

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 15/2023 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A.

CONTRO



## ALLEGATI ALLA RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

Il C.T.U.  
**Dott. Ing. Mario Bitonti**



**ALLEGATI:**

- 1) - Visura Catastale;
- 2) - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;
- 3) - Verbale di primo accesso e sopralluogo;
- 4) - Certificato di Collaudo D.I.A. prot. n° 61008 del 10/07/2009;
- 5) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 6) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 7) - Attestato di Prestazione Energetica;
- 8) - Documentazione fotografica.

ALLEGATO 1

VISURA CATASTALE

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **09/11/2023**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023**

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

Foglio **48** Particella **1336** Subalterno **3**

Foglio **48** Particella **1340** Subalterno **4**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 268,56**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

**Indirizzo:** DISCESA CARBONE n. 45 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **102 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **101 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2019 Pratica n. CZ0060600 in atti dal 04/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10582.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

**> Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **48** Particella **1336** Subalterno **3**

Foglio **48** Particella **1340** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in atti dal 21/12/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16271.1/2018)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **48** Particella **1336**

Foglio **48** Particella **1340**

**> Indirizzo**

DISCESA CARBONE n. 45 Piano 1

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in atti dal 21/12/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16271.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 268,56**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2019  
Pratica n. CZ0060600 in atti dal 04/09/2019  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10582.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)  
Notifica effettuata con protocollo n. CZ0060960 del  
06/09/2019

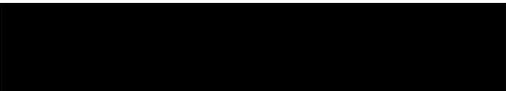
> **Dati di superficie**

Totale: **102 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **101 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in  
atti dal 21/12/2018 Protocollo NSD n. FUSIONE-  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
16271.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
21/12/2018, prot. n. CZ0101696

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

>   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/02/2012 Pubblico ufficiale   
 Sede LAMEZIA TERME (CZ)  
Repertorio n. 122 - PERMUTA Nota presentata con  
Modello Unico n. 2545.2/2012 Reparto PI di  
CATANZARO in atti dal 24/02/2012

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CATANZARO (C352) (CZ)  
Foglio **48** Particella **1340** Subalterno **3**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**A L L E G A T O 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0101696 del 21/12/2018

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

Discesa Carbone

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 48  
Particella: 1336  
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

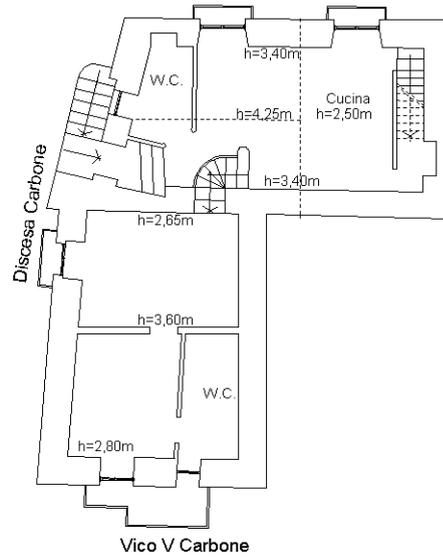
Prov. Catanzaro

N. 2754

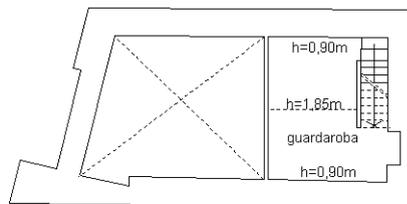
Scheda n. 1      Scala 1:200

**Piano Primo**

Via Gradoni Porta marina



**Piano Primo (soppalco)**



Ultima planimetria in atti

**ALLEGATO 3**

**VERBALE DI PRIMO ACCESSO E SOPRALLUOGO**

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Sezione Esecuzioni immobiliari

Proc. Esec13/2013

Custode: Avv. Emilio reitano Pandullo

### Verbale di accesso del custode giudiziario

L'anno 2023, il giorno 11 del mese di ottobre, alle ore 9:30, io sottoscritto Avv. Emilio Reitano Pandullo, nominato, con provvedimento del 04.09.2023 del G.E, custode dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura immobiliare n. 13/2023 R.G.Es. Tribunale di Catanzaro, creditore BNL contro [REDACTED] mi sono recato in Catanzaro alla Via Discesa Carbone n. 45, presso l'immobile pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata del 20.09.2023 ricevuta in data 22.09.2023.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì l'Ing. Mario Bitonti nominato CTU dallo stesso provvedimento sopra menzionato.

All'interno dell'immobile pignorato ho rinvenuto la presenza del [REDACTED] il [REDACTED]

identificato a mezzo [REDACTED]

asciato dal [REDACTED]

Comune di Catanzaro

Ho informato i presenti [REDACTED]

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre

la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

- che il custode concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, quindi, chiesto *alle debitrice* chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile pignorato e questi mi ha riferito che è occupato da *lei, in quanto residente nell'immobile, quale abitazione principale e unica*.  
Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig.

*[redacted]* .....se l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

*che s'è stato avuta influenza dal tetto, che però è stato sistemata*

Ho ammonito *la debitrice* del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare, che *risulta in normale stato di manutenzione*.

Ho, altresì, informato *[redacted]* che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto *la debitrice* alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene.

*[redacted]* dichiara: *decente*

.....  
.....  
.....



ALLEGATO 4

CERTIFICATO DI COLLAUDO D.I.A. PROT. N° 61008 DEL 10/07/2009

ΔΙΑ 2009 - n° 539

COMUNE DI CATANZARO  
Settore Urbanistica  
15 FEB 2012  
13616

- > Al Signor Sindaco del Comune di CATANZARO
- > Al Responsabile della Sezione Edilizia Privata del Comune di Catanzaro

OGGETTO: Denuncia di inizio attività - prot. n. 61008 del 10 luglio 2009-  
Comunicazione fine Lavori e trasmissione documenti.

Il sottoscritto [redacted]  
residente a [redacted]  
[redacted] quale proprietario e, in riferimento alla Denuncia inizio  
attività emarginata in oggetto,

**COMUNICA**

- che, i lavori, sono stati ultimati in data 1° febbraio 2012;

**TRASMETTE**

- copia della dichiarazione di avvenuta presentazione della variazione catastale;
- certificato di collaudo finale;
- copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti;

Catanzaro, 13.02.2012

Il committente

[redacted signature]

COMUNE DI CATANZARO  
Settore Urbanistica  
smistata il [redacted]  
alla Sezione [redacted]  
al Resp. del Prog. [redacted]

COMUNE DI CATANZARO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE  
Fotocopia rilasciata da questo ufficio.  
Catanzaro, li 14 DIC. 2016



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Ing. Giovanni [redacted]

## CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

Il sottoscritto dott. geom. Raffaele Chirumbolo, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n.1266, con studio in Lamezia Terme, via Del Progresso n.181, a seguito incarico ricevuto in data 27.07.2009 dal Sig. [REDACTED] residente [REDACTED] quale proprietario e committente, esaminato il progetto allegato alla denuncia di inizio attività (art.23 del DPR N.380/2001) n. prot. 61008 del 10 luglio 2009, relativo ai lavori di restauro e miglioramento strutturale di un fabbricato in muratura, sito in Comune di Catanzaro, alla Discesa Carbone n. 45 ed, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi sull'immobile interessato,

### PREMETTE

-che, l'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Catanzaro reparto fabbricati, al foglio n 48 particella n. 1340 sub.3 e che è stata presentata dichiarazione di variazione catastale;

-che i lavori risultano ultimati in data 1.02.2012;

### CERTIFICA

inoltre, ai sensi e per gli effetti dell' art. 23 comma 7 e dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, che le opere edilizie realizzate nell'immobile in premessa indicato sono state eseguite in conformità al progetto presentato con la denuncia di inizio attività n. prot. 61.008 del 10 luglio 2009 e, pertanto ne collauda le opere anche in riferimento all'attestazione dell'avvenuta dichiarazione di inizio attività presentata presso il Dipartimento n.9, settore tecnico decentrato n.6 (ex genio Civile) Regione Calabria con prot. n. 17019 del 30.07.2009.

Lamezia Terme, 6.02.2012

Il tecnico collaudatore

Dott. Geom. Raffaele Chirumbolo

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro

Iscrizione A.P.  
N. 1266

Geom. Laureato  
Raffaele Chirumbolo

*Informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Leg.vo 30/6/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali): I dati personali sopra riportati sono necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge nell'ambito del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo.*

I.C.E.R. [redacted]  
VIA DELLE PALME N. 7  
88046 LAMEZIA TERME (CZ)  
Tel. 0968/462089 Fax 0968/340397  
[redacted]

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante dell'impresa [redacted] operante nel settore ELETTRICO, con sede in via delle Palme n. 7, 88046 Comune di Lamezia Terme (CZ), Tel. [redacted] Partita IVA [redacted] (C.A. n. [redacted]) della Camera C.I.A.A. di CATANZARO n. 165816  
 iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di CATANZARO n. 165816  
 iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di n. 61528

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO ELETTRICO inteso come:

- nuovo impianto
- trasformazione
- ampliamento
- manutenzione straordinaria
- altro

commissionato da [redacted] installato nei locali nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48 particella n. 1340 sub 3 in edificio adibito ad uso:

- industriale
- civile
- commercio
- altri usi;

L'impianto ha una potenza massima impegnabile di 3kw.

#### DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego: DM 37/08; norma CEI 64-8
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6)
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge

#### Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati
- schema di impianto realizzato
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali
- attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati

#### Allegati facoltativi:

#### DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 08/02/2012

[redacted signature]

[redacted signature]

(timbro e firma)

DICHIARAZIONE N° 03/10 del... 20-11-2010

Il sottoscritto [redacted]  
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) [redacted]  
operante nel settore **TERMOIDRAULICO** con sede in via **C.DA GACCIA** n. SNC  
comune **88046 LAMEZIA TERME** prov. **CZ**  
telefono \_\_\_\_\_ P.Iva [redacted]  
iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di **CATANZARO**  
iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n. 443) di **CATANZARO**  
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica)  
**Impianto interno a gas per alimentazione caldaia e piano di cottura**

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  
 altro (1)

tipologia gas distribuito **Gas II° famiglia (gas naturale/gas metano/canalizzato)**

Nota - per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia, GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso.  
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da [redacted]  
installato nei locali siti nel comune di **CATANZARO** prov. **CZ**  
via [redacted] piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_  
di proprietà di [redacted] residente in via [redacted]  
comune [redacted] prov. **CZ**

in edificio adibito ad uso  industriale  civile  commercio  altri usi \_\_\_\_\_

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

rispettato il progetto redatto ai sensi dell' art. 5 da (2)

Responsabile tecnico: **GRANATO SERGIO**

Professionista:  
Collegio/Ordine di \_\_\_\_\_

seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) **UNI 7129:2008**

installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

**Allegati obbligatori:**

progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);

relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);

schema d'impianto realizzato (6);

riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

**Allegati facoltativi:**

allegati facoltativi (8) \_\_\_\_\_

**CLINA**

**IMPIANTI TERMOIDRAULICI**

ogni responsabilità, \_\_\_\_\_

da manomissione dell'impianto  
o riparazione.

carenze

il res. \_\_\_\_\_

il dichiarante (8) \_\_\_\_\_

**AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE:** responsabilità del committente e del proprietario, art. 8 (3)

firmato \_\_\_\_\_

Il committente dei lavori sopraindicati dichiara di aver ricevuto copia/e della presente per gli usi consentiti/obbligatori di legge.

firma \_\_\_\_\_

Committente

Ubicazione Impianto

Impresa/Ditta

Resp. tecnico

**Sez. I: Riferimenti inerenti alla documentazione**

**Quadro A** Dichiarazione di conformità<sup>(1)</sup> n° 03/10 Committente

**Progetti:**

- Progetto impianto gas<sup>(2)</sup> (Responsabile Tecnico solo per Qn <= 50 kW)
- Progetto impianto gas<sup>(2)</sup> (Professionista per qualunque Qn) rif.
- Progetto camino/canna fumaria<sup>(3)</sup> (Responsabile Tecnico solo Qn <= 50 kW)
- Progetto camino/canna fumaria<sup>(3)</sup> (Professionista per qualunque Qn) rif.
- Progetto di prevenzione incendi<sup>(4)</sup> rif.

**Quadro B** Dichiarazioni precedenti<sup>(5)</sup>

- Impianto gas: rif. n° \_\_\_\_\_ data - - \_\_\_\_\_  
Impresa/ditta \_\_\_\_\_
- Camino/Canna fumaria: rif. n° \_\_\_\_\_ data - - \_\_\_\_\_  
Impresa/ditta \_\_\_\_\_

**Quadro C**<sup>(6)</sup> (facoltativo)

- Progetto impianto interno gas esistente rif.
- Progetto camino o canna fumaria esistente (c.c. / c.c.r.) rif.
- Certificato di prevenzione incendi (CPI) rif.
- Relazione tecnica (D.M. 13/12/93) rif.
- Dichiarazione di rispondenza (art. 7, comma 6) rif.

**Sez. II: Relazione schematica**

**Quadro A**

Impianto gas di portata termica totale (Qn)<sup>(\*)</sup> = **33,00 kW<sub>tot</sub>**

**Scenario A**

- Nuovo impianto gas
- Modifica Impianto gas esistente
- Installazione/allacciamento di apparecchi gas
- Installazione di un tratto di tubazione
- Installazione di un pezzo speciale
- Collegamento degli apparecchi alla canna fumaria
- Realizzazione delle aperture di ventilazione
- Realizzazione delle aperture di aerazione
- Camino singolo  Canna fumaria collettiva (c.c.)
- Canna fumaria collettiva ramificata (c.c.r.)
- Altro<sup>(7)</sup> Scarico a Parete \_\_\_\_\_

**Scenario B**

- Con apparecchi collegati 33,00 kW<sub>tot</sub>
- Solo predisposizione 0,00 kW<sub>tot</sub>  
(senza collegamento agli apparecchi con terminali chiusi con tappi avvitati)
- Collegamento di \_\_\_\_\_
- Sostituzione di \_\_\_\_\_
- Adeguamento alla norma/regola tecnica \_\_\_\_\_
- Altro<sup>(7)</sup> \_\_\_\_\_

**Scenario C**

- Esecuzione effettuata in conformità di un progetto redatto da un Professionista
- Esecuzione effettuata in conformità di un progetto redatto da un Responsabile Tecnico

**Nota:** La relazione schematica dell'intervento effettuato può considerarsi esaustiva spuntando in modo sequenziale gli "Scenari A, B, C".  
 (\*) La "portata termica totale" dell'impianto gas sul quale sono stati eseguiti i lavori (realizzazione, modifica, sostituzione apparecchi, ecc.), deve essere calcolata sommando le portate termiche nominali (kW) di tutti gli apparecchi gas per i quali l'impianto è predisposto, siano essi installati, preesistenti o installabili in tempi successivi. La portata termica nominale è il valore dichiarato dal costruttore e, più chiaramente il valore maggiore riportato sulla targhetta dell'apparecchio. Per gli apparecchi a condensazione il dato è riferito al potere calorifico inferiore (Hi / p.c.i.).

**A L L E G A T O 5**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA ZONA B6  
DEL COMUNE DI CATANZARO RILEVATE DALL'O.M.I.  
PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** CATANZARO

**Fascia/zona:** Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SE

**Codice zona:** B6 MBRE, VIA ASSANTI

**Microzona:** 3

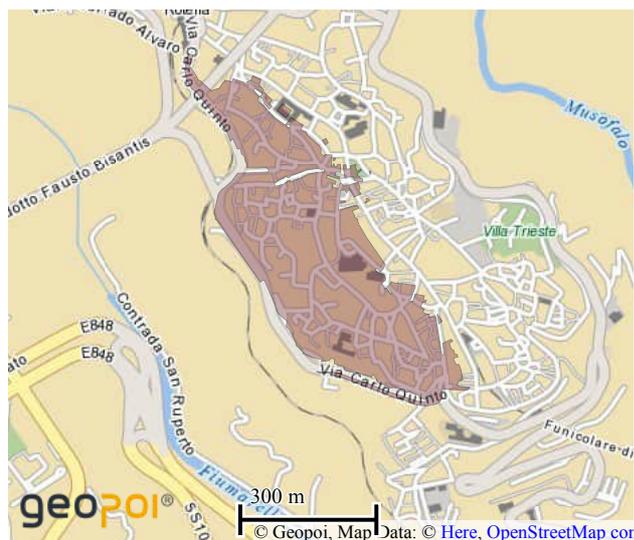
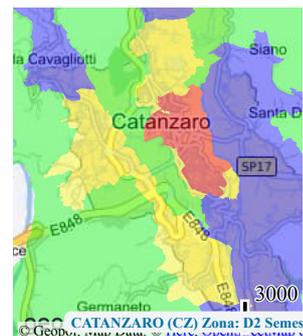
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	980	L	3,3	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	900	L	3,1	3,6	N
Box	Normale	440	490	L	2,6	2,9	N
Posti auto coperti	Normale	350	400	L	2,1	2,3	L
Posti auto scoperti	Normale	210	270	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)

**A L L E G A T O 6**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA ZONA B6  
DEL COMUNE DI CATANZARO RILEVATE  
DA BORSINO IMMOBILIARE.IT  
PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE**

# Catanzaro (CZ)

ZONA VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

📍 Posizione Zona

Centro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



📍 Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
<a href="#">Quotazioni di Vendita</a>		<a href="#">Quotazioni di Affitto</a>	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro 849</i>	Valore medio <i>Euro 982</i>	Valore massimo <i>Euro 1.115</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo <i>Euro 682</i>	Valore medio <i>Euro 790</i>	Valore massimo <i>Euro 898</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro 622</i>	Valore medio <i>Euro 698</i>	Valore massimo <i>Euro 774</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo <i>Euro 729</i>	Valore medio <i>Euro 867</i>	Valore massimo <i>Euro 1.006</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>

Geom. Domenico Corradino

331779677 096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**  
Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ

[Sito web](#)

## Servizi Immobiliari



**Valutazioni Certificate**

A partire da 150 €

[PROCEDI](#)

Asta Appartam  
€ 5291

**ALLEGATO 7**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

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

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**



Regione : **Calabria**  
 Comune : **Catanzaro (CZ)**  
 Cod.Istat: **79023**  
 Indirizzo : **Via Discesa Carbone**  
 CAP **88100**  
 Piano : 1 - Interno : /  
 Coord. GIS : **Lat : 38.9061111111111 ; Long : 16.5930555555556**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1940**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **57.27**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **367.38**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Catanzaro - C352</b>	Sezione		Foglio	<b>48</b>	Particella	<b>1336</b>
Subalterni	da 3 a 3	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.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">   </td> <td align="center">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">- Meno efficiente</p>	<p><b>EDIFICIO</b></p> <p><b>A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p align="center"><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p align="center"><b>F</b></p> <p align="center">EP gl,nren <b>288.28</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
	INVERNO	ESTATE					

### 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	173.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 288.28 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1630.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 1.42 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 54.26 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

### RACCOMANDAZIONI

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

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Intervento di sostituzione della caldaia con pompa di calore	NO	10.0	D ( 135.83 )	<b>A1</b> <b>78.87</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN1	Intervento di isolamento a cappotto	NO	42.0	D ( 143.23 )	

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	367.38	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	368.82	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.0039
EPH,nd	192.57	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0605	-
YIE	0.1300	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2017		gas naturale	24.20	0.77 $\eta_H$	1.16	250.53
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2017		gas naturale	24.20	0.44 $\eta_W$	0.26	37.75
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.

Per tali interventi sono previsti incentivi in forma di detrazione fiscale al 50% delle spese sostenute

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]
Indirizzo	Via De Gasperi, 62 - Catanzaro (CZ)
E-mail	ing.mario.bitonti@gmail.com
Telefono	+39 3358253816
Titolo	Ingegneri
Ordine / Iscrizione	degli Ingegneri di Catanzaro n° 1122
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' 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 imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' 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

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 11/10/2023
---	----	-----------------

### 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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 08/04/2024

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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

ALLEGATO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n° 1 – Fabbricato in cui si trova l'alloggio pignorato al piano 1°, con ingresso da Discesa Carbone



Foto n° 2 – Fabbricato in cui si trova l'alloggio pignorato al piano 1° - vista da Vico V° Carbone



Foto n° 3 – Alloggio pignorato: Cucina-Soggiorno



Foto n° 4 – Alloggio pignorato: Bagno zona giorno

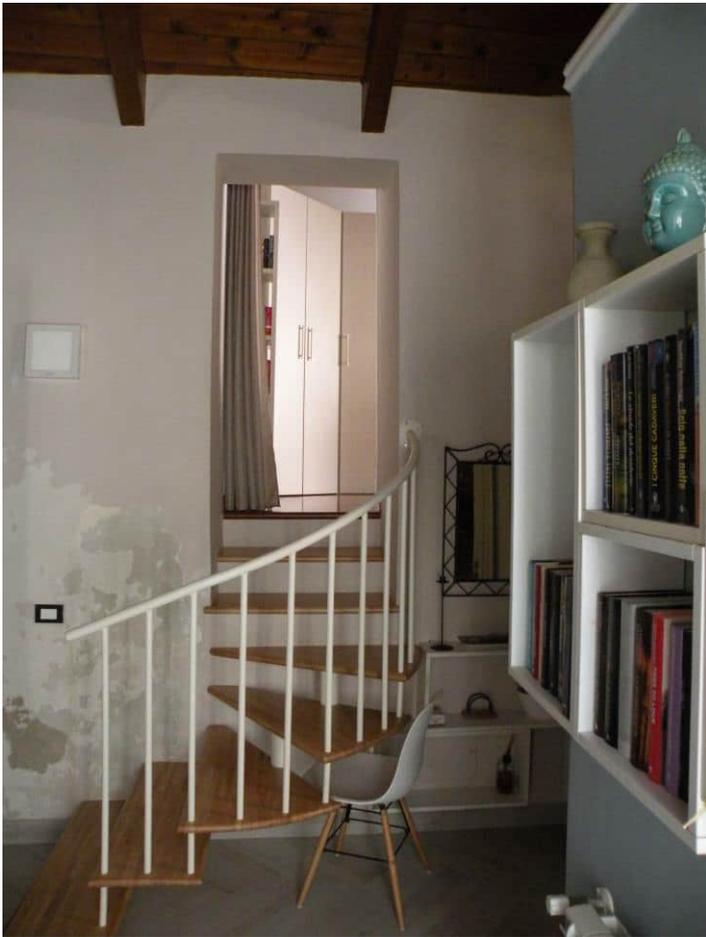


Foto n° 5 – Scala accesso zona notte

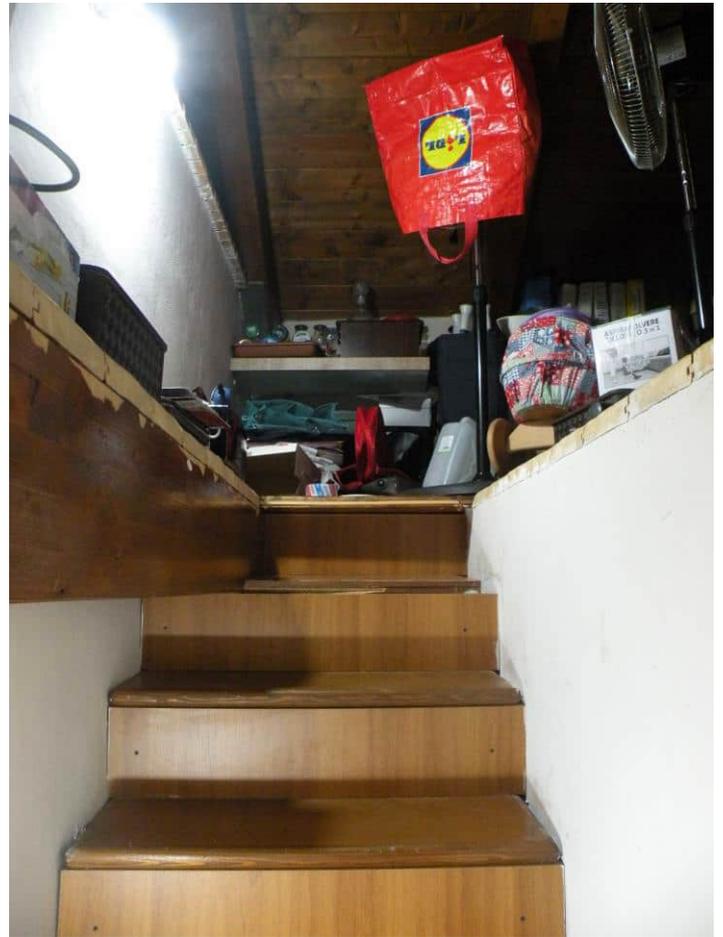


Foto n° 6 – Scala accesso soppalco

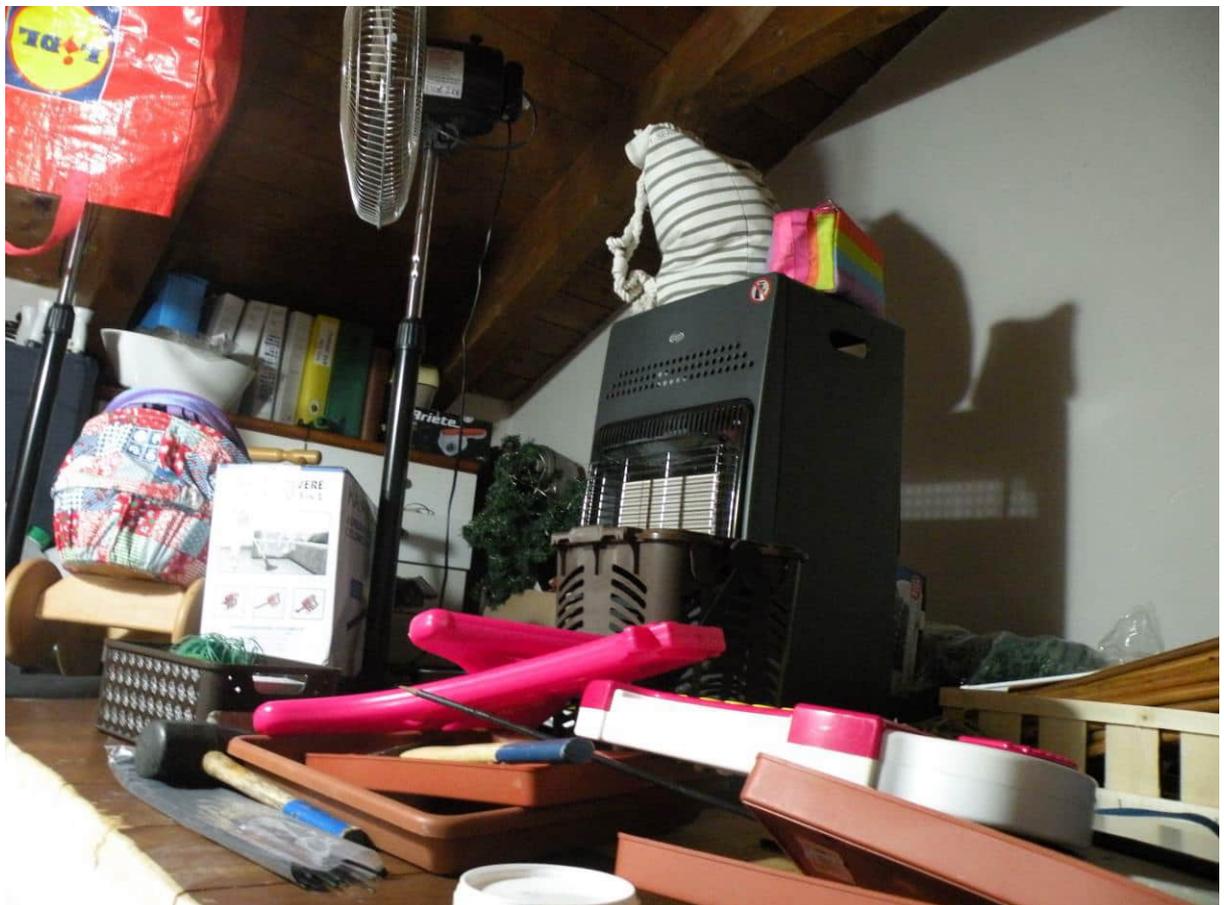


Foto n° 7 – Alloggio pignorato: soppalco



Foto n° 8 – Alloggio pignorato: Zona notte – Camera di passaggio



Foto n° 9 – Zona notte – Camera di passaggio



Foto n° 10 – Zona notte – Camera



Foto n° 11 – Bagno zona notte