

TRIBUNALE DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Ing. Michele GROSSO

Via Principi Lanza di Trabia snc
87020 San Nicola Arcella (Cs)

Tel./fax: 0985-3673

E-mail: ingmichelegrosso@gmail.com

PEC: michele.grosso@ingpec.eu

P.I. 02135070783

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Brunella Converso

C/o Tribunale di Paola (Cs)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Procedura esecutiva n°105/2015)

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED] - Società finanziaria per la gestione dei crediti SPA

DEBITORI:

[REDACTED]

IL C.T.U.

Ing. Michele GROSSO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Cosenza n°2451



DATA DI EMISSIONE DELLA RELAZIONE: 30/07/2016

PROSSIMA UDIENZA: 14/10/2016

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso all'udienza del 25.01.2016 da parte del Giudice Onorario Dott.ssa Brunella CONVERSO, il sottoscritto Ing. Michele Grosso, regolarmente iscritto all'Albo dei CTU C/o il Tribunale di Paola (CS) – cat. Ingegneri e all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°2451, con studio tecnico in San Nicola Arcella (CS) alla via Principi Lanza di Trabia, snc, veniva nominato CTU nella Procedura Esecutiva n°105/2015 RGEI, tra:

- 1) [REDACTED] – Società finanziaria per la gestione dei crediti SPA, con sede legale in Roma, piazza Beata Vergine del Carmelo, n° 4/5, Palazzina 1, C.F./P.I. 07302421008 (parte CREDITRICE);
- 2) [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di titolare [REDACTED] corrente in [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] (parte MUTUATARIA e DATRICE DI IPOTECA);
- 3) [REDACTED]
[REDACTED] (parte MUTUATARIA e TERZA DATRICE DI IPOTECA);
- 4) [REDACTED]
[REDACTED] (parte FIDEIUBENTE);

Nella stessa giornata del 25.01.2016, il Giudice Dott.ssa CONVERSO nel conferimento dell'incarico, affidava all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti, con riferimento agli immobili di cui agli atti della perizia:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

7) verifichi, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; provveda, altrimenti, alla 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, accerti, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato dia di proprietà, ovvero derivante da tali titoli;

13) determini il valore dell'immobile, quantificando il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto; precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) provveda all'espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui

si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

15) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Dopo aver preso visione della documentazione presente all'interno del fascicolo processuale relativo alla procedura esecutiva n°105/2015, lo scrivente dava inizio allo studio della documentazione suddetta onde poter organizzare gli opportuni sopralluoghi e gli accessi presso i pubblici uffici.

Dall'esame della documentazione in suo possesso, in particolare della *Certificazione Ipotecatastale* depositata dall'Avv. Antonio Testa in data 14.10.2015, si rileva che in data 01.06.2010 veniva trascritta ai n°17683 R.G. e n°3665 R.P. ipoteca immobiliare dei beni in possesso dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] nella misura del 50% ciascuno e dei beni immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la complessiva somma di € 166.000.

Dalla *Certificazione* suddetta, i beni immobili oggetto di pignoramento, che verranno considerati nel presente elaborato, per come richiesto all'atto del conferimento dell'incarico

peritale, risultano così descritti e identificati:

Beni di cui i sigg.ri [redacted] sono proprietari per una quota del 50% cadauno:

- 1) appartamento al piano terzo, interno 16, scala 1, facente parte del fabbricato con annessa corte sito in Fuscaldo alla Frazione Marina, Via Molino, composto da sette vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 32, p.lla 708 sub 33, Via Molino n. 30, piano 3, int. 16, scala 1, cat. A/3, cl.2, cons. 7,5 vani, rendita euro 542,28;

Beni di cui [redacted] proprietaria:

- 1) immobile in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, riportato in catasto al foglio 45, part. 532. Sub 13. Cat. A/3, classe 1, piano 1, scala A, vani 5,5, r.c. 340,86;
- 2) immobile in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, riportato in catasto al foglio 45, part. 532, sub 12, cat. C/6, classe U, piano terra, r.c. 117,60;

Per verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e poter rispondere ai quesiti formulati, dopo aver esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo processuale, ed effettuato in parte le ricerche catastali relative agli immobili suddetti, in data 24.03.2016 lo scrivente inoltrava a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Fuscaldo (CS), l'istanza per la richiesta della documentazione tecnico-grafica e amministrativa relativa agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, successivamente sollecitata in data 26.05.2016 (allegato n°1 a) e b).

In data 28.05.2016, non avendo ancora ricevuto la documentazione tecnico-grafica e amministrativa richiesta, a mezzo PEC in data 24.03.2016 e successivo sollecito del 26.05.2016 al Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune Fuscaldo (Cs) e non avendo potuto effettuare l'accesso presso gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva, inoltrava al Sig. Giudice Dott.ssa CONVERSO una richiesta di proroga di giorni 60 (sessanta), regolarmente concessa in data 14.06.2016. (allegato n.2)

In seguito all'individuazione dell'ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento, una volta espletate tutte le verifiche e ricerche attraverso la banca dati SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, veniva fissata la data del 10.06.2016 per le ore 11:00, quale avvio delle operazioni peritali, dopo averlo comunicato alle parti esegutate a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. e ai procuratori delle parti a mezzo PEC (allegato n.3 a) e b) c) e d).

Nella giornata del 10.06.2016, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Fuscaldo (CS), per il ritiro della documentazione tecnico-grafica e amministrativa richiesta in data 24.03.2016 e successivo sollecito del 27.05.2016 (allegato n.4 a) b) c).

Sempre in data 10.06.2016 alle ore 11:00 lo scrivente si recava presso l'abitazione oggetto di pignoramento e di proprietà al 50% del sig. [REDACTED] e per il restante 50% della sig.ra [REDACTED] (come sopra identificati) per l'avvio delle operazioni peritali, per come comunicato alle parti in data 26.05.2016.

Sul posto era presente, oltre al sottoscritto, [REDACTED].

Lo scrivente, alla presenza continua del [REDACTED] provvedeva ad effettuare una attenta ispezione e rilievo dell'immobile di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento immobiliare, effettuando altresì una serie di scatti fotografici con macchina digitale, dall'interno e dall'esterno della proprietà, documentanti l'effettivo stato dei luoghi (allegato n.5).

Alla fine delle operazioni peritali il sig. [REDACTED] sottoscriveva il verbale di accesso (allegato n.6 a).

Nella stessa data, lo scrivente è venuto a conoscenza della non disponibilità a poter effettuare l'accesso per l'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] in

quanto lo stesso è oggetto di locazione a terza persona in quel momento non presente.

Pertanto, previo accordo con la sig.ra [REDACTED] le operazioni peritali concernenti l'ispezione ed il rilievo degli immobili, nonché la documentazione fotografica a mezzo di apparecchiatura digitale (allegato n.7 a) e b), è avvenuta in data 17/06/2016 alle ore 15:20, come da verbale di accesso (allegato n.6 b).

Durante quest'ultimo accesso riceveva dalla sig.ra [REDACTED] documentazione diversa tra cui il contratto di locazione (allegato n. 8).

I rilievi effettuati negli immobili oggetto di perizia, oltre ad essere finalizzati alla verifica metrica degli stessi, sono stati finalizzati anche alla individuazione delle caratteristiche di conservazione dei beni, dei gradi di rifinitura, nonché alla verifica delle caratteristiche energetiche dell'immobile con particolare riferimento alle strutture verticali opache, alle coibentazioni presenti, al tipo di infissi, al tipo di riscaldamento.

Queste ultime caratteristiche hanno costituito la base per la modellazione della struttura dal punto di vista energetico, mediante apposito software, e quindi alla redazione dell'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica ai sensi delle vigenti normative. (allegato n.9 a) e b).

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI IN SEDE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO.

3.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

La documentazione rinvenuta all'interno dei fascicoli processuali risultava consistente in:

- ✓ atto di pignoramento immobiliare depositate presso il Tribunale di Paola il 16.10.2015;
- ✓ notifiche degli atti giudiziari notificate alle parti debitorie, tramite servizio postale il 20.10.2015;
- ✓ attestato di conformità art. 52 D.L. 90/2014.

- ✓ Certificazione notarile della d.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende con studio alla via Trieste n.1, con la descrizione della storia ipocatastale degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 16 novembre 2015, dalla quale si rilevano le iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate.
- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di apertura di credito con atto del notaio Espedito Claudio Cristofaro del 28/05/2010, rep. N. 82832/32968, iscritta il 01/06/2010 ai nn. 3664 R.P. e 17682 R.G., ipoteca per € 50.000,00 a garanzia della somma di € 30.000,00 della durata di 6 mesi;
a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
contro: [REDACTED] sopra generalizzati;
oggetto: bene censito al foglio 32, p.lla 708 sub. 33, oggetto dell'unità negoziale 1;

 - **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Espedito Claudio Cristofaro del 28/05/2010, rep. n. 82833/329689, iscritta il 01/06/2010 ai n. 3665 R.P. e 17683 R.G., ipoteca per € 166.000,00 a garanzia della somma di euro 100.000,00 della durata di 15 anni;
a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
contro: [REDACTED] sopra generalizzati, nella loro qualità di terzi datori di ipoteca; [REDACTED] nella qualità di debitore non datore di ipoteca;
oggetto: bene censito al foglio 32, p.lla 708 sub. 33, oggetto dell'unità negoziale 1;

Per meglio identificare la corretta ubicazione degli immobili lo scrivente, in data 22.03.2016, procede a richiedere documentazione estratta dalla banca dati SISTER dell'Agenzia delle Entrate, in particolare estratti di mappa catastale dei fogli n° 32 con l'individuazione della particella n°708 sub 33 (A/3 classe 2) e foglio n°45 con l'individuazione

della particella n° 532 sub 12 (C/6) e sub 13 (A/3). (allegato n.10 a) e b).

3.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dopo aver opportunamente esaminato la documentazione tecnico-grafica acquisita presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Fuscaldo (CS) e la documentazione catastale (allegato n.11) acquisita attraverso la banca dati SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto passa alla descrizione degli stessi.

Al fine di agevolare la comprensione di quanto illustrato, si farà riferimento alla seguente identificazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- **unità negoziale 1:** NCEU Foglio 32, particella 708 sub. 33, cat. A/3, consistenza 7,5 vani, aventi diritto di proprietà i sig.ri [REDACTED] (sopra generalizzati) per una quota pari a 1/2 cadauno;
- **unità negoziale 2:** NCEU Foglio 45, particella 532 sub. 13, cat. A/3, consistenza 5,5 vani
- **unità negoziale 3:** NCEU Foglio 45, particella 532 sub. 12, cat. C/6.

Per queste ultime avente diritto di proprietà la sig.ra [REDACTED] (sopra generalizzata) per una quota pari a 1/1;

UNITA' NEGOZIALE 1

Appartamento sito al piano terzo, interno 16, scala 1, facente parte del fabbricato con annessa corte sito in Fuscaldo alla frazione Marina, Via Molino n°30, composto da sette vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 32, p.lla 708 sub 33, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 7.5 vani, rendita € 542,28, con superficie interna calpestabile pari a mq 198,00 (al netto delle pareti esterne), mentre la superficie a terrazzi misura 84,50 mq. (allegato n.12).

La composizione degli ambienti interni è formata da un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio e tre bagni. I due bagni posti sul lato ovest dell'appartamento sono dotati di abbaino, complanare alla linea di falda.

Inoltre l'appartamento è dotato di tre terrazzi scoperti con vista verso ovest e tre con vista verso est.

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima, ha struttura in fondazione ed elevazione in C.A.

Le strutture verticali perimetrali sono costituite da pareti in mattoni laterizi dello spessore complessivo pari a cm 30, con tipologia a cassa vuota, è presente una camera d'aria, tranne per la parete di testata posta a sud che invece risulta priva di camera d'aria ed ha uno spessore di cm 55, dette pareti esterne risultano intonacate (intonaco civile a fratazzo) e prive di pittura.

Il solaio di copertura dell'appartamento di interesse ha tipologia a falde e attribuisce allo stesso la caratteristica tipologica di mansarda, avente altezza all'intradosso del colmo pari a m 2,85 (DIVERSA dalla misura di altezza indicata nella planimetria catastale in m. 2,80) e nelle parti più basse (pareti esterne) altezze variabili da m 1,30 a m. 2,00.

Pertanto si segnala che l'altezza derivante dalla media pesata delle tre altezze sopra citate è inferiore a m.2,70.

Dal punto di vista costruttivo il solaio è stato realizzato in C.A. ed è dotato di strato impermeabile al quale si sovrappone uno strato di pannelli isolanti di adeguato spessore ed il manto di coppi.

Gli infissi esterni, sono costituiti da persiana esterna ed infisso vetrato interno. Si tratta di serramenti in alluminio anodizzato di colore bianco, dotato di vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato.

Le pavimentazioni interne, sono realizzate mediante piastrella formato 30x30 cm in gress;
Per la descrizione delle pavimentazioni esterne, si ritiene opportuno fare il seguente distinguo:

- *pavimentazione terrazzi, realizzate mediante piastrelle tipo cotto formato 30x30;*
- *pavimentazioni della corte di pertinenza (parte comune) del fabbricato, costituito da un lastricato di cemento privo di pavimentazione di finitura.*

L'impianto termico, è costituito da corpi scaldanti formati da radiatori in alluminio ed alimentati da caldaia a gas da 31.5 kw.

L'impianto elettrico, risulta parzialmente adeguato (D.legisl n. 37/2008 per ciò che riguarda le linee dorsali, mentre il quadro elettrico necessita di opportune integrazioni), in ordine alla parte illuminotecnica, i lampadari sono presenti solo in alcuni ambienti mentre in altri (stanze da letto) sono presenti solo portalampada e relativa lampada.

Per l'immobile, dalle informazioni acquisite, non risulta costituito condominio, pertanto l'unica spesa ripartita tra i proprietari è quella relativa al costo dell'energia elettrica relativa al vano scala, quantificabile, per il caso di interesse, in € 45,00 circa all'anno, non risultano millesimi relativi a parti comuni ne pertinenze, i posti auto, benché presenti nell'area antistante il fabbricato, non risultano assegnati.

Caratteristica della zona

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima è sito a Fuscaldo Marina, in via Molino n°30, lungo la quale sono presenti (nelle vicinanze dello stabile) alcune attività commerciali (supermercato ed altri esercizi). Tuttavia le attività commerciali principali sono collocate al centro, raggiungibili mediante via Molino dopo averla percorsa per circa 700 metri.

L'infrastruttura di trasporto più vicina è la locale stazione ferroviaria, posta a circa 1500 m dal fabbricato in questione.

Sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche (Rete fognante – idrica – illuminazione pubblica – strade asfaltate).

Il fabbricato è posto a valle della Statale 18 alla quale si arriva, dopo circa 500 mt, attraverso l'adiacente via Molino.

UNITA' NEGOZIALE 2

Appartamento sito in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 45, part. 532, sub 13, cat. A/3, classe 1, piano 1, scala A, vani 5.5, r.c. 340.86 con superficie interna calpestabile pari a mq 79,65 (al netto delle pareti esterne e pareti divisorie), mentre la superficie dei terrazzi è pari a mq 17 (allegato n.13).

La composizione degli ambienti interni è formata da ingresso diretto al soggiorno/pranzo, una cucina, due stanze da letto, due ripostigli e un bagno, l'appartamento è dotato di due terrazzi scoperti, uno posto ad ovest, di minori dimensioni, e uno posto ad est.

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima, ha struttura in fondazione ed elevazione in cemento armato.

Le strutture verticali perimetrali sono costituite da pareti in mattoni laterizi dello spessore complessivo pari a cm 30, con tipologia a cassa vuota, è presente una camera d'aria, dette pareti risultano intonacate (intonaco civile a fratazzo) con successiva applicazione di pittura al quarzo, parzialmente deteriorato.

Il solaio di interpiano, dal punto di vista costruttivo è del tipo latero – cemento dello spessore strutturale di cm 21, oltre a sovrastante massetto di base e relativa pavimentazione. Risulta un'altezza all'intradosso pari a m 2,70.

Gli infissi esterni, sono costituiti da persiana esterna ed infisso vetrato interno. Si tratta di serramenti in legno, con vetro in lastra semplice, privo di camera d'aria.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato.

Le pavimentazioni interne, sono realizzate mediante piastrella formato 30x30 cm in gres.

La pavimentazione dei terrazzi è stata realizzata mediante mattonella in gres.

L'impianto termico, è costituito da corpi scaldanti formati da radiatori in Ghisa ed alimentati da caldaia a gas da 24 kw.

L'impianto elettrico, risulta parzialmente adeguato, per ciò che riguarda le linee dorsali, mentre il quadro elettrico necessita di opportune integrazioni; in ordine alla parte illuminotecnica, i lampadari sono presenti in ogni ambiente dell'abitazione.

Per l'immobile risulta costituito il condominio denominato "L'Oasi", il cui costo annuo dichiarato per manutenzione ordinaria è di € 16,00 mensili, per un importo annuo di € 192,00.

I millesimi condominiali inerenti il bene in questione sono ripartiti per 81,766 relativi al condominio generale e 101,500 relativamente al vano scala.

Nell'area condominiale antistante l'ingresso comune dello stabile, risulta assegnato all'appartamento in questione n.1 posto auto.

Caratteristica della zona

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento da valutare è sito a Fuscaldo Marina alla C/da Maddalena, sita in zona periurbana del territorio comunale (Marina) alla quale si accede attraverso incrocio a raso dalla SS.18 dalla quale dista circa 600 m.

In prossimità dell'area di interesse non sono presenti attività commerciali, la cui collocazione invece è al centro, raggiungibili, percorrendo per circa 600 m la SS18 e svincolando al bivio di Fuscaldo Marina per percorrere via Fuscaldo per altri 800 m circa, che conduce per l'appunto al centro cittadino.

Le principali infrastrutture di trasporto presenti nel territorio sono: la vicina stazione ferroviaria, posta a circa 2000 m dal fabbricato in questione e la stazione ferroviaria di Paola (Cs), posta a circa 4000 m dal fabbricato.

Sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche (Rete fognante – idrica – illuminazione pubblica – strade asfaltate).

UNITA' NEGOZIALE 3

L'immobile sito in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, in catasto foglio 45, part. 532, sub 12, cat. C/6, classe U, piano terra, r.c. 117,60. Si tratta di un'unità immobiliare adibita a cantina/box, posta al piano seminterrato dell'unità negoziale 2, ha una superficie netta calpestabile (al netto delle pareti perimetrali) pari a mq 23,00 ed altezza all'intradosso pari a m 2,20 (allegato n.14).

Si confermano per questa unità tutte le caratteristiche della zona descritte per l'unità negoziale 2.

3.3 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Confrontando la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento (allegato n.15) con quella attuale, non si rilevano difformità in merito alla localizzazione delle unità negoziali sopra generalizzate, nonché alla rispettiva consistenza catastale.

3.4 EVENTUALI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Da un raffronto tra le particelle relative alle unità riportate sull'estratto di mappa catastale aggiornato, acquisito attraverso la banca dati SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e la visione dello stato attuale degli stessi, rilevati nel corso degli accessi effettuati, non si riscontra alcuna difformità.

3.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili oggetto di stima: Unità negoziale 1 sita in Via Molino n.30- Fuscaldo Marina ed unità negoziale n.2 e 3 siti in C/da Maddalena in Fuscaldo Marina, sono stati realizzati rispettivamente nelle zone urbanistiche previste dal P.R.G. B1/1 (completamento nuclei minori) in vigore e zona P.E.P. (piano edilizio Economico Popolare) non più in vigore.

3.6 CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E/O DICHIARAZIONI DI AGIBILITA'

Gli immobili risultano conformi alle autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti ed acquisite dallo scrivente.

In particolare con riferimento all' **unità negoziale 1** risultano i seguenti atti amministrativi:

- concessione edilizia n. 358 del 12.04.1984, in forza della quale è stato realizzato il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima;

- concessione edilizia in sanatoria n. 115 del 28.05.1999 (allegato n.4) con la quale si concedeva l'uso della mansarda da destinazione "sottotetto" a destinazione "civile abitazione". Non è stato mai rilasciato il certificato di agibilità.

Con riferimento all'unità negoziale 2 e annessa unità negoziale 3 (cantina) il fabbricato del quale fanno parte le unità suddette è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 406 del 19.01.1985 su richiesta del Presidente della Cooperativa edilizia [REDACTED]. Anche in questo caso non è stato mai rilasciato il certificato di agibilità.

3.7.1 POSSIBILITA' DI SANATORIA E VERIFICA EVENTUALE DI ISTANZA DI CONDONO

Non sono stati riscontrati abusi edilizi nelle unità negoziali oggetto di perizia. Si specifica per completezza che l'unità negoziale 1 è stato oggetto di domanda di concessione in sanatoria da condono per opere abusive consistenti nel cambio di destinazione edilizia, in assenza di concessione edilizia. La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata successivamente e corrisponde alla n. 115 del 28.05.1999.

3.8 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Bisogna fare una distinzione per le due unità, in quanto l'unità negoziale 1, trattandosi di unico appartamento non potrà essere venduto in lotti separati ma solo per l'intera quota (lotto n.1), così identificato: appartamento al piano terzo, interno 16, scala 1, facente parte del fabbricato con annessa corte sito in Fuscaldo alla Frazione Marina, Via Molino, composto da sette vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 32, p.lla 708 sub 33, Via Molino n. 30, piano 3, int. 16, scala 1, cat. A/3, cl.2, cons. 7,5 vani, rendita euro 542,28;

L'unità negoziale 2, invece, essendo composto anche da un box/cantina seminterrato, distinto da altri estremi catastali, oltretutto separato fisicamente

dall'appartamento sopra definito, potrebbe essere venduto anche in lotti separati (lotto n.2 e n.3), meglio definiti di seguito al punto 3.13.

3.9 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili risultano pignorati nella loro interezza a danno dei sigg. ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota del 50% e [REDACTED]

[REDACTED] per il restante

50%, per l'unità negoziale 1.

Mentre per l'unità negoziale 2 con annesso box (unità negoziale 3) a danno della sig.ra

[REDACTED] e ivi residente alla [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà.

3.10 ACCERTAMENTO SULL'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gli immobili oggetto di stima risultano occupati, in particolare:

l'unità negoziale 1 è abitato dai sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugi, e i loro due figli.

Sull'unità negoziale 2 ricade un contratto di locazione stipulato a Paola il 20.10.2007 tra [REDACTED] parte locatrice, e il sig. [REDACTED] parte conduttrice, contratto tra privati e successivamente registrato all'Ufficio delle Entrate di Paola.

Le parti, all'art. 4 del contratto di locazione hanno stabilito che "la durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del c. 1 dell'art. 2 L. n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01.10.2007 e scadenza il 30.09.2011. Tale durata si prorogherà automaticamente per un uguale periodo, salvo (omissis)".

Alla data attuale insiste ancora lo stesso tipo di contratto tra le parti. (allegato n.8)

3.11 EVENTUALE OCCUPAZIONE DEL CONIUGE SEPARATO

Come già riferito nel precedente quesito, gli immobili sono occupati dai coniugi [REDACTED] con i loro figli, mentre nell'unità negoziale 2 vi abita il sig. [REDACTED] con il proprio nucleo familiare (quale affittuario dell'appartamento).

3.12 EVENTUALE PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O GRAVAMI DA CENSO.

Sulle due unità oggetto di pignoramento immobiliare, non grava alcun tipo di vincolo tra quelli elencati, né i due fabbricati cui fanno parte i due immobili presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale, né altri ne sono stati trovati. L'area su cui sono stati realizzati i fabbricati è soggetta al vincolo ambientale ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e legge 8 agosto 1985 n.431 e s.m.i. e al vincolo sismico ai sensi della Legge n°64/74 e s.m.i.

3.13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

L'unità negoziale n.1 è costituito da appartamento sito al piano terzo, [REDACTED] scala 1, facente parte del fabbricato con annessa corte sito in Fuscaldo alla frazione Marina, Via Molino n°30, composto da sette vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 32, p.lla 708 sub 33, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 7.5 vani, rendita € 542,28, con superficie interna calpestabile pari a mq 198,00 (al netto delle pareti esterne), mentre la superficie a terrazzi misura 84,50 mq.

Sulla base del criterio di stime stabilito "criterio di stima del più probabile valore di mercato", come nel proseguo descritto per l'unità negoziale 1, si riporta di seguito la determinazione del valore di mercato.

Dal confronto tra i valori indicati dall'OMI (anno di riferimento 2015) nella zona di interesse (Fuscaldo Marina), variabili da € 740,00 ad € 1.100,00 per edilizia comune, e la forbice dei valori raccolti in base al campione di annunci relativi ad agenzie immobiliari locali variabili da € 700,00 ad € 1.200,00, è emerso, per l'appartamento un intervallo di valori oscillanti tra un valore minimo di €/mq. 700,00 e un valore massimo di €/mq. 1.200,00.

Tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui si trova attualmente l'unità immobiliare (pareti esterne con intonaco in parte deteriorato), delle caratteristiche di rifiniture interne, della posizione con vista panoramica verso il mare e verso il centro cittadino (zona Marina) e altresì dell'altezza media pari a circa m 2,20 all'intradosso del solaio dell'appartamento, perciò inferiore a m 2,70, il prezzo da applicare è pari a €/mq. 900,00.

Pertanto considerando le superfici commerciali dell'appartamento, indicato quale unità negoziale 1, e il prezzo sopra indicato avremo.

SUPERFICI COMMERCIALI	MQ	COEFF. RAGGUAGLIA.	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (MQ)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	PREZZO DI MERCATO PARZ. (€)
SUP. LORDA (compreso muri perimetrali)	230,00	1	230,00	900,00	207.000,00
TERRAZZI SCOPERTI	84,50	1/4	21,10	900,00	18.990,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (UNITA' NEGOZIALE 1)					225.990,00

Valore di mercato dell'immobile riferito al pignoramento per la piena proprietà:

Totale = € 225.990,00 (Euro duecentoventicinquemilanovecentonovanta/00).

L'unità negoziale n.2 è costituita dall'appartamento sito in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante in proiezione con corte comune per tutti i lati. Riportato in catasto del Comune di Fuscaldo al foglio 45, part. 532, sub 13, cat. A/3, classe 1, piano 1, scala A, vani 5.5, r.c. 340.86 con superficie interna calpestabile pari a mq 79,65 (al netto delle pareti esterne e pareti divisorie), mentre la superficie terrazzi pari a mq 17,00.

Con riferimento alla stessa forbice di valori immobiliari a mq indicati dall'O.M.I. ed in base ad una serie di valori di mercato ricavati da offerte immobiliari operate in zona e raccolte dal sottoscritto, tenendo altresì conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile: manutenzione, stato di vetustà, caratteristiche di finitura interne ed esterne, livello di manutenzione necessario, posizione territoriale, il prezzo da applicare alla superficie commerciale è pari a **€/mq. 950,00**.

Pertanto considerando le superfici commerciali dell'appartamento, indicato quale unità negoziale 1, e il prezzo sopra indicato avremo.

SUPERFICI COMMERCIALI	MQ	COEFF. RAGGU A.	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (MQ)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	PREZZO DI MERCATO
SUP. LORDA (compreso muri perimetrali)	93,00	1	93,00	950,00	PARZ. (€) 88.350,00
TERRAZZI SCOPERTI	17,00	1/4	4,25	950,00	4.037,50
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (UNITA' NEGOZIALE 2)					92.387,50

Valore di mercato dell'immobile riferito al pignoramento per la piena proprietà:

Totale = **€ 92.387,50** (Euro novantaduemilatrecentottantasette/50).

L'unità negoziale n.3 è costituita da immobile sito in Fuscaldo (Cs) alla c.da Maddalena, in catasto foglio 45, part. 532, sub 12, cat. C/6, classe U, piano terra, r.c. 117,60. Si tratta di un'unità immobiliare adibita a cantina, posta al piano seminterrato dell'unità negoziale 2, ha una superficie netta calpestabile (al netto delle pareti perimetrali) pari a mq 23,00 ed altezza all'intradosso pari a m 2,20 e risulta adibito a box/cantina.

Con riferimento alla stessa forbice di valori immobiliari per mq indicati dall'O.M.I. ed in base ad una serie di valori di mercato ricavati da offerte immobiliari operate in zona, raccolte dal sottoscritto, con particolare riferimento ai locali seminterrati adibiti a cantina/box, l'intervallo di valori ottenuto è il seguente: € 335,00 - € 550,00. Tenendo altresì conto delle caratteristiche specifiche del locale oggetto di valutazione: manutenzione, stato di vetustà, livello di manutenzione necessario a garantire un uso dignitoso, il prezzo da applicare alla superficie commerciale è pari a **€/mq. 350,00**.

Pertanto considerando le superfici commerciali dell'appartamento, indicato quale unità negoziale 3, e il prezzo sopra indicato avremo.

SUPERFICI	MQ	COEFF. RAGGU A.	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (MQ)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	PREZZO DI MERCATO PARZ. (€)
SUP. LORDA (compreso muri perimetrali)	28,40	1	28,40	350,00	9.940,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (UNITA' NEGOZIALE 2)					9.940,00

Valore di mercato dell'immobile riferito al pignoramento per la piena proprietà:
Totale = € 9.940,00 (Euro novemilanovecentoquaranta/00).

3.14 CRITERIO DI STIMA

La stima degli immobili sopra riportata è stata eseguita sulla base di un preciso criterio adottato per il caso in esame e finalizzato all'individuazione del valore unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Nello specifico, gli immobili saranno valutati, in relazione alla ragione pratica di questa stima desumibile dal quesito, facendo riferimento al *criterio di stima del più probabile valore di mercato*.

Il *valore di mercato*, quindi, deve rispondere a un giudizio di equivalenza tra il bene in esame e una data quantità di moneta; pertanto il predetto valore corrisponde a quel valore che il bene assume nel mercato in un dato momento, detto riferimento temporale di stima è la data cui va riferita la valutazione, che corrisponde al momento della redazione del presente elaborato peritale.

L'attribuzione del valore al bene oggetto di stima è stato determinato, inoltre, definendo i necessari adattamenti al valore di mercato ordinario corrente nello specifico ambito oggetto di perizia sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile stesso, in particolare delle rifiniture e delle condizioni di manutenzione in cui si trova lo stesso.

Le fonti utilizzate per conoscere i prezzi di mercato praticati recentemente nella zona (Fuscaldo Marina), con riferimento ad immobili aventi caratteristiche confrontabili sono:

- *l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* rilevato sul sito internet dell'Agenzia del Territorio;
- raccolta di un campione di annunci di compravendite immobiliari presso alcune agenzie della zona oggetto di interesse.

Il confronto tra i campioni raccolti ed i valori indicati per la zona dall'OMI, ha consentito di stabilire la forbice dei valori per mq di superficie commerciale, con riferimento alla quale, è stato individuato il valore, opportunamente ridimensionato ed adeguato in funzione delle

caratteristiche (stato di conservazione, esposizione ect.) dello specifico immobile oggetto di stima.

3.15 EVENTUALE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha potuto acquisire sufficienti elementi oggettivi in merito alle spese fisse di gestione, se non per quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] sulle spese ordinarie condominiali, già indicate al precedente punto 3.2.

4. ALLEGATI

- ALL. n. 1
 - a) RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AL COMUNE DI FUSCALDO
 - b) SECONDA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AL COMUNE DI FUSCALDO
- ALL. n. 2 CONCESSIONE PROROGA DA PARTE DEL GIUDICE
- ALL. n. 3 COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 - a) RACCOMANDATA ALLA SIG.RA [REDACTED]
 - b) PEC AVV. TESTA [REDACTED]
 - c) RACCOMANDATA AL SIG. [REDACTED]
 - d) RACCOMANDATA ALLA SIG.RA [REDACTED]
- ALL. n. 4 DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL COMUNE
 - a) CONCESSIONE IN SANATORIA
 - b) CONDONO EDILIZIO
 - c) PLANIMETRIA CONCESSIONE
 - d) EDILIZIA
- ALL. n. 5 RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' NEGOZIALE 1
- ALL. n. 6 VERBALI DI ACCESSO
 - a) ACCESSO A VIA MOLINO IL 10.06.2016
 - b) ACCESSO A C.DA MADDALENA IL 17.06.2017
- ALL. n. 7 RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' NEGOZIALE 2
- ALL. n. 8 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ALL. n. 9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - a) UNITA' NEGOZIALE 1
 - b) UNITA' NEGOZIALE 2
- ALL. n. 10 ESTRATTI DI MAPPA

- a) UNITA' NEGOZIALE 1
 - b) UNITA' NEGOZIALE 2
- ALL. n. 11 VISURE CATASTALI PLANIMETRIA VIA
- ALL. n. 12 MOLINO PLANIMETRIA C.DA
- ALL. n. 13 MADDALENA PLANIMETRIA C.DA
- ALL. n. 14 MADDALENA BOX

Nel rassegnare la presente relazione lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi integrazione e chiarimento che dovesse necessitare.

San Nicola Arcella (Cs), li 30/07/2016

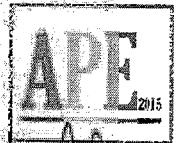
IL CTU

Ing. Michele Grosso





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<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: Allegato alla Procedura Esecutiva n.105/2015

Dati identificativi Regione: CALABRIA Comune: FUSCALDO Indirizzo: Via Molino, 30 Piano: 3 Interno: 16 Coordinate GIS: Lat: 39°24'54" Long: 16°0'41"		Zona climatica: D Anno di costruzione: 0 Superficie utile riscaldata (m ²): 200.78 Superficie utile raffrescata (m ²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³): 688.99 Volume lordo raffrescato (m ³): 0.00
--	--	---

Comune catastale	Fuscaldo (CS) - D828			Sezione	A/3	Foglio	32	Particella	708
Subalterni	da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni									

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <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					Prestazione energetica globale <p>GLASSE ENERGETICA</p> <p>F</p> <p>EP_{gl,nren} 132.5910 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE ENERGETICO A4/10



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

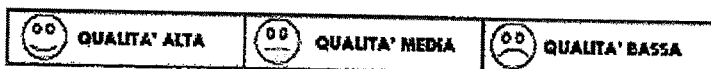
Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

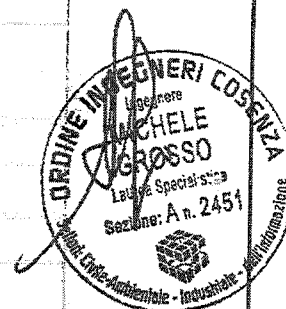
SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

La valutazione di cui al presente elaborato è riferita ad un uso standard dell'unità immobiliare, redatta secondo i dettami specificati dalla Normativa Nazionale vigente (UNI TS 11300). La prestazione energetica dell'appartamento può essere ulteriormente migliorata attraverso opportuni interventi migliorativi scelti a valle dell'elaborazione di una diagnosi energetica. Si precisa, inoltre, che alcuni interventi migliorativi indicati nel presente elaborato, il cui tempo di ritorno risulta superiore al limite di 10 anni, può essere ridotto al limite indicato prendendo in considerazione i meccanismi di sostegno economico incentivanti interventi di efficientamento energetico. Possono essere presi in considerazione il DM 16/02/2016 (Conto Termico 2.0) e gli aggiornamenti inerenti le "Detrazioni fiscali" (Legge di Stabilità 2016).

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Grosso
Indirizzo	Via Principi Lanza di Trabia, snc
E-mail	ingmichelegrosso@gmail.com
Telefono	09853673
Titolo	Ingegnere Civile
Ordine/iscrizione	Ordine Provinciale Ingegneri Cosenza / 2451
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Michele Grosso, 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 di operare in qualità di dipendente di ente pubblico ovvero di organismo di diritto pubblico, operante nel settore dell'energia e pertanto dichiara che il requisito di indipendenza di cui all'articolo 3, il comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.
Informazioni aggiuntive	

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 redazione 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 29/07/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





CODICE IDENTIFICATIVO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

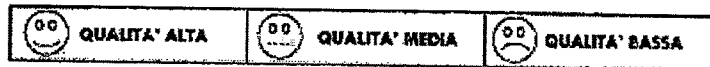
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

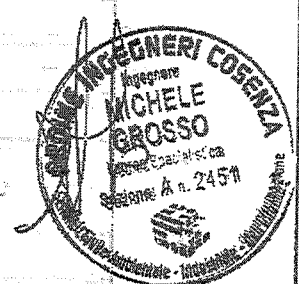
SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.