

Allegato **A**

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14





Allegato **B**

*ELABORATO GRAFICO*



# PLANIMETRIA STATO DI FATTO

scala 1:100

Comune di CATANZARO

Foglio di mappa n° 64

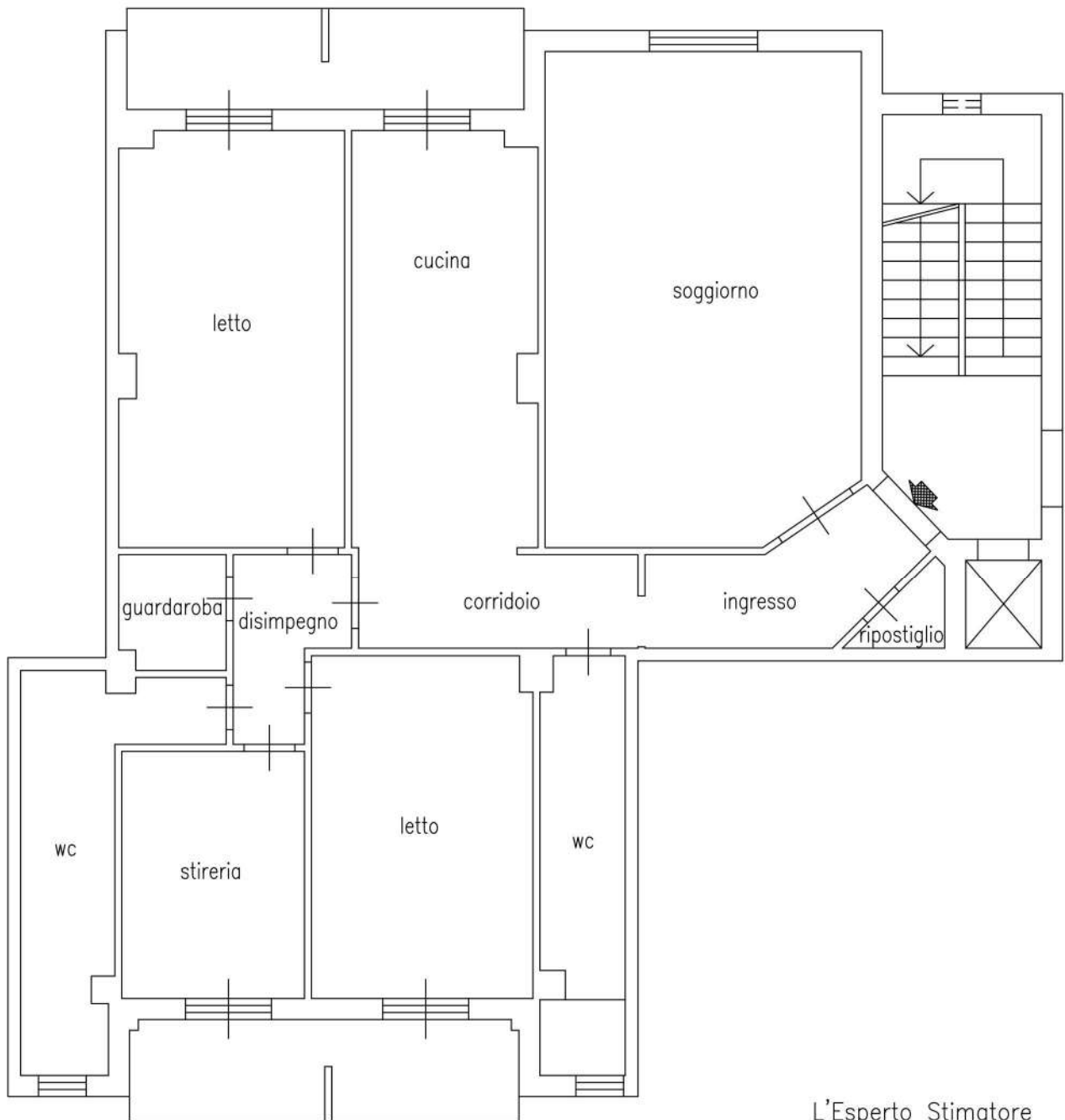
Particella n° 105

Subalterno n° 36



## PIANO TERZO

H=3,00



L'Esperto Stimatore  
geom. Pietro CANINO



Allegato C

***VERBALE E CERTIFICAZIONI***



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

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

**G.E Dott. Luca Mercuri**  
**Procedura esecutiva n.62/2022 R.G.E.**

**Verbale di accesso**  
**Immobile sito nel Comune di Catanzaro, Viale Vincenzo De Filippis, n.320**


L'anno 2022, il giorno 4 del mese di novembre, alle ore 16.00 circa, **io sottoscritto avv. Maria Larussa, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva iscritta al n.62/2022 R. G. E. del Tribunale di Catanzaro** e come tale promossa dalla Società Aquì SPV S.r.l., rappresentata da Prelios Credit Servicing S.p.A. nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] **con provvedimento reso il giorno 9 settembre 2022** da parte del giudice dell'Esecuzione dr. Luca Mercuri, mi sono recata presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come tale appartenente al soggetto esecutato ivi menzionato, avendo dapprima concordato questo mio accesso con il nominato CTU (geom. Pietro Canino) a cui in data 12 ottobre 2022 è stata inviata una prima comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo, ed in data 21.10.2022 una seconda comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo medesimo.

In data 21 ottobre 2022 a mezzo degli Ufficiali Giudiziari dell'Uff. U.N.E.P. della Corte di Appello di Catanzaro veniva notificata alla parte debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] altra separata copia della stessa comunicazione, allegando altra copia del provvedimento di nomina.


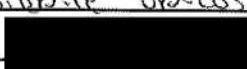

Si procede pertanto con le operazioni di accesso presso l'immobile pignorato ed il sottoscritto Custode Giudiziario, unitamente al CTU (geom. Pietro Canino)

Rivettano presenti le sig.re [REDACTED] ed il di lei ex coniuge [REDACTED], che però ha lasciato subito il bene oggetto di sopralluogo. E' altresì presente il collaboratore del CTU, geom. Canino Antonio

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

6. Il sopra richiamato sig.  conferisce di avere  
nesso oggetto del procedimento di nomina



Si è perciò dato seguito all'ispezione dei luoghi, procedendo per prima con verifica del seguente bene: Appartamento di proprietà dello sig.   
sito al Piano Terra dello stabile ubicato in Catanzaro, alle V. e  
De Filippi n. 320. Lo sig.  dichiara di essere  
Condannato, e l'Amministrazione di 



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Alla presenza del sottoscritto Custode Giudiziario, la sig.ra \_\_\_\_\_  
ha dichiarato che l'immobile pignorato costituisce l'unica abitazione  
in cui posso vivere. Lo sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara altresì  
di vivere da solo presso il predetto bene oggetto

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

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

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

\_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto che l'immobile necessita di ristrutturazione sia con riferimento all'impianto elettrico e all'impianto idraulico e per i serramenti e per i necessari lavori di essere ripuliti e/o rifiniti. All'esterno l'interno potrebbe essere rifinito ad un costo di definizione per il 'borsa' ristrutturazione.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, ammonito la sig.ra \_\_\_\_\_ del dovere di tempestiva informazione gravante su di lei nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, quindi, ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento per verificarne le condizioni attuali ed ha potuto rilevare, che l'immobile presenta pareti non rifinite, il pavimento di uno dei bagni rovinato e di uno parete del soffitto in alcuni punti di rifinitura di opere.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato la sig.ra \_\_\_\_\_ che, nell'ipotesi in cui non dovesse essere trovato accordo transattivo con il creditore procedente e/o eventuali creditori intervenuti prima che sia disposta la vendita del bene oggetto di esecuzione, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.



A tale ultimo scopo, e cioè al fine di consentire l'ispezione dei luoghi ai futuri acquirenti, il sottoscritto Custode Giudiziario ha chiesto il recapito telefonico di casa e quello di telefonia mobile del sig. [redacted], che dichiara di non avere Telephone fixe.

[redacted], (che) provvedo di seguito a trascrivere:  
tel.n. [redacted]

(facendosi altresì consegnare copia delle chiavi di accesso). Co. Sig. [redacted] dichiara avere di consegnare copia delle chiavi non appena le sarà possibile.

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

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

Essendo le ore 17:30, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto da n.5 (cinque) pagine viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà successivamente trasmessa a mezzo PEC, e/o a mezzo del Servizio Postale, alle parti che, nelle rispettive qualità, firmano anche per ricevuta la documentazione sopra indicata.

Catanzaro, 4 novembre 2022

Le parti: [redacted]

coll. CTU [signature]

Il CTU: [signature]

Il Custode Giudiziario  
Avv. Martia Larussa [signature]



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

Data 04/01/2023 Ora 18:11:30  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T354660 del 04/01/2023

per immobile

Richiedente CNNPTR

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 64 - Particella 105 - Subalterno 36

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/01/2023

---

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0064 Particella 00105 Subalterno 0036

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 663 Registro Generale 4437  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 736/30 del 07/03/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2265 del 12/12/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  2. ISCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 16052  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 145759/28028 del 23/11/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
  3. TRASCRIZIONE del 10/06/2022 - Registro Particolare 6757 Registro Generale 8229  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3194 del 05/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/02/2023**

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

Foglio 64 Particella 105 Subalterno 36

**Classamento:**

Rendita: Euro 379,60

Zona censuaria 3,

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 7 vani

**Indirizzo:** VIALE VINCENZO DE FILIPPIS n. 320 Scala A Interno 5 Piano 3

**Dati di superficie:** Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 179 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n. CZ0111546 in atti dal 07/11/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 24802.1/2014)

**Annotazioni:** CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)-ACCERTAMENTO PER RETTIFICA DI ZONA CENSUARIA

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 64 Particella 105 Subalterno 36

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2007  
Pratica n. CZ0180827 in atti dal 13/06/2007 A/10  
UFFICIO-A/3 ABITAZIONE (n. 4922.1/2007)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 64 Particella 105

> **Indirizzo**

VIALE VINCENZO DE FILIPPIS n. 320 Scala A  
Interno 5 Piano 3

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2007  
Pratica n. CZ0180827 in atti dal 13/06/2007 A/10  
UFFICIO-A/3 ABITAZIONE (n. 4922.1/2007)



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 379,60**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n. CZ0111546 in atti dal 07/11/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 24802.1/2014)

**Annotazioni:** CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)-ACCERTAMENTO PER RETTIFICA DI ZONA CENSUARIA

Notifica effettuata con protocollo n. CZ0035301 del 10/04/2015

> **Dati di superficie**

Totale: **184 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **179 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2007, prot. n. CZ0180827

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

> 1. ██████████ (CF ██████████)  
nata a ██████████ il ██████████  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2007 Pratica n. CZ0180827 in atti dal 13/06/2007 A/10 UFFICIO-A/3 ABITAZIONE (n. 4922.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

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



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0180827 del 13/06/2007

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

Viale De Filippis Vincenzo

civ. 320

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 105

Subalterno: 36

Compilata da:

Sinopoli Brunella

Iscritto all'albo:  
Architetti

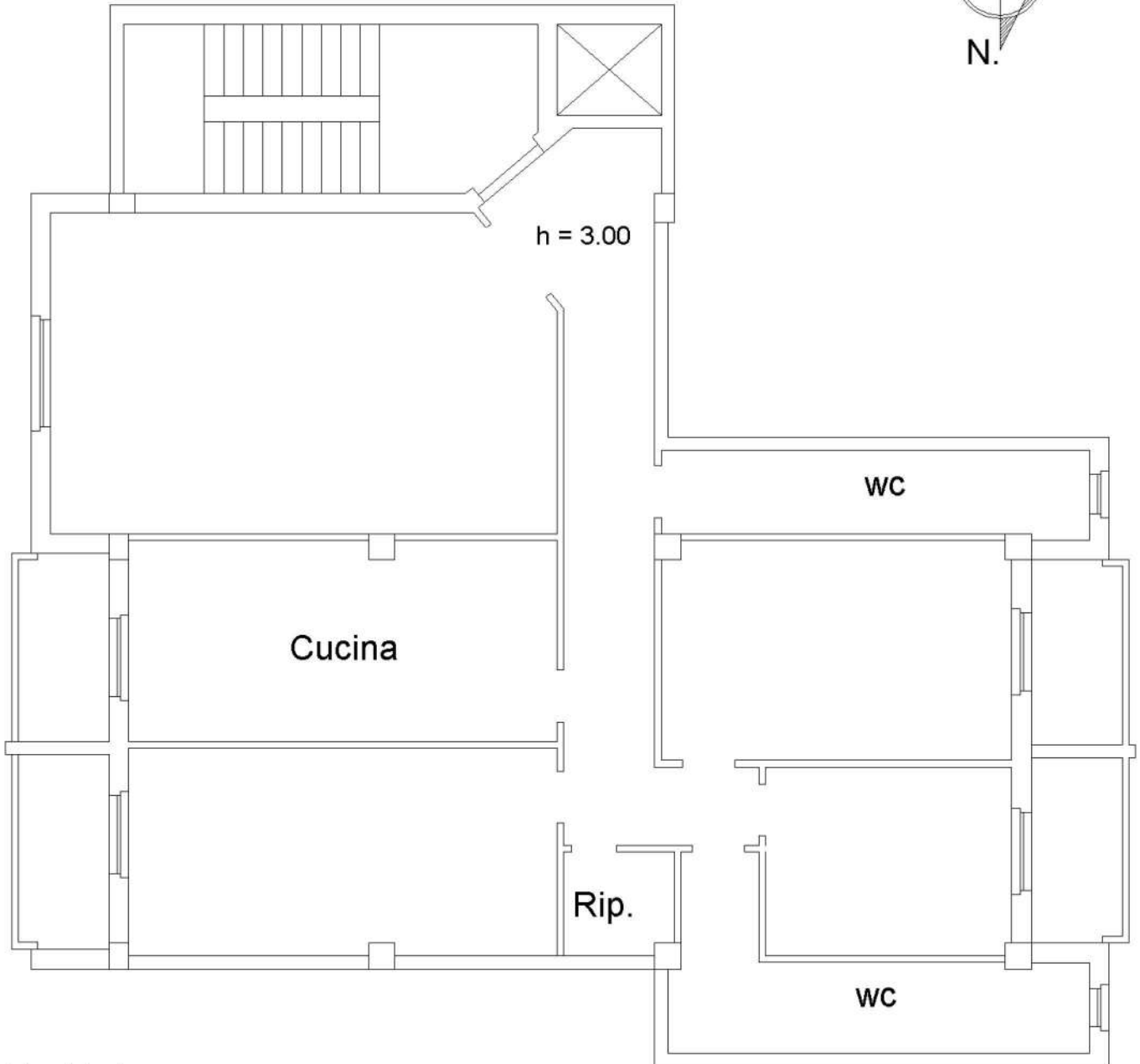
Prov. Catanzaro

N. 1383

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **31**

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

### Dati identificativi



Regione : **Calabria**  
Comune : **Catanzaro (CZ)**  
Cod.Istat: **79023**  
Indirizzo : **Viale Vincenzo De Filippis**  
**CAP 88100**  
Piano : - Interno :  
Coord. GIS : **Lat : 38.902015 ; Long : 16.583053**

Zona climatica : **C**  
Anno di costruzione : **1964**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **158.46**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **574.76**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale		<b>Catanzaro - C352</b>				Sezione		Foglio		<b>64</b>	Particella		<b>105</b>
Subalterni	da	<b>36</b>	a	<b>36</b>	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

### Servizi energetici presenti

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

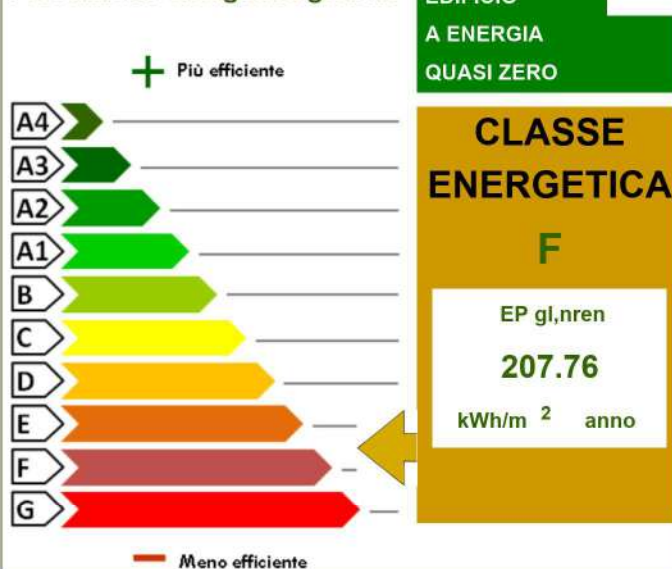
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

## A1 (69.67)

Se esistenti:

## -- (---)

### 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	221.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 207.76 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3274.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.66 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			Emissioni di CO <sub>2</sub> 41.65 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

### RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Rimozione dell'impianto/i Caldaia Standard e installazione dei seguenti nuovi impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	4.0	B ( 71.54 )	B 71.54 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	574.76	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	581.08	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.0110
EPH,nd	139.12	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0420	-
YIE	0.5376	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2010	Non presente	gas naturale	26.70	0.76 $\eta_H$	0.40	182.93
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010	Non presente	gas naturale	26.70	0.51 $\eta_W$	0.26	24.83
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Moscato
Indirizzo	Strada F, 14 - 87038 - SAN LUCIDO (CS)
E-mail	francesco.moscato.f79019@ingpec.eu
Telefono	3284868149
Titolo	LM-23 ingegneria civile
Ordine / Iscrizione	ordine degli ingegneri di Cosenza N. 5035
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità' di giudizio l'attività' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché' 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	Codice professionista assegnato: 391
-------------------------	--------------------------------------

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 01/02/2023
---	----	-----------------

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

Data 06/02/2023

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:

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

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

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

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

#### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

#### TERZA PAGINA

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

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



Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), APP o tramite call center.

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice [REDACTED]

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

[REDACTED DESTINATARIO]

MITTENTE

PIETRO CANINO

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

VIA DEI GAROFANI

INDIRIZZO

88100 CATANZARO

CAP

LOCALITA

TEL. 0961 469009

E-MAIL: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com)

52  
N. CIVICO

CZ  
PROV.

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento

Contrassegno/Importo da Incassare €

in cifre

in lettere

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 18267 Sez. 03 Operaz.93  
Causale: R 15/02/2023 10:50  
Peso gr.: 121  
Tariffa € 9.30 Affr. € 9.30  
Serv.Aggr.: AR  
Cod. R: 200378124184

**Data:** 15 febbraio 2023, 12:14:24  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)  
**Tipo:** Ricevuta di accettazione  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV [REDACTED]  
**Allegati:** daticert.xml (980 B)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 15/02/2023 alle ore 12:14:24 (+0100) il messaggio "CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV [REDACTED] proveniente da "[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)" ed indirizzato a:

[martia.larussa@avvocatitanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocatitanzaro.legalmail.it) ("posta certificata")  
[annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it) ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 3F91180D.01711A03.54C86308.FE57AE57.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 15/02/2023 at 12:14:24 (+0100) the message, "CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV [REDACTED], sent by "[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)" and addressed to:

[martia.larussa@avvocatitanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocatitanzaro.legalmail.it) ("posta certificata")  
[annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it) ("posta certificata")  
was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 3F91180D.01711A03.54C86308.FE57AE57.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

**Data:** 15 febbraio 2023, 12:14:42  
**Da:** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
**A:** [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/ [REDACTED]  
**Allegati:** daticert.xml (1.4 KB)  
postacert.eml (14.0 MB) **Messaggio di posta elettronica**  
smime.p7s (9.1 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/02/2023 alle ore 12:14:42 (+0100) il messaggio "CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/ [REDACTED] proveniente da "[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)" ed indirizzato a "[annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it)" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: 3F91180D.01711A03.54C86308.FE57AE57.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : · postacert.eml

**Data:** 15 febbraio 2023, 12:14:12  
**Da:** [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it) <[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)>  
**A:** [annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it)  
[martia.larussa@avvocraticatanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocraticatanzaro.legalmail.it)  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/ [REDACTED]  
**Allegati:** ALLEGATI.pdf (13.6 MB)  
CTU.pdf (406.0 KB)

Buongiorno avvocati,  
Vi invio, in allegato, quanto in oggetto.  
Cordialmente.

--  
geom. Pietro CANINO  
via dei Garofani n° 52  
88100 CATANZARO  
tel. 0961/469009 - 339/2464925  
mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com)

Il presente messaggio, inclusi gli eventuali allegati, contiene informazioni riservate e/o confidenziali. Non è consentito alcun tipo di circonvenzione o contrattazione separata sui siti e/o nominativi indicati e/o in allegato. Chiunque lo ricevesse per errore, è pregato di cancellarlo ed in ogni caso di avvisare tempestivamente il mittente. E' strettamente vietata qualsiasi forma di utilizzo, riproduzione o diffusione non autorizzata del contenuto di questo messaggio o di parte di esso.

**Data:** 15 febbraio 2023, 12:14:27  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/[REDACTED]  
**Allegati:** postacert.eml (14.0 MB) **Messaggio di posta elettronica**  
dati-cert.xml (1.2 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/02/2023 alle ore 12:14:27 (+0100) il messaggio "CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/[REDACTED] proveniente da "[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)" ed indirizzato a "[martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it)" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 3F91180D.01711A03.54C86308.FE57AE57.posta-certificata@legalmail.it

## Delivery receipt

The message "CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/[REDACTED] sent by "[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)", on 15/02/2023 at 12:14:27 (+0100) and addressed to "[martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it)", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 3F91180D.01711A03.54C86308.FE57AE57.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : [postacert.eml](#)

**Data:** 15 febbraio 2023, 12:14:12  
**Da:** [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it) <[pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)>  
**A:** [annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it)  
[martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it)  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** CEG - procedura esecutiva n° 62/22 - AQUI SPV/[REDACTED]  
**Allegati:** ALLEGATI.pdf (13.6 MB)  
CTU.pdf (406.0 KB)

Buongiorno avvocati,  
Vi invio, in allegato, quanto in oggetto.  
Cordialmente.

--

geom. Pietro CANINO  
via dei Garofani n° 52  
88100 CATANZARO  
tel. 0961/469009 - 339/2464925  
mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com)

Il presente messaggio, inclusi gli eventuali allegati, contiene informazioni riservate e/o confidenziali. Non è consentito alcun tipo di circonvenzione o contrattazione separata sui siti e/o nominativi indicati e/o in allegato. Chiunque lo ricevesse per errore, è pregato di cancellarlo ed in ogni caso di avvisare tempestivamente il mittente. E' strettamente vietata qualsiasi forma di utilizzo, riproduzione o diffusione non autorizzata del contenuto di questo messaggio o di parte di esso.

Serial ID : feb-15-2023 12:14:56 3F916912.01629BF2.54C87270.8BCF80F1.posta-certificata@legalmail.it



Firmato Da: CANINO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f7191806c7726f94ea002f14a4d313b