

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SONG DAMIANI

***PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 199/2016***

***PROMOSSA DA
JULIET S.P.A.
CONTRO***



***RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO PIGNORATO***

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 30 ottobre 2019, nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: “Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico. L'accesso all'immobile pignorato, veniva fissato tramite comunicazione p.e.c. per giorno 28 novembre 2019 ore 10:00. All'esito del fissato accesso, il sottoscritto compiva una ricognizione interna ed esterna dell'immobile pignorato con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali, redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti.

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

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- ✓ *Per i Servizi Catastali: mancanti la porzione di mappa, mancanti le planimetrie catastali e le visure per immobile;*

- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione, presente la relazione notarile.

“IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO”

Appartameto posto al piano primo, composto di vani catastali cinque e mezzo, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Apostolo al Foglio 7, particella 1023, sub.10, categoria A/3, classe U, r.c. 159,07;

“DATI CATASTALI”

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1023	10			A/3	U	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 110 m ²	Euro 159,07	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIA ANTONIO GRAMSCI piano 1								

1) INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

LOCALIZZAZIONE

L'appartamento pignorato è ubicato nell'abitato di San Pietro Apostolo, al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni che si presenta in buone condizioni di conservazione esterna. L'accesso avviene attraverso un androne in comune con le altre unità facenti parte del complesso immobiliare.

DESTINAZIONE D'USO

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'appartamento pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni di tipo economico ossia “Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili”.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso non si evincono difformità di tipo planimetrico.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'appartamento pignorato si compone di ingresso-disimpegno, cucinotto con accesso al balcone (indicato come ripostiglio nella planimetria catastale), cucina-pranzo con accesso al balcone e finestra, soggiorno con finestra, bagno padronale con finestra, secondo bagno-lavanderia con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra, camera con finestra

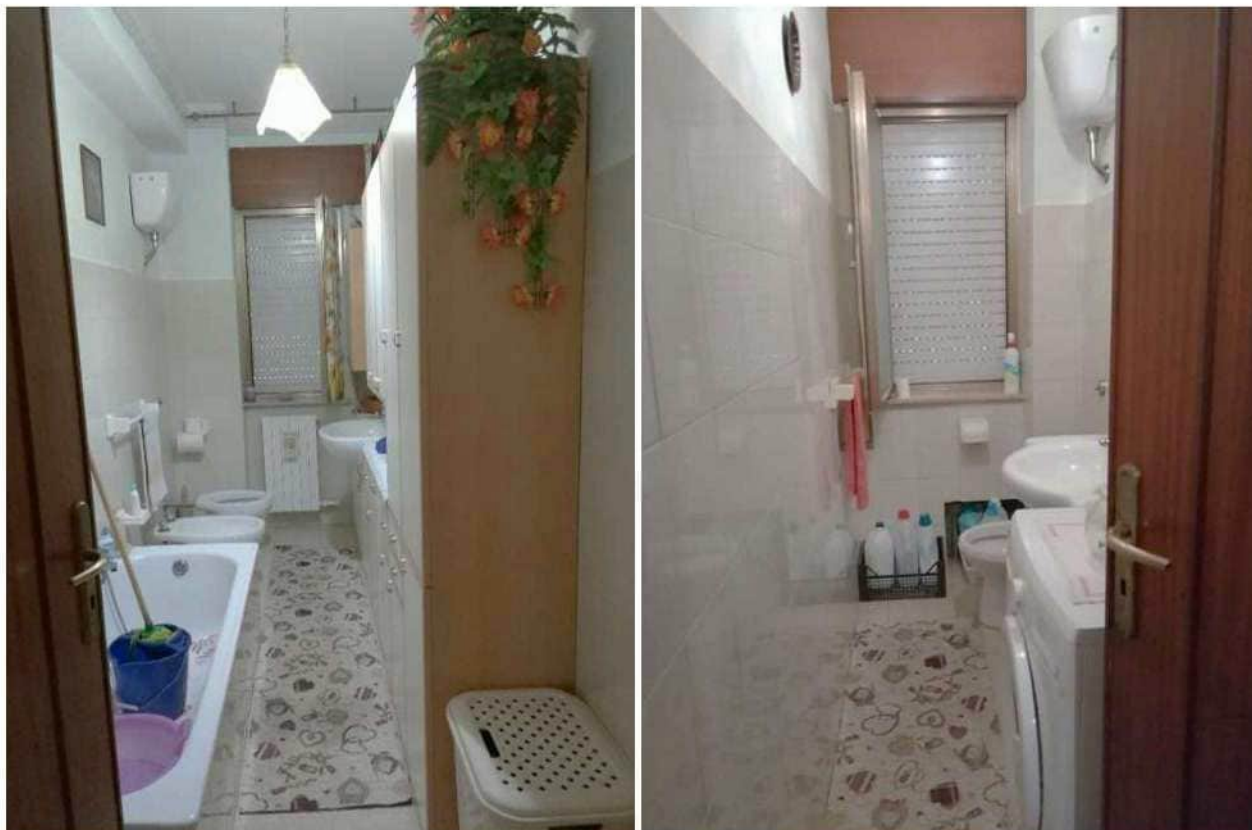
LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento pignorato è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in monocottura, infissi in alluminio, porte in legno e impianto elettrico ed idraulico sottotraccia.

"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"







**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

Dalla visura storica catastale, emerge che l’appartamento pignorato risulta pervenuto all’esecutata, attraverso l’Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n. 66728 del 18/12/2006, rogante Dott. Gennaro Anania sede Lamezia Terme.

**“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL
TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”**

Nel corso dell’accesso effettuato, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dichiarava di risiedere all’interno dell’appartamento pignorato. Sullo stato di occupazione comunque si rimanda alle risultanze del nominato Custode.

**“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE
DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL’ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.
132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI
IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI
VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, 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) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni civili" nella medesima zona. Di seguito è riportata una tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
<i>O.M.I. (valore massimo)</i>	<i>Abitazioni civili</i>	<i>Provincia: CATANZARO Comune: SAN PIETRO APOSTOLO-Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B2</i>	<i>600,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (quotazioni I° Fascia)</i>	<i>Abitazioni civili</i>	<i>San Pietro Apostolo- Zona Intero Territorio Comunale</i>	<i>480,00</i>

“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”

L'appartamento pignorato, disponendo di un unico ingresso ed unica dotazione impiantistica non si presta alla formazione di due separati lotti.

“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”

Per l'appartamento pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.

“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA

**DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL
BENE PIGNORATO”**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, idrogeologico-ambientale o altri.

In merito alle spese condominiali, è stato dichiarato a verbale dell'esecutata, che non risulta costituito condominio e di conseguenza allo stato non risultano in essere spese di tipo condominiale.

Le formalità a carico dell'appartamento pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 15/11/2019 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2005 – Registro Particolare 7512 Registro Generale 13183
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 378/2005 del 30/03/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 – Registro Particolare 218 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 66728/18738 del 18/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/04/2008 – Registro Particolare 1061 Registro Generale 6365
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85841/14475 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/12/2016 – Registro Particolare 12323 Registro Generale 15935
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5490/2016 del 13/10/2016
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

**“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL
DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI
SUDETTI TITOLI”**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, si evince che il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.

**“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ
L’ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”**

REGOLARITA’ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, il fabbricato all’interno del quale è ricompreso l’appartamento pignorato è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980. Il sottoscritto ha estratto ed allegato copia della Concessione, Relazione Tecnica, Planimetria Attuale 1:200, Planimetria Futura 1:200, Pianta Fondazioni, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Tipo, Prospetto. E’ stata inoltre estratta una Relazione di sopralluogo effettuata dal Tecnico e dal Vigile Urbano Comunale, relativa al controllo della costruzione dell’intero fabbricato.

CERTIFICATO DI AGIBILITA’

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità relativa all’appartamento pignorato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, è emerso che il fabbricato all’interno del quale è ricompreso l’appartamento pignorato, ricade in Zona Territoriale Omogenea B “Zona di Completamento” del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di San Pietro Apostolo.

“IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL’ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL’EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L’ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L’AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL’ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL’ARTICOLO 46,

**COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”**

Sulla base della documentazione in possesso del sottoscritto, estratta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, e dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale (conforme alla planimetria catastale), e la Pianta Piano Tipo facente parte della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980, si evince una difformità relativa al prospetto ovest dell'appartamento pignorato, ove era prevista, nella Concessione, la realizzazione di un balcone e due finestre, di fatto è stata realizzata una parete completamente cieca spostando la finestra della camera sulla parete nord del fabbricato. Risulta opportuno rilevare pure, che dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la Pianta Piano Tipo facente parte della Concessione Edilizia n. 12 del 26 maggio 1980, sono presenti alcune difformità planimetriche interne relative allo spostamento di alcune tramezzature ed alla destinazione d'uso di alcuni locali. Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, la difformità riscontrata a livello prospettico (riferita però all'intero complesso condominiale), risulta sanabile attraverso apposita pratica, con costi stimabili, forfettariamente, per il solo appartamento pignorato, in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), mentre quella di tipo distributivo, risulta sanabile attraverso apposita pratica, sempre riferito all'appartamento pignorato, con costi stimabili forfettariamente in € 1.500,00 (millecinquecento/00).

**“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA
SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE
ENERGETICA)”**

*Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni.
L'immobile pignorato, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria “C”.*

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate.

PIANO PRIMO	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	111,00	100%	111,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'appartamento pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

PIANO TERRA					
CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+10%		Assente	/
	Da 5 a 10 anni	+5%	INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%
	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%
FINITURE	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%
	Civili	/	SPAZI COMUNI	Assenti	/
	Economiche	-10%		Cortile	+2%
MANUTENZIONE	Ottima	+10%		Giardino	+4%
	Buona	+3%		Parco	+6%
	Normale	/			
	Scadente	-10%			
COEFFICIENTE GLOBALE					-2%

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore 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) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni civili" nella medesima zona.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni civili	Provincia: CATANZARO Comune: SAN PIETRO APOSTOLO-Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO	600,00
Borsino Immobiliare (quotazioni I° Fascia)	Abitazioni civili	San Pietro Apostolo- Zona Intero Territorio Comunale	480,00
Valore Medio			540,00
Decremento percentuale 2%			10,80
Valore finale di riferimento			529,20

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
UNITA' IMMOBILIARE SAN PIETRO APOSTO FOGLIO 7 PART. 1023 SUB. 10	111,00	529,20	58.741,20

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 58.741,20 (cinquantottomilasettecentoquarantuno/20) ai quali vanno sottratti € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per la regolarizzazione delle difformità dalla Concessione Edilizia ed € 1.500,00 (millecinquecento/00) per sanare le difformità distributive interne, per un totale finale di € 54.741,20 (cinquantaquattromilasettecentoquarantuno/20).

Conclusivamente, il valore all'attualità dell'appartamento pignorato è di € € 54.741,20 (cinquantaquattromilasettecentoquarantuno/20), arrotondati per comodità ad € 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00).

Il sottoscritto Esperto Stimatore, deposita la Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, ringraziando il Giudice dell'Esecuzione della fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 10 gennaio 2020

Allegati:

- ✓ *Verbale di sopralluogo;*
- ✓ *Porzione di Mappa Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023;*
- ✓ *Visura Storica Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;*
- ✓ *Planimetria Catastale San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;*
- ✓ *Quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10;*
- ✓ *Estratti Concessione Edilizia Comune di San Pietro Apostolo n. 12 del 26 maggio 1980;*
- ✓ *Relazione di sopralluogo del 31 ottobre 1984 Comune di San Pietro Apostolo;*

- ✓ *Planimetria Zonizzazione Programma di Fabbricazione Comune di San Pietro Apostolo;*
- ✓ *Norme Tecniche di Attuazione Programma di Fabbricazione Comune di San Pietro Apostolo;*
- ✓ *Attestato di Prestazione Energetica San Pietro Apostolo foglio 7 part. 1023 sub.10.*

L'Esperto Stimatore

Geom. Arch. Raffaele Riccelli

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 28 del mese di Novembre dell'anno 2019 alle

ore 10:00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità

di Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 199/2016

presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in S. Pietro Apostolo

alla Via (Framsci) 6 per dare inizio alle operazioni di

stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti: l'Avv. Nova Neri per conto del Custode

Per il Creditore Procedente: NESSUNO \bar{c} compenso

Per i Creditori Intervenuti: NESSUNO \bar{c} compenso

Per il Debitore:  e l'Avv.

Daniella Sacco

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

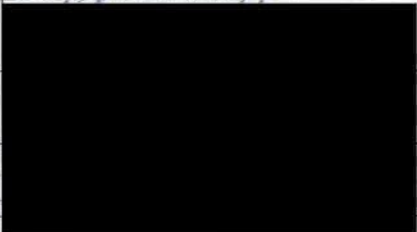
Visita dell'appartamento oggetto di pignoramento, confronto con la planimetria catastale e rilievo fotografico.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

La Sgr. [REDACTED] che non si rischierisce
combinarsi e non sussistono spese di gestione
e/o manutenzione, dichiara qualità ed assistenza
all'interno dell'appartamento pignorato.

Alle ore 10:30 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi
raccolti potendo portare a termine le operazioni di
sopralluogo dichiara le stesse *conchuse*

I CONVENUTI



L'Esperto Stimatore
[Signature]
Geom. Arch. Raffaele Riccelli



N=15400

E=3600

1 Particella: 1023

15-Nov-2019 11:15:16
Prot. n. CZ0080308/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO
Foglio: 7
Richiedente: RICCELLI RAFFAELE



Direzione Provinciale di Calanzano
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

Data: 15/11/2019 - Ora: 11:14:39 Segue

Visura n.: CZ0080304 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (Codice: 1095)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO	
	Foglio: 7 Particella: 1023 Sub.: 10	

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	1023	10			A/3	U	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte** : 110 m ²	Euro 159,07		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)													

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1095 - Sezione - Foglio 7 - Particella 1023

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	1023	10			A/3	U	5,5 vani		Euro 159,07		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2005 protocollo n. CZ0080416 in atti del 06/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5966.1/2005)
Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)													



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

Data: 15/11/2019 - Ora: 11.14.39 Segue

Visura n.: CZ0080304 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1023	10			A/3	U	5,5 vani		Euro 159,07	FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 protocollo n. CZ0026198 in atti dal 09/02/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2694.1/2005)
Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI piano: I; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 18/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2007 Repertorio n.: 66728 Rogante: ANANIA GENNARO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 218.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 09/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 10/07/2004
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 protocollo n. CZ0026198 in atti dal 09/02/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2694.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 10/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/12/2006
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2004 protocollo n. CZ0050937 in atti dal 07/09/2005 Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO Volume: 2005 n. 378 del 30/03/2005 SUCCESSIONE DI			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente: dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1023	2			A/3	U	5,5 vani		Euro 159,07	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI piano: I-I;												



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2019 - Ora: 11.14.39 Fine

Visura n.: C70080304 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2019

Notifica		Partita		Mod.58							
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1994											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Metro		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	7	1023	2		A/3	U	5,5 vani	Catastale	Euro 264,17 L. 511.500	(1) COSTITUZIONE del 11/04/1994 in atti dal 20/05/1998 C.I.S.-PROG. FIN. (n. 2751/7/1994)
Indirizzo						Partita	Mod.58				
Notifica											

Situazione degli intestati dal 10/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/02/2005
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2004 protocollo n. CZ0005784 in atti dal 17/01/2005 Registrazione: UFR Sede: CATANZARO Volume: 2001 n. 1540 del 30/2/2004 SUCCESIONE D.			

Situazione degli intestati dal 11/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 10/07/2004
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 11/04/1994 in atti da 20/05/1998 Registrazione: C.I.S.-PROG.FIN. (n. 2751/7/1994)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 22855

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCELLI RAFFAELE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0026198 del 09/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Apostolo

Via Antonio Gramsci

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1023
Subalterno: 10

Compilata da:
Perri Saverio

Iscritto all'albo:
Geometri

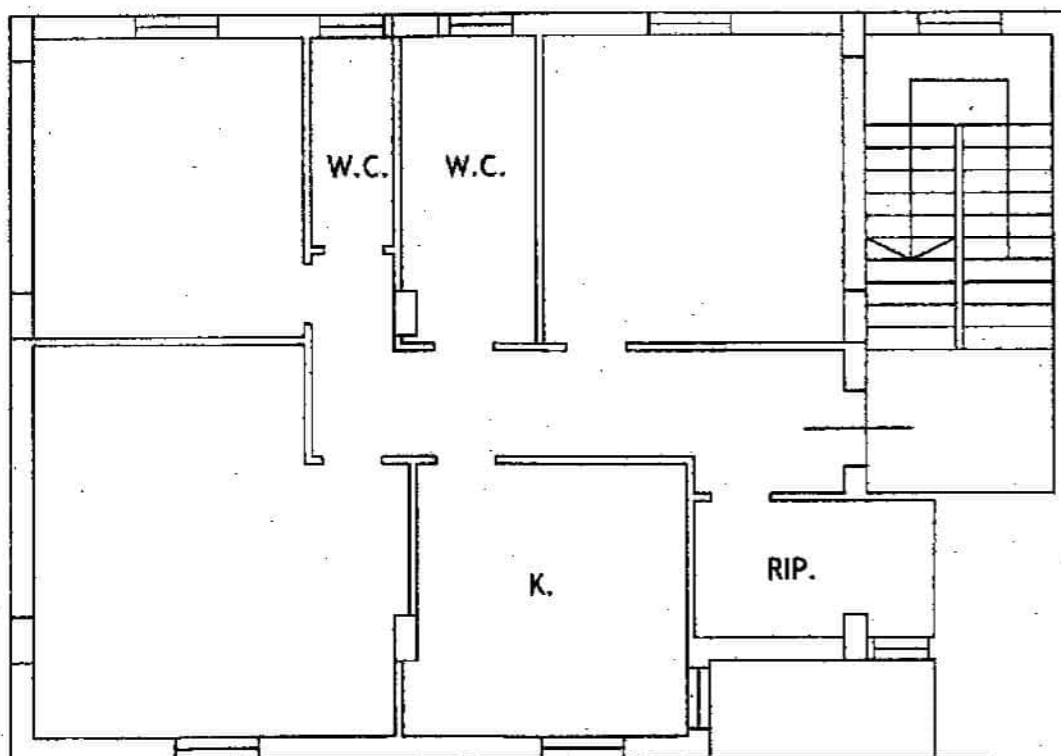
Prov. Catanzaro

N. 2661

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO H. 2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2019 - Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(1095) - < Foglio: 7 Particella: 1023 - Subalterno 10 >
VIA ANTONIO GRAMSCI piano: 1;

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	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



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella naviga acconsenti all'utilizzo di cookie. [Maggiori informazioni](#) [CHIUDI](#)



.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

[Home](#) [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Api dati immobiliari](#) | [Contatti](#)

[ACCESSO OPERATORI](#) | [REGISTRAZIONE OP](#)

[VENDI SUBITO](#)

[AFFITTA SUBITO](#)

[STIMA IN LOCO](#)

[STIMA TELEFONICA](#)

[STIMA ONLINE](#)

[CALCOLATORE MQ COMMERCIALI](#)

[CALCOLO VALORE C](#)

[COME VALUTARE GLI IMMOBILI](#)

[COME VENDERE AL MEGLIO](#)

[GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO](#)

[GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE](#)

[SUCCESSIONI & DONAZIONI](#)

[NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI](#)

[CONFRONTO IMMO](#)

San Pietro Apostolo - CZ

(148)

[INDIETRO](#)

Zona Intero Territorio Comuna



VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE
a partire da 110 €

DATA CENTER
Dati & Software immobiliare

Scopri BorsinoPro

L'esclusiva piattaforma professionale completa dati di mercato, quotazioni e tool di valutazione per ogni tipologia immobiliare a livello di singola via.

Scopri AgenziePro

La Suite Dati & Strumenti completamente personalizzata per affiancare il tuo sito e gestionale di agenzia, ciò che serve per acquisire immobili nel miglior modo.

[Vedi Rendimenti di locazioni](#)

[Stampa Quotazioni di zone](#)

[Salva Quotazioni di zona \(pdf\)](#)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qui](#)

MOSTRA
Quotazioni di vendite

MOSTRA
quotazioni di locazioni

API Dati Immobiliari
Webservice Quotazioni immobiliari georeferenziate per la valutazione immobiliare

COME VALUTARE UN IMMOBILE

- ▶ Come si misurano gli immobili
- ▶ Come calcolare la superficie commercial
- ▶ Come calcolare il valore delle Abitazioni
- ▶ Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi

[Vedi tutto]

COME VENDERE AL MEGLIO

- ▶ Diritti e doveri del venditor
- ▶ Documentazione necessaria alla vendita
- ▶ Il certificato di agibilità (o abitabilità)
- ▶ Quando il venditore paga le imposte

[Vedi tutto]

NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- ▶ Tabella Categorie Catastali
- ▶ Le imposte per l' Acquisto
- ▶ Come si calcola il valore catastale degli immobili
- ▶ Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore

[Vedi tutto]

Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

<p>ABITAZIONI CIVILI</p> <p>2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)</p> <p>400 €/mq</p>	<p>FASCIA MEDIA</p> <p>440 €/mq</p>	<p>1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)</p> <p>480 €/mq</p>	<p>Calcola il valore</p> <p>Valutometri</p>
---	---	---	--

SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI

- ▶ Ripartizione delle quote ereditarie
- ▶ La scelta tra donazione e testamento
- ▶ Testamento contenuto e requisiti
- ▶ Le caratteristiche della donazione

[Vedi tutto]

Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

<p>ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO</p> <p>2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)</p> <p>360 €/mq</p>	<p>FASCIA MEDIA</p> <p>400 €/mq</p>	<p>1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)</p> <p>440 €/mq</p>	<p>Calcola il valore</p> <p>Valutometri</p>
--	---	---	--

VISURE CATASTALI
a partire da 9,80 €

VISURE IPOI
a partire da

Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona ?

ATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti eredi o legali rappresentanti. **Tecnici incaricati ed Utenti professionali** (cliccare qui)

VISURE PROTESTI
a partire da 9,80 €

VISURE CAI
a partire da

STIMA IN LOCO
Valutazione con sopralluogo
(Possibilità di certificazione)
Precisa
Devi Vendere o Affittare
Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare?
Compila il Form

Procedi

STIMA TELEFONICA
Valutazione senza sopralluogo
(Possibilità di certificazione)
Attendibile
Stai valutando un'operazione Immobiliare. Hai bisogno di una stima indicativa?
Compila il Form

Procedi

STIMA ONLINE
Valutazione automatizzata
(Senza certificazione)
Generica
Vuoi avere un'idea generica del valore di un immobile?
Compila il Form (risposta immediata)

Procedi

REGISTRAZIONI CONTRATTI
locazione 45,00€

DISDETTE CC
locazione

Valutometri & Utilità
Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA
Solo per operatori registrati

VALORE DI...
Solo per operatori

VALORE NUDA PROPRIETA'
(Calcolatore & tabelle)

TABELLE CATEGORIE
(Tutte le tabelle)

Sei un Professionista specializzato in valutazioni immobiliari?
Collabora con noi!

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

Data 15/11/2019 Ora 11:11:20
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ.80146 del 2019
Ricevuta di cassa n. 13620
Ispezione n. CZ.80147/3 del 2019
Inizio ispezione 15/11/2019 11:11:13

Richiedente RICCELLI RAFFAEL

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (CZ)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 7 - Particella 1023 - Subalterno 10

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 14/11/2019

Elenco immobili

Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana -- Foglio 7 Particella 1023 Subalterno 10

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2005 Registro Particolare 7512 Registro Generale 13183
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 378/2005 del 30/03/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 218 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 66728/18738 del 18/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 1061 Registro Generale 6365
Pubblico ufficiale PERRILLA GIANLUCA Repertorio 85841/14775 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/12/2016 - Registro Particolare 12323 Registro Generale 15935
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5490/2016 del 13/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione allo Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli ed essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assistiti di cui al paragrafo 4 od altri, ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.

8) La presente si rilascia con riserva;

a) di presentare il progetto per il visto del Genio Civile;

b) ~~xxx~~ a condizione che prima siano realizzate le opere di consolidamento dei terreni delle strade circostanti opere approvate dalle autorità tutorie e prima dell'inizio dei lavori e fatti salvi i diritti dei terzi;

c) di pagare la Cassa Ingegnere Architetto;

b) di nominare il Direttore dei lavori;

c) di pagare gli oneri previsti dalla legge 28.1.1977, n.10.==

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi DODICI e l'utilizzazione entro mesi TRENTASEI.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 26 maggio 1930 197



IL SINDACO



15233



PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
DA SORGERE IN S.PIETRO APOSTOLO -

DITTA :



DISEGNI/Relazione
1:100

IL PROGETTISTA DIRETTORE LAVORI:



Relazione Tecnica

La presente relazione tecnica ha per oggetto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da sorgere in S. Pietro Apostolo - loc. Malviti - e di proprietà del sig. [redacted]

L'immobile da costruire sorgerà sulla particella 1010 del foglio 7 di S. Pietro Apostolo dopo aver provveduto alla demolizione del fabbricato esistente adibito a frantoio, ed in aderenza col fabbricato adibito ad abitazione dello stesso sig. [redacted]

Il fabbricato, che sorge su terreno di idonea consistenza, è previsto con strutture in c.a. per cui al progetto si allegano i relativi calcoli statici.

Esso è previsto su tre piani di cui due da adibire ad abitazioni.

Al piano terra sono stati previsti dei portici che serviranno quale area da destinare a parcheggio a servizio del fabbricato, e dei magazzini.

Gli appartamenti, due per piano, saranno costituiti da quattro camere ciascuno oltre bagni e disimpegni.

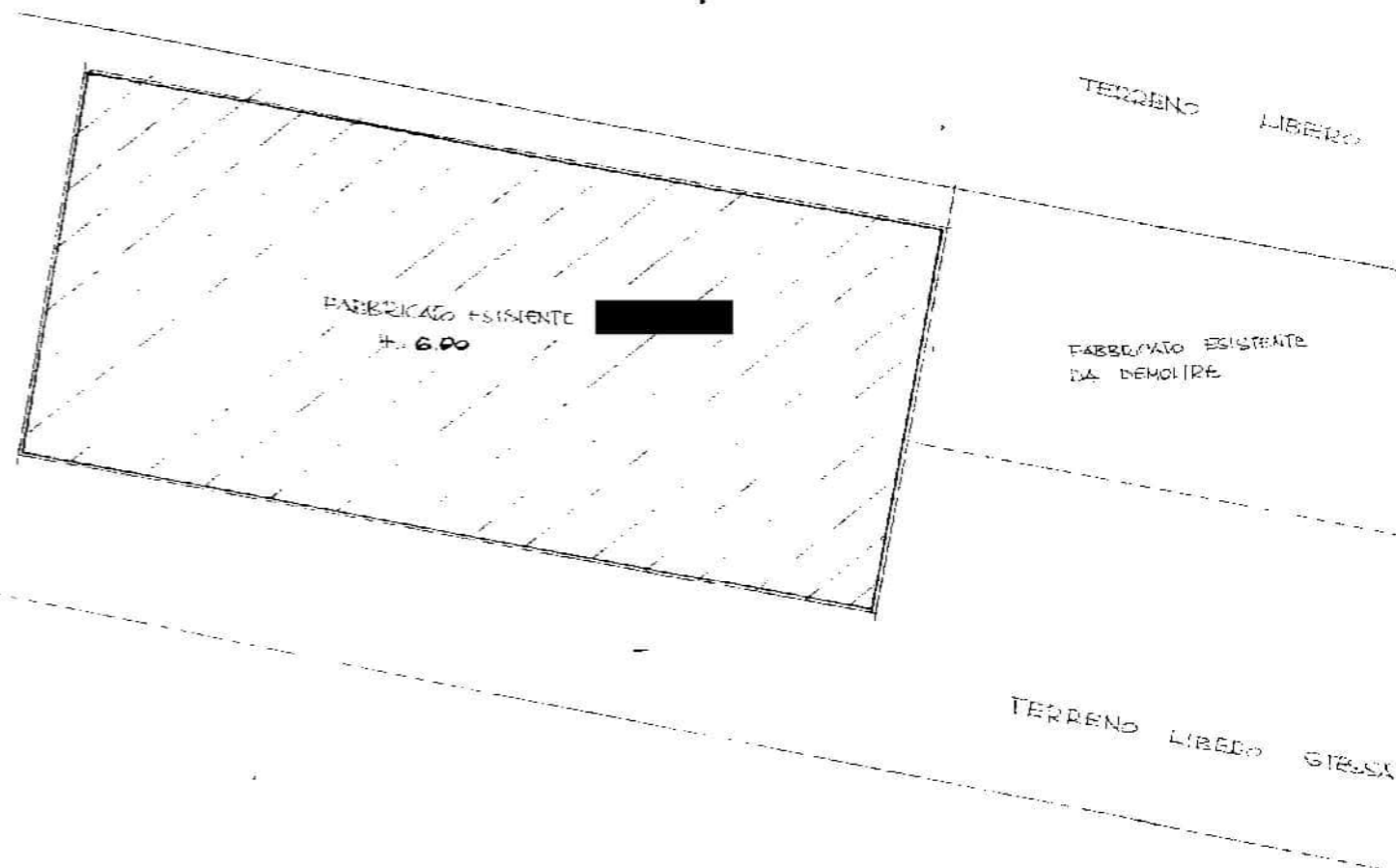
Saranno rifiniti con caratteristiche usi di lusso, con finiture di ceramica da utilizzare per pavimenti e rivestimenti, impianti idrici ed elettrici sotterranei, tintolari del tipo civile e plastici all'esterno, soglie di porte e finestre e scale in marmo bianco spiccato. Gli esterni sono previsti in Douglas all'esterno e lantornate usce all'interno.

La copertura sarà a tetto con lauto di tegole curve.

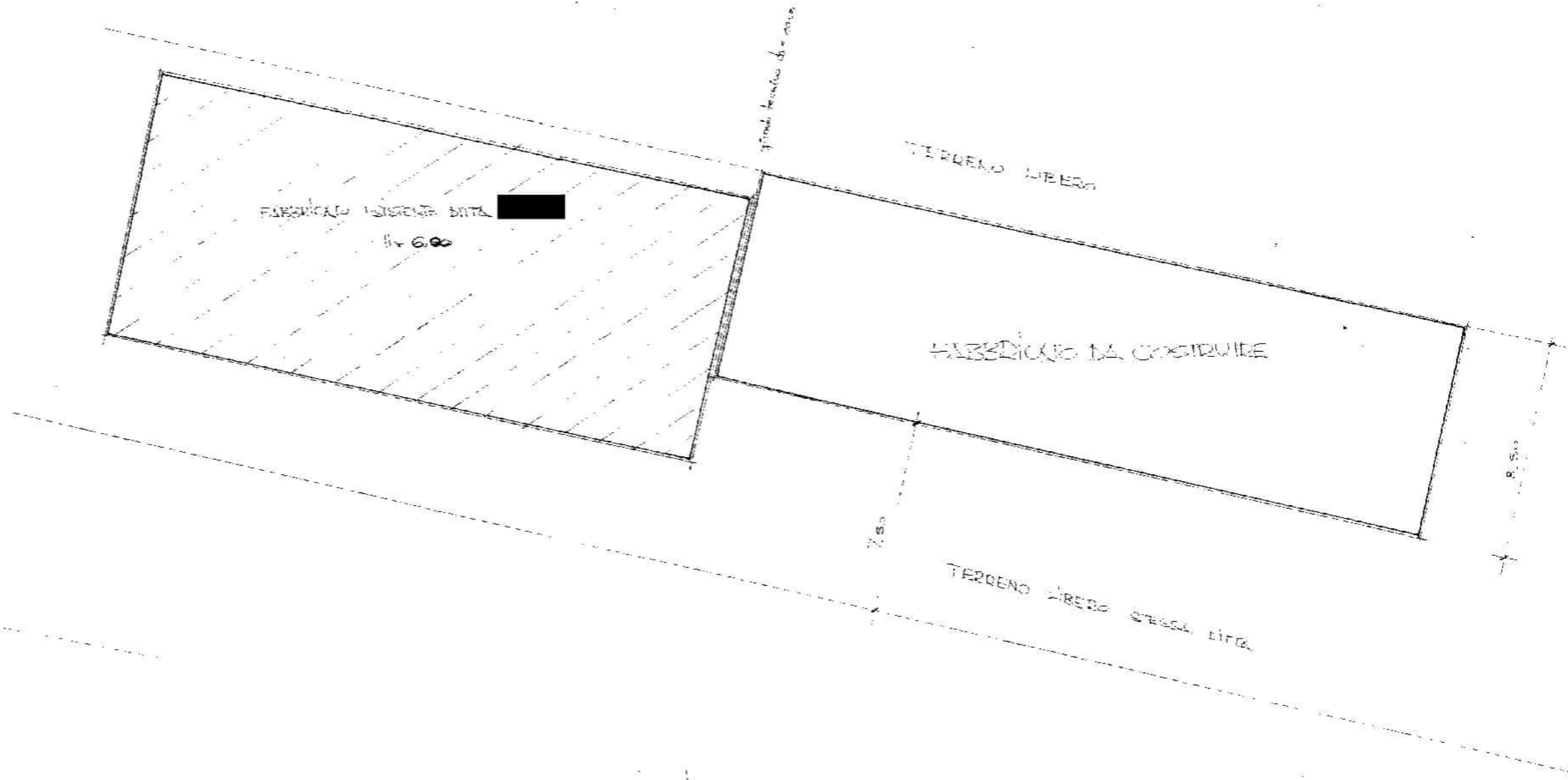
Per gli allacci ai servizi si provvederà con collegamenti alle reti idrica e fognaria esistente.

Calcolo delle aree e dei volumi

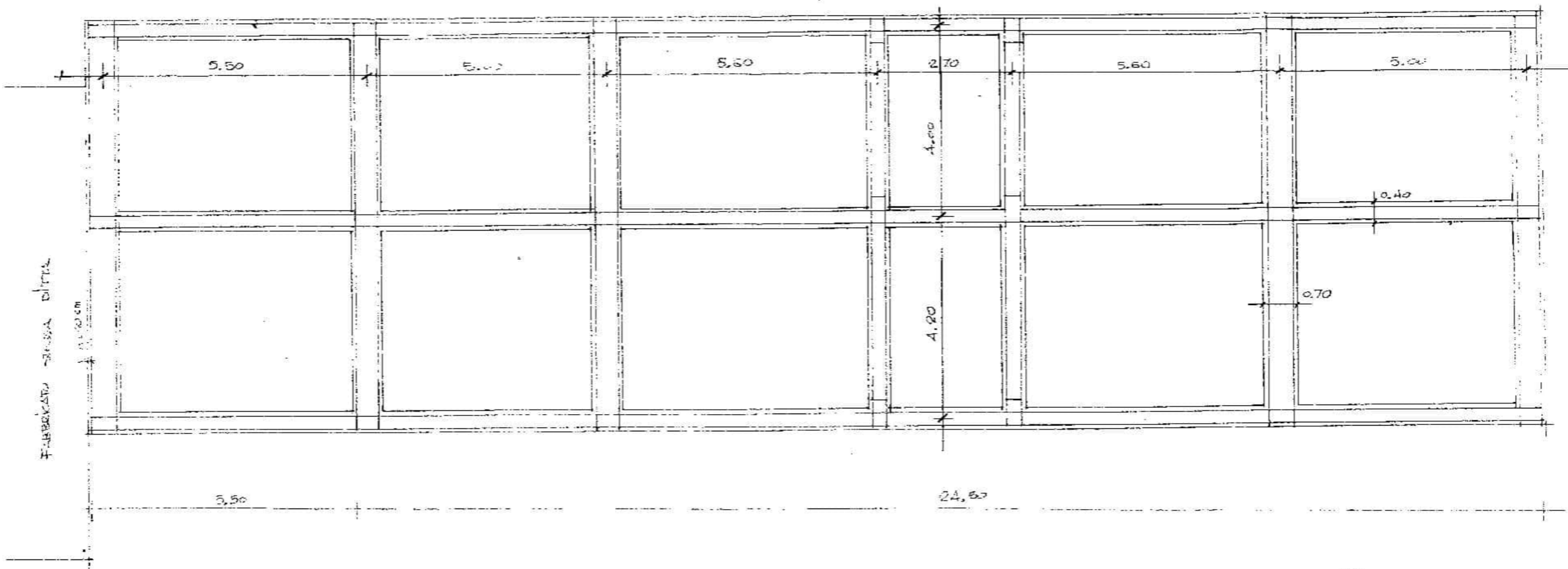
AREA a DISPOSIZIONE	Hq 1365 (Particelle 1009+1010)
VOLUME realizzabile	Hq 1365 x mc 2,47/mq = MC 3371.55
VOLUME fabbricato esistente sulla particella 1009	mc 931.50
Area che ricade in zona urbana non edificabile	mq 200
Area a disposizione	mc 1365
Area ricadente in zona non edificabile	200
	Hq 1165
VOLUME realizzabile	1165 x mc 2,47/mq = mc 2877.55
VOLUME esistente	mc 931.50
	MC costruibile mc. 1946.05
VOLUME in progetto	mc 1778 < 1946.05



IL PROGETTISTA [redacted]
DIRETTORE LAVORI



PLANIMETRIA
FUTURA 1:200



FABBRICATO SENZA DITTA

PIANTA FONDAZIONI

29.20

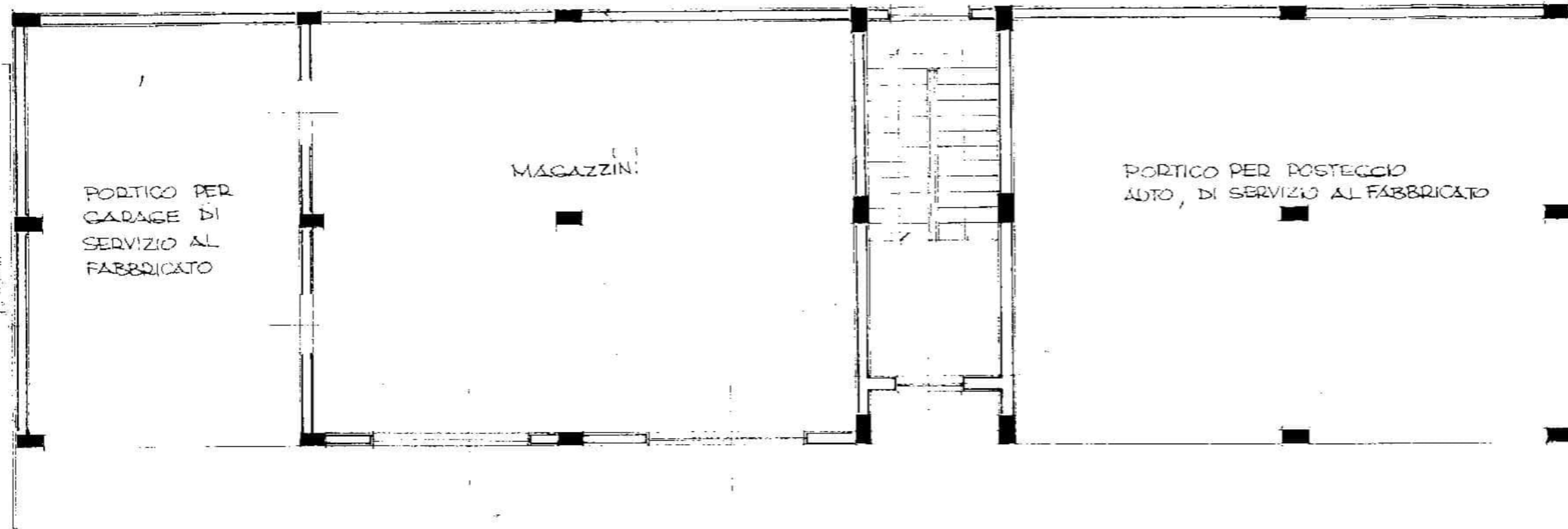
1.500,00
1.500,00

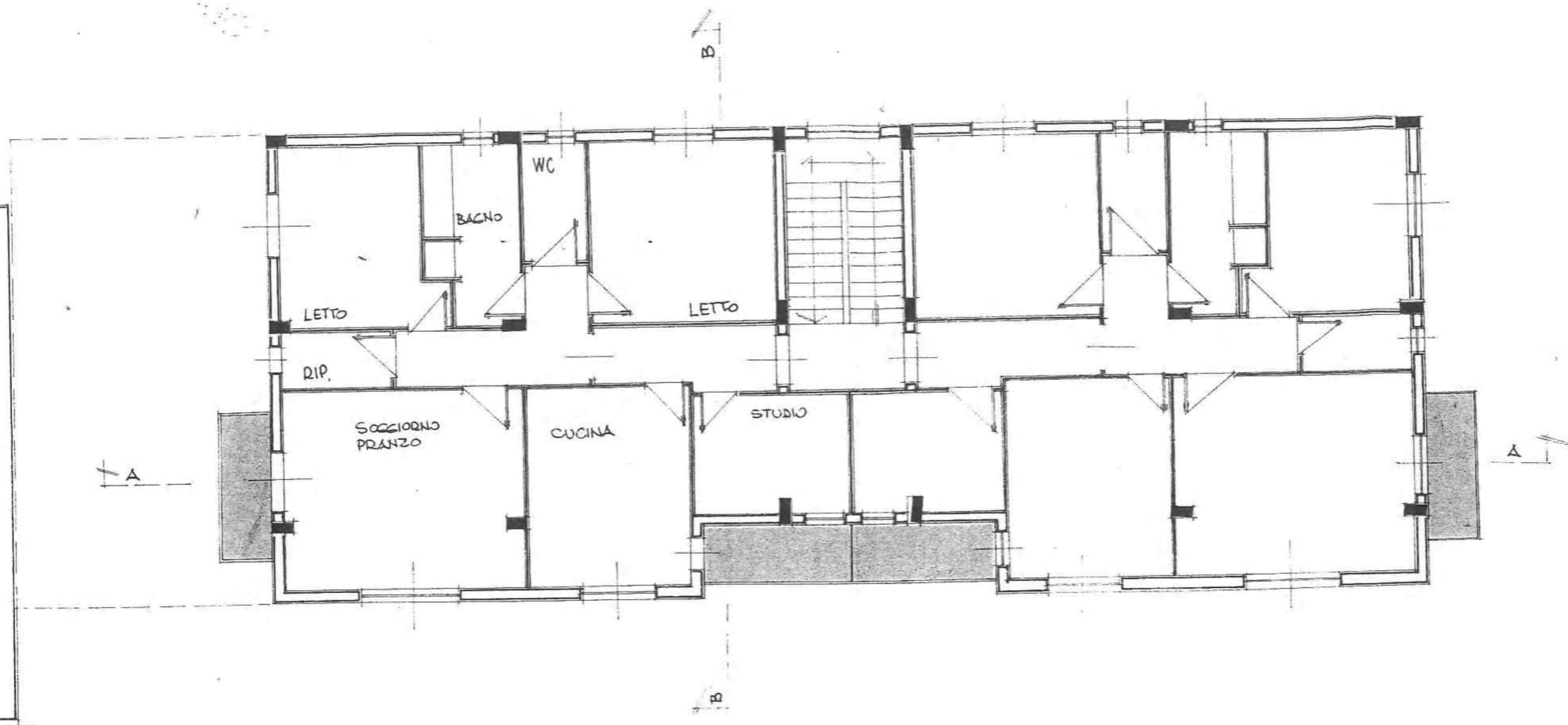
PORTICO PER
GARAGE DI
SERVIZIO AL
FABBRICATO

MACAZZINI

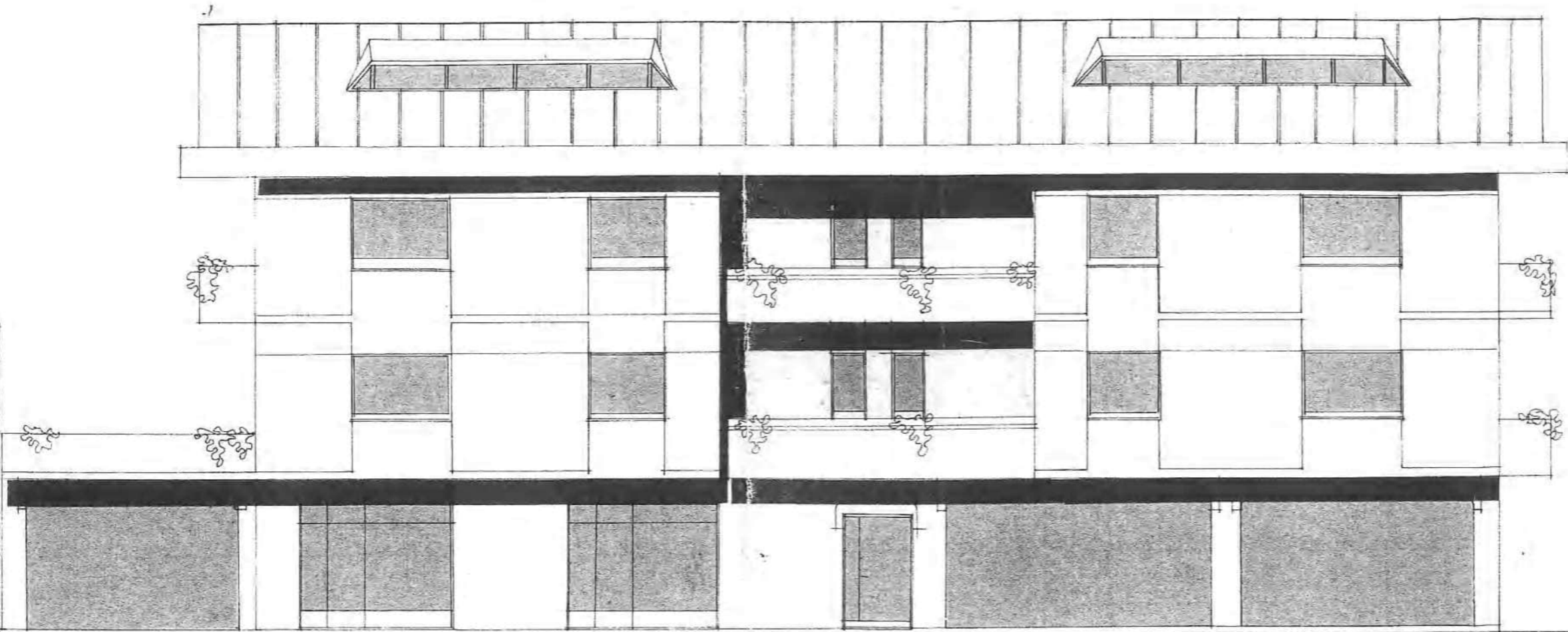
PORTICO PER POSTEGGIO
AUTO, DI SERVIZIO AL FABBRICATO

PIANTA PIANO TERRA





PIANO TIPO



PROSPETTO

COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO

Prov. di Catanzaro

VISITA DI SOPRALLUOGO EFFETTUATA AL FABBRICATO DELLA DITTA [REDACTED]

[REDACTED] SITO IN QUESTO COMUNE IN VIA A. GRAMSCI.

L'anno millenovecentottantaquattro il giorno trentuno del mese di ottobre alle ore 10, su segnalazione del sig. [REDACTED], i signori [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente in qualità di Tecnico Comunale e Vigile Urbano del Comune di San Pietro Apostolo, hanno eseguito ispezione e visita di controllo alla costruzione realizzata in questo Comune in via A. Gramsci, in relazione alla concessione edilizia n. 12 del 26.5.1980 rilasciata da questo Comune al sig. [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Sulla base degli accertamenti esperiti, i sottoscritti hanno proceduto alla valutazione e alla comparazione del progetto assentito ed hanno rilevato quanto segue:

- Il fabbricato realizzato strutturalmente è conforme a quanto previsto nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.5.1980, con nulla osta da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 15233, del 27.7.1980.

Si rileva altresì che al piano terra angolo nord-est del fabbricato, previsto progettualmente come portico aperto su tre lati da adibire a posto macchina, è stato tamponato mediante muratura in mattoni a 21 fori, adibendolo a cantina-garage, detto locale ha le dimensioni di ml. 5.60 x ml. 4.20, per una superficie di mq. 23.52, ed una volumetria di mc. 69.97, detti lavori sono stati realizzati dalla ditta [REDACTED] il [REDACTED] ivi residente in via Gramsci, in quanto la stessa acquirente dalla ditta [REDACTED], di un appartamento posto al 2° piano lato nord-est del fabbricato, più posto macchina posto ad angolo del lato nord-est del portico del fabbricato, per come risulta dalla Nota di Trascrizione n. 2975 del 10.7.1984, trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ed acquisita agli atti di questo Ufficio in data 7.11.1984.

[REDACTED]

ADOTTATO CALVISTO
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

TAVOLA
ALLIGATA
Dr. Tommaso Talarico

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974, n. 40
con le prescrizioni e raccomandazioni di cui al paragrafo
di pari data e numero.

L'INGEGNERE CAPITO
CODIRIGENTE L'UFFICIO

E 1

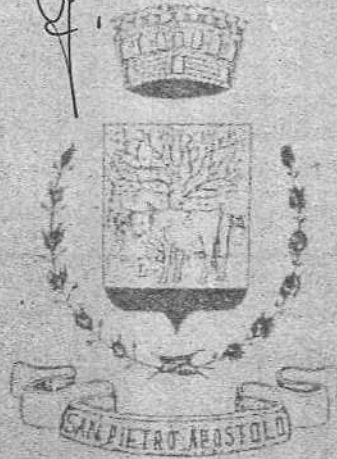
002103

APPROVATO

SCALA
1: 1000

DATA
FEB. 88

GEN. 91



TITOLO: ZONIZZAZIONE 'CENTRO'
PLANIMETRIA CATASTALE

DOTT ARCH **G. ANGELO ALCARO**

CORSO MAZZINI 90 - CATANZARO TEL 0961 15504



Aut. Alcaro

DOTT ING. **TOMMASO TALARICO**

VIA GARIBOLDI 83 - CICALAICCI - TEL 0968 82730

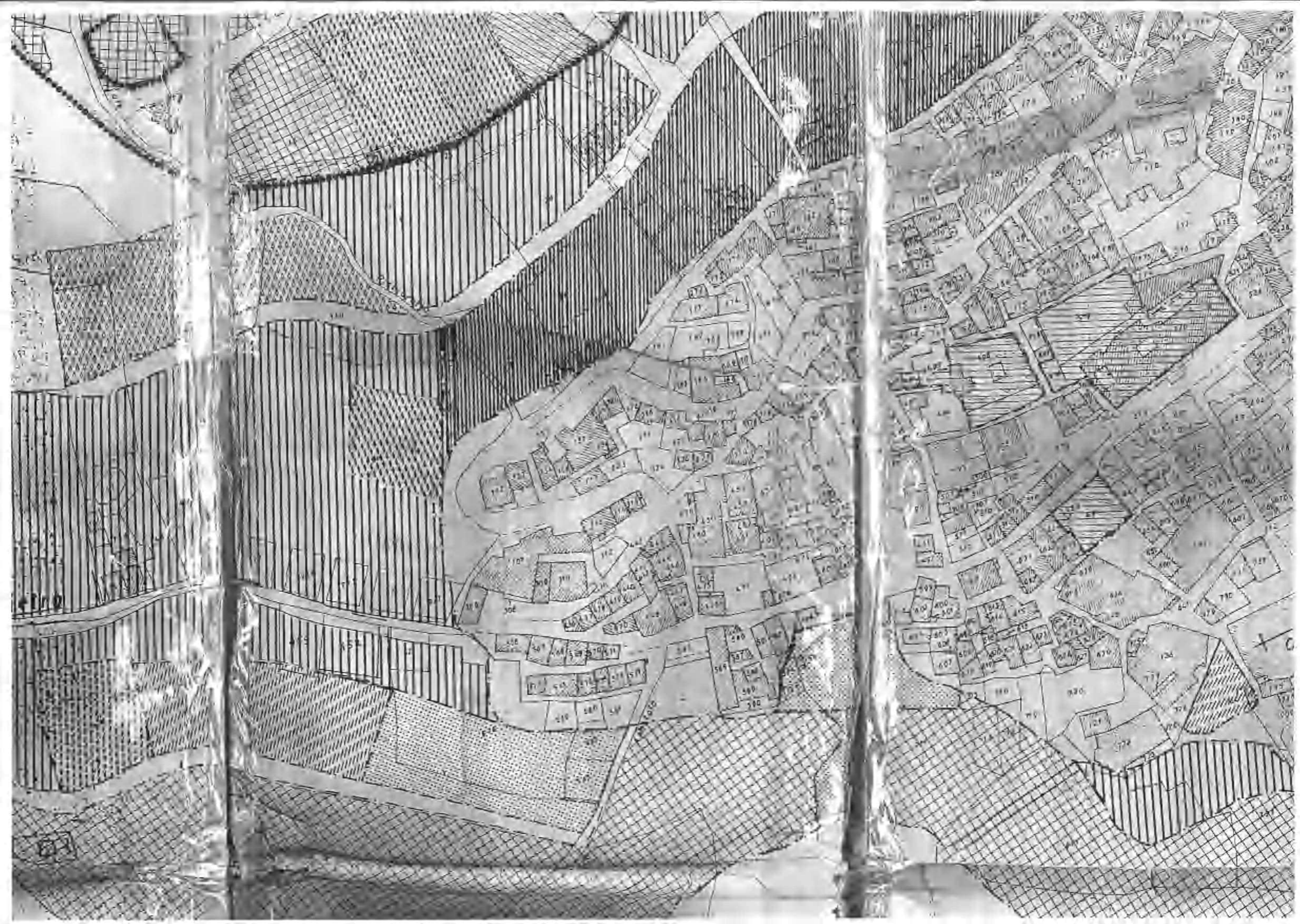


Talarico

1503
[Handwritten signature]

**VARIANTE
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

PROGETTISTI



COMUNE DI
SAN PIETRO APOSTOLI
 PROV. CATANZARO

ADOTTATO

VISTI

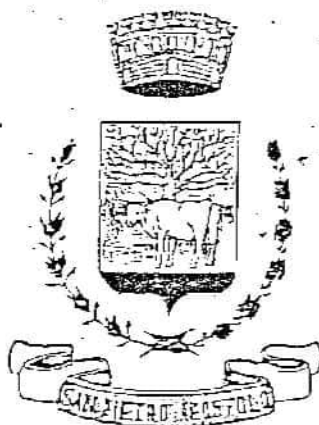
TAVOLA

ALLEGATO

A

2

APPROVATO



SCALA

DATA

FEB. 88

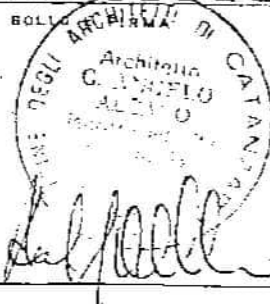
TITOLO:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PROGETTISTI

DOTT. ARCH. G. ANGELO ALCARO

CORSO. MAZZINI, 90 - CATANZARO - TEL. 0961 45504



DOTT. ING. TOMMASO TALARICO

VIA GARIBOLDI, 83 - CICALA (CZ) - TEL. 0968 82730

BOLLO E FIRMA

**VARIANTE
 PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale e fermo restando le norme igienico-edilizie espresse dal R.E. e quanto previsto dalle norme del Piano di Recupero.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni annessi, la densità fondiaria non deve superare i 2,00 mc/mq.

Tale indice rimane comunque valido quale indice di decongestionamento.

- Altezza massima degli edifici -

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente le dimensioni, i volumi, la posizione e le distanze preesistenti.

Per le distanze dalle strade e tra i fabbricati, valgono quelle preesistenti.

- ZONA "B"

- Specificazione -

Zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

- Destinazione edilizia -

Valgono le norme stabilite per la zona "A".

- Indice di fabbricabilità fondiaria -

Per le operazioni di risanamento edilizio e igienico si mantiene la densità fondiaria preesistente salvo restando le norme igienico-edilizie, mentre per le trasformazioni o le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario di fabbricabilità fondiario è di:

- 1,5 mc/mq per le zone B

- 1,7 mc/mq per le zone B1

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente, le dimensioni, i volumi, la posizione e distanze preesistenti.

- Altezza massima degli edifici -

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici preesistenti delle zone circostanti (entro un raggio di m 50)

La distanza minima tra i fabbricati in rapporto all'altezza è pari ad 1 .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 e D.M. 19 luglio 1984 .

- ZONE "C1" - "C2"

- Specificazione -

Zone residenziali di espansione .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse: abitazioni e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazione .

Sono escluse: officine moleste , industrie, stalle e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà a suo giudizio incompatibili con i caratteri di quiete della zona .

- Indice territoriale -

- 0,7 mc/mq per le zone "C1"

- 0,5 mc/mq per le zone "C2"

- Indice di fabbricabilità fondiario -

- 0,84 mc/mq per le zone "C1"

- 0,57 mc/mq per le zone "C2"

- Aree standard -

Aree da destinare a standard (D.M. 2/4/1968 n.1444) pari a 24 mq/ab .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi, art.9 D.M. 2/4/1978 e D.M. 19 luglio 1984 .

In questa zona l'edificazione avviene esclusivamente attraverso i piani di lottizzazione di cui al precedente art. 2 , con superficie minima d'intervento pari ad ettari uno, e alle relative norme del Regolamento Edilizio .

- ZONE "CT1" - "CT2"

- Specificazione -

Zone di espansione turistica .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse residenze di tipo turistico residenziale (uni- o plurifamiliare) e di tipo turistico commerciale (alberghi, pensioni, ristoranti).



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2029

APE_{ENI}

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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







Dati identificativi

Regione: Calabria
Comune: San Pietro Apostolo
Indirizzo: Via A. Gramsci Civ. 6
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1980
Superficie utile riscaldata (m²): 110
Superficie utile raffrescata (m²): 110
Volume lordo riscaldato (m³): 330
Volume lordo raffrescato (m³): 330

Comune catastale		San Pietro Apostolo				Sezione		Foglio		7		Particella		1023	
Subalterni	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni															





Servizi energetici presenti

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

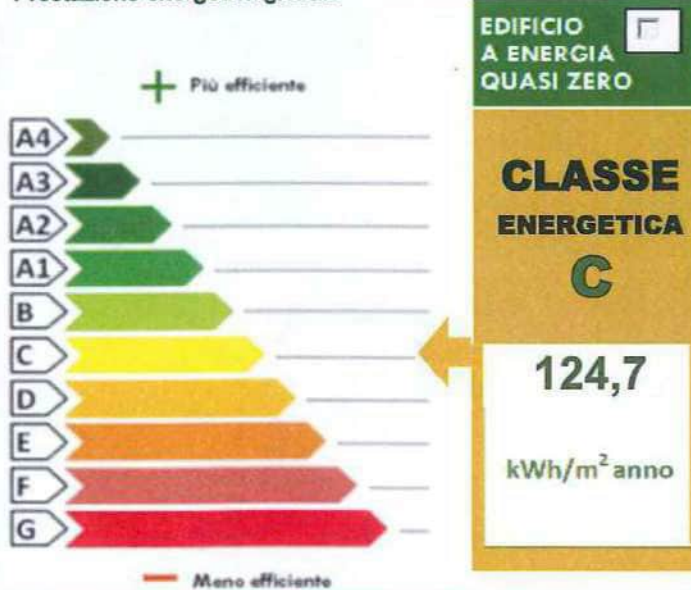
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2023



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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	197	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>124,7</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	287	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	10736	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>381,9</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>29,8</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		NO			B 109,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}	Sostituzione serramenti	NO	5,9	B - EP _{gl,nren} = 109,9	
R _{EN3}		NO			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL 05/12/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	330	m ³
S - Superficie disperdente	276	m ²
Rapporto S/V	0,84	
EP _{H,nd}	194,2	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,017	-
Y _{IE}	0,54	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		EP _{ren}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	CALDAIA TRADIZIONALE			Biomasse		0,40	η_H	381,9	98,7
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	SPLIT ELETTRICI			En. Elettrica			η_C	0,0	0,0
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	CALDAIA TRADIZIONALE			Gas naturale		0,66	η_W	0,0	25,9
Impianti combinati							η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η_{FV}		
							η_{ST}		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2029



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si consiglia l'installazione di nuovi serramenti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Architetto	Raffaele Riccelli
Indirizzo	Via Fontana Vecchia 29 88100 Catanzaro	
E-mail	raffaele.riccelli@libero.it	
Telefono	3924387609	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti Catanzaro n.1942	
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 DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

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

Data emissione 05/12/2029

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

10/2019

VALIDO FINO AL: 05/12/2029

APE
ENI

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:



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.