

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari * * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n. 103/2022 r.g.espr.

Causa promossa da: VELA OBG S.R.L. Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa DE CREDICO CHIARA

Tecnico Incaricato: **Arch. Roberta Greco**

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE RESIDENZIALE

SITO IN:

Via Maestri del lavoro, 38 – MONTEPAONE (CZ)

Sommario

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....	5
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	5
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	6
ANALISI DELL'IMMOBILE – Via Maestri del lavoro,38 – MONTEPAONE (CZ)	6
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	9
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	9
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	10
2. TITOLO DI PROPRIETA'	10
3. STATO DI POSSESSO.....	10
4. CRITERIO DI STIMA	11
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	11
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'	11
7. FORMALITA' E VINCOLI.....	11
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	11
9. REGOLARITA' URBANISTICA	12
10. OPERE ABUSIVE	12
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.	12
Art. 4 - RASSEGNA INCARICO	13
Allegati:.....	14

La sottoscritta **Arch. Roberta Greco**, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1901 Sez. B e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n.2553, in qualità di C.T.U. nella procedura in epigrafe, in data 14.12.2022 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

- *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:*

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
2. Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di
8. 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;

9. 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*;
10. 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;
11. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
12. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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"), (...);

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione *del debitore*

all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata (03/03/2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 16.01.2023 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.
- Stesura finale della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate.

Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall' Illustrissimo G.E. Dott.ssa De Credico Chiara

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

ANALISI DELL'IMMOBILE – Via Maestri del lavoro,38 – MONTEPAONE (CZ)

COMPONENTI	DESCIZIONE
Infissi esterni:	Tipologia: ante battenti; Materiale: PVC
Oscuranti:	Tipo Persiana in PVC; Condizioni: Buone
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: Legno; Qualità: medio-; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	Gres porcellanato di varie dimensioni; Qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo blindata, pannello di rivestimento in legno con sistema di sicurezza buono; Qualità estetica e dei materiali:buone
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

CERTIFICAZIONI

1. Certificazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 10/08/2023

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>Sup. Lorda⁽¹⁾</i>	<i>Perc.</i>	<i>Sc</i>
<i>Unità principale</i>	118,00	100%	118,00
<i>Aree scoperte</i>	96,00	50%	48,00
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>m² 166,00</i>

(1).Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene è pari a 166,00 m²

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre

un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO USATI	Valore
Tipologia edilizia – villetta a schiera	1,02
Qualità dell'edificio – location normale	1,00
Stato di manutenzione – edificio in buone condizioni	1,05
Parcheggio comune	1,05
Giardino esclusivo	0,10
Citofono apri – cancelletto	1,00
Persiane - buone condizioni	1,00
Finestre con vetri a tenuta termica	1,00
Pavimentazione prevalente – ceramica	1,00
Con impianto di acqua calda autonomo – caldaia a gas	0,99
Impianto di riscaldamento autonomo	1,01
Impianto di aria condizionata autonoma	1,03
Impianto fotovoltaico	1,05
Vetustà – 14 anni	0,86
Normo dimensionamento – medio	1,05
Luminosità – nella norma	1,00
Finitura – ordinaria	1,00
Disponibilità – occupato	0,95
Efficienza energetica – Classe C	1,00

Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a **0,95**

VALORI DI MERCATO – OMI RILEVATI	Valore
VALORE MINIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (2° semestre 2022)	€ 1.100,00
VALORE MASSIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (2° semestre 2022)	€ 1.400,00
VALORE MEDIO	<u>€ 1.250,00</u>

OMI – VALORI DI MERCATO DICHIARATI – ANNUALITA' 2022

Consultazione valori immobiliari dichiarati				
IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO M ²
IMMOBILE 1 MONTEPAONE	A02	134 m ²	180.000,00	€ 1.343,41
IMMOBILE 2 MONTEPAONE	A02	96 m ²	130.000,00	€ 1.354,16
TOTALE VALORE MEDIO GLOBALE - €/m ²				€1.348,78

BORSINO IMMOBILIARE

borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/calabria/catanzaro-provincia/montepaone/

HOME

BORSINOPRO

AGENZIEPRO

API DATI IMMOBILIARI

CALCOLATORI

GUIDE

OPERATORI IMMOBILIARI

Zone Immobiliari



Zone **Centrali** 1



Zone **Semicentrali** 0



Zone **Periferiche** 2

Zone Periferiche	Valore M ²	Affitto	Vendita
<input checked="" type="radio"/> Fascia Litoranea		€ 3,34	€ 875
<input checked="" type="radio"/> Zona Rurale		€ 1,83	€ 522

La **zona immobiliare** riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

VALORE DI MERCATO FINALE

Il valore di mercato finale sarà la risultante della media tra il valore di mercato OMI – XXXXXXXXXX Immobiliare e il valore medio di mercato dichiarati, è pari

$$\underline{\underline{\text{€} (1.250,00/\text{m}^2 + 1348,78/\text{m}^2 + 875 \text{ m}^2) /3 = \text{€} 1157,92/\text{m}^2}}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + **0,95**
- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - **15%**

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta - R)$$

$$V_m = (\text{€} 1.157,92/\text{m}^2 \times 166 \text{ m}^2 \times 0,95 - 15\%) = \text{€} 155.214,28$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568)

Il Valore base d'Asta è pari a € 155.214,28

(euro centocinquantacinqueduecentoquattordici, 28)

il Prezzo al mq: € 935,02

(euro novecentotrentacinque, 02)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero della piena proprietà di una villetta a schiera sita in Montepaone, Via Maestri del lavoro n. 38, disposta su due livelli: al piano terra zona ingresso, soggiorno, cucina, bagno -lavanderia, al piano primo una camera, 2 ripostigli, bagno e balcone. L'immobile ha una superficie coperta di circa 118 m², e un'area scoperta di circa 96 m².

Completano l'esterno un capanno attrezzi da giardino in legno e una struttura in legno, di circa 30 m² che funge da portico adiacente l'ingresso dell'abitazione (entrambi amovibili).

Identificativi catastali:

La situazione del bene al 04.01.2023, come dimostrano le visure in allegato è la presente:

Il Bene è identificato al N.C.E.U. Foglio: 18, P.IIa: 466, Sub: 15, Categoria: A/2, Classe: U, Consistenza: 5 vani, Rendita: € 387,34.

2. TITOLO DI PROPRIETA'

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U.

DICHIARA CHE

L'immobile si configura in regime di piena ed esclusiva proprietà al sig. [REDACTED] giusta atto di vendita in data 16.09.2009 a rogito Notaio Gianluca Perrella, Rep. N°88662, nota presentata con Modello Unico n. 9250.1/2009 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 18/09/2009.

3. STATO DI POSSESSO

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente

non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile sopra descritto.

Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che [REDACTED] Mobile 3888611496
e-mail: robertagregoco3@libero.it Pec: architettogreco@pec.it

La villetta è abitata a titolo gratuito dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia, i quali dichiarano di abitare l'appartamento dal 14.09.2009.

Come si evince dal Certificato di residenza storica rilasciato dal Comune di Montepaone in data 04/01/2023.

4. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è il “metodo analitico comparativo”, ossia per confronto diretto, tenendo conto, di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si considera inoltre la seguente documentazione:

- Considerando i recenti risultati dell' O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare)
- Borsino Immobiliare
- Valutazione per comparazione – OMI valori di mercato dichiarati annualità 2022

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il Compendio pignorato non gode della possibilità di essere suddiviso in lotti separati.

6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come anticipato al Punto 2, la Sig. [REDACTED] ha la “piena proprietà” del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

7. FORMALITA' E VINCOLI

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

Non sussistono: Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del Piano Regolatore Generale del Comune di Montepaone, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto.

9. REGOLARITA' URBANISTICA

Regolarità edilizia e urbanistica: Sussiste.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con Permessi di Costruire n. 10 in data 27 marzo 2007 e n. 56 in data 17 settembre 2007, entrambi rilasciati dal Responsabile del Servizio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepaone, e da atto che il medesimo bene è pienamente conforme al progetto relativo ai citati permessi di costruire e alle norme urbanistiche vigenti.

Inoltre sussiste il Certificato di Agibilità rilasciato in data 18 giugno 2009 dal Responsabile del Servizio del Comune di Montepaone.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata comunicazione, non si sono rilevate difformità.

10. OPERE ABUSIVE

Opere abusive rilevate: Dal rilievo dell'immobile non risultano opere abusive.

11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

Impianto elettrico: Tipologia sottotraccia; Condizioni: Buono; Qualità dei materiali e delle componenti: Medio;

Impianti televisivi: Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Fonti rinnovabili: Impianto fotovoltaico Modello "FRONIUS primo 3.0-1" – Part. N. 4,210,,69,001 – Ser. N. 31558633 – P. Max 2700W

Idraulico e Gas: Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale; Approvvigionamento del Metano da rete comunale

Termico: Tipologia sottotraccia e Centralizzato; Alimentazione: Metano; L'impianto termico è dotato di caldaia e termosifoni in alluminio presenti in tutti i vani e idoneamente dimensionati.

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Classe energetica dell'edificio: Classe C – 214,38 Kwh/m² anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n.13 pagine oltre agli allegati, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Catanzaro, 15/08/2023

Il C.T.U.

Roberta Greco



Allegati:

A01: Inquadramento planimetrico del lotto

A02: Rilievo fotografico del lotto

A03: Pianta catastale

A04: Contratto di compravendita

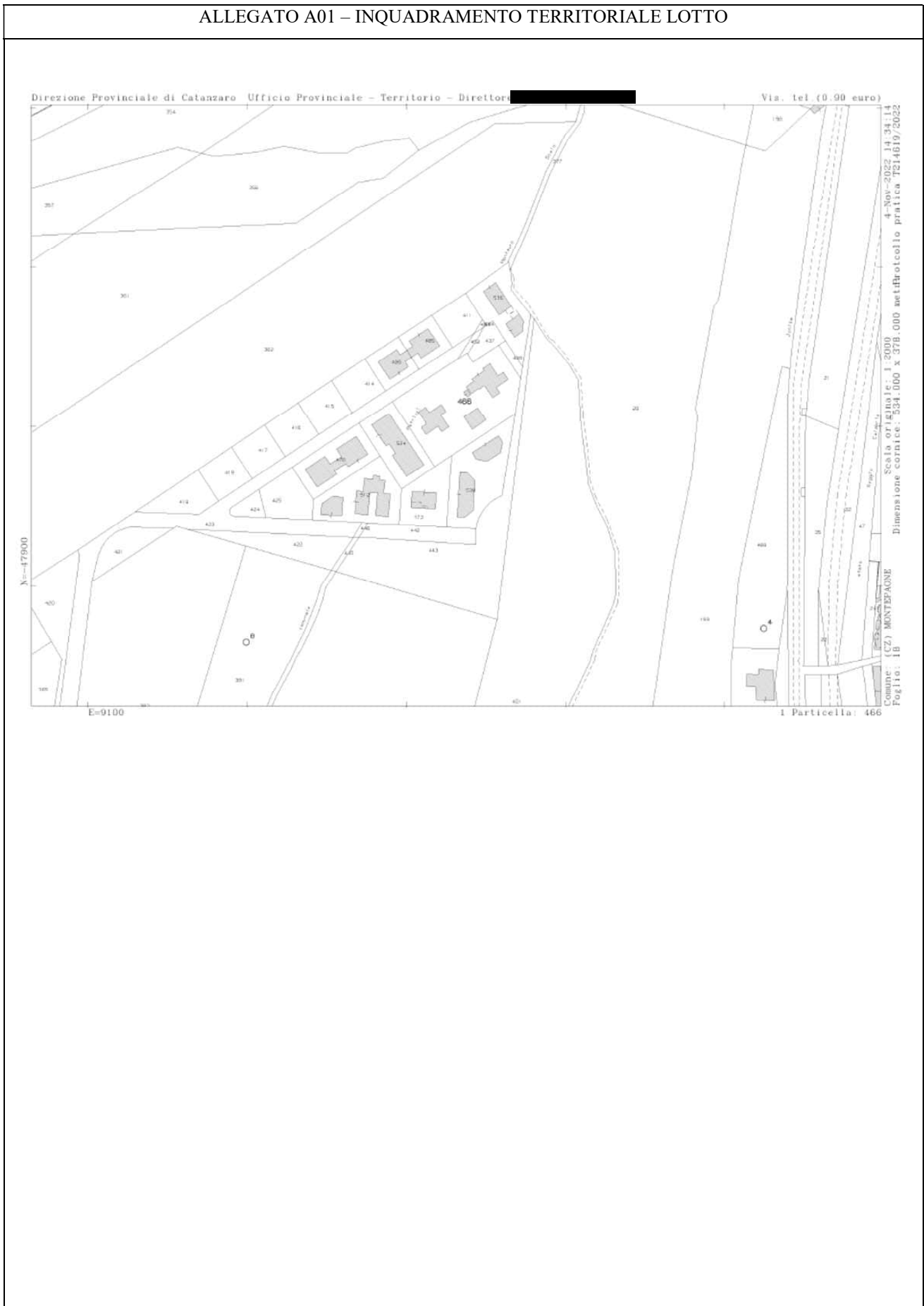
A05: Certificato di residenza storica

A06: valori di mercato dichiarati

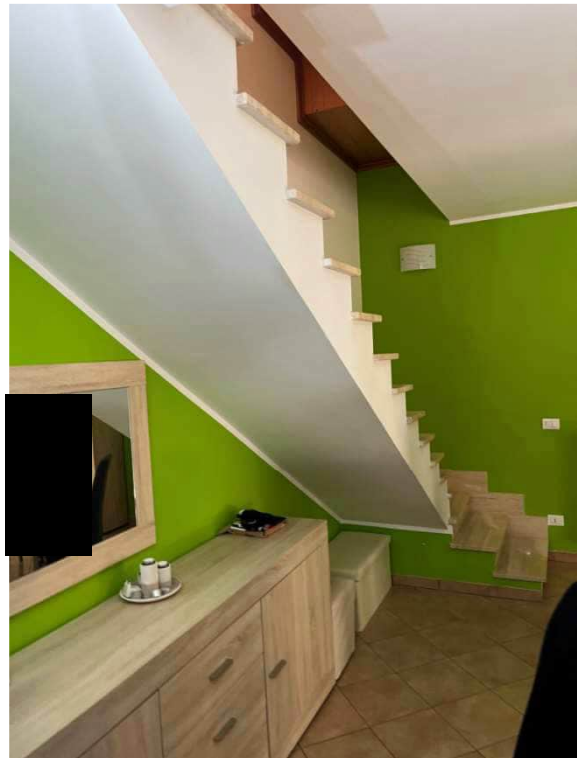
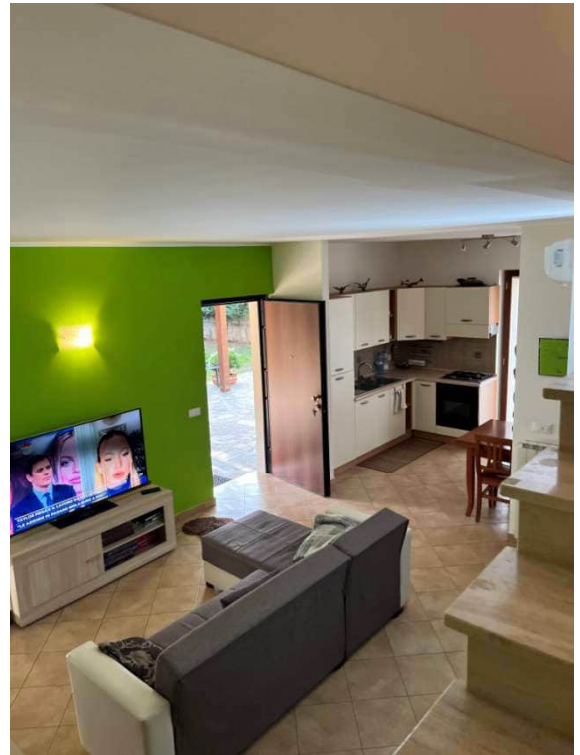
A07: Verbale di sopralluogo

A08: APE – Attestazione di Prestazione Energetica

ALLEGATO A01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO



ALLEGATO A02 – RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO –



ALLEGATO A02 – RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO –



ALLEGATO A03 – PIANTA CATASTALE –

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Catanzaro

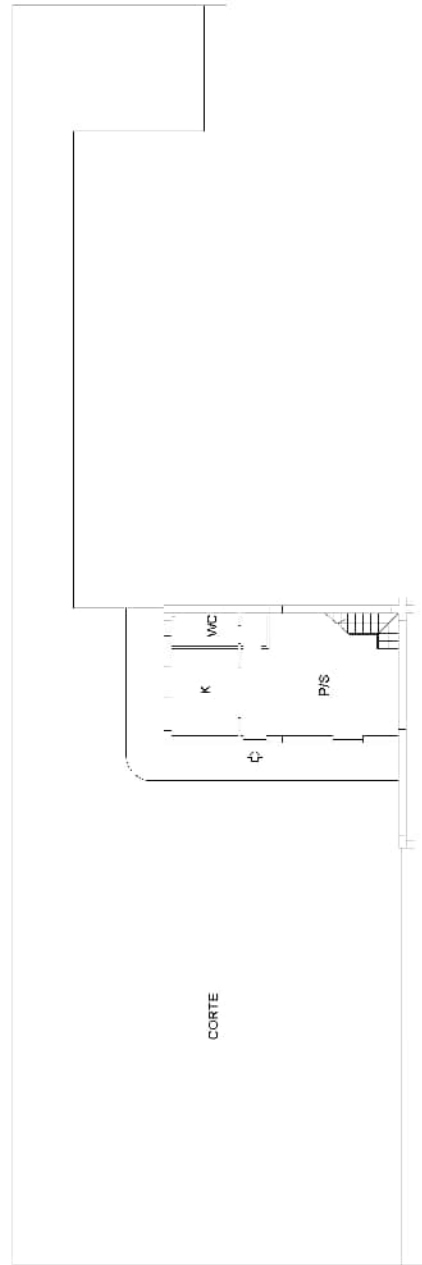
Scheda 1
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. CZ0043878 del 03/03/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepaone
Contrada Mannis civ. SNC

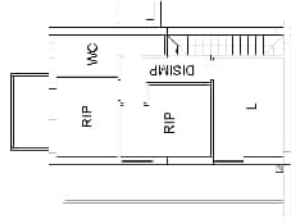
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 466
Subalterno: 15

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catanzaro N. 2770

PIANO TERRA
H=2.75ml



PIANO PRIMO
Hm=2.40ml (min 2.10 - max 2.70)



A04: - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA -

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno sedici del mese di settembre, in Catanzaro nel mio studio in via Pugliese n. 30.

16 settembre 2009

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono comparsi:

- [REDACTED] residente a

[REDACTED] il quale dichiara di intervenire

al presente atto non in proprio ma quale procuratore della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale Euro 10.000,00, versato Euro 2.500,00 avente codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro

[REDACTED] giusta procura speciale conferita dall'Amministratore Unico della predetta [REDACTED]

[REDACTED] on atto a rogito notaio A. Andreacchio, da Soverato, in data 23 marzo 2006, rep. n. 59882, registrata a Catanzaro il 24 successivo al n. 895, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di stato civile libero. Componenti, della cui identità personale sono certo.

Le Parti, in proprio e come sopra rappresentata, convengono e stipulano quanto

segue:

1° = [redacted] vende al signor [redacted] che acquista, la proprietà del seguente immobile nel **Comune di Montepaone (CZ)**, alla Contrada Mannis, e precisamente:

- appartamento posto tra i piani terra e primo, di complessivi vani catastali cinque (5), con annessa corte di pertinenza esclusiva confinante con proprietà

[redacted] proprietà [redacted] salvo

altri ed iscritto nel Catasto Fabbricati del **Comune di Montepaone**, con i seguenti estremi:

*** foglio **18**, particella **466** sub **15**, Contrada Mannis, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 5, R.C. Euro 387,34.

2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto attuale, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze, nonché le servitù attive e passive eventualmente esistenti e le proporzionali quote di comproprietà condominiali.

3° = Il prezzo è determinato in **Euro 166.400,00 (centosessantaseimila quattrocento/00) I.V.A. compresa.**

Le Parti, pienamente edotte sulle sanzioni penali comminate dagli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, nel caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che detto prezzo è stato regolato come segue:

*** quanto ad Euro **60.000,00** verranno corrisposti, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data odierna, mediante bonifico bancario direttamente in favore del Banco di Napoli S.p.A. (già Intesa, ad estinzione del debito di pari importo a carico della Società venditrice, derivante dal contratto di mutuo fondiario meglio descritto al successivo punto 5°, il tutto come da calcolo effettuato

dalla stessa Banca creditrice.

*** quanto ad Euro **80.000,00** la Parte acquirente si obbliga espressamente nei confronti della società Venditrice a pagarli improrogabilmente entro il termine essenziale di 30 (trenta) giorni dalla data odierna a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società [REDACTED] presso Banco di Napoli S.p.A., filiale di Soverato, (coordinate bancarie: [REDACTED]) da effettuarsi direttamente dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., su espresso ordine irrevocabile della Parte acquirente in esecuzione di un mutuo fondiario che verrà concesso a quest'ultima, con atto a mio rogito immediatamente successivo al presente.

Gli effettivi accreditamenti delle predette somme oggetto dei bonifici come sopra descritti, rappresenteranno a tutti gli effetti di legge le corrispondenti quietanze di pagamento.

*** quanto al saldo pari ad Euro **26.400,00**, la Parte acquirente si obbliga nei confronti della Società venditrice, a corrisponderla nelle modalità di legge, entro e non oltre il 30 giugno 2010.

La Società venditrice rilascerà, all'effettivo incasso della predetta somma, a favore della Parte acquirente relativa quietanza scritta, rinunciando sin d'ora all'ipoteca legale;

Inoltre, le medesime Parti, sempre ai sensi della normativa succitata, dichiarano di non essersi avvalse dell'attività di mediatori.

4° = La Parte Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso legale e materiale, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

5° = La Parte Venditrice garantisce che l'immobile venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, pervenuto a titolo originario per

accessione in quanto realizzato su terreno acquistato in forza di atto per notaio Natale Naso, da Soverato, in data 12 febbraio 2007, rep. n. 119961, registrato a Catanzaro il 7 marzo 2007 al n. 1093, immune da vizi, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, e precisamente:

- **ipoteca n. 1853 R.P. e n. 10248 R.G.**, in data **25 giugno 2008**, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. per Euro 900.000,00 a garanzia della somma di Euro 600.000,00, concessa a mutuo alla Soc [REDACTED], con atto per notaio Natale Naso, da Soverato, in data 24 giugno 2008, rep. n. 120835, di cui la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza; la cui formalità stessa è stata ristretta limitatamente all'appartamento oggetto della presente vendita, con atto di assenso a mio rogito in data odierna, rep. n. 88661, in corso di registrazione ed annotamento;

- vincoli ed obblighi nascenti dalla **convenzione edilizia**, stipulata con atto a rogito notaio A. Andreacchio, da Soverato, in data 30 marzo 2006, rep. n. 59958, registrata a Catanzaro il 31 marzo 2006 al n. 995 e trascritta a Catanzaro il 4 maggio 2006 ai numeri 5355 R.P. e 7909 R.G..

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, il signor [REDACTED] nella sua espressa qualità, dichiara che le opere relative al bene oggetto del presente Atto sono state realizzate in base ai Permessi di Costruire n. 10 in data 27 marzo 2007 e n. 56 in data 17 settembre 2007, entrambi rilasciati dal Responsabile del Servizio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepaone e da atto che il medesimo bene è

pienamente conforme al progetto relativo ai citati permessi di costruire e alle norme urbanistiche vigenti.

Inoltre dichiara che è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità in data 18 giugno 2009 dal Responsabile del Servizio del comune di Montepaone.

7° = Ai sensi e per gli effetti della disciplina energetica degli edifici contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii., rese edotte le Parti da me Notaio sul contenuto, sulle finalità e sulle conseguenze derivanti dall'inosservanza della richiamata disciplina, il signor [REDACTED] nella sua espressa qualità, dichiara che l'immobile oggetto della presente vendita, è dotato di attestato di qualificazione energetica predisposto ed asseverato dall'Ing. Salvatore Ranieri iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 314 e ne esegue la consegna all'acquirente contestualmente.

8° = Imposte, tasse e spese del presente atto - **che è soggetto ad IVA** - e delle dipendenti formalità cedono a carico della Parte Acquirente.

9° = Ai fini fiscali, trattandosi di casa di abitazione non di lusso, ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, ubicata nel territorio in cui la Parte Acquirente intende risiedere si richiede l'applicazione del regime I.V.A. agevolata previsto per l'acquisto della prima casa.

Pertanto, ai sensi della Nota II-bis dell'articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, la Parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione ubicata nello stesso Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale,

dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste, anche dalla normativa antecedente a quella attuale, per l'acquisto della "prima casa";

- di voler trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi nel comune dove é ubicato l'immobile acquistato.

Richiesto, ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio su due fogli per pagine otto sin qui, che ho letto - unitamente all'allegato - ai Componenti i quali ritenendolo conforme alla loro volontà lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti cinquantacinque.

F.to:



A05 – CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA –



COMUNE DI MONTEPAONE
PROVINCIA DI CATANZARO

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:



Prat. n. 138 / 2009

Domicili nel Comune: VIA SALVATORE NISTICO' / SNC Prat. n. 138 / 2009	dal 14-12-2009	fino al 01-02-2010
VIA SALVATORE NISTICO' Nr. 2 Prat. n. 12 / 2010	dal 02-02-2010	fino al 14-09-2022
VIA MAESTRI DEL LAVORO Nr. 38 già- VIA SALVATORE NISTICO' Nr. 2 Prat. n. 108 / 2022	dal 15-09-2022	a tutt'oggi

Rilasciato con modalità: Carta resa legale
Diritti n.reg.: 11
Importo: € 0,52

MONTEPAONE (CZ), 04-01-2023
Ora 11:14

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Il presente certificato ha validità 5 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L. DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

A06 – VALORI MEDI DICHIARATI –

IMMOBILE 1

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: CVRCST83H23C352E
Cambia utenza di lavoro Esci

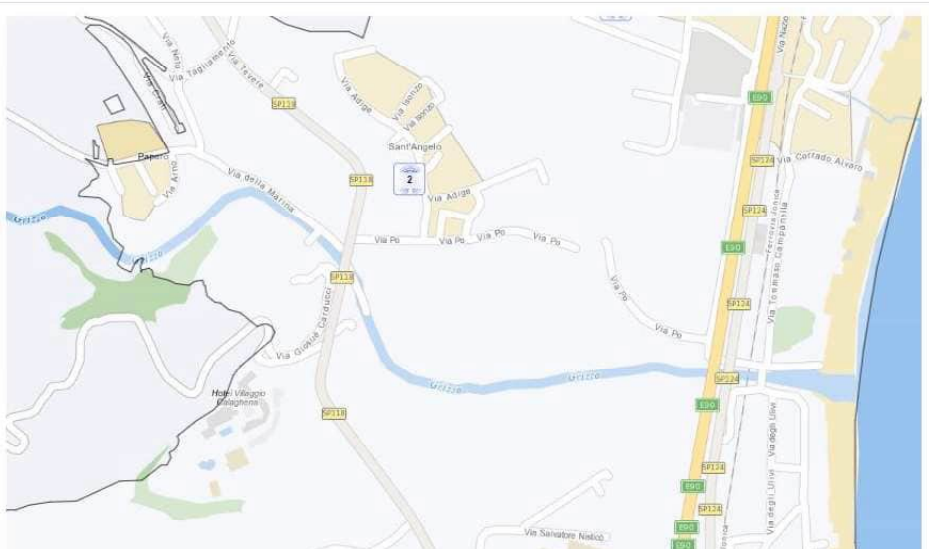
Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca
Numero totale di atti reperiti: 17
Numero totale immobili: 24

Residenziale - Dicembre 2022
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 180.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di MONTEPAONE
Zona OMI: E1
Immobile: RES A02 134 m²
Quota trasferita 100%



IMMOBILE 2

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: CVRCST83H23C352E
Cambia utenza di lavoro Esci

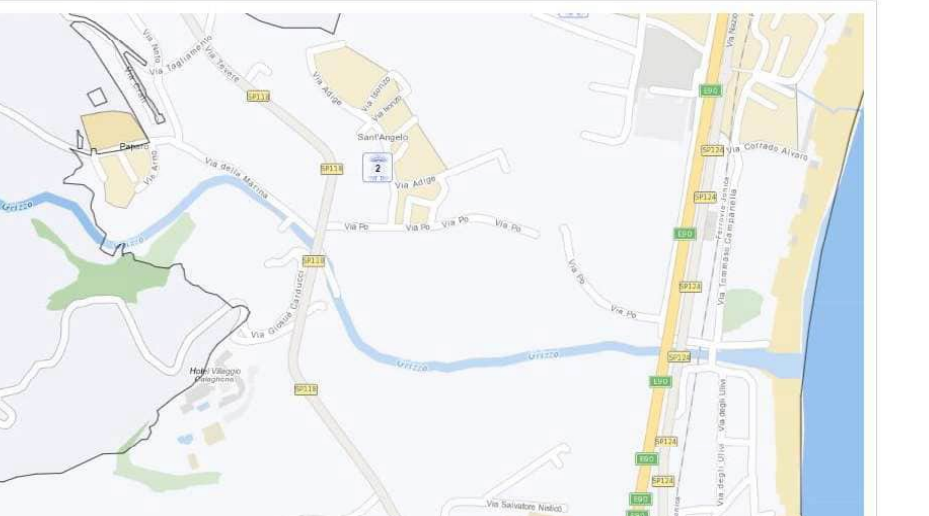
Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca
Numero totale di atti reperiti: 17
Numero totale immobili: 24

Residenziale - Giugno 2022
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 130.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di MONTEPAONE
Zona OMI: E1
Immobile: RES A02 96 m²
Quota trasferita 100%



A07 – VERBALE DI SOPRALLUOGO -

Verbale delle operazioni peritali

4 GENNAIO 2023

Il ~~23 Dicembre 2022~~, alle ore 10:00, la sottoscritta

Arch Roberta Greco nella qualità di CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 103/2022 r.g.es. del Tribunale di Catanzaro, giungeva in Contrada Mannis - Montepaone (CZ) presso i luoghi dove aveva fissato l'appuntamento per l'espletamento delle operazioni peritali per mezzo pec.

Viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice:

"DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della

Creditore: VELA OBG S.R.L.

Contro: [REDACTED]

Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo"

Le operazioni hanno interessato l'immobile di proprietà del

Sig. [REDACTED]

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10.15

Sui luoghi sono convenuti i seguenti sigg.:

IL CUSTODE GIUSEPPE GIRANTE

LA MADRE del [REDACTED]

le [REDACTED]

e il sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED]

Osservazioni fatte dalle parti:

l'abitazione è ~~abitata~~ occupata dalla madre del sig. [REDACTED] non ci sono contratti ~~se~~ di locazione registrati in date antecedente in quanto si ha il canovolo d'uso gratuito

De Digna dichiarare che ~~esiste~~ ^{esistono}
in questa abitazione dal 2008
inizio 2009, ~~ha~~ (indirizzo via maestri
dei lavoratori, 38)

Note del CIU:

Sono presenti all'esterno un box
in legno edibito ~~e~~ rimessaggio
struttura da giardino di dimensioni
b4 L3,3 H 3,4, e' inoltre presente
sul lato ingresso un portico in legno
entrando le strutture lignee sono
state installate in assenza di
titolo edilizio ovvero in edilizia
libera. Lo stato dell'immobile
interno/esterno risulta conforme
agli elaborati attestati. Pag. 3a5
Non sono disponibili i libretti di
manutenzione degli impianti e/o

dichiarazione di conformità:
Allo stato odierno l'immobile risulta
di proprietà dell'esecutato e abitato
dei sig. [REDACTED]

Alle ore 10:43 si chiude l'incontro:

Firma [REDACTED]

Tribunale di Catanzaro

Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Di Credico Chiara

Procedura esecutiva immobiliare n. 103/2022 r.g.es.

Creditore: **VELA OPG S.R.L.**

Contro: XXXXXXXXXX

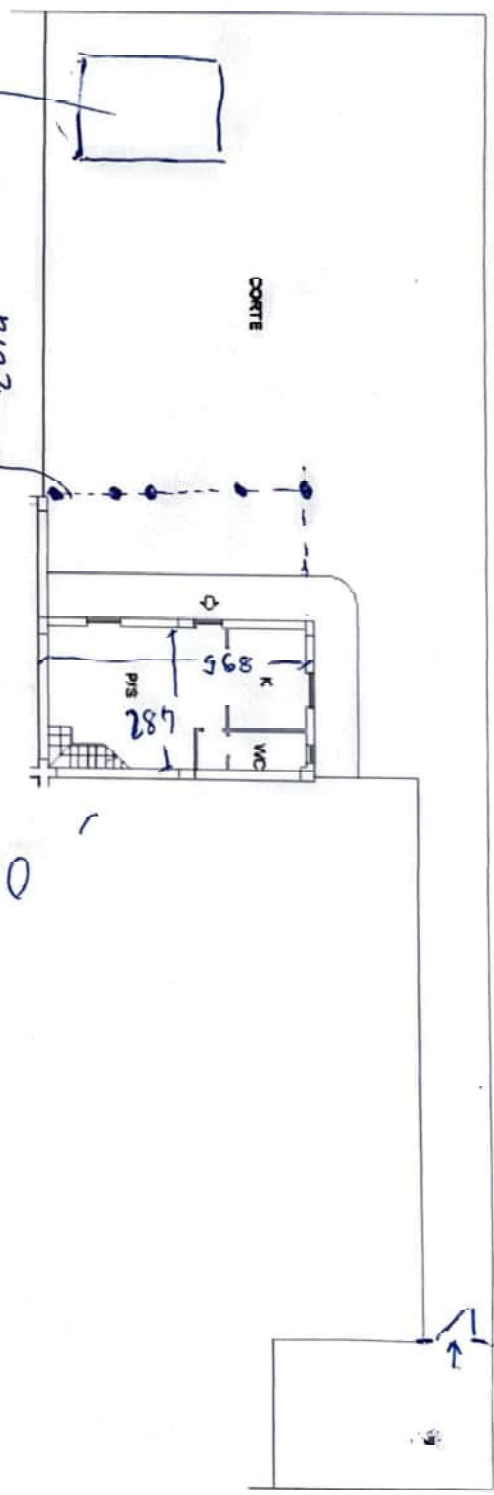
Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

PIANO TERRA
H=2.75m

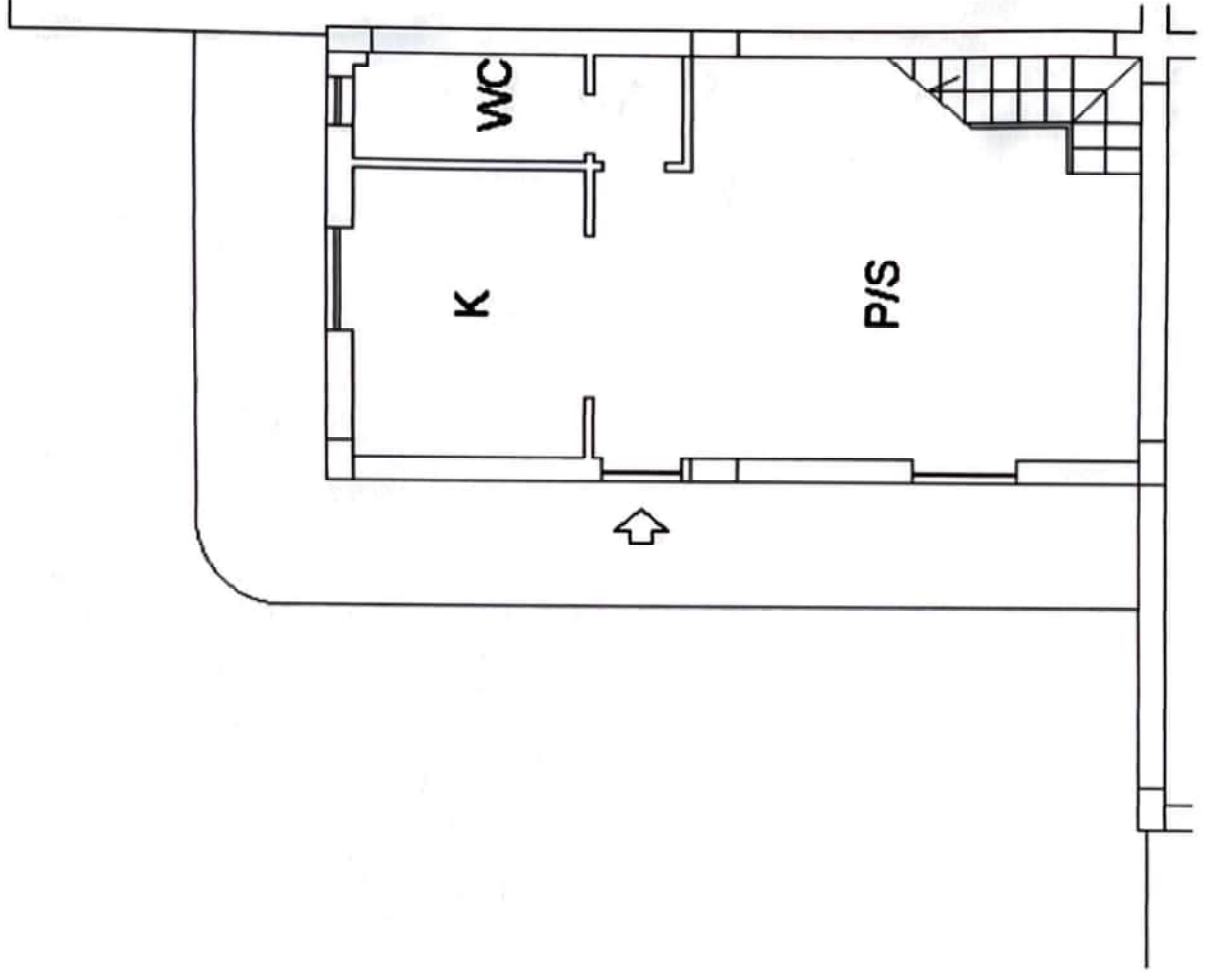
Box. Attrezzi in legno
D. GARARDINO

Partico
in legno
2014

OK



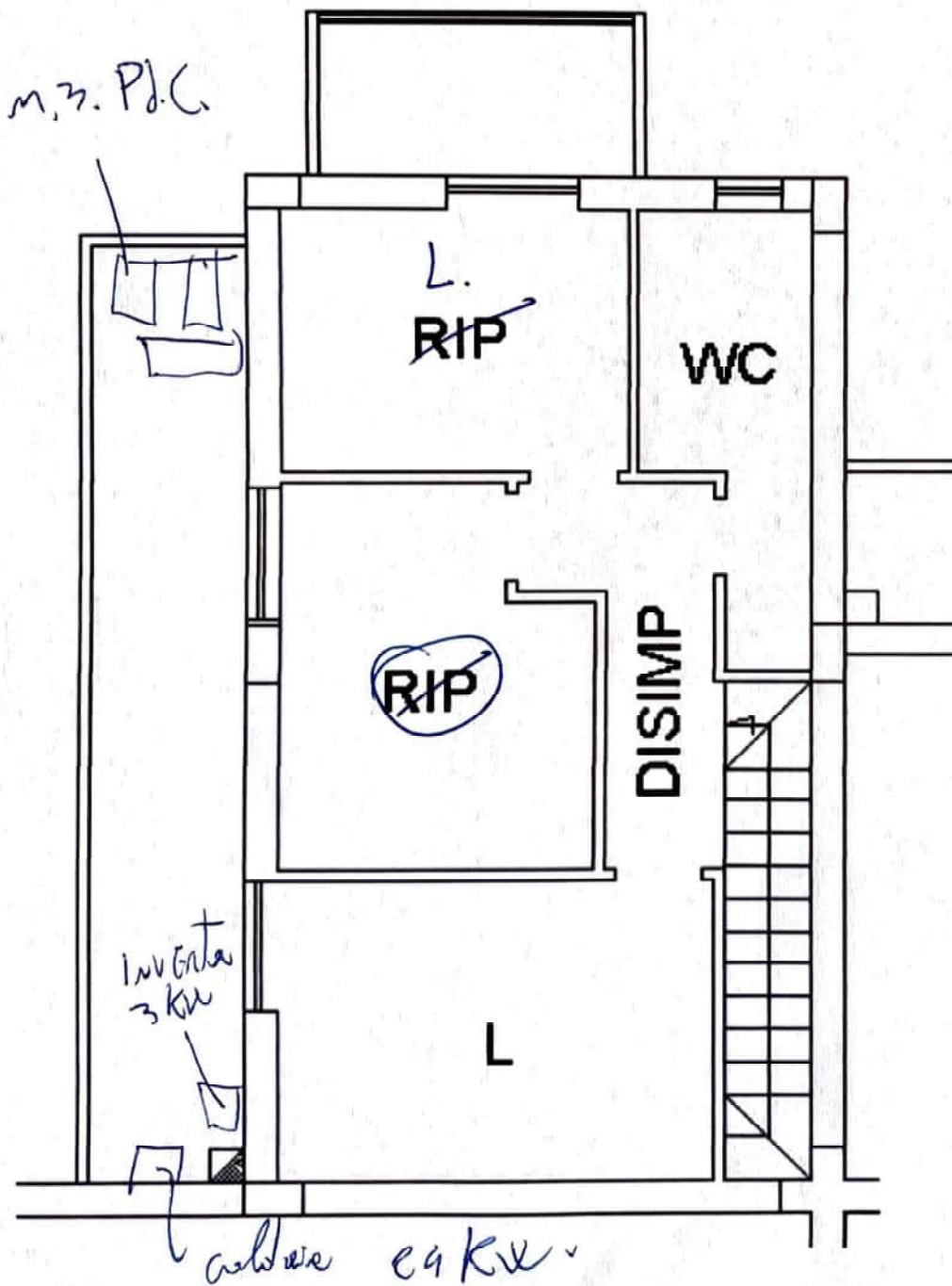
PIANO TERRA.



PIANO PRIMO

Hm=2.40ml (min 2.10 - max 2.70)

ITP. FOTOVOLTAICO 3kw ~~9~~ PANNELLI
Scambio sul posto





N=47900

E=8100

I Particella: 486

Comune: (CZ) MONTESPONE
 Foglio: 18
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri
 Illo pratica TS14619/2022
 4-NOV-2022 14:34:14

A08 – APE – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA -

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliare

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

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro : CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati identificativi



Regione : **Calabria**

Comune : **Montepaone (CZ)**

Cod. Istat: **79081**

Indirizzo : **VIA MAESTRI DEL LAVORO, 38**

CAP 88060

Piano : T-1 - Interno :

Coord. GIS : **Lat : 38.710166 ; Long : 16.528848**

Zona climatica : **D**

Anno di costruzione : **2007**

Superficie utile riscaldata (m²) : **118.70**

Superficie utile raffrescata (m²) : **118.70**

Volume lordo riscaldato (m³) : **360.00**

Volume lordo raffrescato (m³) : **360.00**

Comune catastale		Montepaone - F586			Sezione		Foglio		18	Particella		466
Subalterni	da	15	a	15	da	a	da	a	da	a	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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #e0f2f1;">INVERNO</th> <th style="background-color: #ffe0b2;">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> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #4CAF50; padding: 10px; text-align: center; background-color: #fff9c4;"> <p>EDIFICIO</p> <p>A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>C</p> <p>EP gl,nren</p> <p>214.38</p> <p>kWh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">A1 (145.22)</div> <p>Se esistenti:</p> <div style="background-color: #ffc107; color: black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">-- (---)</div>
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	4224.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 214.38 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2375.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 31.27 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			Emissioni di CO ₂ 56.07 kg/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	3258.00	kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	101.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	-----------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	360.00	m ³
S - Superficie disperdente	436.11	m ²
Rapporto S/V		1.2114
EPH,nd	132.97	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0640	-
YIE	0.2281	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	Caldaia standard	2016	Non presente	gas naturale	24.30	0.77 η_H	0.96	172.29
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	6.90	5.41 η_C	29.70	15.07
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2016	Non presente	gas naturale	24.30	0.63 η_W	0.61	27.02
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Impianto fotovoltaico	2015		solare fotovoltaico	3.00	0.00	0.00	0.00
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]
Indirizzo	VIALE EUGENIO MANCUSO, SNC - 88055 - TAVERNA (CZ)
E-mail	ROBERTAGRECO83@LIBERO.IT
Telefono	3888611496
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ARCHITETTI DI CATANZARO
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/01/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 10/08/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE



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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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.