

TRIBUNALE

DI

CATANZARO

“UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI”

Giudice Esecuzione: Dr.^{ssa} Song Damiani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA R.G. n° 73/2016

B.N.L. S.p.A.

C/



**STUDIO D'INGEGNERIA
ED URBANISTICA**

CRITELLI



Allegati :

01 -Verbale di sopralluogo del 12/09/2016;

02 – Ricevuta di spedizione/ritorno raccomandata a.r. del 06/09/2016;

02 – Visura catastale;

03/a -03/b — (Richiesta Ufficio del territorio-Pianta catastale-EDM);

04 – Atto pubblico di vendita;

05 –05/a- Ispezione ipotecaria - Ufficio Pubblicità immobiliare e ric. pag.to;

06-06/a – Rilievo dell'u.i. scala 1:100;

A/07/1-2-3 – Determinazione del prezzo base di vendita;

08-09-10-11-12-13- Richiesta e Docum.ne cons.ta dal Comune di Catanzaro;

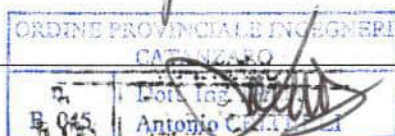
15-Titolo abilitativo in Sanatoria rilasciato dal Comune di Catanzaro;

16-16/a ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA e Ricevuta Regione Calabria;

17-Documentazione fotografica dalla nr. 01 alla nr.11

IL C.T.U.

Prof. Ing. Antonio CRITELLI

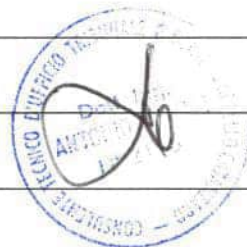


PREMESSA

Lo scrivente Dott. Prof. Antonio Critelli, ingegnere civile e pianificatore territoriale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro, Sett. A – Sez. B n. 045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale e Corte d'Appello di Catanzaro al nr. 2116, a seguito dell'Ordinanza di nomina a C.T.U. nella causa nr. 73/2016 , nell'agosto 2016 prestava giuramento, quale Consulente Tecnico di Ufficio nella causa vertente tra B.N.L. S.p.A. C/ [REDACTED]

Con precedente Ordinanza del 05/07/2016 venivano assegnati dal G.E., Dr.ssa Damiani Song, i sottoelencati quesiti:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva elci 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) *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 ed 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;*

7) *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;*

8) *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;*

9) *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*



c 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, agli Enti 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;

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

2. SOPRALLUOGHI

In data 12/09/2016 lo scrivente alle ore 15,15, a seguito della notifica dell'Ordinanza di nomina 05/07/2016 mi sono portato sopralluogo presso il fabbricato sito nel Comune di Catanzaro- Provincia di Catanzaro Località Ariella snc - identificato al Fg.25 part.la 292 sub.2 – categ. A/3 classe 2 vani 5 (vedasi all. 2-3) .

Alle operazioni peritali erano presenti i signori:

- 1) [REDACTED] (esecutato);
- 2) [REDACTED] (esecutata);

Il C.T.U., dopo aver dato lettura dei quesiti affidati dal Giudice



dell'Esecuzione Dott. Damiani Song, ed aver eseguito una ispezione dei luoghi, eseguiva dei rilievi metrici e fotografici al fine di poter rispondere ai quesiti affidati.

Alle ore 16.30 dopo aver concluso le operazioni di rilievo, veniva data lettura del verbale (All.01)

3. RISPOSTA AI QUESITI

1) l'identificazione del bene, comprensiva elci confini e

dei dati catastali e rappresentazione fotografica del

bene;

I luoghi oggetto di causa si trovano nel Comune di Catanzaro, Provincia di Catanzaro con accesso dalla località Ariella snc.

La porzione immobiliare degli esegutati è distinta in catasto al Foglio 25 particella 292 sub. 2 piano 1° (vedasi all.02-03/a-3/b)

Il fabbricato a struttura portante mista è costituito da nr. 2 elevazioni f.t., il piano 1° è accessibile tramite una scala esterna ad L con interposto pianerottolo e pianerottolo d'arrivo..

La copertura del fabbricato degli esegutati è a tetto.

Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo civile, il piano 1° il soggiorno è interessato da un piccolo soppalco in legno privo di collegamento con il soggiorno munito lucernario di dimensioni contenute.

La porzione immobiliare è stata fotografata alla data del sopralluogo (vedasi foto dalla nr. 01 alla nr. 11)

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore

esegutato nonché l'esistenza di eventuali

comproprietari;



Dagli accertamenti eseguiti l'immobile è stato acquistato dagli esecutati, con atto di vendita rogato dal Notaio Dott. Gianluca Perrella in data 04/04/2008 giusto Rep. N° 85722 e Racc. n° 14698 (vedasi all. nr. 04)

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;

Da quanto accertato alla data del sopralluogo il cespite immobiliare non risulta occupato da terzi, ma costituisce dimora familiare degli esecutati coniugi [REDACTED]. Dalle visure ipo-catastali eseguite dallo scrivente (vedasi all. 05) non risulta essere registrati contratti 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);

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato dalla Legge 132/2015, alla luce di borsini immobiliari e pubblicazione di agenzie immobiliari per beni con caratteristiche similari lo scrivente previa redazione della pianta dell'u.i. (vedasi all.06) ha determinato di seguito il valore richiesto con il metodo di media delle stime in € 117.563,00 (dicasi centodiciasettemilacinquecentosessantatre/00) (vedasi all. A07)



5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Per quanto già esplicitato in risposta ai quesiti precedenti, il bene pignorato individuato univocamente con Fg. 25 Part.la 292 sub.2, non può essere distinto in diversi lotti, bensì in un solo.

6) 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 ed 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;

Dalla lettura dell'atto di acquisto e per la conformazione del fabbricato, nonché da quanto è stato possibile accertare le uniche spese potrebbero derivare in futuro dalle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie relativi alle parti comuni essendo il fabbricato ove insiste il cespite pignorato costituito da n.2 unità immobiliari.

Nella fattispecie l'unità immobiliare sottostante a quella pignorata è tuttora di proprietà dei loro danti causa e cioè dei coniugi [REDACTED]



(vedasi atto di vendita all. 04).

7) 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;

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Settore urbanistica del Comune di Catanzaro (all. 08-09-10-11-12-13-14) e del rilasciato "Titolo Abilitativo in Sanatoria" N° 389 del 27/02/2008, (all. 15), non risulta in atti l'esistenza di censi, livelli e/o che vi sia stata affrancazione dei suddetti pesi.

8) la verifica della regolarità edilizia ed 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;

Dall'esame l'appartamento pignorato ai coniugi [redacted] risulta essere munito del richiamato "Titolo Abilitativo in Sanatoria" N° 389 del 27/02/2008, (all. 11), ma allo stato non risulta essere in possesso del previsto Certificato di Abitabilità.

9) 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, agli Enti 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;

Per quanto già esplicitato in risposta ai quesiti precedenti, l'appartamento pignorato, facente parte di un fabbricato costituito da nr. 2 appartamenti di cui ancora uno (quello al piano terra) di proprietà dei venditori (coniugi [REDACTED] risulta essere munito del "Titolo Abilitativo in Sanatoria" N° 389 del 27/02/2008, (all. 11).

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

L'appartamento pignorato, munito di impianto elettrico di tipo sottotraccia e di riscaldamento (privo di termosifoni), non risulta essere provvisto dei relativi Certificati di conformità ai sensi della normativa vigente D.M. 37/2008 e s.m.i -

La caldaia murale ubicata sul balcone del locale soggiorno, alimentata a gas, è utilizzata solo per il trattamento dell'acqua sanitaria.

Per quanto riguarda la situazione energetica lo scrivente ha provveduto



alla redazione dello stesso ed alla ricevuta PEC di trasmissione all'Ufficio della Regione Calabria (vedansi All. 12-13).

4. CONCLUSIONI

Ad evasione del mandato affidato e dalla circostanziata domanda di proroga concessa, rassegna la presente relazione di "consulenza tecnica d'ufficio", rimanendo a disposizione del Signor Giudice per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento od integrazione.

Catanzaro li, 23/01/2017

IL C.T.U.

(prof. Ing. Antonio Critelli)



CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento

BancoPosta

€ sul c/c n. 72298201

di Euro 7,00

IMPORTO IN LETTERE

INTESTATO A COMUNE CATANARO

CAUSALE

DIRITTI SECRETARIA + CORRISPONDENZA C.E.S.

P8 18/001 10 21-11-16 P 0036
VCYL 0221 €*7,00*
C/C 000072298201 €*1,50*
DEM 161121-153916-69556676

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA Mr. ANTONIO CRITELLI

VIA - PIAZZA A. MARTELLI 9

CAP 88100 LOCALITÀ CATANARO

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Accredito

BancoPosta

€ sul c/c n. 72298201

di Euro 7,00

TD 123 IMPORTO IN LETTERE

INTESTATO A

COMUNE CATANARO - TESORERIA

CAUSALE

DIRITTI SECRETARIA + CORRISPONDENZA C.E. SANATORIA

ESEGUITO DA

ING. ANTONIO CRITELLI

VIA - PIAZZA

A. MARTELLI 9

CAP

88100 LOCALITÀ CATANARO

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

codice bancoposta

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA ZONA SOTTOSTANTE!

importo in euro

tipo documento

123 >

ALL. 1

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIAR

PROCEDURA NR. 73/2016

B.N.L. S.p.A. C [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO NR. 1

Il giorno 12 settembre 2016, alle ore 15,00, il sottoscritto Consulente Tecnico del Giudice, Dott. Ing. Antonio Critelli, giusto avviso raccomandato del 05/09/2016, regolarmente consegnato in data 07/09/2016, si è portato sopralluogo presso l'immobile degli esecutati coniugi [REDACTED] sito in Contrada Ariella, snc del Comune di Catanzaro identificata in Catasto al Fg. 25 part.la 292 categ. A/3 per rispondere ai quesiti posti con ed allegati all' Ordinanza di nomina del 05/07/2016, notificata con PEC il 10/08/2016,

Alle operazioni di sopralluogo risultano presenti i Sigg.:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]



Lo scrivente, dopo lettura dei quesiti posti dal G.E. procede alla ispezione e rilievo dell'U.I. oggetto d'esecuzione - Il rilievo viene eseguito prendendo note sui fogli separati del presente verbale - Vengono altresì eseguite delle foto della U.I. oggetto di esecuzione - L'immobile

risultate privo di termosifoni anche se è
stato previsto l'impianto sottoterra - Sul
balcon del soppalco è installato un
caldaia murale alimentata con bombole
di metano GPL parate al piano terra
all'interno del cortile - L'abitazione risulta
essere abitata direttamente dagli
esecutori e da loro figli minori -
La predetta caldaia ed una ventola
è della Syber - AREA 20 - L'impianto
elettrico di tipo sottoterra è completo
in ogni parte (quadro elettrico completo
di interruttori differenziali e selettive)
3-fasi) Intercorsi di tipo completo
necessarie sottoterra e ferri di
cavo locale - L'impianto idrico di caldaia
è alimentato dalla rete idrica comune -
La rete fognaria è collegata ad un
foro Imhoff di tipo foderato posto
a valle dell'area estone (non delle
stesse ditte) - I vani ambienti interni
sono privi di fonte tranne quello
del bagno foderato (di tipo tubolare)
Perte d'acqua di tipo bettonio -
L'area estone, non è proprietà degli



RICEVUTA DI RITORNO

Sede: LNP/631 - AGENZIA DI CATANZARO - Lic. N.: 2347/2014

Assente II alle ore _____
 Assente II alle ore _____
 Assente II _____
 Altro: _____
 Trasferito _____
 Rifiutata _____
 Sconosciuto al Civico _____
 Indirizzo Errato _____

06 SET. 2016

Data e ora

Firma del Ricevente

MICROFILMATA Di Originale LA NUOVA POSTA S.p.A. - Riproduzione Vietata

Raccomandata AR - Data: 06/09/16 08:21:58

Da Restituire a:
 STUDIO D'INGEGNERIA ED URBANISTICA
 CRITELLI ANTONIO

VIA ACHILLE MARTELLI n. 9 - 88100
 CATANZARO (CZ)

Filiale Consigna Ricevuta di Ritorno:
 LNP/631



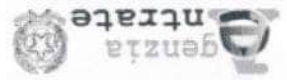
Destinazione: LNP/631

Firma dell'Addetto alla consegna

Allegato N. 2

ALL. 2

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/09/2016

Data: 05/09/2016 - Ora: 16.34.19 Segue

Visura n.: T212228 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352) Provincia di CATANZARO Foglio: 25 Particella: 292 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

INTERESSATI

1	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	1
DATI IDENTIFICATIVI	Sezione Urbana Foglio 25 Particella 292 Sub Zona Cens. Zona Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 99 m ²
DATI DI CLASSEMENTO	Rendita Euro 271,14
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA ARIELLA piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2014

N.	1
DATI IDENTIFICATIVI	Sezione Urbana Foglio 25 Particella 292 Sub Zona Cens. Zona Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Euro 271,14
DATI DI CLASSEMENTO	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 protocollo n. C2012728 in atti dal 28/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 307561/2014)
DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	CONTRADA ARIELLA piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Allegato n.2



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/09/2016

Data: 05/09/2016 - Ora: 16:34:19 Segue
Visura n.: T212228 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2008	
		Urbana	25	292	2	6		A/3	2	5 vani	Euro 271,14	protocollo n. CZ0031535 in atti dal 05/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3262/1/2008)		
		Indirizzo												
		, CONTRADA ARIELLO piano: 1;												
		classamento e rendita previsti (D.M. 701/94)												
		Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2007

N.		DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 11/12/2007	
		Urbana	25	292	2	6		A/3	2	5 vani	Euro 271,14	protocollo n. CZ0318272 in atti dal 11/12/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18307/1/2007)		
		Indirizzo												
		, CONTRADA ARIELLA piano: 1;												
		classamento e rendita previsti (D.M. 701/94)												
		Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2006

N.		DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	COSTITUZIONE del 29/03/2006 protocollo n. CZ0035609 in	
		Urbana	25	292	2								atti dal 29/03/2006 COSTITUZIONE (n. 592/1/2006)	
		Indirizzo												
		, CONTRADA ARIELLA piano: 1;												

Situazione degli intestati dal 04/04/2008

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	1						
2	2						
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/04/2008 numero n. 85722 Rogante: PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3379/1/2008)					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/09/2016

Data: 05/09/2016 - Ora: 16.34.19 Fine

Visura n.: T212228 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 29/03/2006

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 04/04/2008
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 04/04/2008

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/03/2006 protocollo n. CZ0035609 in atti dal 29/03/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 592.1/2.006)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

**STUDIO D'INGEGNERIA ED URBANISTICA
CRITELLI**

Via Achille Martelli n°9
88100 CATANZARO

ALL 3/A

*Dott. Prof. Antonio CRITELLI
Ingegnere Civile
Pianificatore Territoriale*

PROT. 22/2016

Catanzaro li, 05/09/2016

**AGENZIA ENTRATE
UFFICIO TERRITORIO
CORSO G. MAZZINI,
88100 CATANZARO**

**Oggetto: Procedura R.G. 77/2006 R.E. -TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO –
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI VERTENTE TRA CASTELLO GESTIONE
CREDITI C/ [REDACTED] (DEBITORE) – P.U. 22/10/2016**

**In riferimento all'incarico in oggetto, giusto incarico del 28/01/2016, lo scrivente
CHIEDE**

**Il rilascio delle piante catastali dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in
oggetto, identificati in Catasto del Comune di Catanzaro al Fg. 96/A Particella
333 subb.1-2-3-4**

Con Osservanza

**Il Perito del Giudice
Dott. Antonio CRITELLI**



D

Allegato N. 3/A



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

Dichiarazione protocollo n. CZ0318272 del 11/12/2007

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

Contrada Ariella

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 292

Subalterno: 2

Compilata da:

Voci Gregorio Rocco

Iscritto all'albo:
Geometri

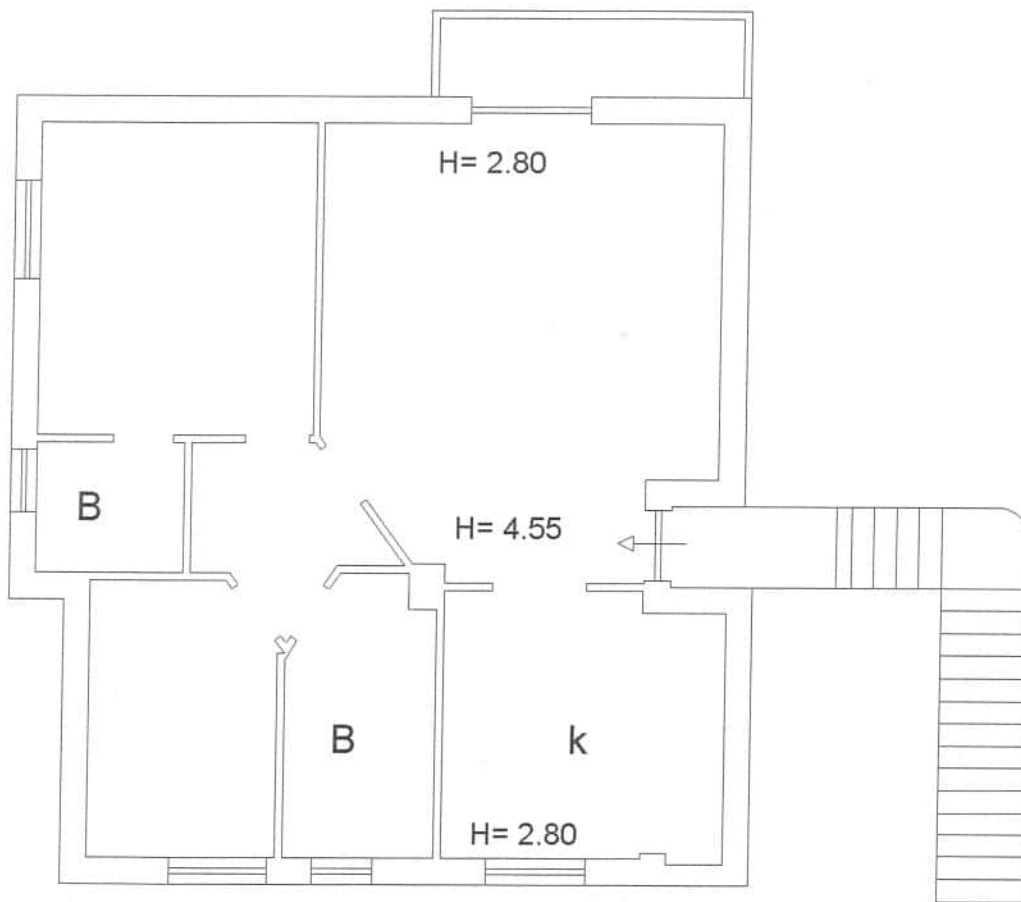
Prov. Catanzaro

N. 2147

Scheda n. 1

Scala 1:100

PRIMO PIANO



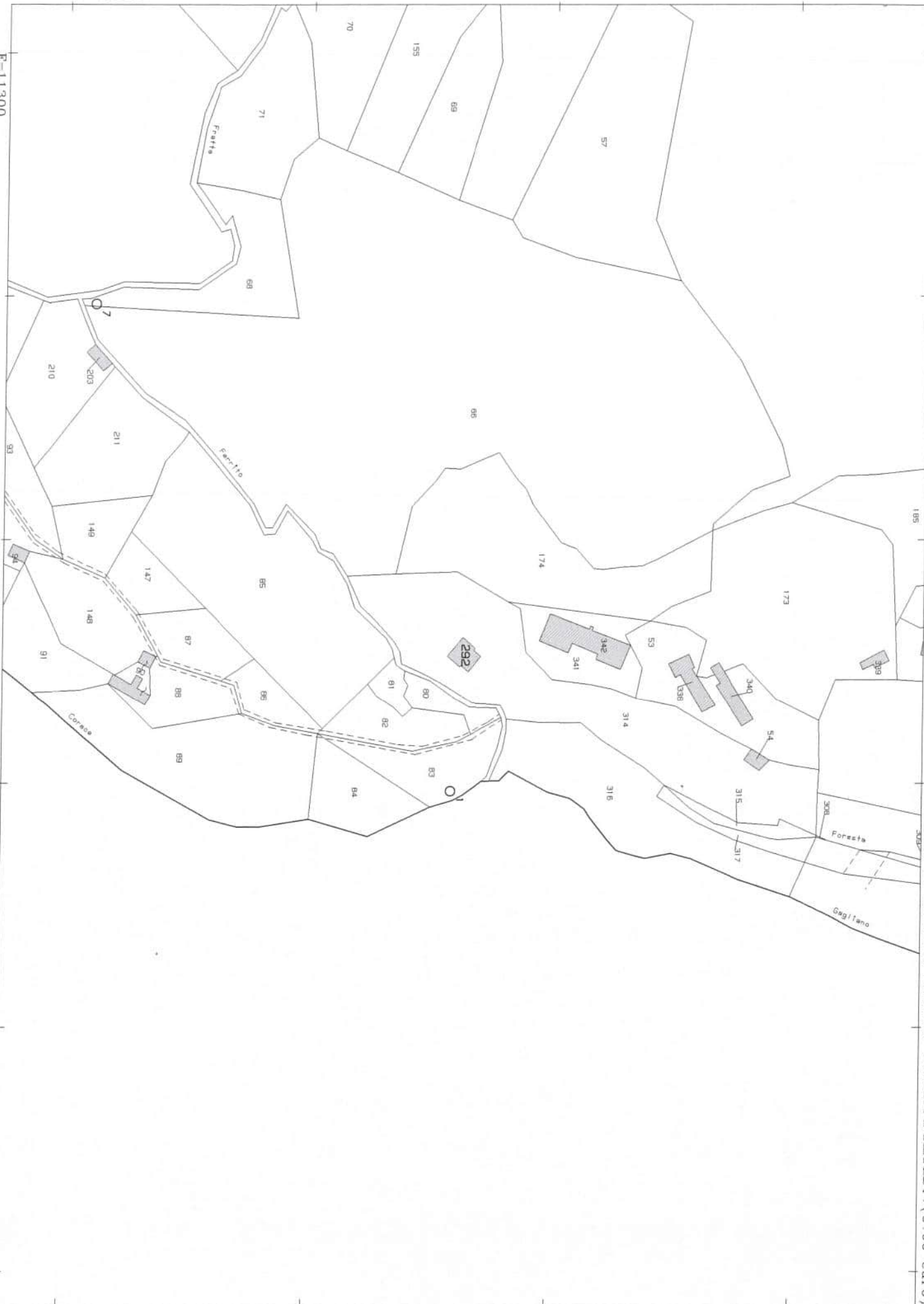
Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/09/2016 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio: 25 Particella: 292 - Subalterno 2 >
CONTRADA ARIELLA piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 06/09/2016 - n. CZ0076698 - Richiedente CRITELLI ANTONIO

Det.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Allegato N.3/B ALL 3/B



Allegato N. 3/6

ALL 3/e



ALL. 4

N. 85722 DEL REP. * N. 14698 DELLA RACC.

VENDITA

-----REPUBLICA ITALIANA-----
L'anno duemilaotto, il giorno quattro del mese di aprile in Catanzaro, negli uffici della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., siti in Piazza Matteotti.-----

-----4 aprile 2008-----

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:--

1) e 2) [redacted]

[redacted] entrambi domiciliati a [redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.-----

3) e 4) [redacted]

[redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.-----

Detti Componenti, della cui identità personale sono certo,-----
-----P R E M E S S O-----

a) che i signori [redacted] erano proprietari del terreno sito in Catanzaro, alla località Foresta, iscritto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 25, particella 55;-----

b) che su detto terreno i signori [redacted] hanno realizzato un edificio al piano terra;-----

c) che i signori [redacted] previo consenso dei proprietari, hanno, a loro cura e spese e con propri materiali, costruito in sopraelevazione al piano terra, un appartamento per civile abitazione per il quale è stato rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria;-----

d) che ai sensi dell'art. 934 c.c., tale appartamento al primo piano risulta formalmente di proprietà dei coniugi [redacted]

e) che questi ultimi, ai sensi dell'art. 935, 2° co., c.c., hanno preferito ritenere le opere realizzate riconoscendo a favore dei signori [redacted] il valore corrispondente ai materiali nonché alla mano d'opera impiegata, per un importo complessivo e definitivo di Euro 48.000,00;-----

f) che tale importo a tutt'oggi non risulta ancora essere stato corrisposto agli stessi signori [redacted]

g) che le Parti sono addivenute alla decisione di stipulare un atto di compravendita del più volte citato appartamento.-----

REG. A CATANZARO
L. 8. 4. 2008
AL N. 2867
SERIE 1 VOL. I
VENE

Trascritto a Catanzaro
in data 09.04.2008
R. G. 5399
R. P. 337P

Allegato N. 4



DOTT. GIANLUCA PERRELLA Notaio
Catanzaro - Via V. Pugliese 30 - tel. 0961-720584 - E-mail: gperrella@notariato.it



Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:-----

1° = I signori [REDACTED] vendono, per un mezzo ciascuno, insieme solidalmente per l'intero, ai signori [REDACTED] che acquistano, in comune ed in parti uguali, la proprietà del seguente immobile in Catanzaro, Contrada Ariella, e precisamente:-----

- appartamento al piano primo, composto di vani catastali cinque (5); confinante con proprietà [REDACTED] su più lati, salvo altri; iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro, con i seguenti estremi:-----

*** foglio 25, particella 292 sub. 2, z.c. 6, Contrada Ariella, piano primo, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 271,14.-----

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.-----

La Parte venditrice con il presente atto, inoltre, riconosce a favore della Parte acquirente, suoi successori e/o aventi causa, il diritto di passaggio pedonale e carrabile, sulla fascia di terreno di sua proprietà, adibita a strada di accesso al fabbricato comprendente l'appartamento in oggetto, con il relativo onere a carico di entrambe le Parti, che accettano per sé, loro successori e/o aventi causa, a sostenerne in egual misura le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. -----

3° = Il prezzo è determinato in Euro 63.000,00 (sessantatremila/00). -----

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 viene regolato come segue:-----

- quanto ad Euro 48.000,00, mediante compensazione legale del credito di pari importo vantato dagli Acquirenti per la causa sopra richiamata in premessa alle lettere e) ed f). -----
Conseguentemente, ciascuna Parte, per quanto di sua spettanza, rilascia a favore dell'altra corrispondente quietanza liberatoria con la sottoscrizione del presente atto.-----

- quanto al residuo prezzo pari ad Euro 15.000,00 (quindicimila/00) verrà pagato a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 10232 intestato alla Parte venditrice, presso Banca Carime S.p.A., filiale di Catanzaro, Agenzia 4, (codice IBAN IT86L030670459900000010232) da effettuarsi direttamente da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Catanzaro, su espresso ordine della Parte acquirente in occasione di un mutuo fondiario che verrà concesso a quest'ultima, con atto a mio rogito immediatamente successivo al presente.-----

L'effettivo accredito dalla predetta somma sul conto corrente sopra indicato dalla Parte venditrice, da effettuarsi



entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione del presente atto e comunque non appena la Parte acquirente avrà la disponibilità della somma finanziata dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., rappresenterà a tutti gli effetti di legge la definitiva quietanza dell'intero pagamento. In ogni caso comunque, la Parte venditrice fin d'ora rinuncia all'ipoteca legale.-----

Le Parti dichiarano, inoltre, sempre ai sensi della predetta normativa ex D.P.R. 445/2000, 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 per accessione a terreno dalla stessa acquistato in forza di atto per notaio M.G. Gemini, da Catanzaro, in data 7 agosto 1998, rep. 102875, ivi registrato il 27 successivo al n. 1808, 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 dell'atto di asservimento ai fini urbanistici stipulato con l'Amministrazione Comunale di Catanzaro, giusta atto per notaio G. Tozzi, da Catanzaro, in data 11 luglio 2000, rep. n. 32406, debitamente registrato ed ivi trascritto il 14 luglio 2000 ai numeri 12008 R.P. e 15317 R.G.---

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, la Parte alienante dichiara che per le opere relative al bene oggetto del presente Atto è stato rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 389, dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e S.U.A.P. del Comune di Catanzaro, in data 27 febbraio 2008.-----

7° = Ai sensi dell'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, la Parte venditrice garantisce la conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza.-----

Le parti, di comune accordo, convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione o documentazione di conformità di cui all'art. 7 del citato D.M. 37/2008.-----

8° = Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Parte acquirente.-----

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la Parte Acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale - in relazione alla cessione di cui al presente atto - sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.-----

A tal fine si precisa quanto segue:-----

a) che le Parti sono persone fisiche che non agiscono nell'e-



servizio di attività commerciali, artistiche o professionali; -

b) che oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile ad uso abitativo;-----

c) che il valore del bene del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro **31.400,00 (trentunomila quattrocento/00)**.-----

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 risiede, si richiede l'applicazione del regime previsto per l'acquisto della prima casa.-----

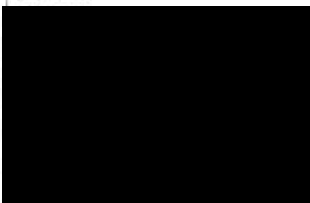
Pertanto, ai sensi della Nota II-bis dell'articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la Parte acquirente dichiara: -----

- di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il coniuge, 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 dalla stessa o dal proprio coniuge con le agevolazioni previste, anche dalla normativa antecedente a quella attuale, per l'acquisto della "prima casa".-----

Richiesto ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno su fogli due per pagine otto fin qui, che ho letto ai Componenti, i quali ritenendolo conforme alla loro volontà, lo approvano e quindi lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti quarantadue.-----

F.to:-----



Copia conforme all'originale,
in più fogli e uniti delle prescritte
firme, nel n. del rogiti.

Catanzaro

08 NOV. 2016

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

Data 04/11/2016 Ora 08:16:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 85661 del 2016
Ricevuta di cassa n. 13873
Ispezione n. CZ 85662/3 del 2016
Inizio ispezione 04/11/2016 08:16:08

Richiedente ING CRITELLI A

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 292 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 03/11/2016

Elenco immobili

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 25 Particella 292 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 09/04/2008 - Registro Particolare 3379 Registro Generale 5399
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85722/14698 del 04/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 09/04/2008 - Registro Particolare 870 Registro Generale 5400
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 85723/14699 del 04/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 679 del 27/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 16/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 3. ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 7092
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1917/30 del 18/04/2008
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. 98 del 24/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Allegato N. 05

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

Data 04/11/2016 Ora 08:16:22
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 85661 del 2016
Ricevuta di cassa n. 13873
Ispezione n. CZ 85662/3 del 2016
Inizio ispezione 04/11/2016 08:16:08

Richiedente ING CRITELLI A

4. ISCRIZIONE del 30/07/2010 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 12951
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 6504/30 del 23/07/2010
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. 2222 del 05/12/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ANNOTAZIONE del 24/01/2012 - Registro Particolare 98 Registro Generale 1272
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1917 del 16/01/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1179 del 2008

6. ISCRIZIONE del 28/02/2012 - Registro Particolare 207 Registro Generale 3154
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 79161/28142 del 22/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 07/04/2016 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 4499
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1638 del 24/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 85661 del 2016

Ispezione n. CZ 85662/4 del 2016

Inizio ispezione 04/11/2016 08:16:08

Tassa versata € 4,00

Richiedente ING CRITELLI A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5399

Registro particolare n. 3379

Presentazione n. 36 del 09/04/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/04/2008
Notaio PERRELLA GIANLUCA
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 85722/14698
Codice fiscale PRR GLC 63L19 B519 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C352 - CATANZARO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 25	Particella 292	Subalterno	2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza 5 vani		
Indirizzo	ARIELLA			N. civico	-
Piano	1				



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 85661 del 2016

Ispezione n. CZ 85662/4 del 2016

Inizio ispezione 04/11/2016 08:16:08

Tassa versata € 4,00

Richiedente ING CRITELLI A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5399

Registro particolare n. 3379

Presentazione n. 36 del 09/04/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nome

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con (soggetto n.2)

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con (soggetto n.1)

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Allegato N° 5/a

Totale per tributo in EURO

TASSA IPOTECARIA 778T

11,00



TOTALI:

11,00

11,00

72AUT/Ispezione da base informativa	C785662 / (1,4)	Immobile ubicato a CATANZARO(CZ) Cascio FABBRICATI Foglio: 25 Particella: 292 Subaltemo: 2	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
			11,00	1/normalivo/immno	Normale	778T	7,00
				7/elenco sintetico	Normale	778T	4,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 13873 del 04/11/2016

MODALITA' DI PAGAMENTO: CONTANTI

euro 11,00

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 11,00

Richiedente: ING CRITELLI A

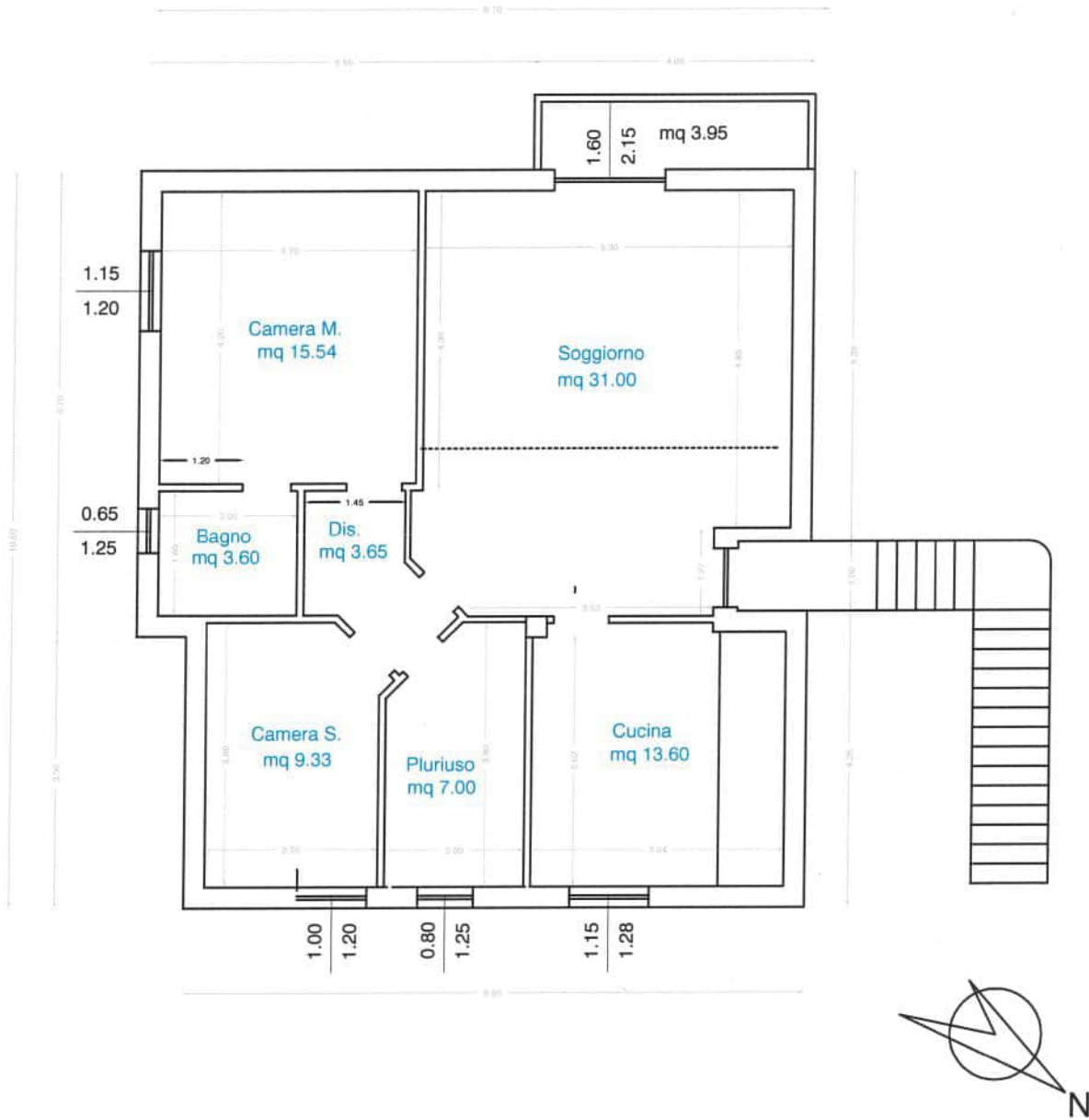
Ricevuta di pagamento di euro 11,00
Quietanza n. 4967 / 3903 del 04/11/2016



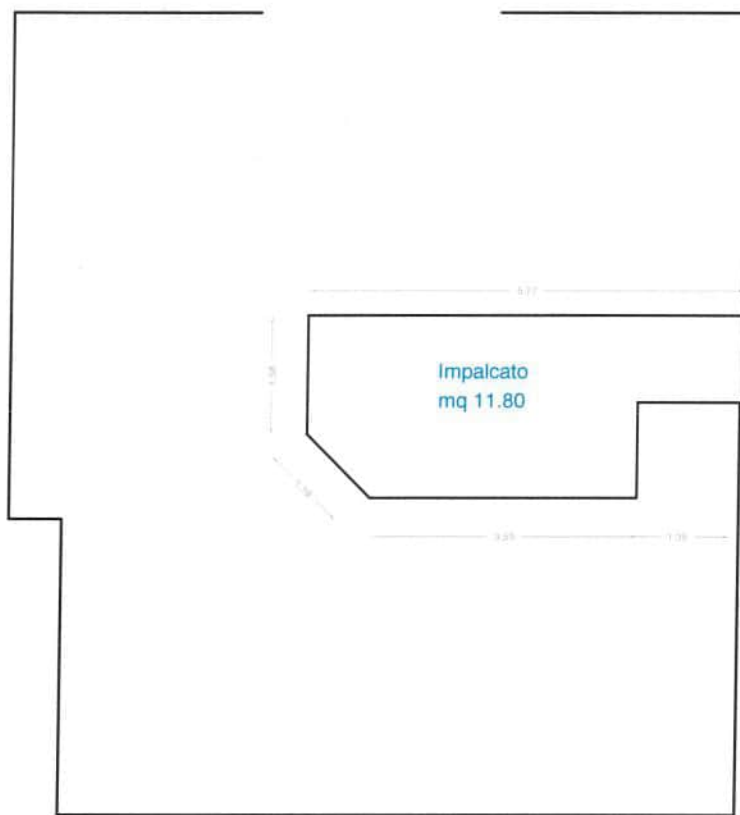
Direzione Provinciale di Catanzaro
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data: 04/11/2016
Orn: 08.18.17
Pagina: 1

RILIEVO STATO DI FATTO



RILIEVO STATO DI FATTO



STIMA DI: ABITAZIONE
UNITÀ IMMOBILIARE NUMERO PROGRESSIVO: 01
IMMOBILE SITUATO IN: CATANZARO
CONTRADA ARIELLA N°SNC - PIANO PRIMO

Allegato N. 07

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

DESCRIZIONE

L'appartamento è ubicato in località Ariella del Comune di Catanzaro, la cui tipologia abitativa prevalente è quella di abitazioni in ville e villini. L'epoca di realizzazione risale agli anni 1986-96.

L'area ubicata ad Est, risulta essere limitrofa dalla strada provinciale per Gimigliano che è servita da mezzi di trasporto urbano tramite uno stradello che si diparte dalla stessa strada provinciale e che collega l'area esterna (ancora di proprietà dei venditori coniugi Sigg. [REDACTED]). Le infrastrutture scolastiche di primo grado, primaria ed infanzia, supermercati, ecc. Caserma dei Carabinieri (Stazione-Gagliano), si trovano a pochi chilometri di distanza, nei Quartieri Gagliano-MaterDomini.

La struttura a due piani f.t., che ospita l'unità abitativa, è di tipo intelaiato in c.a., solai in latero-cemento, con soprastante caldana in cls.

L'unità abitativa ha accesso tramite una rampa esterna ad L con interposto pianerottolo.

Le murature perimetrali di tamponamento sono costituite da muratura a cassetta costituita da pareti in mattoni forati.

Le murature di divisione sono anch'esse costituite da mattoni forati (8 fori), intonacate a civile su entrambe le facce.

E' evidente che l'appartamento di rifiniture discrete, è dotato di impianti tecnologici sottotraccia, pavimenti e rivestimenti nei servizi nonché quelli murali di tutti gli ambienti.

Gli infissi interni, in legno colore noce e quelli esterni in alluminio anodizzato, sono completi di persiane.

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo è costituito da caldaia murale alimentata a gas, privo di termosifoni e/o piastre radianti.

L'abitazione è anche munita negli ambienti principali di spleet per il raffrescamento estivo

Nel complesso l'appartamento risulta essere in ottimo stato di conservazione.

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

- 1,00 - Edificio plurifamiliare di oltre due piani f.t.
- 1,06 - Classico signorile condizioni ottime
- 1,00 - Tapparelle/persiane in alluminio
- 1,00 - Finestratura a tenuta termica
- 0,80 - Età da 21 a 40 anni
- 0,90 - Senza ascensore 1° piano
- 0,80 - Riscaldamento autonomo non completo (privo di termosifoni)
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Antenna TV autonoma
- 1,00 - piano 1°
- 1,00 - Doppia esposizione
- 1,03 - Doppi servizi
- 1,00 - Con ripostiglio



Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,604**

Superficie:

	Effettiva		Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	83.92 mq.	x 1,00 =	83.92
(0,25) Superficie totale balconi	3.95 mq.	x 0,25 =	1.58
			Mq 85.50

Superficie effettiva: totale 87.87 mq.

Superficie commerciale: totale 85.50 mq.

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione = 85.50 x 0,604 = 51.64 mq.

Località e quotazioni:

Catanzaro
Semicentro

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: **€ 1.550,00**

A causa del discreto indice di qualità dell'immobile è previsto un coefficiente correttivo alla quotazione media delle locazioni pari a: 1,00

Quotazione media locazioni al mq/anno: **€ 54,00 x 1,00 = € 54,00**

STIMA

Stima automatica:

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media = 85.50 x € 1.550,00 = € 132.525,00

Valore locativo annuo = Sup. commerciale x Quot. media locaz. = 85.50 x 54,00 = € 4.617,00

Reddito lordo percentuale: 3,48 %

Stima analogica comparativa (che tiene conto della diminuzione dei prezzi di mercato):

Quotazione media immobili simili al mq: € 1.200,00

Quotazione media immobili analoghi locazioni al mq/anno: € 40,00

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. media = 85.50 x € 1.200,00 = € 102.600,00

Valore locativo annuo = Tot. sup. commerciale x Quot. media locaz. = 85.50 x € 40,00 = € 3.420,00

Reddito lordo percentuale: 3,33 %



RIEPILOGO STIME:

Stima automatica:

Quotazione di mercato:	132.525,00 €
Valore locativo annuo:	4.617,00 €
Reddito lordo percentuale:	3,48 %

Stima analogica comparativa:

Quotazione di mercato:	102.600,00 €
Valore locativo annuo:	3.420,00 €
Reddito lordo percentuale:	3,33 %

Media delle stime:

Quotazione di mercato:	117.563,00 €
Valore locativo annuo:	4.018,50 €
Reddito lordo percentuale	3,410 %

Pertanto il valore richiesto a base d'asta , scaturito dalla media delle stime analitica e comparativa, che hanno tenuto conto della diminuzione dei prezzi del bene pignorato è pari a: € 117.563,00 (dicasi euro centodiciassette – milacinquecentosessantatre /00) .



COMUNE DI CATANZARO SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUB SETTORE URBANISTICA
19 OTT. 2016
Prot. N. <u>109067</u>

Al Sig. Dirigente

Del Settore URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA E SUB - 362. ARCHIVIO
 Comune di Catanzaro

Oggetto: richiesta di accesso informale a documenti e atti amministrativi.

Il/la sottoscritt CRITELLI INC. ANTONIO nata a CATANZARO il 10-12-62 e
 residente CATANZARO in Via A. MATTEU 9

CHIEDE

Di prendere visione e/o estrarre copia nei modi previsti da codesta Amministrazione, dei seguenti documenti: A NOTE

- 1) CONDONI - SANZIONI EDILIZIE
- 2) PERMESSI DI COSTRUIRE - LICENZE EDILIZIE
- 3) CONDANNI - PROV. TI SANZIONATE, COME DA ALLEGATA ISTANZA -
- 4) L'IMMOBILE RIPORTATO INC CATASTO AL FG. 25 PART. LA 292 SUB. 2 -

All'uopo dichiara che l'interesse connesso all'oggetto della richiesta è comprovato da INCASSO
C.T.U. - UFFICIO ESECUZIONI TRIBUNALE DI CATANZARO PROC. 13/2016
 esibisce documento d'identità personale n° _____ rilasciato
 da COMUNE CATANZARO il _____

Esercita poteri rappresentativi conferiti da _____ secondo la normativa vigente)
 (presentazione della delega)

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Li 19-10-16

IL RICHIEDENTE

COMUNE DI CATANZARO

Richiesta prot. n° _____ del _____

Accertato l'impossibilità dell'accoglimento immediato della richiesta in via informale, in quanto sorgono dubbi sulla legittimazione del richiedente, sulla sua identità, sui suoi poteri rappresentativi, sulla sussistenza dell'interesse alla stregua delle informazioni e delle documentazioni fornite, sull'accessibilità del documento o sull'esistenza di contro interessati, o sulla quantità di documenti coinvolti, si invita l'interessato a presentare l'accesso formale, di cui l'ufficio rilascia ricevuta.

1338

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi

Numero progressivo: **01**

RISERVATO AL COMUNE

	Denominazione	codice ISTAT
Regione		
Provincia		
Comune		
Nr. Protocollo		

Dati relativi al richiedente

Cognome o denominazione

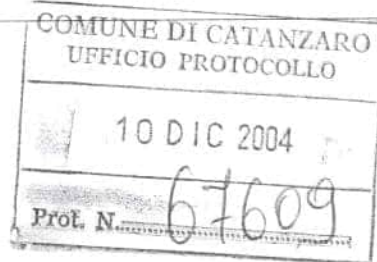
Nome

Codice Fiscale

Residenza anagrafica

Comune

Via e numero civico



Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione:

Comune Catanzaro

Via e numero civico Contrada Ariella, 34

(in mancanza)

Catasto terreni foglio n. 25 particella/e n. 55

Catasto fabbricati foglio n. ____ particella/e n. ____ sub ____

Immobile soggetto a vincoli di tutela: Si No

Area demaniale: Si No

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio:

Sopraelevazione e ampliamento del piano primo.

Destinazione d'uso:

(barrare la dizione che interessa)

Residenziale

Non residenziale

Destinazione:

Data di ultimazione 31/12/2003

Tipologia di abuso 1.

Stato dei lavori alla data del 30/11/2004 ultimato: Si No parziale

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

Fotocopia rilasciata da questo ufficio.

Catanzaro, li **21 NOV. 2016**



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Ciampa

COMUNE DI CATANZARO

Settore Urbanistica

smistata il 27-11-04
alla Sezione CONDONO EDILIZIO

al Resp. del Proc. [Signature]

IL DIRIGENTE

Allegato N.9

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a - Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al m².
Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (m ²)	2. Superficie non residenziale (m ²)	3. Superficie complessiva (m ²)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/m ²)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
82,00	0,00	82,00	1	100,00	8'200,00
0,00	0,00	0,00	2	80,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3	60,00	0,00
Totale					8'200,00

La superficie non residenziale (n.2) è già stata moltiplicata per il coefficiente 0.60.

La superficie complessiva (n.3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n.1) e dalla superficie non residenziale (n.2).

Tabella 1.b - Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al m².
Immobili non residenziali

1. Superficie utile (m ²)	2. Superficie pertinenze (m ²)	3. Superficie complessiva (m ²)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/m ²)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
0,00	0,00	0,00	1	150,00	0,00
0,00	0,00	0,00	2	100,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3	80,00	0,00
Totale					0,00

Tabella 2 - Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione (€)
4	0,00
5	0,00
6	0,00
Totale	0,00

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti.

1. Numero di abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/m ²)	3. Superficie complessiva (m ²)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
fino a 10.000			
da 10.001 a 100.000	55,00	82,00	4'510,00
da 100.001 a 300.000			
oltre 300.000			
		Totale	4'510,00

Tabella 4 - Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti.

1. Numero di abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/m ²)	3. Superficie complessiva (m ²)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
fino a 10.000			
da 10.001 a 100.000			
da 100.001 a 300.000			
oltre 300.000			
		Totale	0,00





Dati relativi al versamento**Oblazione**

Tabella 1.a/b	Totale da versare	8'200,00	$\times 0.30 = 2'460,00$
	Totale versato	8'200,00	
	Resta da versare	0,00	/ 2
	Importo rate	0,00	seconda rata
		0,00	terza rata
Tabella 2	Totale da versare	0,00	
	Totale versato	0,00	

Oneri concessori

Tabella 3	Totale da versare	4'510,00	$\times 0.30 = 1'353,00$
	Totale versato	4'510,00	
	Resta da versare	0,00	/ 2
	Importo rate	0,00	seconda rata
		0,00	terza rata
Tabella 4	Totale da versare	0,00	$\times 0.30 = 0,00$
	Totale versato	0,00	
	Resta da versare	0,00	/ 2
	Importo rate	0,00	seconda rata
		0,00	terza rata

Allegati

- | | |
|---|---|
| 1. Attestazione del versamento dell'oblazione | X |
| 2. Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori | X |
| 3. Dichiarazione ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 | X |
| 4. Documentazione fotografica | X |
| 5. Perizia giurata sulle dimensioni dello stato delle opere | |
| 6. Certificazione relativa all'idoneità statica | |
| 7. Certificazione relativa ai carichi pendenti | X |
| 8. Altro (specificare) | |
- \$Empty_AltriAllegati\$

Data 10/12/2004

Firma del richiedente

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

Art. 46, l D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445
T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa
G.U. n. 42 del 20 febbraio 2001

Il/la sottoscritto/a [REDACTED]
consapevole delle sanzioni previste per le false dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000), in riferimento alla domanda di definizione di illecito edilizio delle opere site nel comune di Catanzaro in Contrada Ariella, 34, ai sensi dell'art. 32, comma 29, D.L. 269/2003 e segg.,

DICHIARA

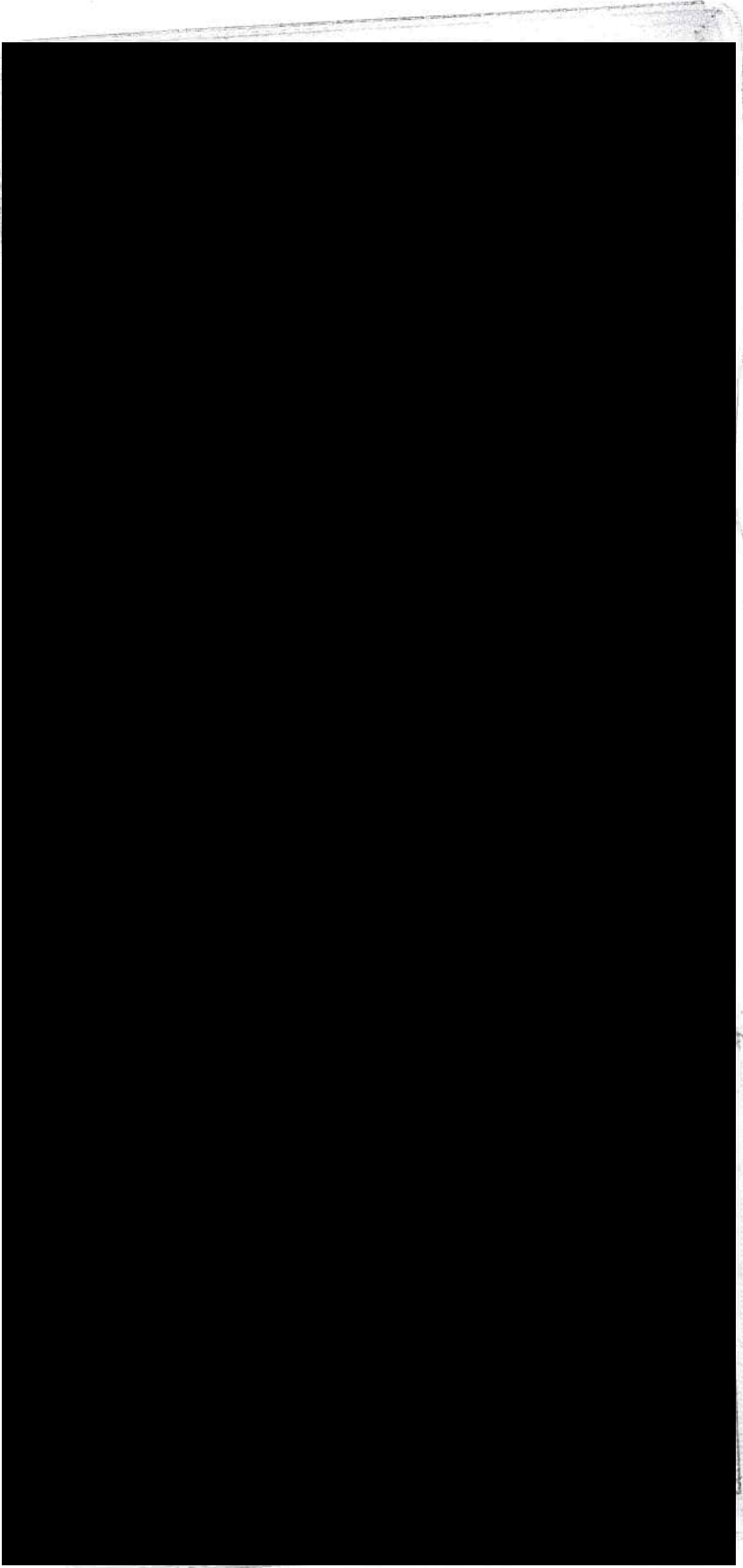
di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale.

Data 10/12/2004

FIRMA [REDACTED]

La dichiarazione è sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore ai sensi degli articoli 35 e 38 del D.P.R. n. 445/2000.
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445





DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Art. 47, comma 1, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445
T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa
G.U. n. 42 del 20 febbraio 2001

Il/la sottoscritto/a [REDACTED]
consapevole delle sanzioni previste per le false dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000), in riferimento alla domanda di definizione di illecito edilizio delle opere site nel comune di Catanzaro in Contrada Ariella, 34, ai sensi dell'art. 32, comma 35, lettera a), D.L. 269/2003 e segg.,

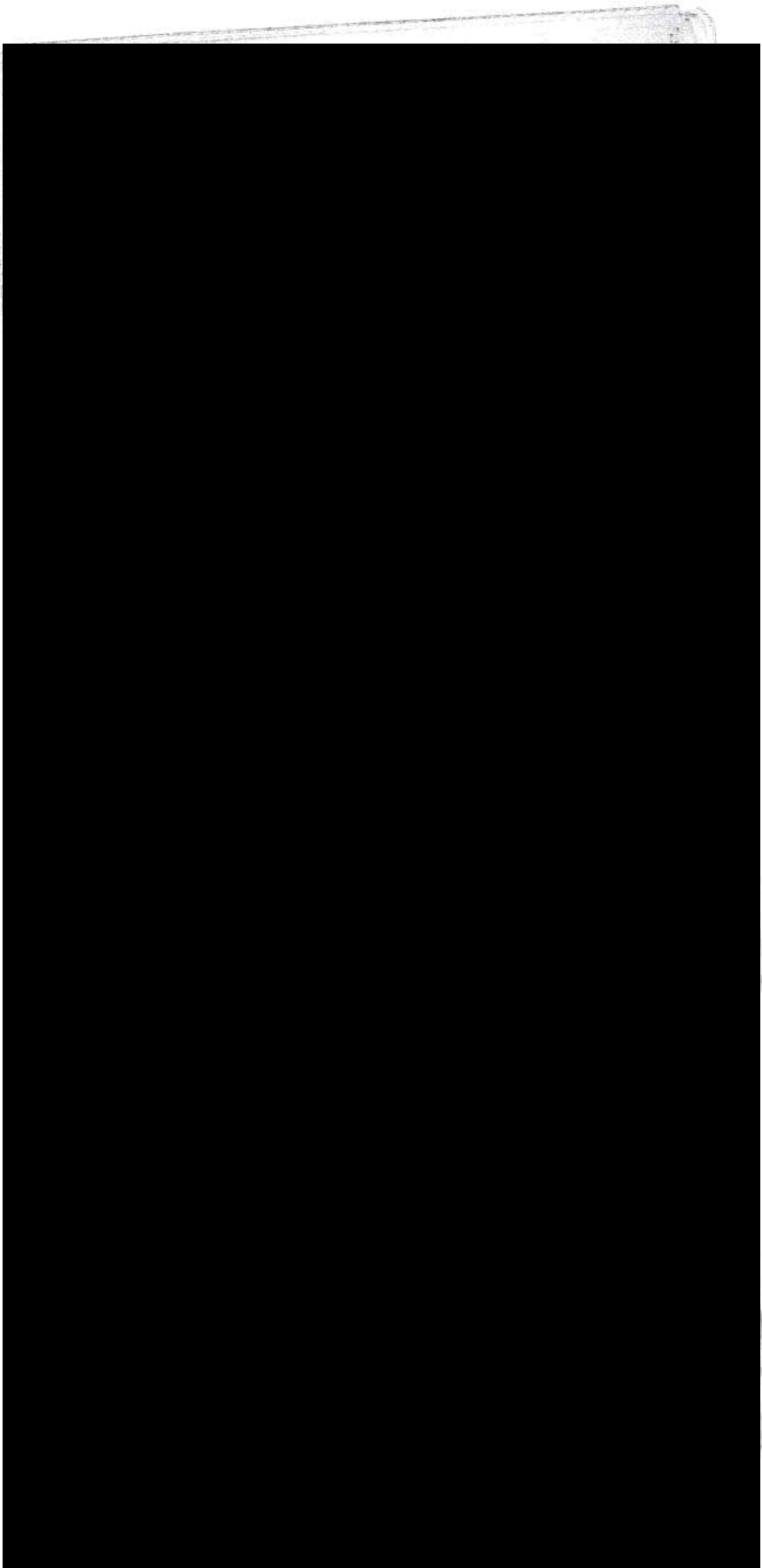
DICHIARA

CHE le opere per le quali si chiede in titolo abilitativi in sanatoria consistono nella sopraelevazione e ampliamento del piano primo.

Data 10/12/2004

FIRMA [REDACTED]

La dichiarazione è sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore ai sensi degli articoli 35 e 38 del D.P.R. n. 445/2000.
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445



COMUNE DI CATANZARO

STUDIO TECNICO
PROGETTAZIONI GENOVESE GEOM. ANTONIO
VIA T. CAMPANELLA 192
88100 CATANZARO
TEL 0961 770882 - 770542

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
Fotocopia rilasciata da questo ufficio.
Catanzaro, li 21 NOV. 2016



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Ciampa

PROGETTO (D.L. 30 settembre 2003 n° 269)

Progetto in sanatoria relativa alla sopraelevazione di un edificio posto a piano primo, facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in Catanzaro, loc. Gagliano.

General Notes

- 1) Elaborati Grafici
- 2) Relazione Tecnica
- 3) Certificati Idoneità Statica

COMMITTENTE



OGGETTO
ELABORATI GRAFICI



IL TECNICO
Genovese Geom. Antonio

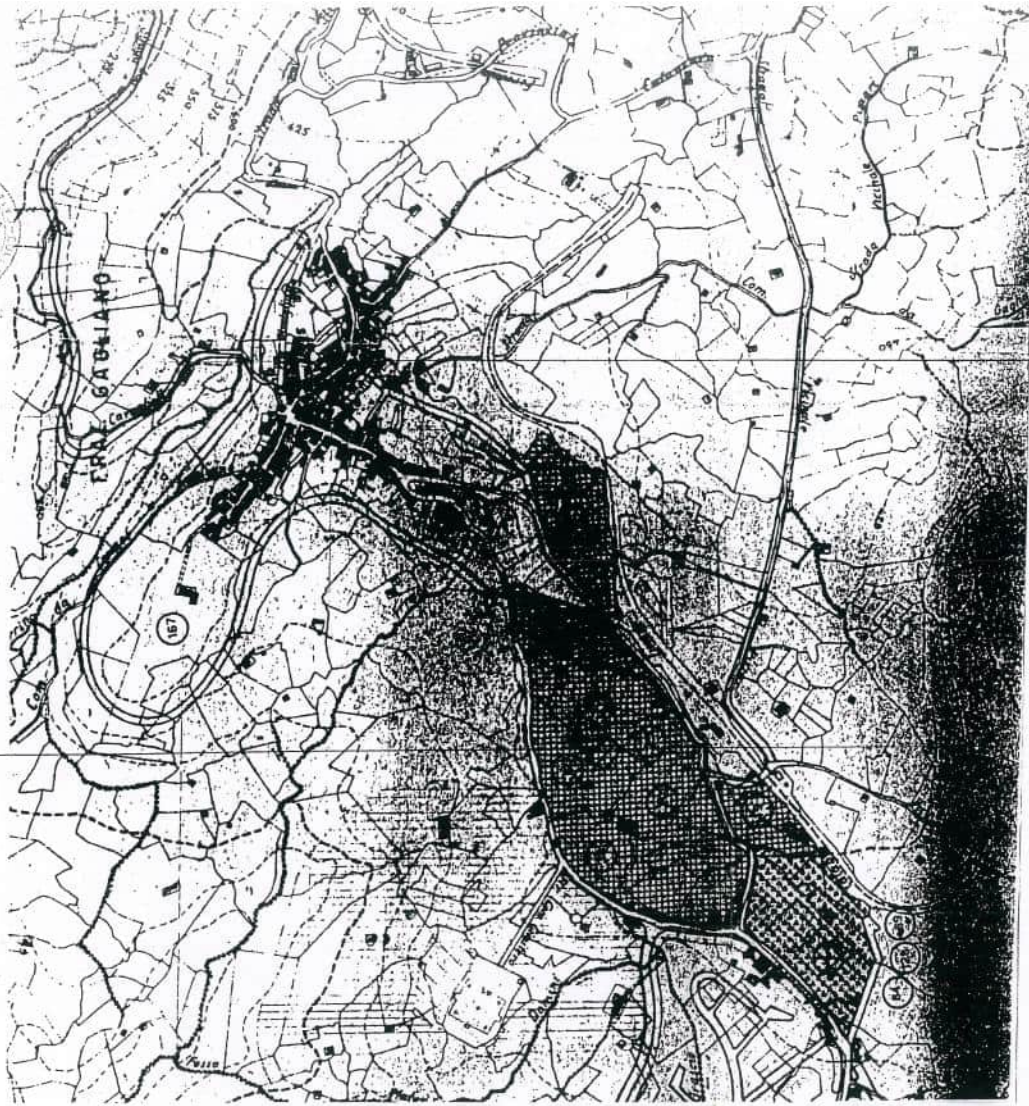
Schema

Data

Scala

Tavola

1



COMUNE DI CATANZARO
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

Scala: 1: 5000



PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI CATANZARO
FOGLIO 25 P.LLA 292

scala 1:200



COMUNE DI CATANZARO
PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA

- FOGLIO 25 PARTICELLA 292 -

scala 1: 500



A - EVENTUALI PARTICELLE DA SUDDIVIDERE PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Foglia	n° di mappa			Superficie			Foglia	n° di mappa			Superficie		
	principale	sub	dettaglio dell'ufficio	ha	m	ca		principale	sub	dettaglio dell'ufficio	ha	m	ca
25	55			0.62	50								
		a	211	0.61	53		S.N.						
		b	212	0.00	97		S.R.						

B - ELENCO DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO CIASCUN LOTTO

Foglia	particella	Superficie			Formaz. Lotta (definita)	Partita (1)	Intestazione della DITTA in Casella Terasi (2)
		ha	m	ca			
25	55 b	0.00	97		A	[REDACTED]	
						PER 1/2 IN REGIME COMUNITARIO DEI BENI	
						[REDACTED]	
						PER 1/2 IN REGIME DI COMUNITA' DEI BENI	

(1) - Nel caso che la particella sia a PARTITA 1, indicare «PART. 1».
 Nel caso che si divida «Demolizione» e «nuovo accatastramento» indicare «C.E.U. segue da Partita» e Data di C.E.U.

C - IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI

Lotto	Foglia	particella	Superficie		
			ha	m	ca
A	25	212	0.00	97	S.R.

D - COMPILARE SOLO NEL CASO IN CUI OCCORRA

La intestazione delle particelle, come risulta dal quadro B, non corrisponde con la ditta dichiarata nel frontespizio.

Si DICHIARA che il divario è originato dalla non ancora avvenuta volturazione a suo favore in dipendenza dei seguenti atti traslativi:

(Indicaz. rogante, n° repert. e data documento; per le successi, nome del defunto e data della morte)

- Si conferma che l'ultimo atto citato identifica esattamente la ditta dichiarata nel frontespizio. Ovvero
- La ditta dichiarata nel frontespizio non ha titolo legale reso pubblico e pertanto si riporta come segue la DITTA DA

INTESTARE all'impianto del C.E.U., secondo le norme di conservazione del catasto (*).

(cognome, nome, luogo e data di nascita — ovvero ragione sociale)

..... ciascuno per i propri diritti

(*). Indicare per primi i possessori dichiaranti come elencati nel frontespizio, omettendo però i titoli di possesso e le quote, seguiti dalla ditta risultante dall'ultimo atto riportato al quadro B, ovvero — ove non esistano volture non registrate — dalla intestazione indicata al quadro B).

edilizio n° 3 del quadro delle principali norme allegata al vigente P.R.G. delibera comunale n° 72 del 02/12/1994.

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture del secondo piano fuori terra in blocchi in muratura portante (POROTON) con telaio in cemento armato al piano d'imposta della copertura, mentre la copertura a due falde di uguale pendenza realizzata in legno lamellare, il manto di copertura realizzato in tegole del tipo a coppi. Sul tavolato di copertura posto materiale isolante di idoneo spessore, per l'isolamento termico a norma di legge.

FACCIAE ESTERNE

Le pareti esterne del fabbricato saranno rivestite con intonaco rustico e superiore rasatura con intonaco a base di calce già colorato. I davanzali e le soglie di finestra e porte eseguiti in marmo spessore cm 4.

ISOLAMENTI

Tutta la costruzione sarà realizzata nel massimo rispetto della legge 372/1976 e successive modifiche ed integrazioni per il contenimento dei consumi energetici. La copertura isolata in maniera adeguata con materiali idonei. I serramenti esterni saranno dotati di vetrate termoacustiche dello spessore di mm 4/12.

PARETI INTERNE

Le pareti interne realizzate con mattoni forati dello spessore di cm 8.

INTONACI ESTERNI ED INTERNI

Tutte le pareti esterne saranno prima rinfazzate con malta bastarda e poi intonacate ancora con malta bastarda ad alta percentuale di cemento e ben frattazzate e su queste estese intonaci impermeabili di colore bianco. Quelli interni saranno, in malta bastarda il primo strato, il secondo frattazzato ed il terzo a base di calce, cemento e sabbia fine nelle dovute proporzioni e lisciate a regola d'arte.

PAVIMENTI RIVESTIMENTI E BATTISCOPE

I pavimenti di tutti gli ambienti saranno in monocottura. Le pareti del bagno saranno rivestite con piastrelle in cotto fino all'altezza di ml 2.20, anche la cucina sarà previsto rivestimento per la sola parete dove sarà prevista la composizione della cucina e fino ad una altezza di ml 2.20.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni (finestre e porte) saranno in alluminio color legno, ad una o più ante, dello spessore finito di mm 55, a giunto termico completi di vetro camera:

Le porte dei singoli vani che compongono l'unità immobiliare, saranno ad anta tamburate cieche e impellicciate con noce Tanganika e complete di lucidatura con resine poliuretatiche, telaio, controtelaio, coprifili, maniglie, serrature e ogni altro occorrente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato sotto traccia, con condutture di rame di idonee sezioni isolati e sfilati entro tubi di plastica incassati nelle pareti.
Impianto messa a terra esterno a tutti gli utilizzatori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo funzionante a gas metano, con produzione di acqua calda di consumo, fornito in opera perfettamente funzionante e completo di: tubazioni in rame, radiatori, in alluminio anodizzato o in acciaio tipo Tubor colore bianco o avorio, termostato ambiente, caldaietta murale; ed ogni altro occorrente per il perfetto funzionamento dell'impianto stesso.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Dal contatore generale, installato dall'ente erogatore, con tubazioni interrate in ferro zincati, e con singole partenze sarà allacciato la unità immobiliare fino alla condotta comunale passante per la via Gagliano Corace.

Dalla caldaia partirà l'acqua calda che, in tubazioni in rame coibentate con guaina isolante che alimenterà cucina e bagno.

IMPIANTO FOGNANTE E ALLONTANAMENTO ACQUE BIANCHE

L'impianto fognante sarà del tipo fossa settica, è sarà costituito da una serie di pozzetti in cls dalle dimensioni giuste, ai quali è previsto lo scarico delle acque bianche e nere, i quali saranno collegati da tubazione di idonea sezione in p.v.c., nonché da una seconda serie di pozzetti delle stesse caratteristiche di quelle precedenti per lo scarico delle acque meteoriche, quest'ultima verranno convogliate nel fosso Foresta che attraversa il terreno. La rete di pozzetti delle acque bianche e nere, si immetteranno in un unico pozzetto di ispezione in cls di 50x50, il quale a sua volta con idonea tubazione in p.v.c. si immetterà nel foro di entrata della vasca di tipo Imhoff, collegata tramite il foro di uscita nella vasca di drenaggio per il deflusso delle acque chiarificate.

CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

La superficie coperta realizzate abusivamente, oggetto di richiesta di condono edilizio ascende a mq 95,00, il volume di mc 341,00 per la verifica delle operazioni che hanno determinato le quantità specificate si rimanda all'allegato schema di calcolo.

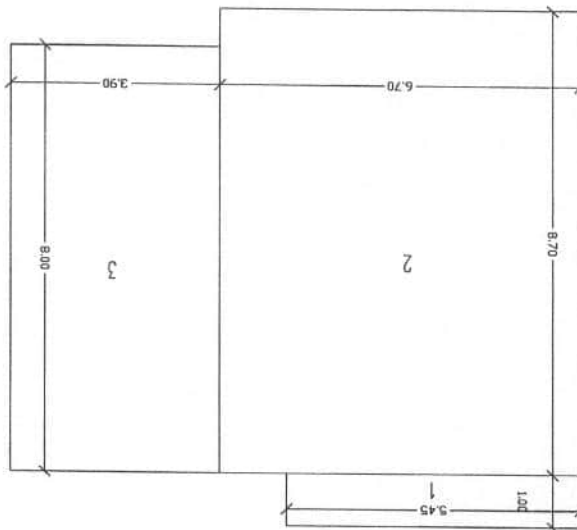
CALCOLO DELLE SUPERFICIE NETTE RESIDENZIALI - PIANO PRIMO - (Appartamento)

soggiorno-pranzo	S.U.	mq	31.00
cucina	S.U.	mq	10.00
wc 1	S.U.	mq	7.00
wc 2	S.U.	mq	3.60
disimp.	S.U.	mq	3.60
letto 1	S.U.	mq	9.30
letto 2	S.U.	mq	15.50
balcone mq 3.00 x 0.6 = S.N.R		mq	1.80
Superficie Complessiva		mq	82.00

Volume fabbricato abitazione		mc	340.00
Area parcheggio richiesta	$340.00 / 10 =$	mq	34.00
Area parcheggio effettiva	$8.50 * 4.00 =$	mq	34.00

Catanzaro, 16 gennaio 2007

PIANTA PIANO PRIMO



calcolo superficie coperta

- 1) 5,45 x 1,00 = mq 5,45
- 2) 8,70 x 6,70 = mq 58,29
- 3) 8,00 x 3,90 = mq 31,20

Totale mq 94,94

calcolo volume

- 1+2) mq 63,74 x hm (2,85+4,60)/2 = 237,43
- 3) mq 31,20 x hm (2,85+3,75)/2 = 102,96

Totale mc 340,39



COMUNE DI CATANZARO

STUDIO TECNICO
PROGETTAZIONI GENOVESE GEOM. ANTONIO
VIA T. CAMPANELLA 192
88100 CATANZARO
TEL 0961 770882 - 770542

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
Fotocopia rilasciata da questo ufficio.
Catanzaro, li **21 NOV. 2016**



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Ciempa

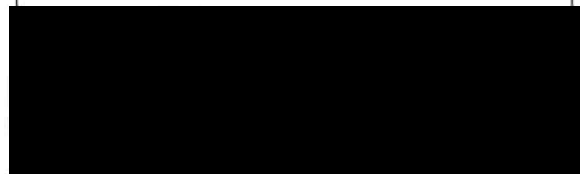
PROGETTO (D.L. 30 settembre 2003 n° 269)

Progetto in sanatoria relativa alla sopraelevazione di un edificio posto a piano primo, facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in Catanzaro, loc. Gagliano.

General Notes

- 1) Elaborati Grafici
- 2) Relazione Tecnica
- 3) Certificati Idoneità Statica

COMMITTENTE



OGGETTO

CERTIFICATO
IDONEITA' STATICA

IL TECNICO
Genovese Geom. Antonio

Schema

Data

Scala

Tavola

3

Comune di Catanzaro (CZ)



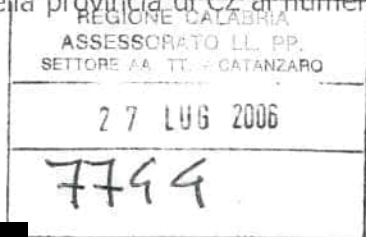
CERTIFICAZIONE DI IDONEITÀ STATICA

art.32, comma 35, lettera b) D.L.269/2003
art.35, comma 4, L.47/1985 e D.M. LL.PP. 15/05/1985

Le opere oggetto della presente certificazione sono site nel comune di Catanzaro in Contrada Ariella, 34, ed identificate in Catasto come segue:
Catasto Terreni: foglio n. 25_ particella/e n. 55_;
Catasto Fabbricati: foglio n. 25_ particella/e n. 292_ sub 2_;
per esse è stato richiesto il rilascio di titolo abilitativo in sanatoria da [REDACTED]

Il sottoscritto **Antonio Genovese** iscritto all'Albo Geometri della provincia di CZ al numero 2323, con studio in Via T. Campanella, 192 - Catanzaro (CZ),

VISTO l'art.32, comma 35, lett.b), D.L.269/2003 e segg.;
VISTO l'art.35, comma 4, Legge 47/1985;
VISTO il D.M. LL.PP. 15 maggio 1985;



a seguito dell'incarico conferitogli dal signor [REDACTED] ha proceduto all'accertamento di idoneità statica del corpo di fabbrica in struttura mista di proprietà dello stesso committente. Il fabbricato di che trattasi è composto da due piani fuori terra, il piano terra con struttura in c.a. mentre il piano primo con copertura a falde inclinate, oggetto di Condono Edilizio è costituito in muratura.

L'abuso consiste nella sopraelevazione del secondo piano fuori terra in blocchi in muratura strutturale portante (POROTON) con telaio in cemento armato al piano d'imposta della copertura, mentre la copertura realizzata in legno lamellare.

Durante la visita è stata eseguita una ricognizione generale all'interno e all'esterno del fabbricato con particolare attenzione alla natura del terreno e verificando il piano di posa delle fondazioni che risultano poggiate su uno strato di tufo calcareo di cui non si è potuto stabilire la potenza, comunque le prove penetrometriche hanno permesso di stabilire una portanza di gran lunga superiore ai carichi trasmessi dalla costruzione realizzata, che risulta di entità abbastanza contenuta.

Sono state eseguite misure per verificare spessori e dimensioni delle sezioni delle strutture portanti in murature e travi in c.a., nonché le travi della copertura in legno lamellare. Questa non porta altri carichi oltre a se stessa ed i carichi di vento e neve.

Complessivamente per quanto è stato possibile accertare, spessori e dimensioni delle strutture portanti risultano adeguato per dimensionamento e quantità.

Dagli accertamenti e dai saggi effettuati che hanno avuto esito positivo è risultato che, l'opera si presenta in ottime condizioni di staticità, e le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera, ha potuto verificare la rispondenza alla normativa tecnica per le costruzioni delle summenzionate opere.

Pertanto, ai fini della definizione dell'illecito edilizio in oggetto ed ai sensi dell'art.32, comma 35, D.L.269/2003, sotto la propria responsabilità il sottoscritto

CERTIFICA

l' idoneità statica delle opere in oggetto.

Catanzaro, lì 21/07/2006



€ sul C/C n. 299891

di Euro 45.100,00

IMPORTO IN LETTERE *Quattro mila cinquecento euro*
INTESTATO A *Comune di Catanzaro (CZ)*



18/143 06 10-12-04 811
0036 €*4.510,00*
VCY 0239 €*1,00*
C/C 00299891

ESEGUITO DA UFFICIO POSTALE

COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

Fotocopia rilasciata da questo ufficio
Catanzaro, li **21 NOV. 2016**



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Ciampa

Allegato N. *14*





CITTÀ DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA e S.U.A.P.
UFFICIO CONDONO EDILIZIO

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

(art. 32, D.L. 30 settembre 2003, n° 269; Legge 24 novembre 2003, n° 326)

PRATICA N° 1338

TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA

N° 389 del 27 FEB. 2008

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda presentata in data 10-12-2004 prot. n° 67609 inoltrata dalla ditta [redacted] C.F. [redacted] nato/a [redacted] il [redacted] Residente in [redacted] alla via [redacted] n° [redacted] tendente ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n° 269 convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n° 326, per le opere abusive realizzate in questo Comune, su area/immobile distinta/o in Catasto al foglio n. 25 particella n. 292 sub 2 alla via CONTRADA ARIELLA n. 34 consistente in:

REALIZZAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN C.A. DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA.

- Vista la relazione asseverata del responsabile del procedimento n. prot. 7250 del 23-01-2008 dalla quale emerge che:
- la documentazione prodotta risulta regolare e completa e che quindi le opere abusive realizzate sono sanabili;
- Visto l'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n° 269 convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n° 326;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni;

Allegato N. 15

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro PROC. ESECUTIVO NR. 73/16</p>
---	--	---

Dati identificativi

	Regione:	Calabria	Zona climatica:	D
	Comune:	Catanzaro	Anno di costruzione:	2008
	Indirizzo:	CONTRADA PARRELLA	Superficie utile riscaldata (m²):	83,70
	Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m²):	0,00
	Interno:	2	Volume lordo riscaldato (m³):	279,50
	Coordinate GIS:	38.9233515 16.5571264	Volume lordo raffrescato (m³):	0,00

Comune catastale	C352	Sezione	U	Foglio	25	Particella	292
Subalterni	da 2 a 2	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <input type="checkbox"/></p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>F</p> <p>EP_{gI,nren} 164,34 kWh/m² anno</p> <p>+ Più efficiente</p> <p>— Meno efficiente</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: B (58,32)</p> <p>Se esistenti:</p>
INVERNO	ESTATE							

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 164,34
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.314 (Nm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 30,8200
<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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISOLAMENTO CON POLISTIRENE ESPANSO 5 CM + CARTONGESSO	Si	10,00	D 83,14	D 83,14 kWh/m ² anno

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

V – Volume riscaldato	279,50	m ³
S – Superficie disperdente	220,72	m ²
Rapporto S/V	0,7897	
EP _{H,nd}	105,60	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0642	-
Y _{IE}	0,5000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73	η_H	0,00	144,09
Climatizzazione estiva						0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard			Gas naturale	0,00	0,73	η_W	0,00	20,25
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00

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.

--

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO CRITELLI	
Indirizzo	VIA ACHILLE MARTELLI, 9	
E-mail	ing.critelli@yahoo.it	
Telefono	+39 0961 541711	
Titolo	INGEGNERE CIVILE	
Ordine/iscrizione	INGEGNERI;CATANZARO; SETT. B SEZ.A NR. 45	
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 ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o 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 a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	PROV.: ATTO DI VENDITA NOTAIO PERRELLA G. NR 85722 REP E NR 14698 RAC DEL 4/4/08	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

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 realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 di emissione 20-12-2016

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, pro-dotta 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-INVOLUCROOPACO
REN 2	FABBRICATO-INVOLUCROTRASPARENTE
REN 3	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -INVERNO
REN 4	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -ESTATE
REN 5	ALTRIIMPIANTI
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.



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro PROC. ESECUTIVO NR. 73/16

Dati identificativi



Regione: Calabria
 Comune: Catanzaro
 Indirizzo: CONTRADA PARRELLA
 Piano: 1
 Interno: 2
 Coordinate GIS: 38.9233515 16.5571264

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2008
 Superficie utile riscaldata (m²): 83,70
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 279,50
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	C352	Sezione	U	Foglio	25	Particella	292
Subalterni	da 2 a 2	da	a	a	da	a	
Altri subalterni							

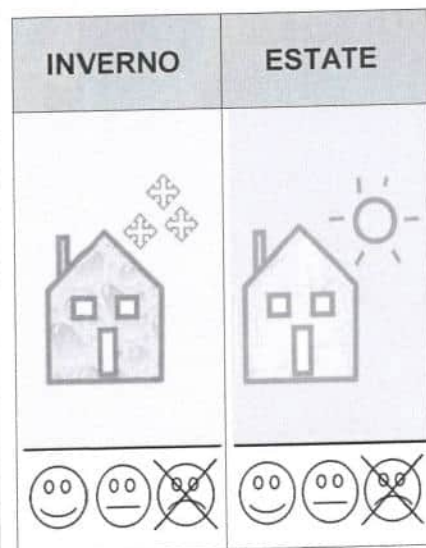
Servizi energetici presenti

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

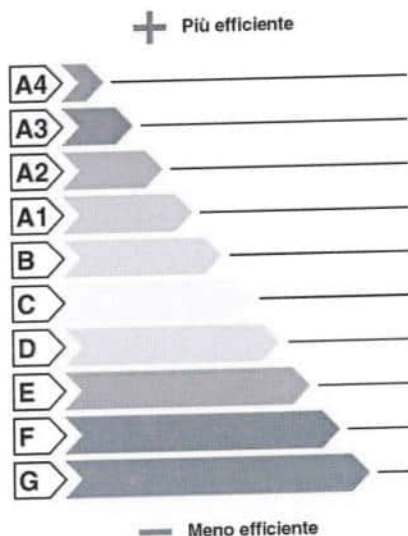
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (58,32)

Se esistenti:



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro PROC. ESECUTIVO NR. 73/16

Dati identificativi



Regione: Calabria
 Comune: Catanzaro
 Indirizzo: CONTRADA PARRELLA
 Piano: 1
 Interno: 2
 Coordinate GIS: 38.9233515 16.5571264

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2008
 Superficie utile riscaldata (m²): 83,70
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 279,50
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	C352			Sezione	U	Foglio	25	Particella	292
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	
Altri subalterni									

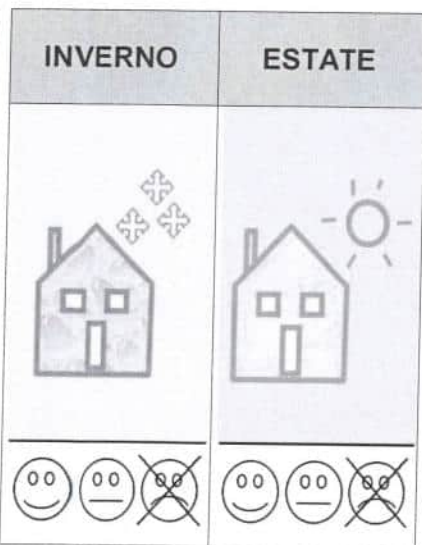
Servizi energetici presenti

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

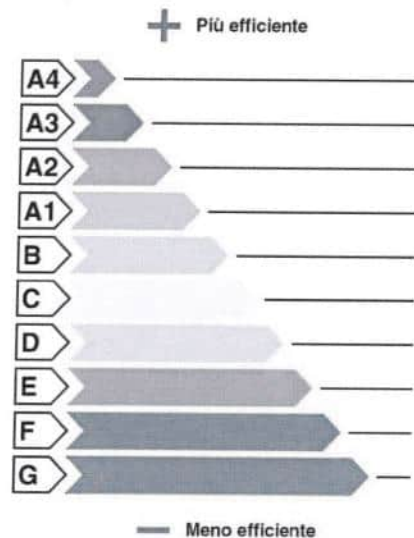
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP_{gI,nren}
164,34
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (58,32)

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	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 164,34
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.314 (Nm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 30,8200
<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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISOLAMENTO CON POLISTIRENE ESPANSO 5 CM + CARTONGESSO	Si	10,00	D 83,14	D 83,14 kWh/m² anno



Energia esportata

0,00 kWh/anno

Vettore energetico:

V – Volume riscaldato	279,50	m ³
S – Superficie disperdente	220,72	m ²
Rapporto S/V	0,7897	
EP _{H,nd}	105,60	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0642	-
Y _{IE}	0,5000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73	η_H	0,00	144,09
Climatizzazione estiva						0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard			Gas naturale	0,00	0,73	η_w	0,00	20,25
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00


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.

--

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO CRITELLI	
Indirizzo	VIA ACHILLE MARTELLI, 9	
E-mail	ing.critelli@yahoo.it	
Telefono	+39 0961 541711	
Titolo	INGEGNERE CIVILE	
Ordine/iscrizione	INGEGNERI;CATANZARO; SETT. B SEZ.A NR. 45	
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 ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o 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 a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	PROV.: ATTO DI VENDITA NOTAIO PERRELLA G. NR 85722 REP E NR 14698 RAC DEL 4/4/08	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

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 realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 di emissione 20-12-2016

Firma e timbro del tecnico

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CATANZARO	
n. B 045	Dott. Ing. Antonio CRITELLI


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-INVOLUCROOPACO
REN 2	FABBRICATO-INVOLUCROTRASPARENTE
REN 3	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -INVERNO
REN 4	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -ESTATE
REN 5	ALTRIIMPIANTI
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.

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "antonio.critelli@ingpec.eu" <antonio.critelli@ingpec.eu>

Data venerdì 23 dicembre 2016 - 11:09

CONSEGNA: Trasmissione Ape relativa alla procedura esecutiva nr. 73/2016 BNL SPA C/ [REDACTED] per conto Tribunale di Catanzaro -Ufficio Esecuzioni

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/12/2016 alle ore 11:09:40 (+0100) il messaggio "Trasmissione Ape relativa alla procedura esecutiva nr. 73/2016 BNL SPA C/ [REDACTED] per conto Tribunale di Catanzaro -Ufficio Esecuzioni" proveniente da "antonio.critelli@ingpec.eu" ed indirizzato a "cert.energetica@pec.regione.calabria.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20161223110939.03529.03.1.17@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (1012 bytes)
post-cert.eml (757 Kb)
smime.p7s (2 Kb)

Allegato N. 16/e





Foti 1 – Vista fabbricato



Foto 2 – Vista scala d'accesso all'appartamento oggetto della procedura esecutiva





Foto 3 – Vista laterale fabbricato



Foto 4 – Vista pianerottolo e porta d'accesso





Foto 5 – Vista locale cucina



Foto 6 – Vista Impalcato





Foto 7 – Vista locale soggiorno

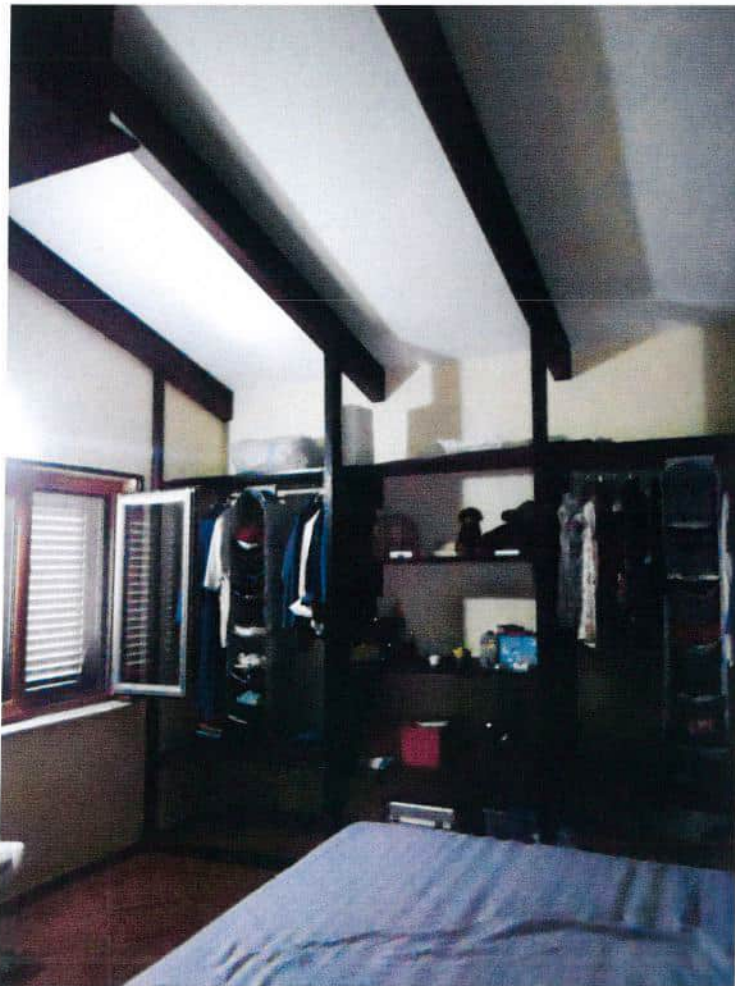


Figura 8 - Vista camera matrimoniale





Foto 9 - Vista locale pluriuso



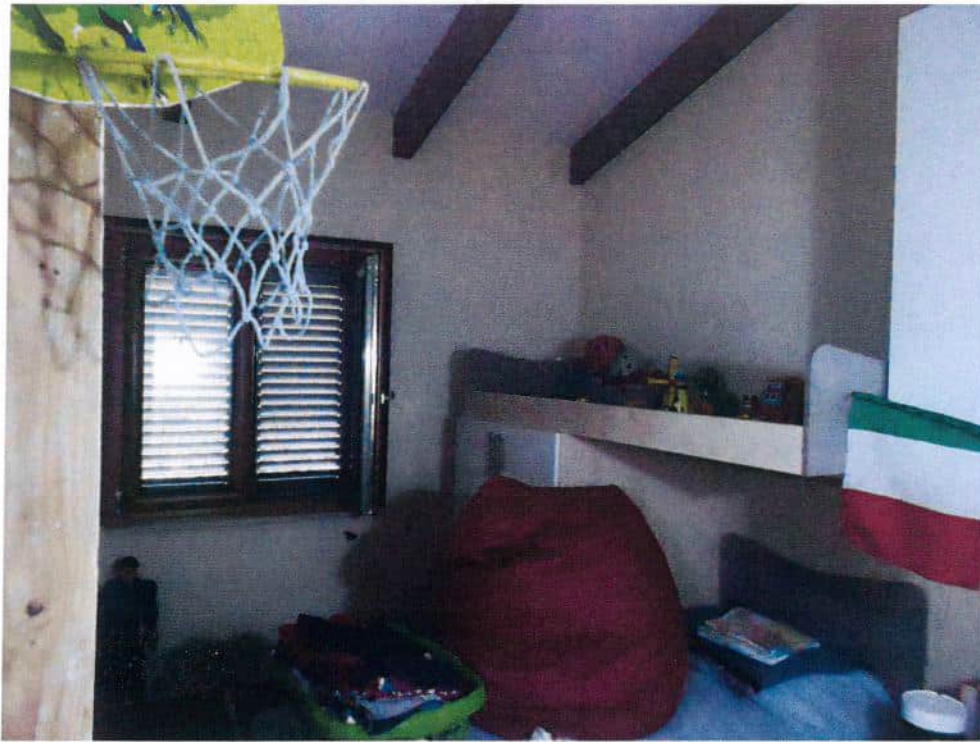


Foto 10 - Vista camera singola



Foto 11 - Vista dall'interno della porta d'accesso e soprastante soppalco



**STUDIO D'INGEGNERIA ED URBANISTICA
CRITELLI**

Via Achille Martelli n°9
88100 CATANZARO

Dott. Prof. Antonio CRITELLI
Ingegnere Civile
Pianificatore Territoriale

Prot.02/2017

Catanzaro lì, 24/01/2017

ALL'ILL.^{MO} SIG.
GIUDICE ESECUZIONE
DR.^{SSA} DAMIANI SONG
TRIBUNALE DI CATANZARO

Oggetto: Liquidazione attività di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal G.E. del Tribunale di Catanzaro nella procedura esecutiva immobiliare nr. 73/2016 vertente tra: B.N.L. S.p.A. C/ [REDACTED] (ESECUTATI).

====/===

In riferimento all'oggetto lo scrivente consegna la C.T.U. , di cui all'oggetto

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma a tal fine di voler tassare la sotto elencata nota specifica

Spese Vive:

Spese di Viaggio Catanzaro (CZ)/Gagliano (CZ): 2 X KM. 7 X 1/5 * € 1.50 = KM. 14 * 0,35€ /Km =	€	4.90
ed Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro: 4 X KM. 4 X 1/5 * € 1.50 = KM. 16 * 0,35€ /Km =	€	5.60
Postali: Raccomandata a.r. del 06/09/2016	€	5,00
Visure ipo-catastali (11,00+0.90)	€	11,90
Diritti per Copia Atto Notarile del 08/11/2016	€	50,00
Spese postali per Diritti/copia Tesoreria Comune di Catanzaro € 7,00+1.50) =	€	8.50
Valori bollati per rilascio Atto Notarile del 11/08/2016	€	32,00

A) Sommano spese € 117,90

Onorari:

Articolo 1	
Articolo 12 - Compenso: € 300,00 per 1 immobile =	€ 300,00
Articolo 12 - Redazione APE e trasmissione Regione Calabria =	€ 350,00
Articolo 13 - Compenso su € 117.563,00 =	€ 2.198,00

B) Sommano onorari € 2.848,00

c) Totale onorari e spese € 2.965,90

Oltre

b) Rivalsa INPS 4% di € 2.848,00 =	€ 113,96
c) C.N.P.A.I.A nella misura del 4% di C)=	€ 118,60
d) I.V.A. 22% di € 3.079,86 =	€ 677,56

Totale generale: €3.876,02

Dicasi euro tremilottocentotrentasei/02

Con osservanza

IL C.T.U.
(Dott. Antonio CRITELLI)