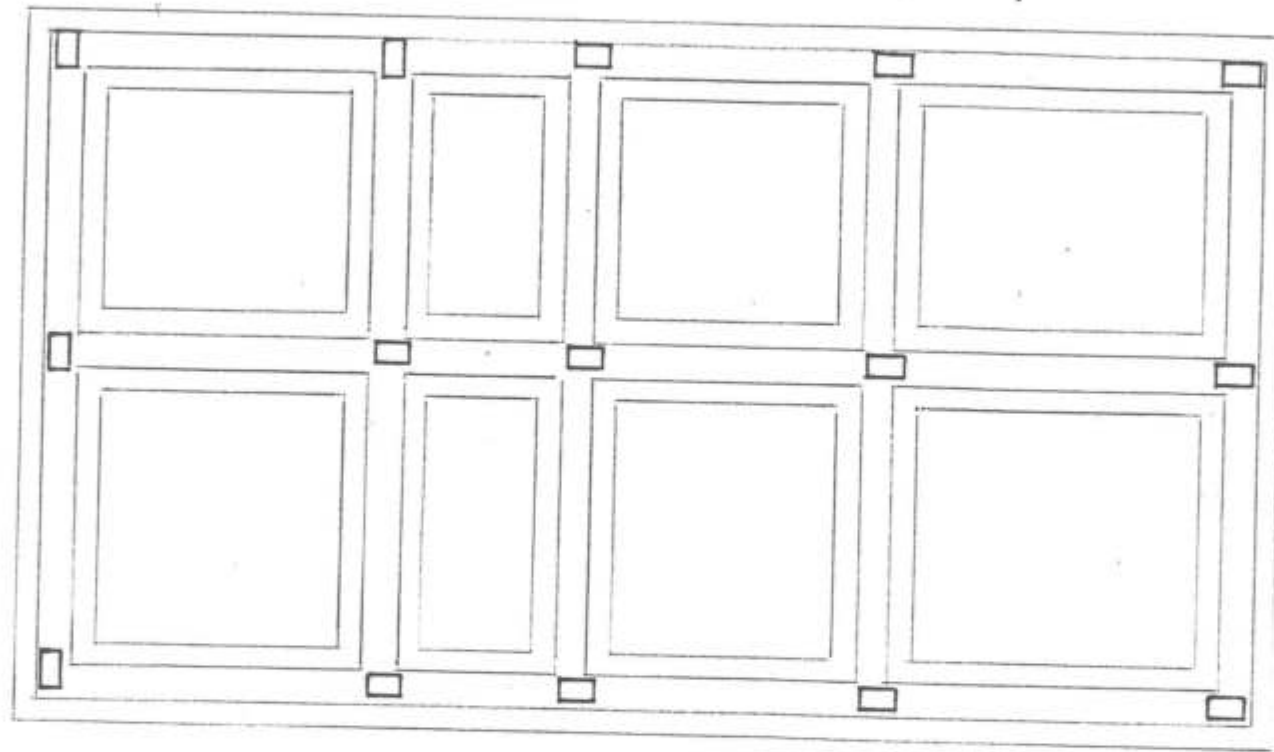
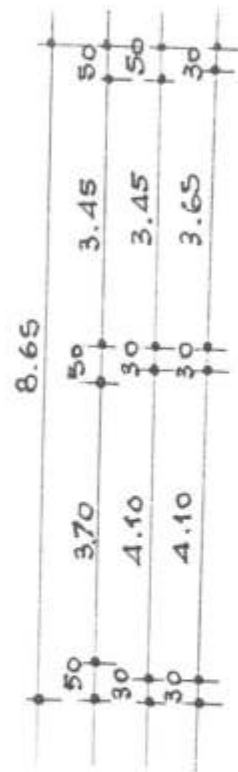
IL DIRETTORE DEI LAVORI
Ing. Angelo Olivadese

IL CALCOLATORE
Ing. Angelo Olivadese

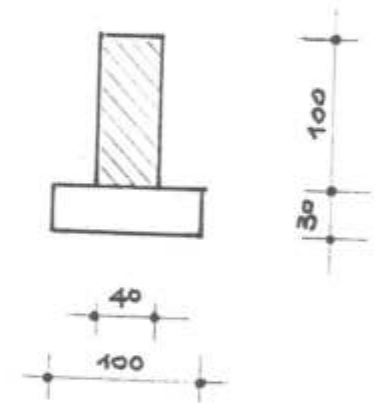
IL COLLAUDATORE
Ing. Paolo Lopreato

L'IMPRESA

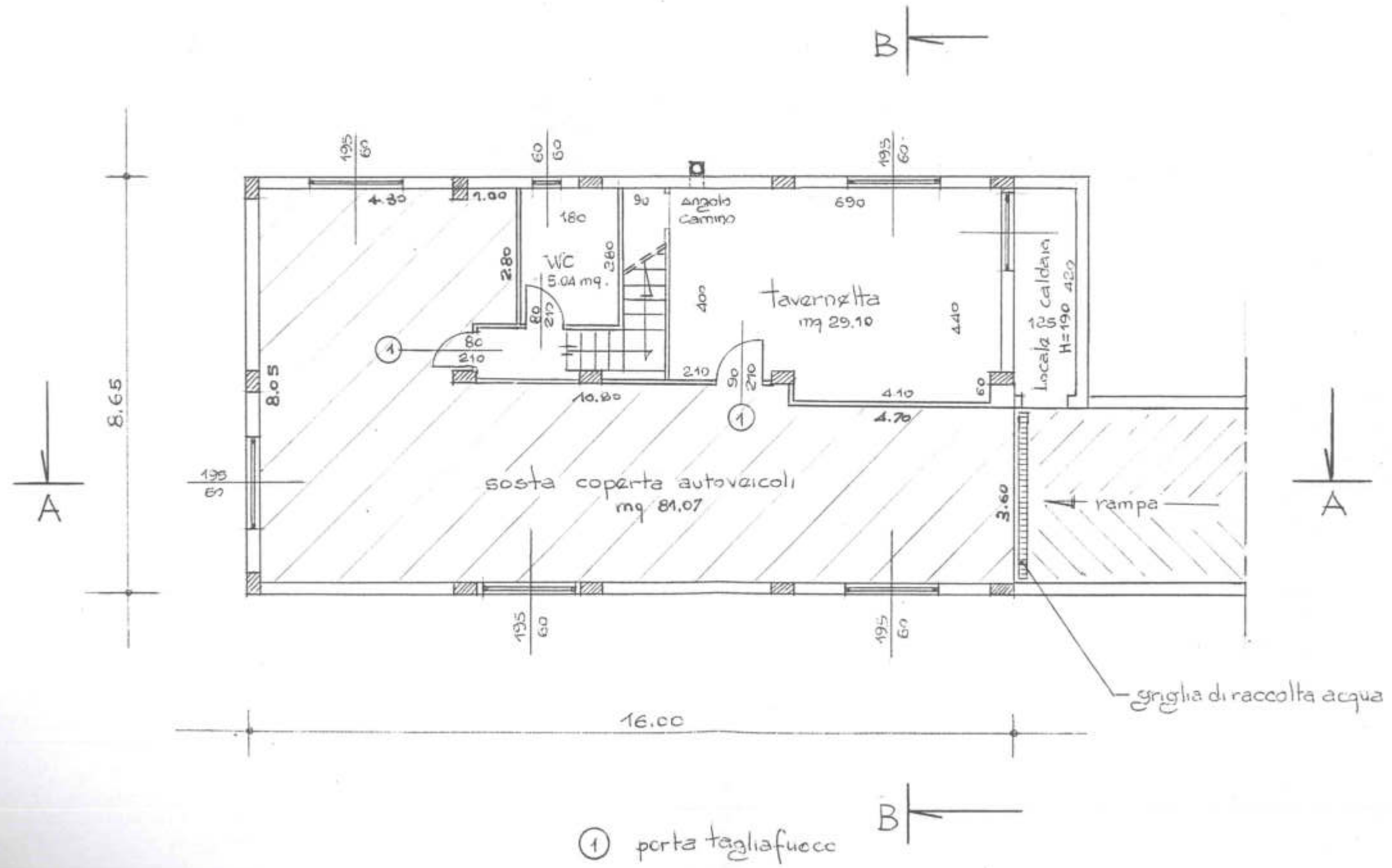
Pianta Fondazioni



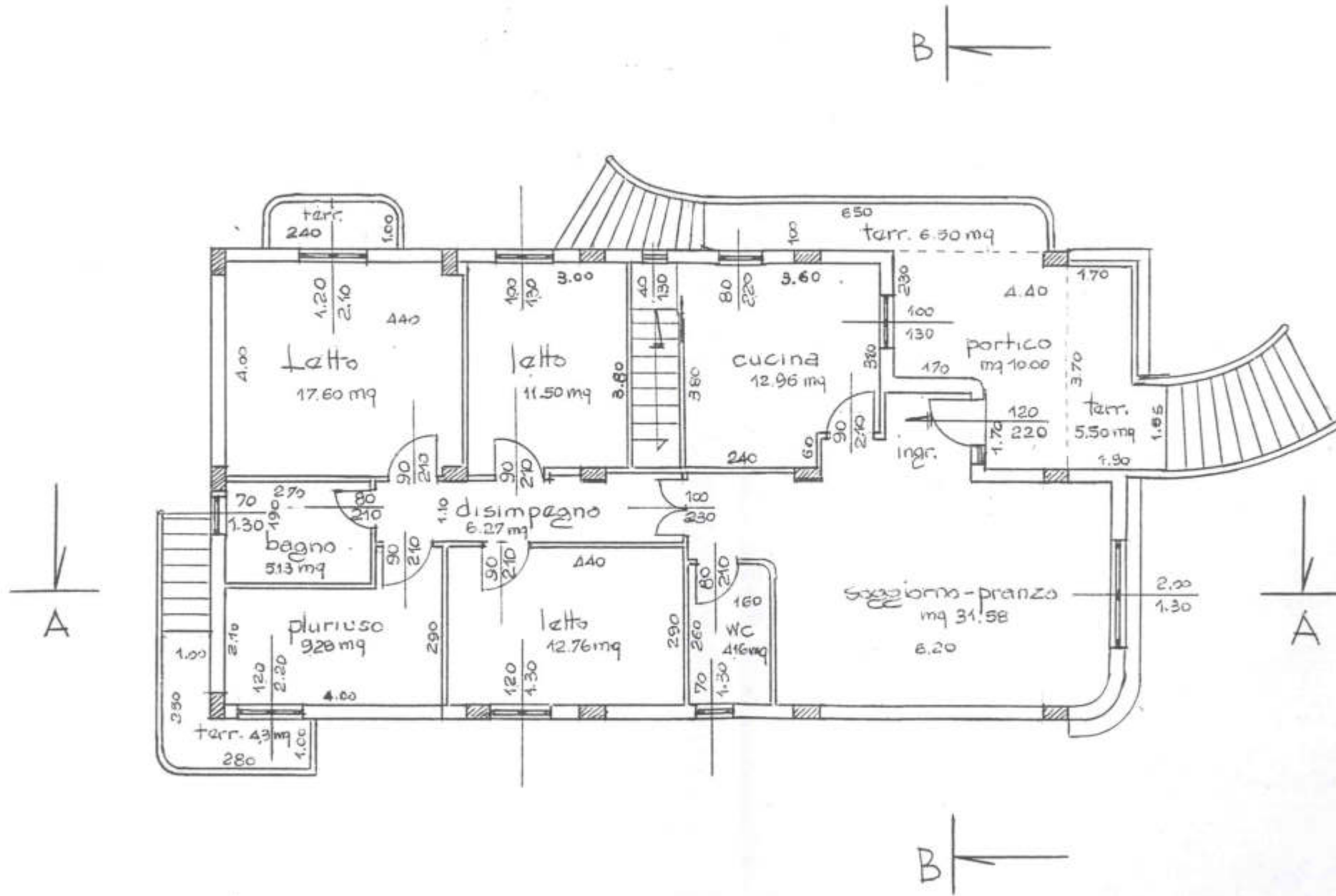
Sezione unica di fondazione
1:50



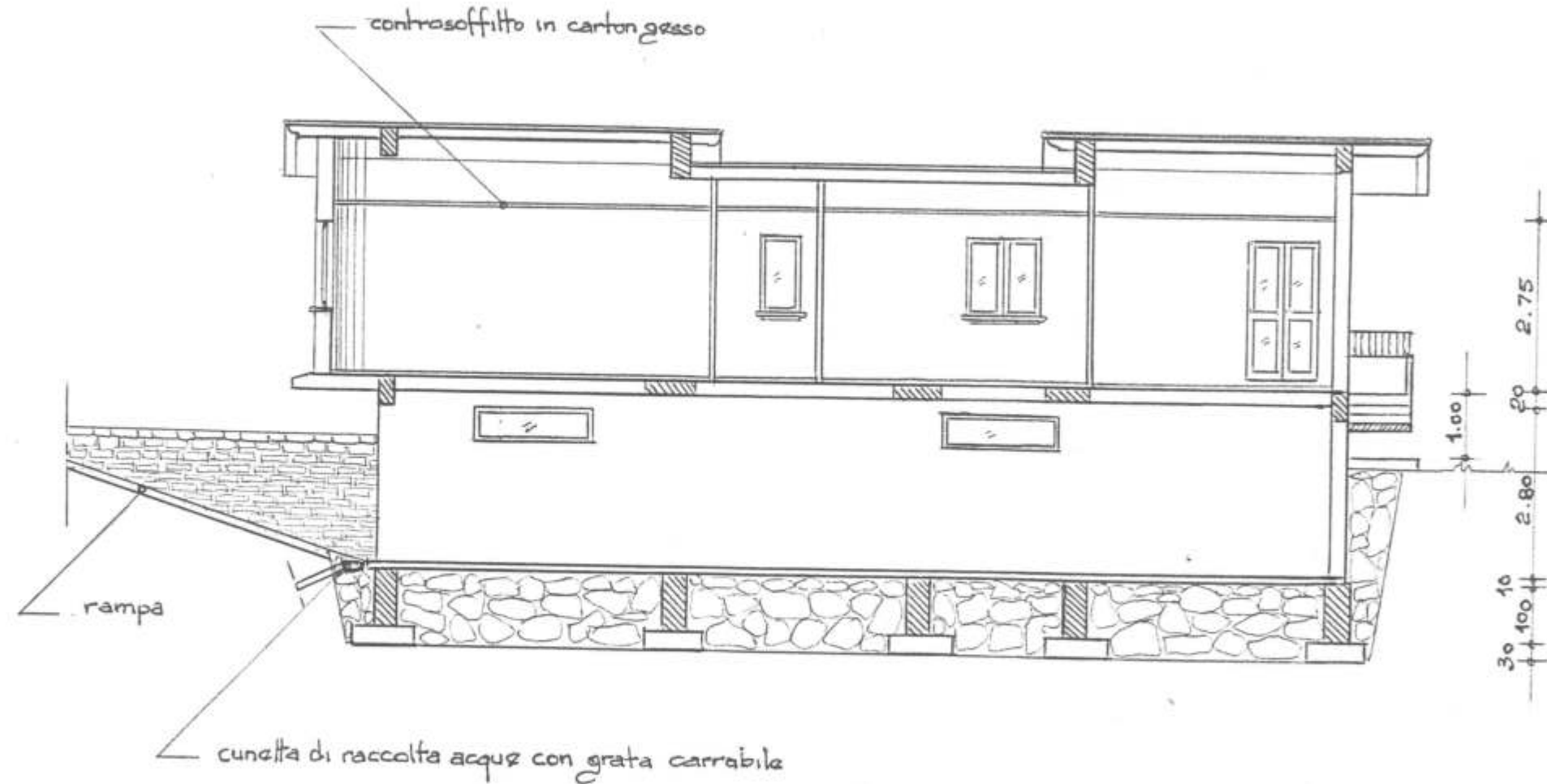
Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Rialzato

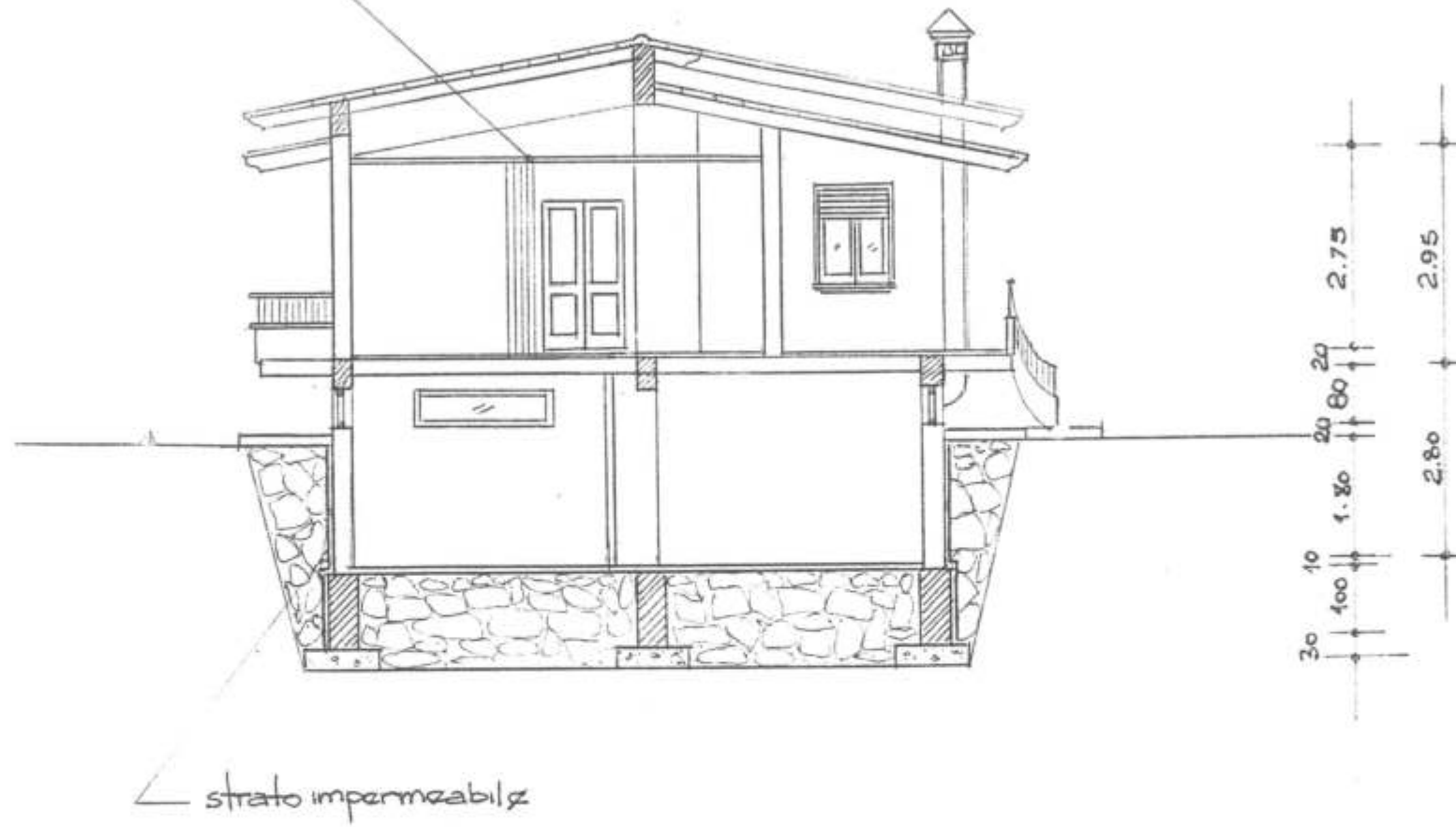


Sezione A-A



controsoffitto in cartongesso

Sezione B-B

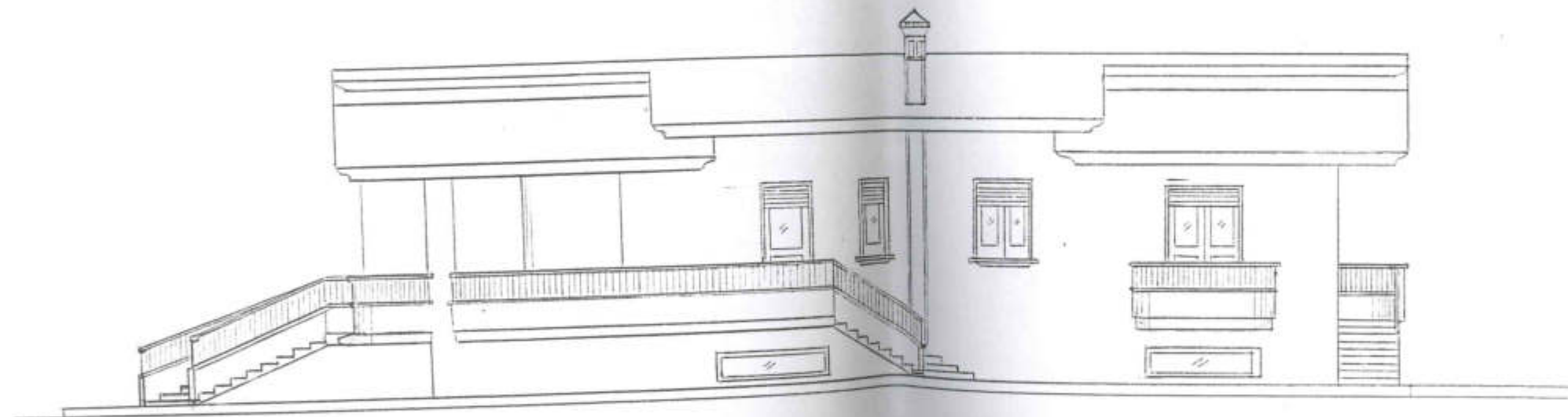


strato impermeabiliz

Prospetto sud



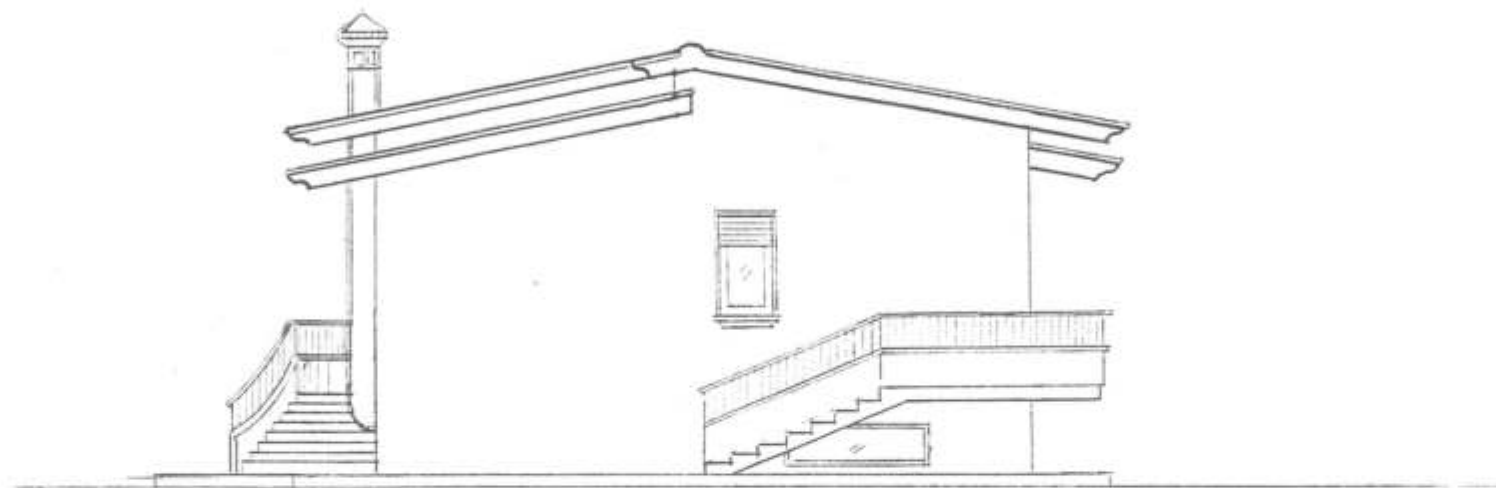
Prospetto est



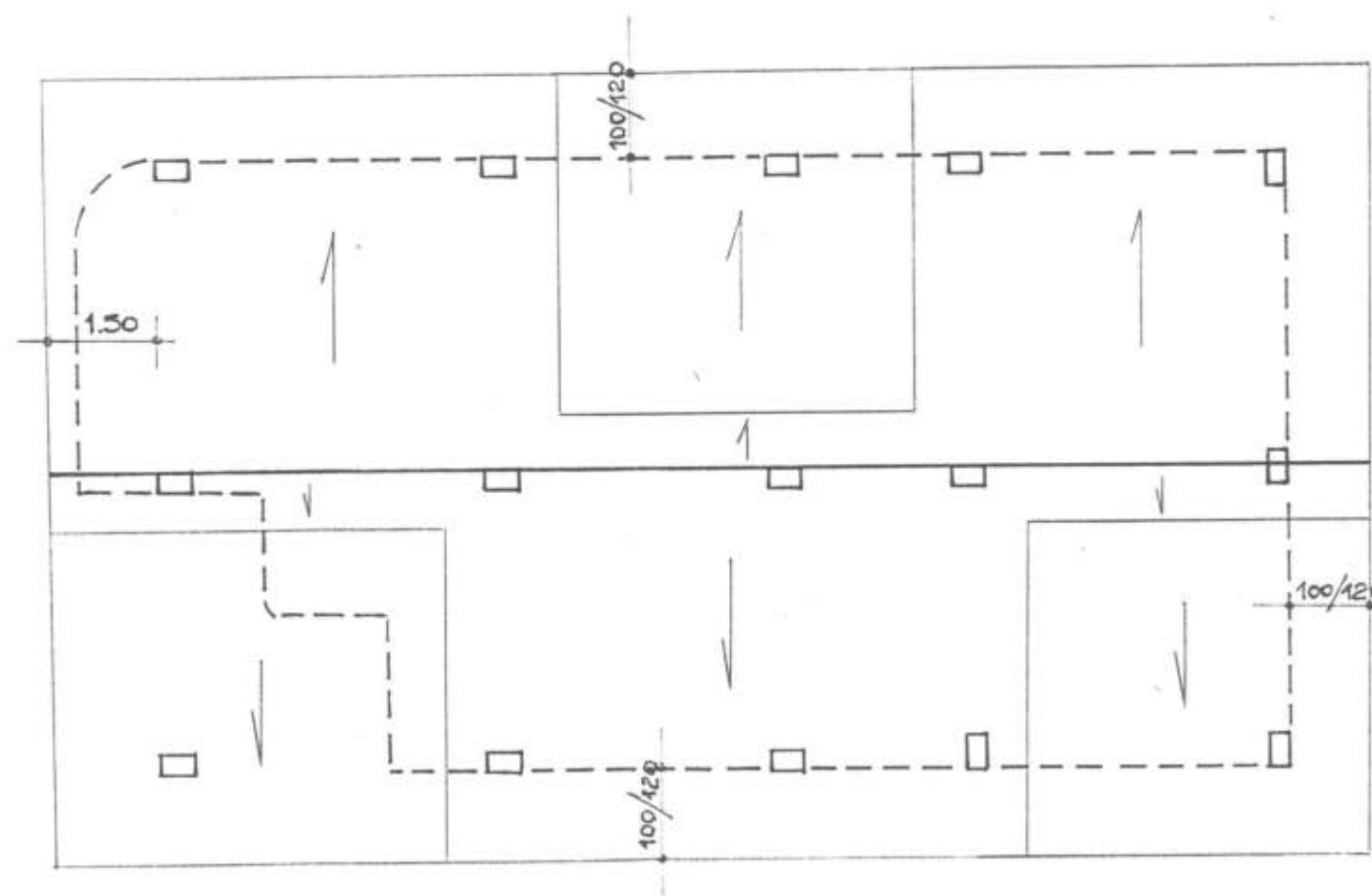
Prospetto ovest



Prospetto nord



Pianta Copertura



| |
|-------------------------------|
| COMUNE DI CROPANI |
| Affissione N. _____ del _____ |
| Scadenza _____ |

| |
|--------------------------|
| COMUNE DI CROPANI |
| Protocollo N. 1956 |
| Del 07.03.2012 |

COMUNE DI CROPANI
(Provincia di Catanzaro)
SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 12
VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. N°56/2010
DITTA TALARICO ALESSANDRO

Il sottoscritto dichiara che il presente atto è stato pubblicato all'albo Comunale di questa Città dal giorno _____ al giorno _____ con/senza opposizioni.

Li _____

Il Messo Comunale

PERMESSO N. 12 Del 05.03.2012

Registro n. 2012

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Vista la richiesta presentata in data 16.02.2012 acquisita agli atti in pari data con prot.1561

[REDACTED] Relativa al rilascio del permesso di costruire per i lavori "di variante incorso d'opera P.C. n°56/2010 per la costruzione di una villetta in c.a. in viale Adriatico su p.lla n°2556 foglio n°31 lotto 9 in zona B5" secondo i grafici di progetto allegati

Visti gli elaborati progettuali allegati con dichiarazioni, redatti dal Ing. Olivadese Angelo ;
Dato Atto che la ditta è titolata al rilascio del permesso di costruire in quanto proprietaria giusta
Dato atto che la ditta è titolata alla richiesta in quanto proprietario giusto.

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Vista la legge urbanistica regionale 16.04.2002, n. 19;

Visto il Vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.R.G. vigente ed operante, nonché il regolamento di igiene e di polizia urbana;

Visto il P.R.G. vigente;

Rilascia il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

[REDACTED]
per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile

CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- *Che venga inoltrato a questo servizio il DURC relativo a tutte le imprese che prendono parte al processo produttivo dell'opera prima dell'inizio dei lavori pena la sospensione "Ipsa Jure" del permesso di costruire.*



- *Altresì si prescrive la trasmissione del contratto dell'acqua per uso cantiere contestualmente all'inizio dei lavori.*

- **E alle seguenti CONDIZIONI GENERALI:**

- a) *I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;*
- b) *Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;*
- c) *Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.lgs 81/2008*
- d) *Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione.*
- e) *L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;*
- f) *Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;*
- g) *Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;*
- h) *Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;*
- i) *Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.*
- j) *La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;*
- k) *Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti da depositare prima dell'inizio dei lavori, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;*
- l) *Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.*
- m) *Il Direttore dei Lavori, ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dall'installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 425/94;*
- n) *Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ordine a quanto stabilito dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e succ. mod. ed int. Va altresì allegata, tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.*
- o) *La ditta committente, dovrà smaltire gli inerti prodotti nel cantiere presso discarica autorizzata in ossequio a quanto prescritto nella relativa relazione tecnica specifica nonché nella dichiarazione rilasciata ed allegata al progetto.*

I lavori non potranno essere iniziati prima di aver depositato il progetto al Genio Civile di Catanzaro, nonché di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del Direttore di lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc.

Il DL comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro **5 giorni** dalla stessa.

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro **un anno** dal suo rilascio ed ultimati entro **tre anni** dall'inizio dei lavori;

Al presente Permesso sono allegati gli elaborati grafici di progetto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Arch. Alessio Flecca)

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 13/03/2012 l'originale presente Permesso di costruire con n. Allegati e di accettarne tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute

Il Dichiarante

IL TECNICO
INCARICATO AL RITIRO



COMUNE DI CROPANI

(Provincia di Catanzaro)

UFFICIO TECNICO SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Via P.G. Fiore, 2 - 88051 Cropani - Tel. 0961/965714 - Fax 0961/965742 - C.F. 00304310790 - CCP 270854

Prot. N° 7618

DEL 10/10/2012

Agibilità n° 23/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Vista la richiesta inoltrata dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] intesa ad ottenere il Certificato di Agibilità relativamente al fabbricato sito in viale Adriatico ubicato su di un lotto facente della lottizzazione [REDACTED] realizzato con P.C. n° 56 del 01.12.2010 e P.C. in variante n° 12 del 05.03.2012 e depositato all'ex Genio Civile di Catanzaro in data 25.11.2010 prot. 20860, censite nei N.C.E.U. del comune di Cropani

Fg. 31 del Comune di Cropani part.lla 4468 - Cat. A/7, CIU, cons. 8 vani, rendita 599,09;

Visto la dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'Art. 25 comma 1 lettera b D.P.R. 380/01 dal tecnico incaricato Ing. Angelo Olivadese attestante la conformità dell'opera ai progetti approvati ed assentiti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri, l'adattabilità alla legge 13/89; e della legge n° 46 del 1991;

visto il certificato di Collaudo statico delle strutture depositato all'ufficio Genio civile di Catanzaro - Prot. n°242766 del 20.07.2012;

Visto il certificato di conformità degli impianti elettrici n°18 redatto ai sensi della Legge 46/90 in data 08.10.2012 dalla Ditta [REDACTED]

in via [REDACTED] ed iscritto all'Albo delle Imprese Artigiane di Catanzaro al n° [REDACTED]

Visti i certificati di conformità degli impianti di idraulici, idrosanitari e condizionatori redatto ai sensi della Legge 46/90 in data 08/10/2012 n° 02 - 2012 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] iscritta alla C.C.I.A.A. di Catanzaro al n° [REDACTED] iscritto all'albo Provinciale delle Imprese Artigiane di Catanzaro al n° [REDACTED]

Visto la denuncia presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro con iscrizione in catasto fabbricati con seguenti dati censuari:

Fg. 31 del Comune di Cropani part.lla 4468 - Cat. A/7, CIU, cons. 8 vani, rendita 599,09;

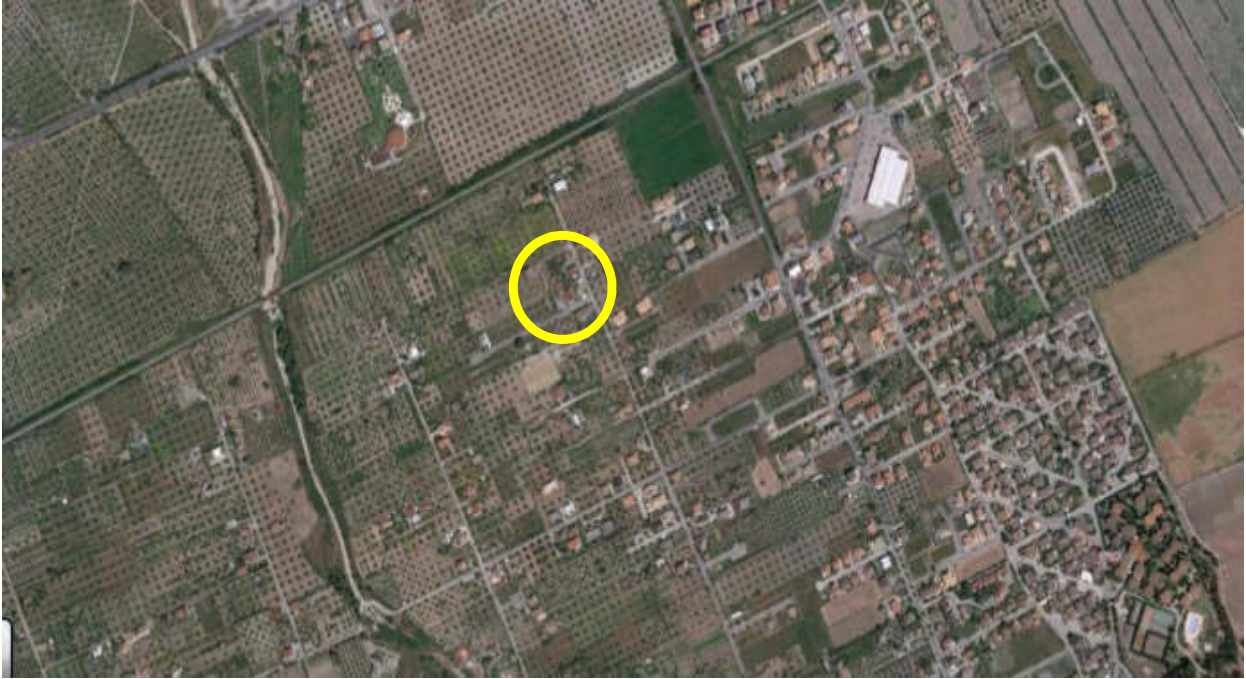
Rilascia, ad ogni effetto di legge, salvo le procedure di accertamento previste dalle vigenti norme

in materia, il presente



Allegato 5
Documentazione fotografica







Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it






Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it






Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



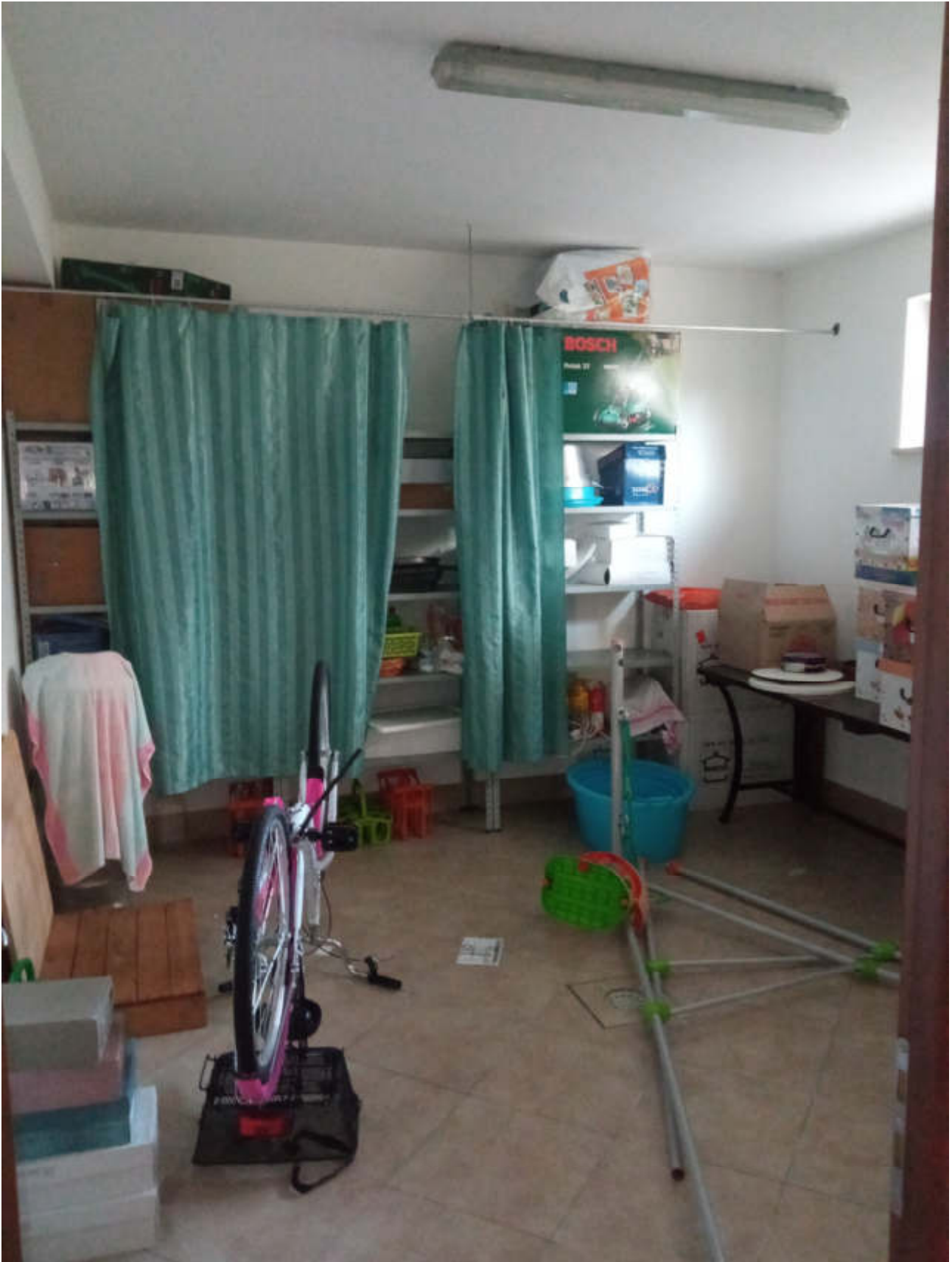




Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it






Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it








Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it






Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



Allegato 6
Attestato Prestazione Energetica

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

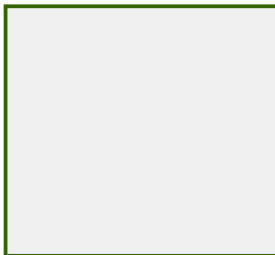
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

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

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

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Cropani (CZ)**
Cod.Istat: 79036
 Indirizzo : **Viale Adriatico, snc**
CAP 88051
 Piano : 1 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 38.968889 ; Long : 16.783889**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1000**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **239.67**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **752.94**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------|----|--------|-----------|------------|-------------|
| Comune catastale | Cropani - D181 | Sezione | | Foglio | 31 | Particella | 4468 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

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

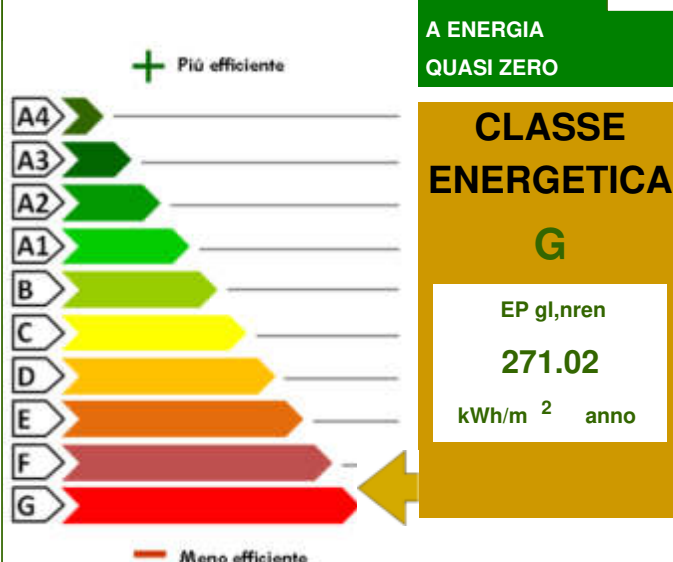
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (55.67)**

Se esistenti: **-- (---)**

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura) | | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|--|-----|---|
| | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 6169.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 271.02 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 5334.00 | Sm3 | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 12.10 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | Emissioni di CO2 56.01 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|--|---|
| REN1 | | NO | 1.0 | A4 (0.00) | A4 0.00 (kWh/m ² anno) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 752.94 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 547.54 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.7272 |
| EPH,nd | 162.13 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.0410 | - |
| YIE | 0.8651 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 220.83 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | Boiler elettrico | 1000 | Non presente | energia elettrica | 1.40 | 0.17 η_W | 12.10 | 50.19 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonte rinnovabile | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto persone o cose | | | | | | | | |



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

| |
|--|
| |
|--|

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

| | |
|--------------------------------|--|
| Nome e Cognome / Denominazione | Giuseppe Arena |
| Indirizzo | Via Gianbattista Rodio, 13 - 88100 - CATANZARO (CZ) |
| E-mail | gius_are@hotmail.com |
| Telefono | 339.625687 |
| Titolo | Architetto |
| Ordine / Iscrizione | Ordine degli Architetti di Catanzaro - n.1518 |
| Dichiarazione di indipendenza | <p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| Informazioni aggiuntive | Il seguente certificato energetico ha validità 10 anni solo ed esclusivamente non vengano effettuati lavori che possano modificare la classe energetica qui assegnata. |
|-------------------------|--|

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 16/04/2023 |
|---|----|-----------------|

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 26/04/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




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

PRIMA PAGINA

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

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

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

| | | |
|--|---|---|
|  QUALITA' ALTA |  QUALITA' MEDIA |  QUALITA' BASSA |
|--|---|---|

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

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

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

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN 1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN 2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN 3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN 4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN 5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN 6 | FONTI RINNOVABILI |

TERZA PAGINA

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

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

