

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2021

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUCA MERCURI

***RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO***

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Luca Mercuri, nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.100/2021, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

*Il G.E., nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 2) e 3)** (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e lo stato di possesso del bene, con 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”).*

Assunto formalmente l'incarico tramite accettazione telematica, provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro.

Procedendo poi alla lettura degli allegati di procedura, acclusi al fascicolo telematico, contattavo telefonicamente il nominato custode, l'Avv. Larussa, col quale si concordava di effettuare un accesso congiunto alla data del 28 gennaio 2022.

Di fatto, in pari data , assieme al delegato ci recavamo in Copani Marina nel Villaggio Carrao dando corso al sopralluogo.

Per come riportato nel verbale di accesso, si è tentato di individuare l'immobile oggetto di pignoramento, attesa la mancanza di collaborazione da parte degli esecutati, non riuscendovi si è provveduta a contattare la Polizia Municipale del comune di Cropani, senza comunque ottenere notizie utili alla procedura.

Nel corso del tempo, atteso che il sottoscritto era impegnato in loco per altro incarico tecnico, contattavo l'ufficio tecnico comunale ed alcuni colleghi del posto, i quali mi rassicuravano che avrebbero contattato alcune persone che erano a conoscenza dei recapiti telefonici dei soggetti esecutati.

Sta di fatto che agli inizi del mese di marzo mi veniva fornito un recapito telefonico cellulare di un signore abitante nella provincia di Lecco, parente degli esecutati.

Raggiunto al telefono questo signore e spiegata la questione, costui si palesava quale parente della signora Marchio e per questo mi rassicurava del suo interessamento a

mandare sul posto un signore che avrebbe aperto (e quindi finalmente individuato) l'immobile oggetto di esecuzione.

Mi richiedeva però un lasso di tempo tale da consentire al corriere di consegnare le chiavi a codesto signore.

Dopo varie telefonate, finalmente alla data del 29 marzo avevo modo di accedere all'immobile in questione.

Sul posto convenivano, oltre che al sottoscritto ed al custode nominato, il signor Bubbo Rosario nell'interesse degli esecutati, il quale dava corso all'apertura del cancelletto del piccolo cortile ed all'apertura di una controporta posta sul ballatoio . Non si riusciva invece ad aprire la serratura del portoncino d'ingresso, comunque si accedeva all'interno del piccolo appartamento a mezzo di una finestra posta nel ballatoio esclusivo dell'unità immobiliare.

Nel contesto delle operazioni di accesso, limitate alla sola visione dell'immobile, si dava atto che il locale esecutato risultava ubicato in un contesto di fabbricati a schiera facenti parte del complesso edilizio " Villaggio Carrao " , a margine dell'abitato di Cropani Marina.

Planimetricamente , l'unità esecutata si sviluppa sul primo livello dello stabile ed ha in dotazione una piccola corte di accesso recintata sulla quale risulta edificato un magazzino verosimilmente non in regola dal punto di vista concessorio-urbanistico.

L'interno del piccolo alloggio si presenta in stato di evidente inutilizzo, con gli impianti staccati /luce ed acqua) e privo di impianti di riscaldamento e raffrescanti.

Nello specifico, consta di un ingresso su ballatoio, oggi chiuso con delle serrande a tutta altezza, con un modesto accesso soggiorno-cucina, una stanza da letto ed un bagno.

L'unità immobiliare, risulta rifinita come in uso negli anni 80, completo di impianti tecnici sottotraccia, seppur privo di certificazioni impiantistiche , con infissi in alluminio anodizzato semplice , rivestimento in mono ceramica e pavimentazione in monocottura, il bagno è completo negli accessori e la pitturazione è eseguita con pittura semilavabile in uso fin dall'impianto del fabbricato.

Dal punto di vista planimetrico-catastale vi è, in linea generale, conformità tra quanto riportato nelle planimetrie e lo stato dei luoghi, fermo restando che nel seguito, dovrò, come da prassi, accertare la conformità agli eventuali titoli urbanistici da rinvenire nei preposti uffici comunali.

L'unità immobiliare è riportata in catasto urbano del comune di Cropani al foglio 31 part. 471 sub 4 Uiu graffata.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nei confronti di [REDACTED] (cf [REDACTED]) per $\frac{3}{4}$ del bene e [REDACTED] (cf [REDACTED]) per $\frac{1}{4}$ del totale, e quindi per l'intero bene immobile in Cropani Marina (CZ) Viale Carrao in Catasto Fabbricati al foglio 31 part. 470 sub 4 graffato alla particella 471 sub 4 cat. A/4 piano T -1 lotto 78 di mq. 36,00 ed aree scoperte 28 mq, rendita € 127,05.

quindi l'intera proprietà elencata al punto di cui sopra.
STATO DI POSSESSO DEL BENE

Per come anzidetto, l'immobile, allo stato dell'accesso, risulta in possesso degli esecutati.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della ricorrente e la certificazione notarile a cui ci si conforma.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta pervenuto agli esecutati per come riassunto nella relazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche degli stessi quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni, conformità catastale, e livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato, risulta ubicato nel Villaggio Marino "Carrao" di Cropani Marina (CZ), comune posto sul litorale del versante del mar Jonio, in direzione Catanzaro_Crotone. Dalla città di Catanzaro dista circa 15 KM.

Di fatto, l'area di ubicazione del cespite pignorato, risulta ben servita anche dal punto di vista delle infrastrutture, ovviamente con riferimento al comune di Cropani Marina.

DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare esecutata ha una destinazione d'uso ad abitazione civile per brevi vacanze.

L'immobile è dotato di un piccolo cortile al piano terra su cui risulta impiantato una modesta struttura in prefabbricata priva di autorizzazioni edilizie.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'unità esecutata, ricade in un contesto edilizio costituito da un edificato di immobili a schiera, classiche residenze per vacanze, il tutto per come nelle allegate planimetrie catastali. (cfr foto).

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

Per come in allegati planimetrici di piano in atti.

Risultano eseguite alcune superfetazioni non conformi alle norme edilizie.

LIVELLI DI FINITURE

I livelli di finitura presenti sono quelli in uso negli anni 70-80, periodo di edificazione dell'intero complesso immobiliare.

L'intero immobile risulta completamente utilizzabile perché allacciato alle utenze di rete presenti.

Nello specifico le rifiniture presenti, con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge, appaiono comunque non in esercizio, le porte interne e le finestre sono mediocrementemente mantenute.

L'immobile non è provvisto dell'impianto di riscaldamento ne di raffrescamento.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, ciò vale anche per il bene in esame, anche perché detto immobile risulta ubicato in prossimità un centro abitato ove negli ultimi anni è ripreso l'evento della emigrazione giovanile verso il nord Italia, con il conseguente fenomeno degli immobili vuoti ed abbandonati.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 802,50/mq. (Osservatorio Immobiliare € media 725,00- Banca Dati Agenzia delle Entrate in € media 880,00/mq.), nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari, associate al contesto di specie, ossia zona litoranea del comune e/o villaggi turistici, in prossimità di aree munite dei servizi essenziali, si attesta in € 750,00/mq.

*Mediando i suesposti valori (€ 802,50 \ € 750,00):2 avremo la **media ponderata di € 776,25/mq.**, che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, in particolare se raffrontata alla tipologia edilizia in esame.*

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, di modeste dimensioni planimetriche, non si presta ad alcun tipo di frazionamento.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per la formazione di ulteriori lotti.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate, non risultano vincoli o gravami sulle quote di proprietà in esecuzione, fatti salvi i contenuti di cui alla relazione ipotecaria notarile.

Si disconosce pure la eventualità di debiti a livello condominiale, risultando impossibile rintracciare l'amministratore del villaggio.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata secondo gli atti allegati alla esecuzione.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate nei preposti uffici comunali, è emerso che l'immobile è stato edificato a seguito di lottizzazione edilizia in località "Sena" ed in testa alla ditta "██████████"

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Tecnico del Comune di Cropani, risulta che l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade interamente in zona BI (cfr cert. allegato).

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la non presenza di impianti deputati alla produzione di fonti di calore. Gli impianti tecnici ad esso allocati, risultano quelli in uso riferiti agli anni 80 e comunque staccati dalle utenze, pertanto non rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, si allega l'APE relativo al quoziente immobiliare in classe G.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale formalizzata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi e corte esterna è stata valutata nella misura del 10%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
Piano Primo Fg. 31 part. 470 sub4 e 471 sub 4 graffata	36,00 + 28,00 di corte esterna	38,80

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I valori degli immobili pignorati si determinano facendo riferimento alla superficie ponderata degli immobili, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

Piccola unità immobiliare in Cropani Marina , foglio 31, part. 470 sub 4 e 471 sub 4 graffata	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.) 38,80	38,80
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€) 776,25	30.118,50
Al suddetto valore di stima, va detratto l'importo relativo alla demolizione del piccolo locale posto al piano terra, nella corte esclusiva, ed al ripristino , nella funzionalità, degli infissi . Ancora , vanno ripristinati gli elementi di partizione del portico, eliminando le serrande ivi poste.	Costo delle operazioni di eliminazione delle superfetazioni, a detrarre dalla valutazione	€ 2.000,00
		Valore di stima € 28.118,50

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, avremo che il valore del cespite è;

LOTTO unico, composto da:

- **Unità immobiliare in Cropani Marina (CZ) foglio 31 part. 470 sub4 cat. A/4, vani 3, rendita catastale € 127,05 piano primo con annessa corte scoperta part 471**

Totale 28.118,50

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto.

Allegati :

- *verbale di accesso;*
- *documentazione fotografica;*
- *visure e planimetrie;*

Catanzaro li 27 aprile 2022

il CTU

Arch. Domenico Riccelli



Studio legale Avv. Massimo Larussa
Associazione professionale
Cod. fisc e part. IVA: 03145560797
Via Alessandro Turco, n.83 - 88100/ CATANZARO
Te.10961.743951 - Fax: 0961.743965
E-mail: massimo.larussa@virgilio.it
Email: martialarussa@hotmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
- SEZIONE I CIVILE -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E Dott. Luca Mercuri
Procedura esecutiva n.100/2021 R.G.E.

Verbale di accesso
Immobile sito nel Comune di Cropani (CZ), Viale Carrao

L'anno 2022, il giorno 28 del mese di gennaio, alle ore 10.20 circa, **io sottoscritto avv. Maria Larussa, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva iscritta al n.100/2021 R. G. E. del Tribunale di Catanzaro** e come tale promossa da Banca popolare di Sondrio S.c.p.A., nei confronti dei sig.ri [REDACTED] **con provvedimento reso il giorno 13 dicembre 2021** da parte del giudice dell'Esecuzione dr. Luca Mercuri, mi sono nuovamente recata presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come tale appartenente ai soggetti eseguiti ivi menzionati, avendo dapprima concordato questo mio accesso sia con il nominato CTU (arch. Domenico Riccelli) a cui in data 18 gennaio 2022 è stata inviata una nuova comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo.

In data 22 gennaio 2022 veniva invece inviata altra separata comunicazione, a mezzo racc.ta a.r., ad entrambe le parti debentrici esegutate, allegando altra copia del provvedimento di nomina.

Significo altresì che detta attività si è resa necessaria in quanto le parti debentrici non abbiano ad oggi inteso collaborare, non inviando alcun riscontro alle precedenti comunicazioni.

Si procede pertanto con le operazioni di accesso presso l'immobile pignorato ed il sottoscritto Custode Giudiziario, unitamente al CTU (arch. Domenico Riccelli) si è recato presso il villaggio Camo, sito in Cropani
nonine al fine di identificare il bene pign. oggetto
di pignoramento immobiliare; nondimeno, e stante
in possesso delle documentazioni richieste e
rilasciate dal Comune, ogni tentativo, parzialmente
utile, si è tentato di individuare con certezza il bene pign.,
che non riuscendo si è perciò provveduto a contattare
le Polizia Municipale del Comune di Cropani, non
ottenendo riscontro dalle Polizia Municipale, e

nonostante le richieste e persone presenti in loco, che però dichiarano di non conoscere la sig.ra [redacted] né lo di lei abitazione, il bene proposto non è stato individuato con certezza, e pertanto, si dichiara chiedo il presente verbale, ed è il CTU si ritiene di effettuare più precisa localizzazione del a cui ha perciò chiesto, giusta quanto rappresentato nella riferita comunicazione di fornire copia della documentazione ivi richiamata e come tale notificata a mezzo pec del 29/12/2021.

Il sopra richiamato sig.

del bene proposto medesimo. Il suddetto verbale, invece, si ritiene di effettuare in copia, più precisa presso il Comune di Caspevi e di chiedere di rubricare il nominativo di eventuale Amministratore di Condominio.

Si è perciò dato seguito all'ispezione dei luoghi, procedendo per prima con verifica del seguente bene:

Alta presenza del sottoscritto Custode Giudiziario, il sig. _____
ha dichiarato _____

Il sottoscritto ha perciò nuovamente edotto il sig. _____
di quanto già contenuto nella ordinanza notificata dal sottoscritto custode, da valersi anche in
tale circostanza in quanto contenente gli avvertimenti e gli obblighi a cui sono tenuti i soggetti
a cui ad oggi è consentito ancora l'accesso presso il compendio immobiliare pignorato,
facendogli altresì presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto custode ha richiesto al sig.

_____ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto che _____

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio 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.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, quindi, ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento per verificarne le condizioni attuali ed ha potuto rilevare, che

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato il sig. _____ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

A tale ultimo scopo, e cioè al fine di consentire l'ispezione dei luoghi ai futuri

acquirenti, il sottoscritto Custode Giudiziario ha chiesto il recapito telefonico di casa e quello di telefonia mobile del sig. _____

_____, che provvedo di seguito a trascrivere:
tel.n. _____

_____, facendosi altresì consegnare copia delle chiavi di accesso.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. _____ ad essere eventualmente presente presso l'immobile nei giorni in cui dovesse risultare necessario effettuare visite presso il predetto appartamento da parte di chi dovesse essere interessato, per il futuro all'acquisto.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato, pertanto il sig. _____ alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o sul terzo pignorato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore e/o del terzo pignorato tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore e/o del terzo pignorato a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Essendo le ore 12:45, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto da n.5 (cinque) pagine viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà successivamente trasmessa a mezzo PEC, e/o a mezzo del Servizio Postale, alle parti che, nelle rispettive qualità, firmano anche per ricevuta la documentazione sopra indicata.

Catanzaro, 11 gennaio 2022

Le parti: _____

Il CTU: _____

Il Custode Giudiziario
Avv. Martia Larussa

Studio legale Avv. Massimo Larussa
Associazione professionale
Cod. fisc e part. IVA: 03145560797
Via Alessandro Turco, n.83 – 88100/ CATANZARO
Te.10961.743951 – Fax: 0961.743965
E-mail: massimo.larussa@virgilio.it
Email: martialarussa@hotmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
- SEZIONE I CIVILE -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E Dott. Luca Mercuri
Procedura esecutiva n.100/2021 R.G.E.

Verbale di accesso
Immobile sito nel Comune di Cropani (CZ), Viale Carrao

L'anno 2022, il giorno 29 del mese di marzo, alle ore 15.00 circa, *io sottoscritto avv. Maria Larussa, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva iscritta al n.100/2021 R. G. E. del Tribunale di Catanzaro* e come tale promossa da Banca popolare di Sondrio S.c.p.A., nei confronti dei sig.ri [REDACTED] *con provvedimento reso il giorno 13 dicembre 2021* da parte del giudice dell'Esecuzione dr. Luca Mercuri, mi sono nuovamente recata presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come tale appartenente ai soggetti esegutati ivi menzionati, avendo dapprima concordato questo mio accesso sia con il nominato CTU (arch. Domenico Riccelli) a cui in data 18 gennaio 2022 è stata inviata una nuova comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo.

In data 22 gennaio 2022 veniva invece inviata altra separata comunicazione, a mezzo racc.ta a.r., ad entrambe le parti debtrici esegutate, allegando altra copia del provvedimento di nomina.

Significo altresì che detta attività si è resa necessaria in quanto le parti debtrici non abbiano ad oggi inteso collaborare, non inviando alcun riscontro alle precedenti comunicazioni.

Si procede pertanto con le operazioni di accesso presso l'immobile pignorato ed il sottoscritto Custode Giudiziario, unitamente al CTU (arch. Domenico Riccelli)

*Sono presenti: il sig. [REDACTED]
e PERSUA, residente in [REDACTED]
identificato con carte di identità rilasciate dal
Comune di PERSUA - [REDACTED] il
pate in possesso delle chiavi dell'immobile pignorato
prevede ed assiste. E' altresì presente il CTU,
arch. Domenico Riccelli. Il sig. [REDACTED]
dichiara di aver ricevuto le chiavi e un [REDACTED]*

compiere delle debite sig. 10 [redacted]
Il sig. [redacted] dopo aver preso visione con lo [redacted]
debito esecuto, consegna le chiavi dell'immobile
esecuto.

a cui ha perciò chiesto, giusta quanto rappresentato nella riferita comunicazione di fornire
copia della documentazione ivi richiamata e come tale notificata a mezzo pec del 29/12/2021.
Il sopra richiamato sig. _____

Si è perciò dato seguito all'ispezione dei luoghi, procedendo per prima con verifica del
seguito bene; e corso di un difetto della serratura della
parte di ingresso dell'abitazione il sottoscritto contestualmente
e nominato C.T.U. sono stati effettuati
e lavorati entro nell'abitazione al fine di provvedere
di una finestra esistente la parte di ingresso e
eccedenti con attraverso
l'abitazione si presume al suo interno umido e in
discrete condizioni. Il sig. [redacted] stesso riferisce
che la parte debitrice esecutata morano da oltre
15 anni. Si è poi preso visione al piccolo manufatto
chiuso sulle porte di pertinenza del bene immobile, al cui
interno riscontra presenza di alcuni anelli (taroli - zedie) e simili.
Il C.T.U. riferisce che il piccolo manufatto può essere abitato.

Il sottoscritto custode si è fatto consegnare le chiavi di
accesso con la consentita eventualmente al c/o
la possibilità di effettuare altri accessi per l'ipotesi in
cui ne viene avvertita la necessità

Alla presenza del sottoscritto Custode Giudiziario, il sig. _____
ha dichiarato _____

Il sottoscritto ha perciò nuovamente edotto il sig. _____

di quanto già contenuto nella ordinanza notificata dal sottoscritto custode, da valersi anche in tale circostanza in quanto contenente gli avvertimenti e gli obblighi a cui sono tenuti i soggetti a cui ad oggi è consentito ancora l'accesso presso il compendio immobiliare pignorato, facendogli altresì presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto custode ha richiesto al sig.

[redacted] presente sul posto ed in quanto
delegato della sig.ra [redacted] se il compendio pignorato
necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto
che questo punto per i rappresentanti non era e
consente delle reali condizioni dell'appartamento
considerato da non essere mai visitato e/o ispezionato prima
l'appartamento.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, ammonito il sig. _____
del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del
compendio 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.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, quindi, ispezionato l'immobile oggetto di
pignoramento per verificarne le condizioni attuali ed ha potuto rilevare, che
l'immobile così come la pertinenze (balconi, scale e
giardini) necessitano di una somma manutenzione
risultando disabitata e/o inutilizzata da oltre un
decennio.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato il sig.
[redacted] presente per delega che l'immobile
pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente
a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

A tale ultimo scopo, e cioè al fine di consentire l'ispezione dei luoghi ai futuri

acquirenti, il sottoscritto Custode Giudiziario ha chiesto il recapito telefonico di casa e quello di telefonia mobile del sig. _____ *il quale ha informato*
che fosse lo stesso più fornito di nominato CTU e
_____ che provvedo di seguito a trascrivere:
tel.n. _____

_____, facendosi altresì consegnare copia delle chiavi di accesso.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. _____ ad essere eventualmente presente presso l'immobile nei giorni in cui dovesse risultare necessario effettuare visite presso il predetto appartamento da parte di chi dovesse essere interessato, per il futuro all'acquisto.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, *Comunicato* ~~informato~~ *si prestare* pertanto il sig. _____ *di prestare* alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o sul terzo pignorato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore e/o del terzo pignorato tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore e/o del terzo pignorato a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Essendo le ore _____, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto da n.5 (cinque) pagine viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà successivamente trasmessa a mezzo PEC, e/o a mezzo del Servizio Postale, alle parti che, nelle rispettive qualità, firmano anche per ricevuta la documentazione sopra indicata.

Catanzaro, 29 marzo 2022

Le parti: _____

Il CTU: _____

Il Custode Giudiziario
Avv. Martia Larussa _____

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 29 del mese di Marzo dell'anno 2022 alle ore 15:00

Io sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di C.T.U. mi sono recato in Grappoli Planura

alla Via Villaggio Camaro presso il luogo per cui è causa per inizio operazioni di

consulenza d'ufficio relativo alla lite tra Eni Spa 100/2021 Brucia Popolosa di Sordani

contro 

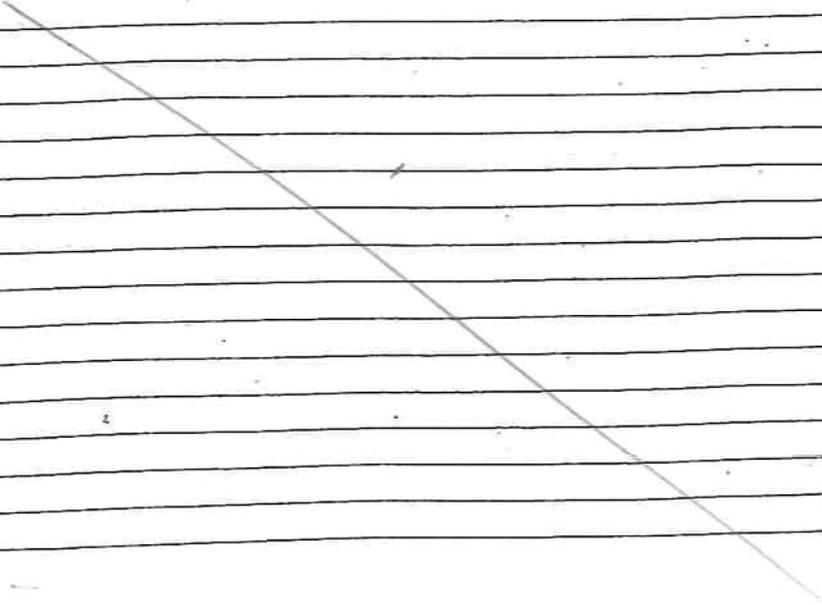
Sul posto sono convenuti
Carluccio Lomusi in qualità di custode del fabbricato di Catanzaro
ed il signor  che provvede ad aprire l'alloggio.

DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Visiva dei beni con alcuni nell'immobile esentato, da apparsi in stato
di abbandono senza alcuna manutenzione.
Il sopralluogo risulta condotto con modalità di massima cautela.

* mancato ultimo da più anni.
Si rileva pure al piano esentato nella parte interna, da apparsi
per all'interno un abit. Si presume che debba piccola
locale na stato ed piato prova delle ulteriormente aut.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATI DALLI PARTI



Lined area for notes or observations.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 16:30 potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le stesse condane

I CONVENUTI



[Handwritten Signature]
IL C.T.U.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CROPANI (D181) (CZ)**

Foglio **31** Particella **470** Subalterno **4**

Foglio **31** Particella **471** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 127,05**

Categoria **A/4⁹⁾**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Indirizzo: VIALE CARRAO Interno 4 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **36 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **28 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2004 Pratica n. CZ0045025 in atti dal 03/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11305.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di **CROPANI (D181) (CZ)**

Foglio **31** Particella **470** Subalterno **4**

Foglio **31** Particella **471** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 31/01/1988

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CROPANI (D181) (CZ)**

Foglio **31** Particella **470**

Foglio **31** Particella **471**

> **Indirizzo**

VIALE CARRAO Interno 4 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2004
Pratica n. CZ0045025 in atti dal 03/03/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11305.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 127,05**
Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2001
Pratica n. 335319 in atti dal 11/10/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 6670.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **36 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **28 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/11/1980, prot. n. 1053

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 
Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 29/04/1998 - UR Sede LECCO (LC)
Registrazione n. 9 registrato in data 10/02/2001 -
SUCCESSIONE DI  /oltura n.
91548.1/2001 - Pratica n. 99326 in atti dal 27/03/2001

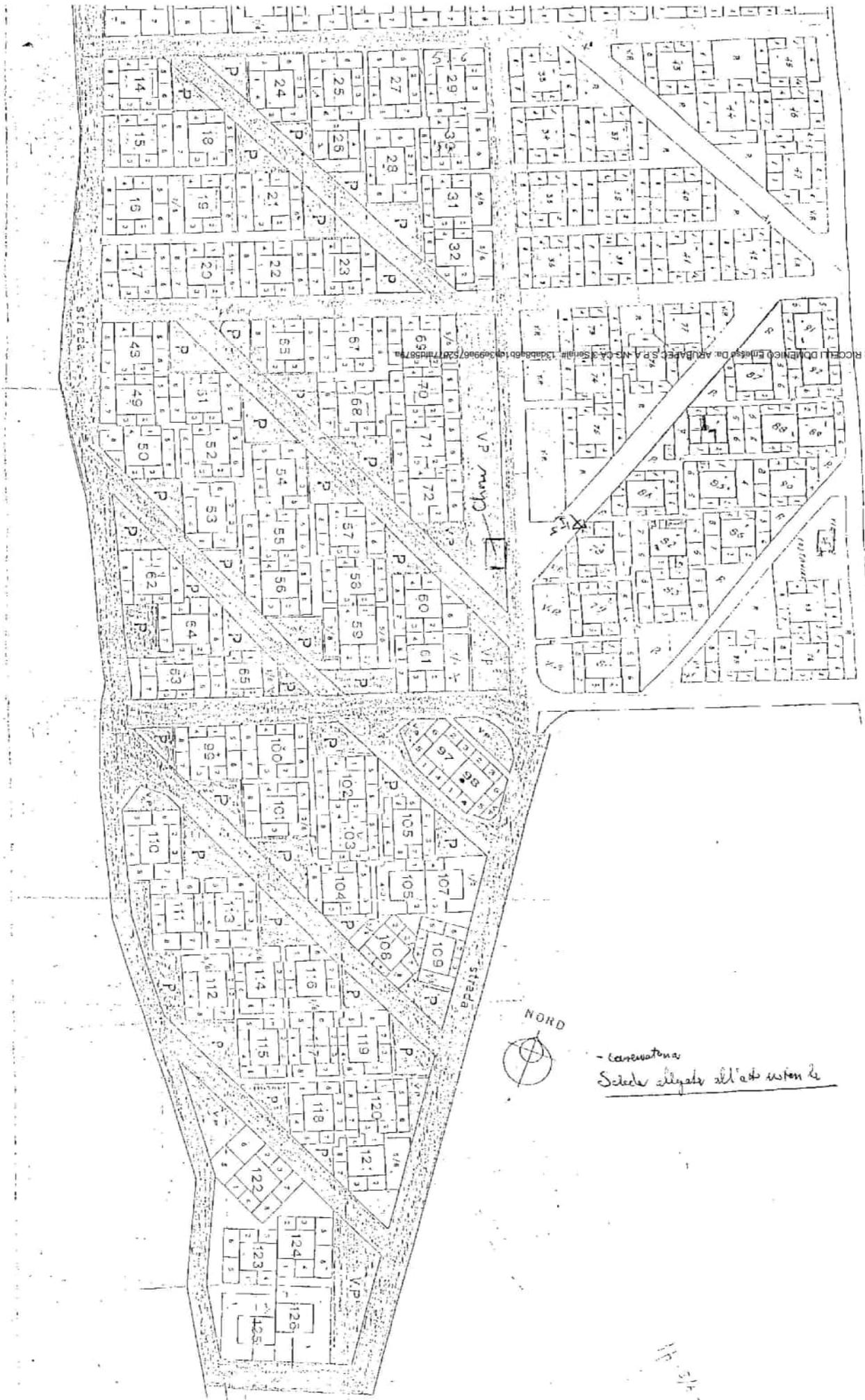
> 
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 203 del 07/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: riccelli domenico

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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



Firmato Da: ROCCO L. DOMENICO, Ingegnere, Ditta: ARUBAPEC S.P.A. - N. 375 - C.A. 31/50/1974 - 13/04/1980 - 14/09/1980 - 27/11/1980 - 27/11/1980



- Conservazione
 Scelta allegata all'atto n. 10/80

11/31/80

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

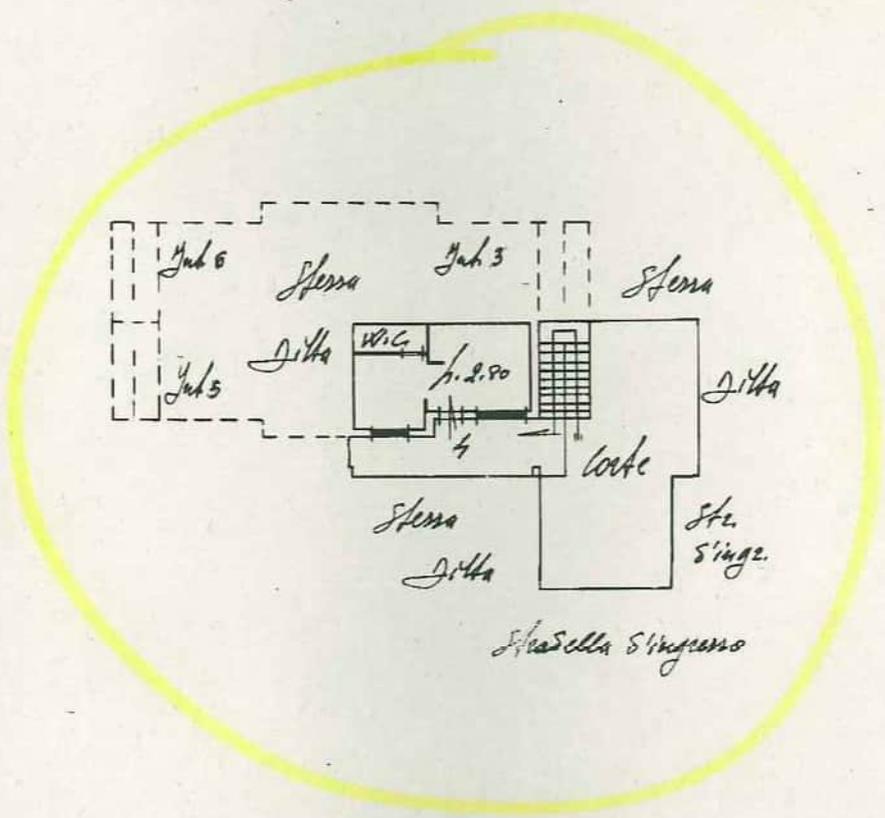
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, S. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catanzaro Via San Lamas

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

Completo 2°/d. lotto
Villa N° 48
Piano 1°
Aut. n° 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Pubblici - Spunione-13/11/1980 - Comune di CATANZARO (CZ0001050) - Foglio 31-Particella 151-Subalterno 1 - Cita griffata
VIALE CARRAO Interno 4 Piano 1-1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1053/80

Compilata dal Geom. Aldo Pontorio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Cosenza





oggetto di
esenzione



interno bagno



Vista esterna



box abitativo



interius bagno



quadro elettrico



camera stanza letto



angolo cottura



COMUNE DI
CROPANI Provincia di Catanzaro

Area Urbanistica ed Edilizia Privata - Sportello Unico Edilizia
Via P.G. da Fiere - Pec: protocollo.cropani@asmepec.it

SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA ATTESTAZIONE URBANISTICA

Cropani 26/04/2022

VISTA la richiesta dell'Arch. Domenico Riccelli, in qualità di CTU - Esecuzione sentenza Comune di Cropani - [REDACTED]

VISTO l'art. 30, comma 3) del D.P.R. n° 380 /01 del 6 Giugno 2001;

VISTA la Legge Regionale n° 19 del 16.04.2002;

VISTO lo Strumento Urbanistico (P.R.G.) in vigore, approvato con Decreto n° 6029 del 08/05/2003 dal Presidente della Giunta Regionale, e variante regolamentare alle N.T.A. adotta con delibera C.C. n° 1 del 07/01/2005;

VISTO il Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale a Valenza Paesaggistica), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 134 del 01.08.2016;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune, di seguito specificato, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.31 mappale 470

incluso per il 100 % ZONA B1

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

ZONA_B1:

Zona Totalmente edificata o satura.

In questa zona sono previsti interventi di sostituzione edilizia, ricostruzione previa demolizione

Parametri urbanistici:

If = 3,00 mc/mq Cropani capoluogo e frazione Cuturella;

If = 2,00 mc/mq località Cropani Marina.

Art. 12 Norme tecniche di attuazione.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'interessato per uso "CTU".



IL RESPONSABILE DELL'AREA

(Arch. Marilena Aprigliano)

L'osservatorio immobiliare a Cropani

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Cropani

Italia (/) / Calabria (/calabria.html) / Catanzaro (/calabria/catanzaro.html) / Cropani

Zona ▼

Q cerca casa a Cropani (<https://www.caasa.it/calabria/catanzaro/cropani/cerco-case-in-vendita.html>) |  sito ufficiale (<http://www.comunecropani.it/>) |  OMI (<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>) | W wikipedia (<https://it.wikipedia.org/wiki/Cropani>) |  gmaps (<https://maps.google.it/?q=38.967791%2C16.781308>)

Mercato Immobiliare a Cropani

giovedì 28 aprile 2022



, con una popolazione di 4.306, è un comune della provincia di Cropani. Dista circa 17 Km da Cropani.

Il mercato immobiliare della città è composto per il 99% da immobili di valore inferiore a 100.000 €, con un valore medio di circa 10.000 €. Il 90% degli immobili sono di proprietà di persone fisiche, mentre il 10% è di proprietà di enti pubblici. Il 90% degli immobili sono di proprietà di persone fisiche, mentre il 10% è di proprietà di enti pubblici. Il 90% degli immobili sono di proprietà di persone fisiche, mentre il 10% è di proprietà di enti pubblici.

Il mercato immobiliare della città è composto per il 99% da immobili di valore inferiore a 100.000 €, con un valore medio di circa 10.000 €. Il 90% degli immobili sono di proprietà di persone fisiche, mentre il 10% è di proprietà di enti pubblici. Il 90% degli immobili sono di proprietà di persone fisiche, mentre il 10% è di proprietà di enti pubblici.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Cropani è compreso tra **450 €/m² e 1.000 €/m² per la compravendita** e tra **2,6 €/m² mese e 4,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

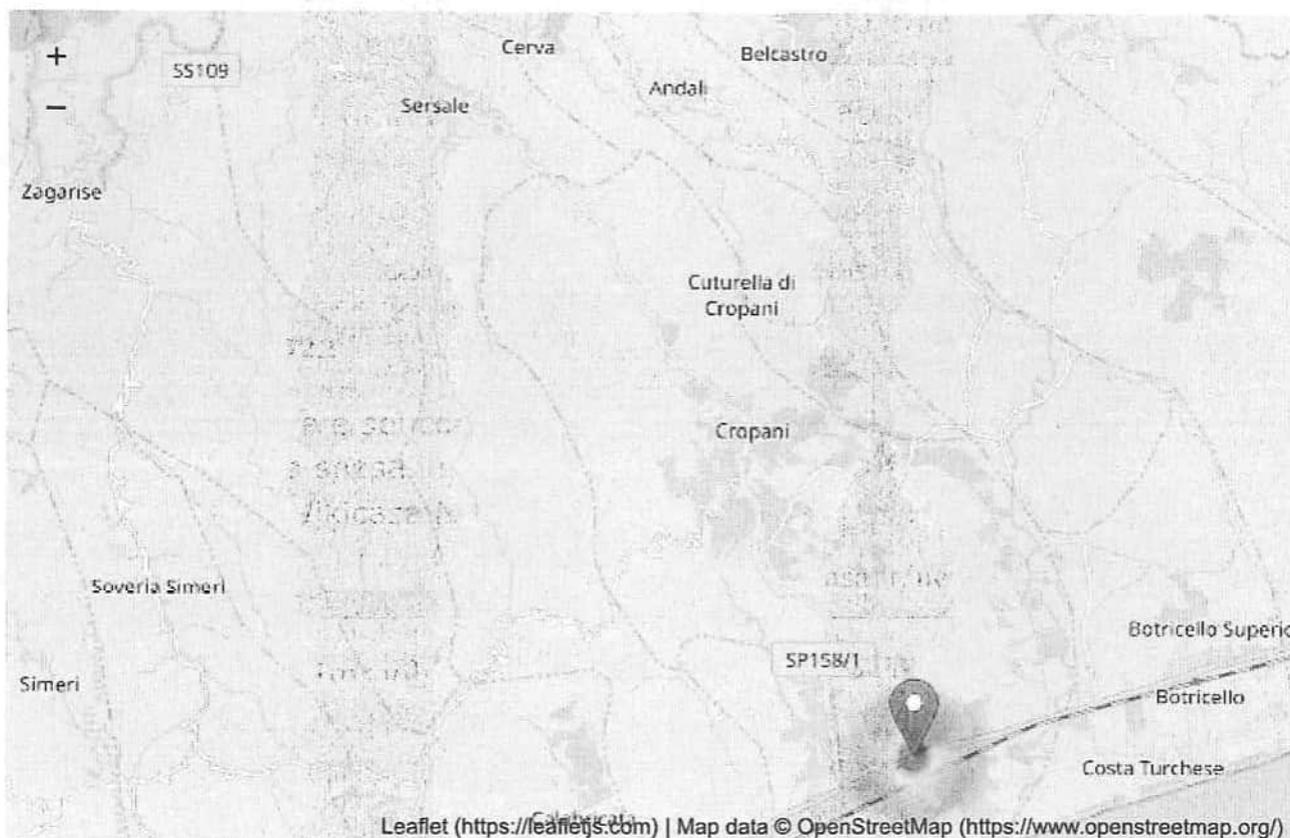
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (750 €/m²) è di circa il 10% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 850 €/m² ed è

Scarica l'app

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto il paese a Cropani è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 450 €/m² e 1.000 €/m².

Cropani ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 750 €/m², quindi circa il 93% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) (/veneto/belluno/cortina-d-ampezzo.html) e circa il 212% in più rispetto ai prezzi medi a Campiglia Cervo (BI) (/piemonte/biella/campiglia-cervo.html), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone



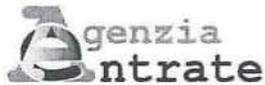
Bonus edilizi 2022

Devi ristrutturare e sei consapevole del fatto che gli interventi da eseguire comportano una spesa ingente? Che fare? Innanzitutto... L'articolo Bonus edilizi 2022 su Wikicasa News .

Leggi (<https://www.wikicasa.it/news/bonus-edilizi-2022/>)

✓ Vizi e Difetti dell'Immobile Dono Aver Comprato Casa: Cosa Fare!

Scarica l'app



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - 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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

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 : **4**

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro : CTU Tribunale

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Cropani (CZ)**
 Cod.Istat: **79036**
 Indirizzo : **Loc. Carrao**
 CAP 88051
 Piano : I^A° - Interno : **4**
 Coord. GIS : Lat : **38.9688888888889** ; Long : **16.7838888888889**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1980**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **30.45**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **128.53**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale				Cropani - D181				Sezione				Foglio		31		Particella		471	
Subalterni	da	4	a	4	da		a		da		a		da		a				
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">INVERNO</th> <th style="background-color: #FFDAB9;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <div style="border: 2px solid #4F7942; padding: 10px; text-align: center;"> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; color: #4F7942;">G</p> <p>EP gl,nren</p> <p style="font-size: 1.5em;">190.78</p> <p>kWh/m² anno</p> </div> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: C (63.40)</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	740.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 190.78 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	440.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 11.43 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			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 37.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN5	Si consiglia la sostituzione del boiler	NO	7.0	G (2342.50)	G 2342.50 (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	128.53	m ³
S - Superficie disperdente	165.21	m ²
Rapporto S/V		1.2853
EPH,rd	105.53	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0821	-
YIE	0.8405	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	0.74 η_H	0.00	143.37
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015	D181	energia elettrica	2.00	0.29 η_W	11.43	47.41
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 115689 VALIDO FINO AL: 29/04/2032



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	Domenico Riccelli
Indirizzo	Via I Maggio, n. 1/A - S. Elia 88100 Catanzaro
E-mail	archriccelli@libero.it
Telefono	3317752996
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (CZ) / 1236
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

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 29/03/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
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 29/04/2022

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 comfort 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:

 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.