

# **TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.**

**Promossa dalla  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

*Contro*



Giudice: Dott. Luca Mercuri

## **ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



***Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752***

***Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270***

***Architetto J. Michela CAPICOTTO***

***Via Aldo Moro, 12***

***Cap. 88050 Pentone (CZ)***

***C.F. CPCMHL84D68C352J***

***partita IVA: 03214250791***

***Cell.: (+39) 320/6961040***

***e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)***

***e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)***



## INDICE

I. Premessa.....	1
1) <b>Quesito richiesto:</b> Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene .....	4
Documentazione fotografica ESTERNO.....	5
 <b><u>Lotto 1) foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro A/2 PT</u></b>	
Dettagliata Descrizione Immobile.....	8
Documentazione Fotografica.....	10
DOCUMENTO 1: Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	18
 <b>2) Quesito richiesto:</b> il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	35
 <b>3) Quesito richiesto:</b> 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;.....	36
 <b>4) Quesito richiesto:</b> 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);	
 <b>5) Quesito richiesto:</b> al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....	45
 <b>6) Quesito richiesto:</b> in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; .....	45
 <b>7) Quesito richiesto:</b> 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; .....	45



**8) Quesito richiesto:**

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 ..... 46

**9) Quesito richiesto:**

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... ..... 46

**10) Quesito richiesto:**

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; ..... 50

**11) Quesito richiesto:**

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) ..... 51

**Indice allegati** ..... 53




**Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.**  
**Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro** [REDACTED]

## 1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri con provvedimento emesso all'udienza del 12/01/2023 ha ritenuto necessario l'aggiornamento della relazione peritale di stima degli immobili pignorati, a suo tempo (anno 2020) redatta dal Geom. Sergio Lamanna, al fine di determinare una valore dei beni all'attualità, soprattutto tenuto conto del frazionamento operato dallo scrivente tecnico in data 15/12/2022 in relazione alla presenza di usi civici in porzione della corte dell'immobile staggito.

Quindi il G.E. Dott. Luca Mercuri, ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 60/20 R.G.E., promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** contro [REDACTED] [REDACTED], al fine di valutare n.1 immobile ubicato nel Comune di Catanzaro e censito al N.C.E.U come di seguito:

 **foglio 5 particella 129 subalterno 2 – A/3 PT:**

Indirizzo: VIALE VINCENZO GATTOLEO n. 54 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 272,69, Zona censuaria 4, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte b): 102 m2

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 12/01/2023 in udienza alla presenza delle parti.

Lo scrivente CTU ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Ufficio Notaio Gianluca Perrella;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

### 1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo di primo accesso ha avuto luogo in data 23/2/2023, avendo in precedenza fissato una data al 17.2.23 chiusa con verbale negativo. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della debitrice esecutata, ossia la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che, ha consentito lo svolgimento pacifico delle operazioni peritali.



*Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro*

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico fabbricato).

### **Risposta ai questi**

- Quesito 1)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Quesito 2)** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Quesito 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;
- Quesito 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);
- Quesito 5)** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- Quesito 6)** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- Quesito 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;
- Quesito 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;
- Quesito 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;
- Quesito 10)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del



*Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro* [REDACTED]

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;

**Quesito 11)** la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).



Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.  
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

**Quesito richiesto: 1**

**Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene:**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Catanzaro e precisamente nella zona periferica di Piterà nella Via denominata Gattoleio. Il bene immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Fg 5 part.129 sub 2 è un appartamento in categ. catastale A/3 , posta al PT di una palazzina a tre piani fuori terra composta di n. 8 unità subalterne di cui n.3 abitazioni e n. 3 locali deposito, con n.2 vani scala.

Di seguito si riporta la classificazione del bene oggetto di stima, come da specifica dell'Agenzia del Territorio. Per una migliore identificazione del bene, e per facilitare le successive operazioni di vendita, il bene verrà identificato in un unico Lotto :

**LOTTO 1**

**🚩 foglio 5 particella 129 subalterno 2 – A/3 PT**

Dati di proprietà: Dal 11/07/2001 Proprieta' per 1/1

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Indirizzo: VIALE VINCENZO GATTOLEO n. 54 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 272,69, Zona censuaria 4, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Totale escluse aree scoperte b): 102 m2

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CATANZARO (C352) (CZ) Foglio 5 Particella 129

Come già detto le unità pignorate sono parte integrante di un fabbricato a tre piani fuori terra composto da n.3 unità abitative e n.3 locali deposito. Due corpi scala, con annesso androne catastalmente identificati come B.C.N.C. al foglio 5 particella 129 subalterno 1 e subalterno 10, fungono da cerniera e collegamento verticale tra i piani. Si rimanda all'elaborato planimetrico che evidenzia l'attuale ubicazione dei subalterni intesi come immobili/locale deposito e congiuntamente delle part.lle di corte di comune utilizzo di ciascuna u.i.u.

Il fabbricato confina ad est, ovest e nord con Viale Gattoleio, a sud con fabbricato altra ditta.



Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

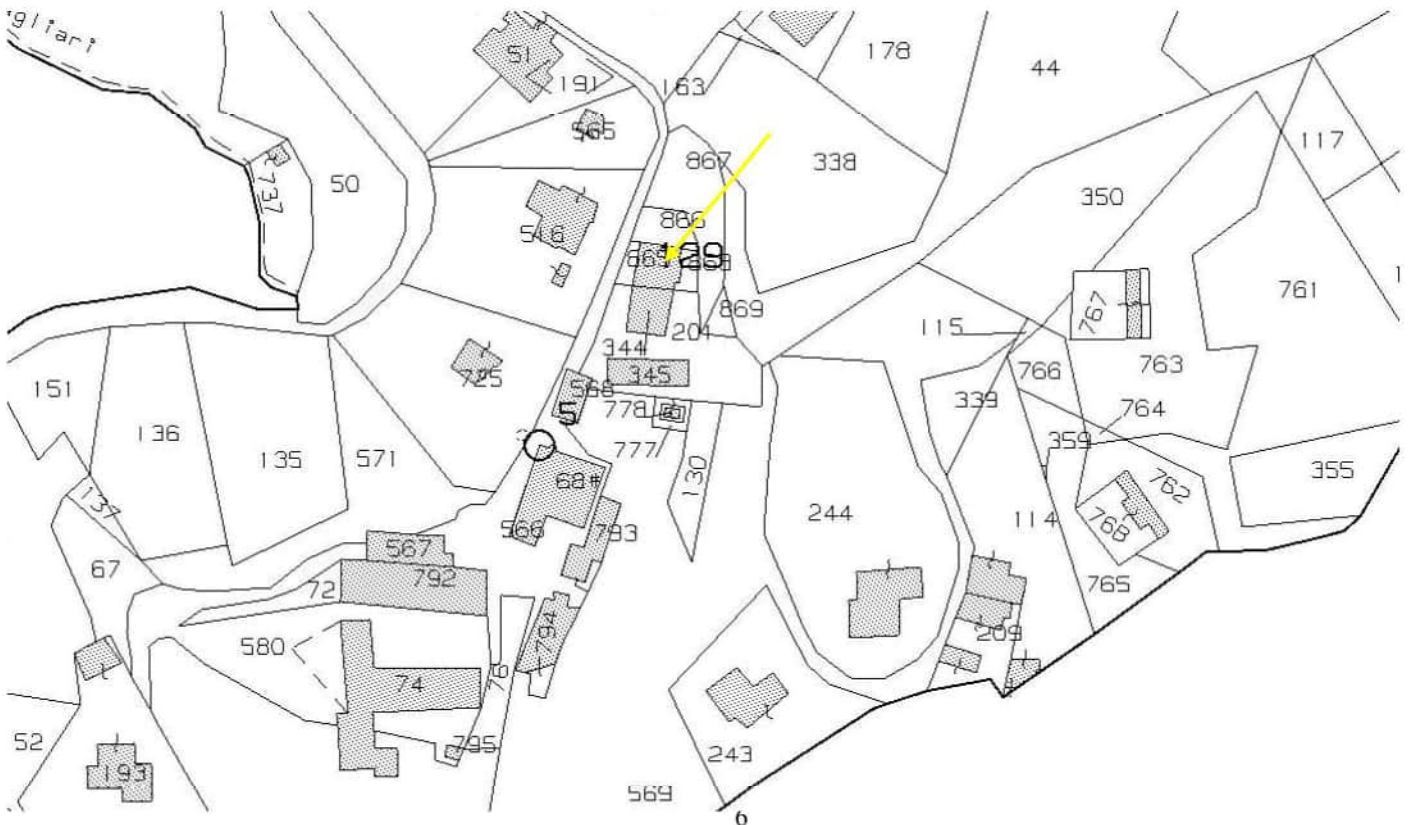
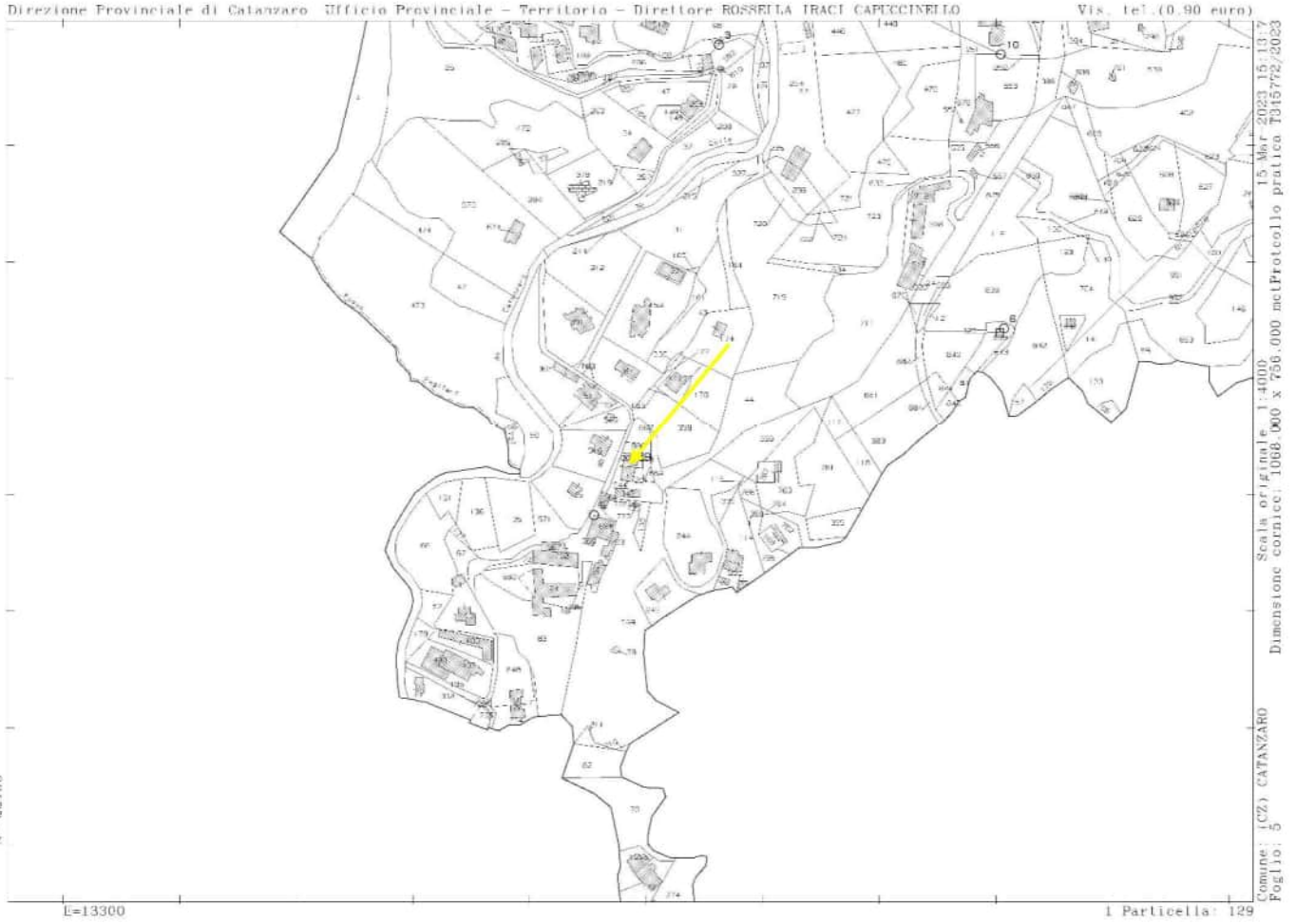


*Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro*





**Procedura Esecutiva n. 60/2020 R.G.E.**  
**Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro** [REDACTED]

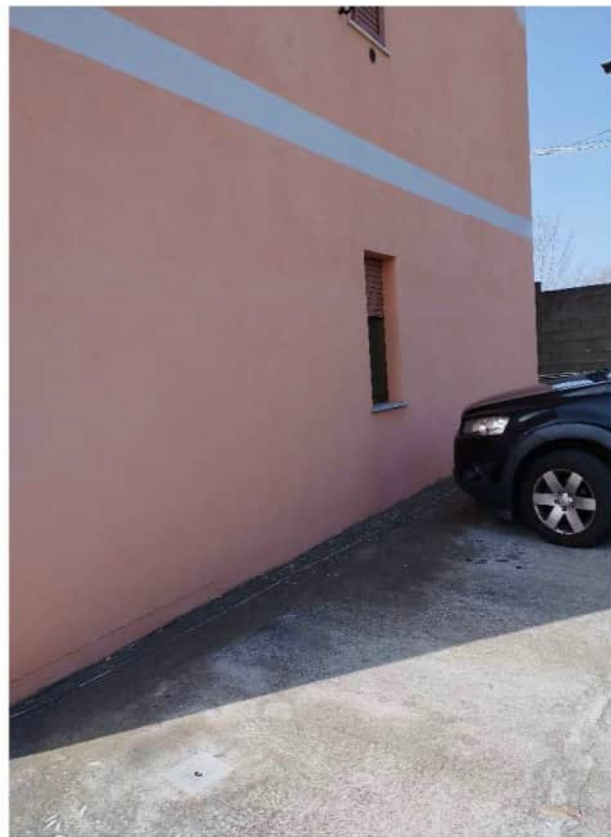


Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



*Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro*

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'esterno del fabbricato:



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro

Doc. 1

Elaborato Planimetrico Agenzia del Territorio

Individuazione subalterni depositata presso Foglio 5 part.lla 129 e p.lle 865,866,867, 868

Data: 11/01/2023 - n. T298450 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	
Compilato da: Capicotto Michela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Catanzaro N. 1752		Protocollo n. CZ0001879 del 10/01/2023 Tipo Mappale n. 100555 del 15/12/2022	
Comune di Catanzaro Sezione: Foglio: 5 Particella: 129		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERRA</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO PRIMO</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO SECONDO</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERZO</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>N</p> </div>			
Ultima planimetria in atti Data: 11/01/2023 - n. T298450 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2023 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 5 Particella 129 >

*Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro*

### **Descrizione dettagliata Compendio Pignorato**

Di seguito una descrizione dettagliata del compendio periziato, verrà poi allegata una planimetria metrica del **LOTTO 1 Doc. 2 pag. 10** elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni.

#### **LOTTO 1**

*foglio 5 particella 129 subalterno 2, Rendita: Euro 272,69, Zona censuaria 4, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,0 vani Dati di superficie: Totale: 104 m2*

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali relative al Lotto 1, quindi la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio rispecchia lo stato reale dei luoghi.

#### **Descrizione dettagliata - LOTTO 1**

PIANO Terra

L'immobile alla data di avvenuto sopralluogo risulta essere utilizzato come abitazione principale dalla debitrice esecutata, che lo abita stabilmente insieme al marito ed a due figli che economicamente risultano a carico della famiglia.

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 102 mq, con altezza media di 2,90 mt circa; si compone di n°3 stanze da letto, una cucina, due bagni, un ingresso ed un ampio salotto.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato, mentre nel locale wc il pavimento ed i rivestimenti delle pareti h 2,00 mt sono in ceramica.

All'immobile si accede mediante un portoncino blindato. Accanto il portoncino è installato il quadro elettrico salvavita.

Gli infissi sono in alluminio con vetro senza taglio termico, internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

Nelle stanze sono installati a parete termosifoni in alluminio, e nel salotto è presente una stufa a pellet collegata ai termosifoni quale fonte di riscaldamento.

Dalla documentazione fotografica appare evidente che allo stato attuale l'appartamento registra fenomeni di condensa/umidità dovuti a ponti termici che si registrano in corrispondenza dei nodi parete/soffitto da ricondursi certamente all'assenza o alla non corretta realizzazione opere di isolamento termico e/o coibentazione. (vedi foto Salotto pag. 12 e foto Camera padronale pag. 17)

Nell'immobile sono presenti un bagno principale avente una superficie calpestabile di 6.70 mq, ed un



*Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro*

secondo bagno di servizio avente una superficie calpestabile di 2.40 mq serviti da acqua corrente comunale. Le stanze sono illuminate artificialmente da plafoniere posta a soffitto.

IMPIANTI - Lotto 1

L'immobile uso abitazione oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella della part.lla esistente della vicina particella condominiale;
- rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante condominiale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente il videocitofono;
- Non è presente impianto fotovoltaico/solare termico;



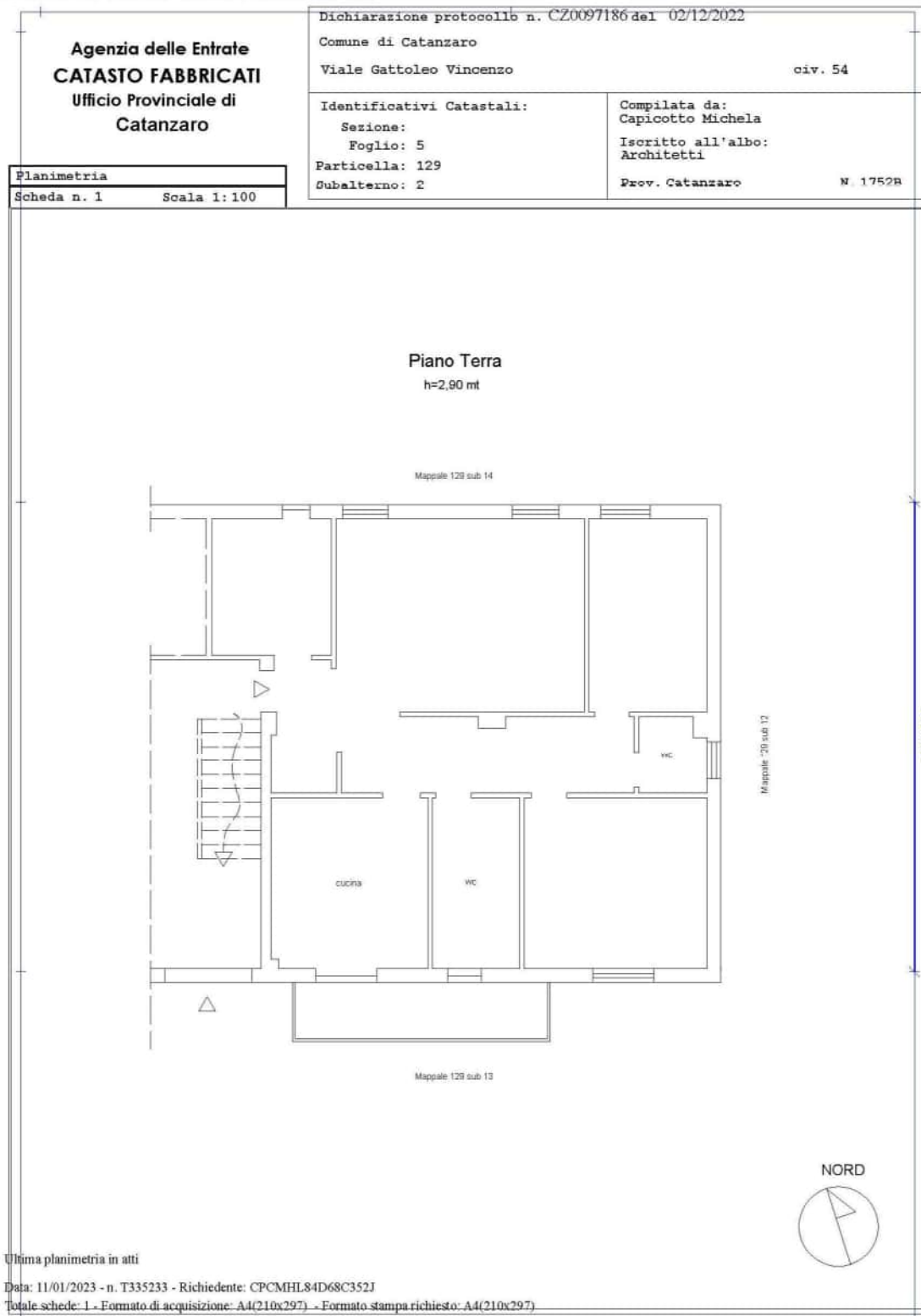
Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro

Doc. 2: LOTTO 1

Planimetria catastale Agenzia del Territorio

Foglio 5 particella 129 sub 2

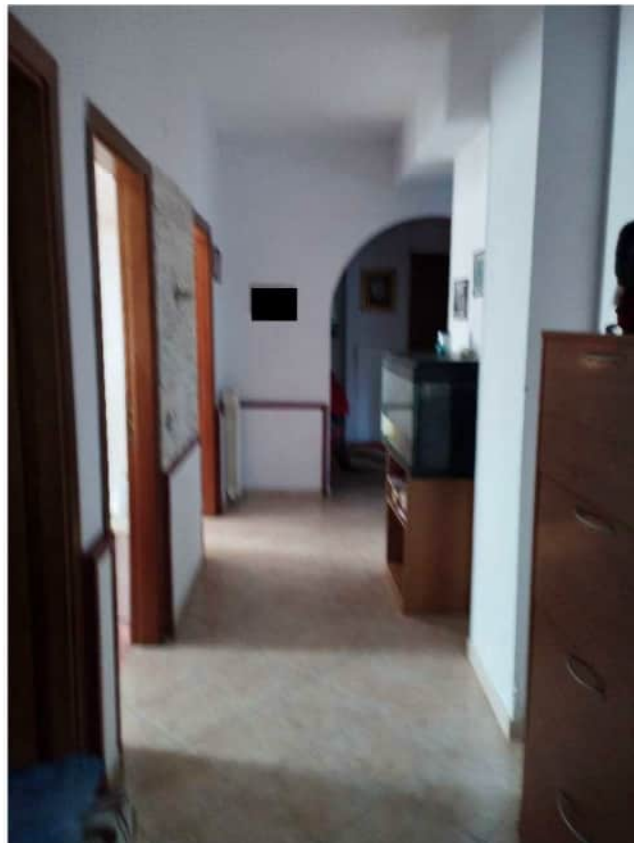
Data: 11/01/2023 - n. T335233 - Richiedente: CPCMH84D68C352J



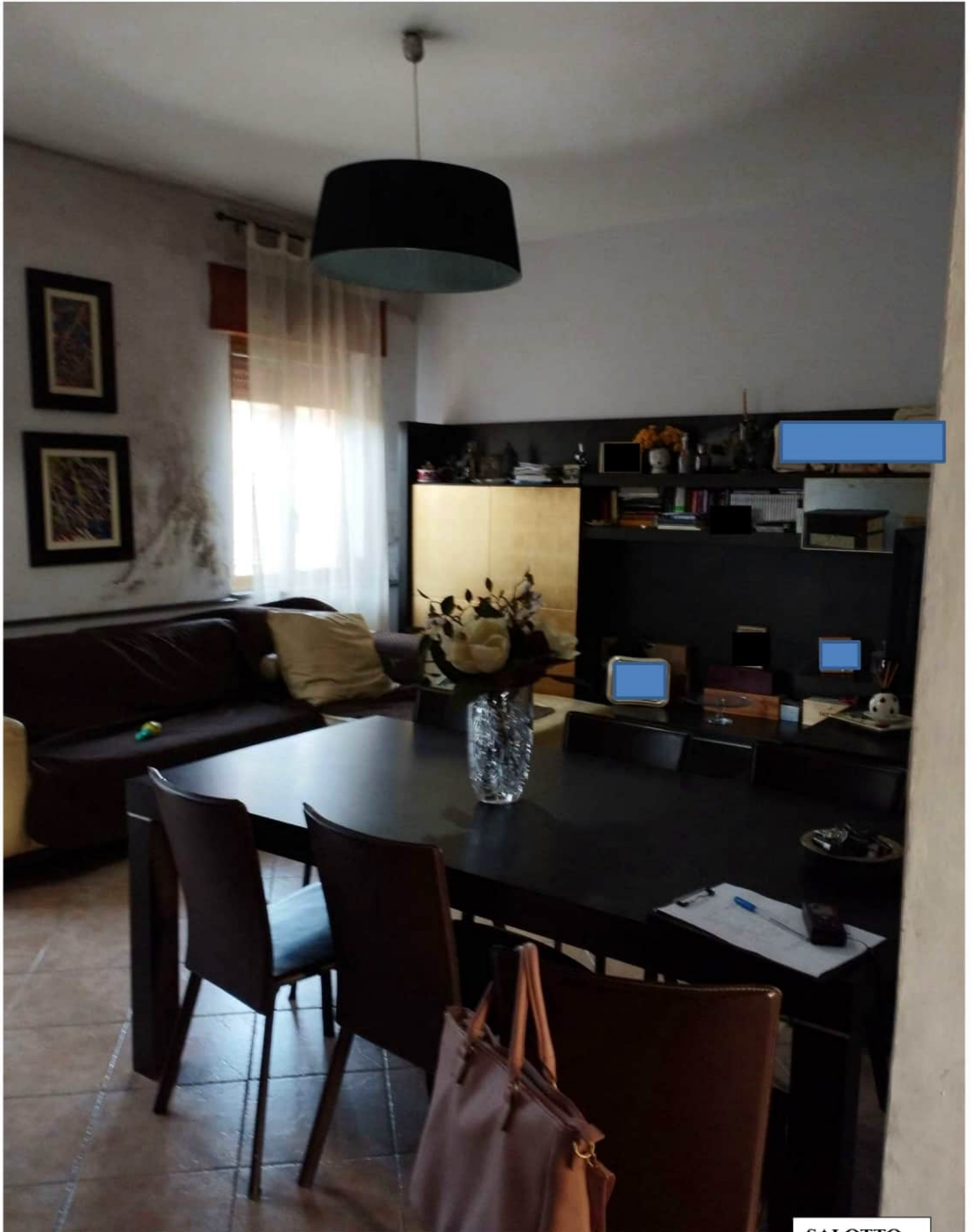
Doc. 3: LOTTO 1

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Foglio 5 particella 129 sub 2



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]



**SALOTTO**





Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

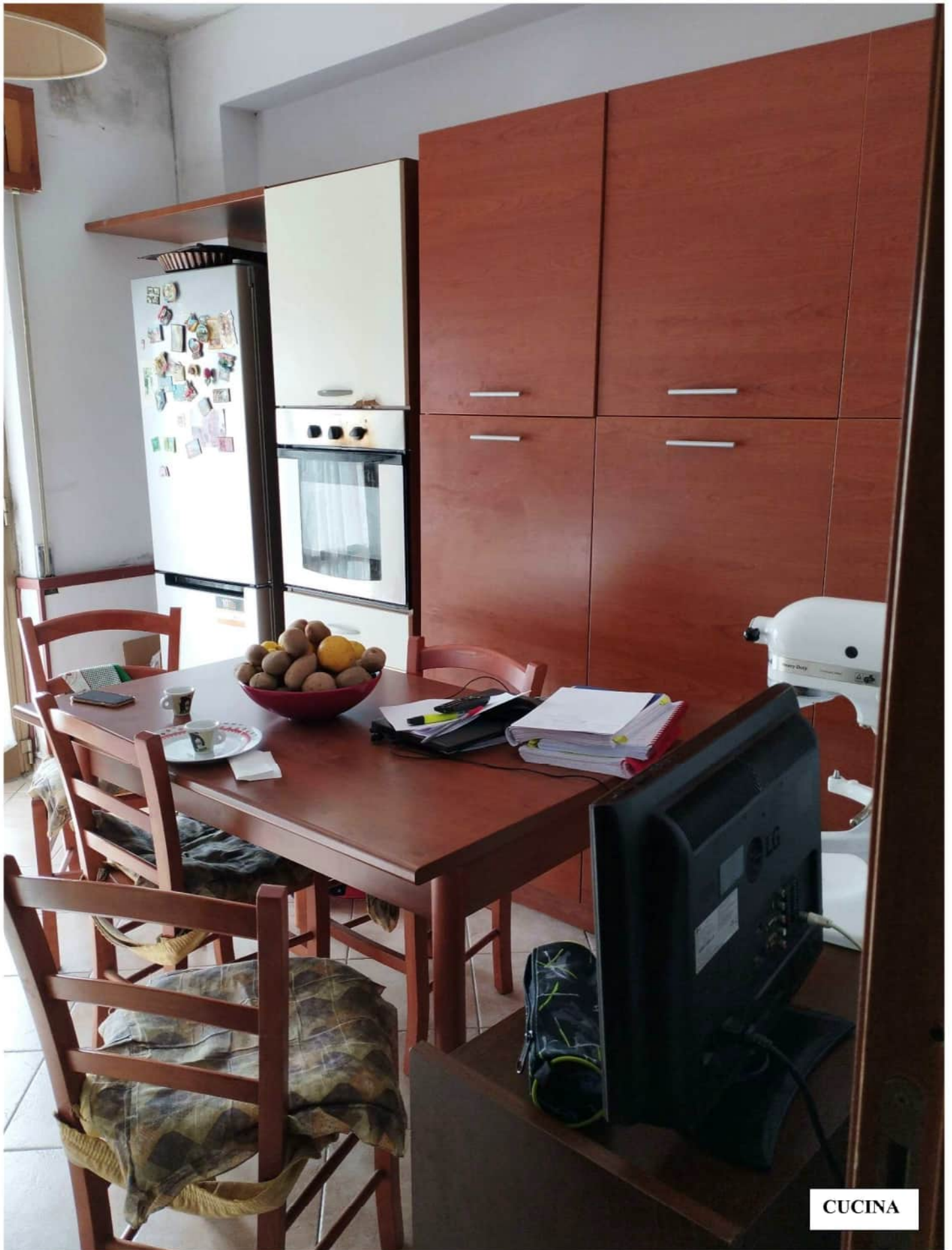


**CORRIDOIO**

Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

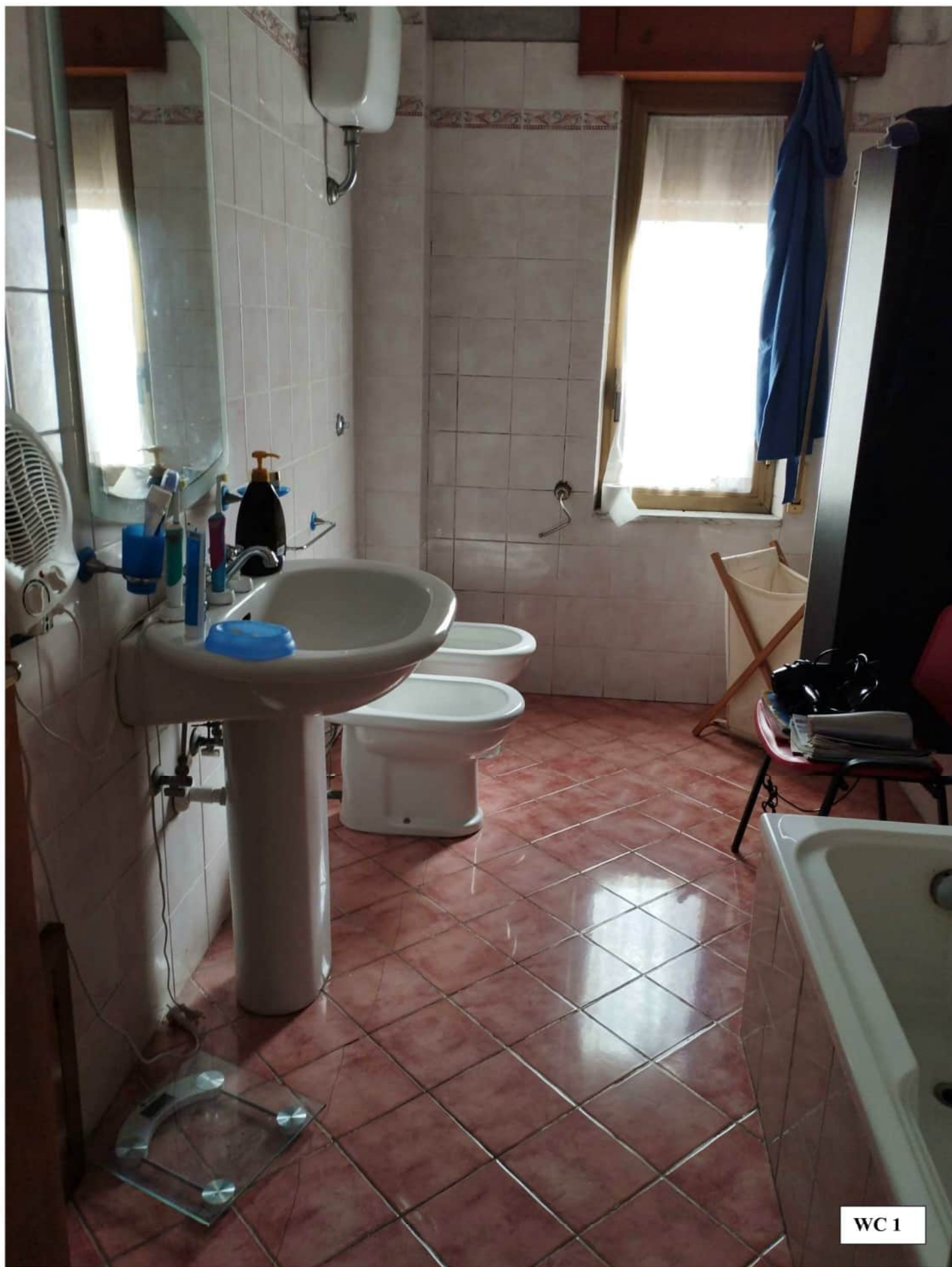


CUCINA

Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]



Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]



LETTO PADR.



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro



LETTO

Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]



Giudice : Dott. Luca MERCURI  
Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

**Quesito richiesto: 2**

**il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché  
 l'esistenza di eventuali comproprietari;**

Per quanto riguarda il titolo di proprietà dei Lotti periziati, si rimanda al seguente atto:

- **Atto di donazione del 11/07/2001 rep.38231 rogante Notaio Perrella Gianluca**, allegato agli atti della presente perizia. Dalla lettura dell'atto notarile, si evince quanto segue:

1° = Da una parte i coniugi Signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- E dall'altra [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

2° = La parte venditrice, ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero nella piena proprietà ed a corpo, donano alla figlia [REDACTED], [REDACTED] la quale dichiara di accettare:

*\*\*\*Appartamento in Comune di Catanzaro alla Via Vincenzo Gattoleto, composto da sei vani al piano terra, confinante con corte comune da più lati, pe proprietà altrui riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 5, particella 129 sub.2, Contrada Mula p.T, categoria A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro RCL 462,00.*

4° = per la realizzazione delle opere è stata ottenuta dal Comune di Catanzaro, **concessione edilizia in sanatoria n.4086/86 del 5 Giugno 1989;**

5° = Il prezzo è determinato in lire 70.000.000 (settantamilionidilire).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile ricade sulle particelle n.129 del foglio di mappa 5 del Catasto terreni di Catanzaro.

**Quesito richiesto: 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;**

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si è constatato che il Lotto 1, (abitazione PT) è utilizzata dalla debitrice esecutata come abitazione principale insieme al marito e ai loro due figli.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.



Elenco formalità esistenti sul cespite: foglio 5 particella 129 subalterno 2

- **TRASCRIZIONE del 07/08/2001 - Registro Particolare 12565 Registro Generale 15874**

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 38231 del 11/07/2001

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- **ISCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 4647 Registro Generale 20775**

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 66415/8360 del 30/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 748 del 13/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 18487**

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8182/30 del 26/11/2009

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2010 - Registro Particolare 9819 Registro Generale 14958**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3197 del 06/08/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 749 del 13/06/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **TRASCRIZIONE del 20/07/2020 - Registro Particolare 5288 Registro Generale 7318**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2810 del 22/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**Quesito richiesto: 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):**

**Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare**

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
  - Le superfici di balconi e lastrici solari si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.
  - Le superfici dei terrazzi e delle logge si calcolano al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti al 10%.
  - Gli attici fino a 25 metri quadrati si calcolano al 40% della superficie.
  - Portici e patii interni si calcolano al 35% della loro superficie.
  - I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie.
  - I giardini fino a 25 metri quadrati si sommano fino al 15% della superficie.
  - Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.
  - Garage e box auto al coperto, in caso di autorimesse collettive, si calcolano dal 45% al 60%.
  - I box auto scoperti verranno sommati in base al 20% della superficie totale.



Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

#### □ **Fonti di Informazione**

- ✓ *Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;*
- ✓ *Ufficio Conservatoria Catanzaro;*
- ✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
- ✓ *Borsini immobiliari;*
- ✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.*

#### • **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato). Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia



quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene periziato.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

Dall'analisi dei dati presenti nella **Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** emergono le seguenti quotazioni:

- min 740 €/mq med 850,00 €/mq max 960 €/mq

Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

- min 465€/mq med 522 €/mq max 578 €/mq

Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- **esempio** abitazione : 100 mq 137.000€ (1° caso 1.370,00 €/mq)

Ovviamente i valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{850 \text{ €} + 522 \text{ €} + 1.370 \text{ €}}{3} = 914,00 \text{ €/mq}$$



Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari simili, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nel nostro caso verrà applicata una percentuale del 10% a ribasso sul valore edotto, poiché lo stato dei luoghi interno rilevato con ampi e diffusi episodi di umidità che certamente non valorizzano e rendono appetibile l'immobile rispetto ad altri, sottolineano invece la necessità di affrontare spese per risolvere a monte questo tipo di problema che rende gli ambienti insalubri.

Quindi il valore da applicare alla stima dell'immobile sarà di 822,60 €/mq.

**Tab. Rilievo metrico LOTTO 1**

✓ *Comune Catanzaro – foglio 5 particella 129 subalterno 2*

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<b>PIANO SECONDO</b>	
<i>Salotto</i>	<i>21,50</i>
<i>Bagno 1</i>	<i>6,72</i>
<i>Bagno 2</i>	<i>2,40</i>
<i>Letto padronale</i>	<i>14,10</i>
<i>Letto 2</i>	<i>10,36</i>
<i>Letto 3</i>	<i>7,25</i>
<i>Cucina</i>	<i>12,12</i>
<i>corridoio</i>	<i>10,10</i>
<i>Ingresso</i>	<i>3,93</i>
<b>TOTALE superficie calpestabile mq</b>	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile. Relativamente alle corti comuni di seguito identificate, si rammenta che la debitrice esecutata detiene una quota cadauna pari a 2/6, il valore in quota della corte verrà sommato al valore finale dell'immobile stimato \*.

Corte cat. F1 - foglio 5 part. 865 = 44 mq

Corte cat. F1 - foglio 5 part. 866 = 148 mq

Corte cat. F1 - foglio 5 part. 867 = 557 mq

Corte cat. F1 - foglio 5 part. 868 = 54 mq      Tot. 803 mq x 10,00 €/mq = 8.030,00

<i>balcone (Cucina)</i>	<b>1,7 mq (25 % di 6,80 mq)</b>
-------------------------	---------------------------------



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi DEFINITIVO del valore di ciascun Lotto:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze e accessori ecc.</u>	<u>Area lorda mq</u>	<u>Area totale mq</u>	<u>Valore euro/mq</u>	<u>Valore bene diritto e quota</u>
<b><u>LOTTO 1</u></b> Comune Catanzaro Fg 5 part.129 sub 2	1,7 mq balcone  * corte (2.676,66 €)	102,42	104,12	822,60€	85.649,20 €  2.676,66 €
<b>Totale Valore Cespite</b>					<b>88.325,80 €</b>

**Quesito richiesto: 5**

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

Di seguito si predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

<b>LOTTO</b>	<b>Identificazione Bene</b>	<b>Valore finale a base d'asta(€)</b>
<b>LOTTO 1</b>	Comune Catanzaro  Foglio 5 part. 129 sub 2 PIANO T	<b>88.325,80 €</b>

**Quesito richiesto: 6**

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

Il Lotto 1 è in capo alla Sig.ra [REDACTED] in quota piena.



Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.  
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED]

**Quesito richiesto: 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, sulcorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Sull'immobile periziato non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese condominiali, nè altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.

**Quesito richiesto: 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 siadi proprietà' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Il bene periziato non è gravato da censo, livello o uso.

**Quesito richiesto: 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;*

❖ **Certificato Urbanistico**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIA SUE con codice univoco n° 6639 ed acquisita dal Settore Pianificazione del Territorio in data 17.03.2023 con protocollo n° 38591 (Rif. All.7).

Dal certificato si evince che i beni ubicati nel Comune di Catanzaro e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 5 particella n° 129 (Fabbricato) e corte F/1 p.lle 865,866,867,868 nello strumento urbanistico vigente, approvato con Don Decreto Regionale n°14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato:

- particelle n° 129, 865, 866 e 868 Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso  
 agricolo ordinario;  
 27

Giudice : Dott. Luca MERCURI  
 Perito CTU : Arch. J Michela CAPICOTTO



*Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.**Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro* [REDACTED]

- particella n° 867 parte Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi e parte Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario;
- che detti beni non sono compresi nella perimetrazione di un'area soggetta Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Usi Civici);
- che le particelle n° 866 e 867 sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art. 142, 1° comma lettera C - 150 ml da sponde Fiumi e Torrenti= del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 - Vincolo Ambientale;
- che la particella n° 868 è comprese nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art. 142, 1° comma lettera C - 150 ml da sponde Fiumi e Torrenti= del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 - Vincolo Ambientale;
- che la particella n° 867 è parzialmente compresa nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n° 118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- che detto bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata come parte come ***R4 3 Rischio molto elevato con associato perimetro frana*** e parte come ***Perimetro Frane associato a rischio R4*** dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovraordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

❖ **Esistenza Vincoli**

Nello stesso certificato di Attestazione Urbanistica (Rif. All.7) si attesta che l'area sopra il cespite non è gravata da usi civici, e non è interessata da vincoli inibitori e tutori.

Si rimanda agli allegati per la lettura delle norme tecniche N.T.A. del PRG vigente.

❖ **Verifica Urbanistica e Catastale**

❖ **LOTTO 1**

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO 1 si richiama la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 05/06/1989 prot. n.4886/86 con indicativo della ditta Fiorello Francesco.



*Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.*  
*Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro* [REDACTED]

Mentre con riferimento alla Verifica Catastale si richiama la Denuncia di Variazione AGE.AGEDP-CZ.REGISTRO UFFICIALE.0134952.05-12-2022.U con cui è stata aggiornata la planimetria catastale con motivazione della variazione: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA, poiché si rammenta che il precedente CTU Geom. Lamanna, nella perizia a suo tempo depositata non aveva rilevato che graficamente la planimetria catastale non era conforme allo stato dei luoghi rilevato, ossia la presenza del balcone comunicante con l'appartamento nel vano cucina, pur tuttavia allegando alla ctu le foto identificanti la circostanza con tanto di datazione a margine al 7/7/2020.

Poiché all'epoca della Concessione in Sanatoria del 05/06/1989 prot. n.4886/89 la ditta Fiorello Francesco risultava essere titolare dell'intera costruzione, rilevando da indagini effettuate che i subalterni che ad oggi costituiscono la palazzina sono stati trasferiti ad altra proprietà in data relativamente recente e comunque successiva al 1989, si evidenzia che la particella di corte Fg 5 part.129 ex sub 13, particella su cui insiste il perimetro del balcone indagato, all'epoca di presentazione della Sanatoria non era certamente bene comune, ma bensì bene esclusivo dell'allora Ditta [REDACTED].

Conseguentemente a questo dato, anche l'elaborato planimetrico è stato aggiornato, basti rilevare che la sagoma del fabbricato in oggetto emerge nella forma il corpo del balcone poiché, come già detto lo stesso insiste sulla particella di corte comune fg 5 part.129 sub ex13.

Alla luce delle considerazioni esposte si rileva infine la conformità catastale ed urbanistica del Lotto 1. Richiamando la relazione conclusiva del precedente incarico depositata dallo scrivente CTU in data 11.1.2023 e discussa in udienza con le parti, conseguentemente all'incarico disposto dal G.E. in sede di udienza del 16.6.2022, si rendeva necessario operare il frazionamento della corte poiché una parte di esse era gravata da uso civico. Conseguentemente a questo frazionamento si è giunti alla definizione delle nuove consistenze delle u.i.u. in cat.F/1 area urbana della corte esterna del fabbricato ora meglio individuate nell'elaborato planimetrico ivi allegato.





**Quesito richiesto: 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;*

Come già detto in precedenza, relativamente all'immobile identificato al Foglio 5 particella 129 subalterno 2, non esistono difformità da sanare poiché la verifica catastale ed urbanistica dell'immobile periziato è in entrambi i casi soddisfatta.

**Quesito richiesto: 11**

*la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).*

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE per il bene identificato al **Foglio 5 particella 129 subalterno 2, Comune Catanzaro cat. A/3 PT**, mediante software TerMus versione 42.00.

TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015  
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi  
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici



**Procedura Esecutiva n. 60/2022 R.G.E.**  
**Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro** [REDACTED]

- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M.26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EP<sub>glsomma</sub> di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

### **Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300**

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone lì 12/04/2023

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Convocazione 1° Sopralluogo 17.2.2023;
- ✓ Convocazione 2° Sopralluogo 23.2.2023;

**Allegato 2:**

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 23.2.2023;

**Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- ✓ Porzione di mappa catastale **Foglio 5 particella 129**;
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio *Fg 5 particella 129 subalterno 2*;
- ✓ Elaborato planimetrico *Foglio 5 particella 129*;
- ✓ Elenco Subalterni *Foglio 5 particella 129*;
- ✓ Visura nominativa debitrice eseguita;

**Allegato 4:**

- ✓ Ispezioni Ipotecaria - *Foglio 5 particella 129 subalterno 2*;

**Allegato 5:**

- ✓ Atto pubblico di donazione del 11/07/2001 rep.38231 rogante Notaio Perrella Gianluca;

**Allegato 6:**

- ✓ Concessione in Sanatoria rilasciata in data 05/06/1989 prot. n.4886/86
- ✓ Documentazione Urbanistica citata a pag. 27;

**Allegato 7:**

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Catanzaro;
- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta SUE CALABRIA;

**Allegato 8:**

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari;

**Allegato 9:**

- ✓ APE\_ Certificato Energetico Immobile identificato al *Foglio 5 particella 129 subalterno 2*;

