

TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Civile R.G.E. 112/2024

Giudice: Dott.ssa Francesca RINALDI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Davide BISURGI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968

C.F. BSRDVD86T19C352S

P.IVA 03544360799

Studio Professionale in Catanzaro alla Via Francesco Crispi n° 160

Cell.: (+39) 389 18 44 697

e-mail: davidebisurgi@gmail.com

posta elettronica certificata: davide.bisurgi@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA _____ - 1 -

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE _____ - 2 -

QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI _____ - 13 -

QUESITO 3: LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; _____ - 13 -

QUESITO 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 - 13 -

QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI _____ - 18 -

QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI _____ - 18 -

QUESITO 7: L' ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Ing. Davide Bisurgi

VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI
CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, E IN
PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO
DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI 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 _____ - 18 -

QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA
CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA
AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL
BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO
DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI _____ - 20 -

QUESITO 9: LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E
URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA
VIGENTE; _____ - 21 -

QUESITO 10: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6
GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA;
ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE
DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E
LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA
PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI
OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI
ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI

CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI 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; _ - 21 -

QUESITO 11: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) _____ - 21 -

ALLEGATI



PREMESSA

Con ordinanza del 24.01.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA FRANCESCA RINALDI (cfr. All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. DAVIDE BISURGI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 112/2024 R.G.E., promossa da MINICELLI GIUSEPPE contro il sig. SPAGNOLO ALESSANDRO, per la valutazione dei seguenti compendi pignorati:

- a) *negozi e botteghe, distinto al NCEU di SIMERI CRICHI al Foglio 27, p.lla 162, sub 18 – consistenza 160 m² - categ. catast. C1, superficie catastale 219 m², rendita € 1.313,87; ubicato in Località Homo Morto piani S1 – T;*
- b) *abitazione di tipo economico, distinto al NCEU di SIMERI CRICHI al Foglio 27, p.lla 162, sub 19 – consistenza 4 vani - categ. catast. A3, superficie catastale 90 m², rendita € 206,58; ubicato in Località Homo Morto piano T;*

Accettato l'incarico in data 24.01.2025 (cfr. All. 2), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici, al fine di rispondere ai quesiti già posti al precedente CTU (cfr. All. 1):

- Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Simeri Crichi.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile della dott. Mario Sculea, notaio in Isola di Capo Rizzuto (KR).

Il sopralluogo presso i beni eseguiti è stato svolto in data 04.02.2025, congiuntamente al curatore designato dott.ssa Luisa Lacava.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE

Gli' immobili riportati nell'atto di pignoramento sono così distinti in catasto:

- a) *negozi e botteghe, distinto al NCEU di SIMERI CRICHI al Foglio 27, p.lla 162, sub 18 – consistenza 160 m² - categ. catast. C1, superficie catastale 219 m², rendita € 1.313,87; ubicato in Località Homo Morto piani S1 – T;*
- b) *abitazione di tipo economico, distinto al NCEU di SIMERI CRICHI al Foglio 27, p.lla 162, sub 19 – consistenza 4 vani - categ. catast. A3, superficie catastale 90 m², rendita € 206,58; ubicato in Località Homo Morto piano T;v*

Trattasi di due immobili in Simeri Crichi, località Homo Morto in via Ticino.

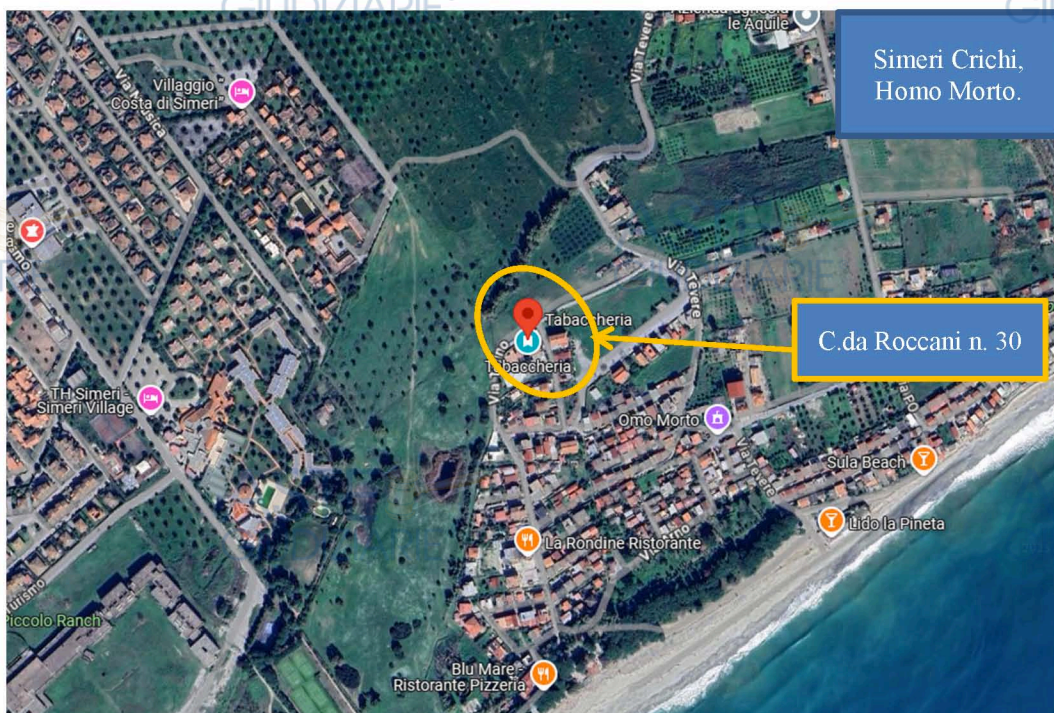


Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

I due immobili fanno parte di un complesso immobiliare che si estende a 3 piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato si presenta in “cattive” condizioni di conservazione, quindi richiede interventi di manutenzione, come è possibile evincere anche dalla documentazione fotografica allegata, ed è possibile accedervi dalla via Ticino mediante una corte comune a tutto il condominio oltre che ad una struttura ricettiva che all’epoca del sopralluogo risultava non attiva.

Durante il sopralluogo, si è appreso che non c’è un condominio costituito.

Entrambi gli immobili si presentano in “cattivo stato di manutenzione” in linea con l’esterno del fabbricato.

In particolare l’appartamento identificato al sub 19 ha un accesso privato dalla traversa via Ticino e si raggiunge mediante una piccola scala esclusiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi dei due immobili che risultano in linea con le planimetrie catastali.

In epoca passata l’intero stabile faceva parte di un complesso ricettivo composto da ristorazione e camere, infatti ad oggi il sub 18, la parte seminterrata, risulta collegata mediante accessi con porte divisorie agli altri sub attigui mentre la scala di collegamento con il primo piano non risulta accessibile.

Per l’identificazione dei confini e del bene ci si può rifare alle planimetrie catastali allegate (*cfr All. 3b*)

Conformità urbanistica

Da ricerche effettuate dal C.T.U. in particolare dalla lettura dell’atto di provenienza del bene agli esecutati, si apprende che il fabbricato risulta legittimo a seguito di rilascio di numero 3 concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Simeri Crichi in data 23/07/2007 aventi n° 423 – 425 – 426.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica sub 18



Identificazione sub 18



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

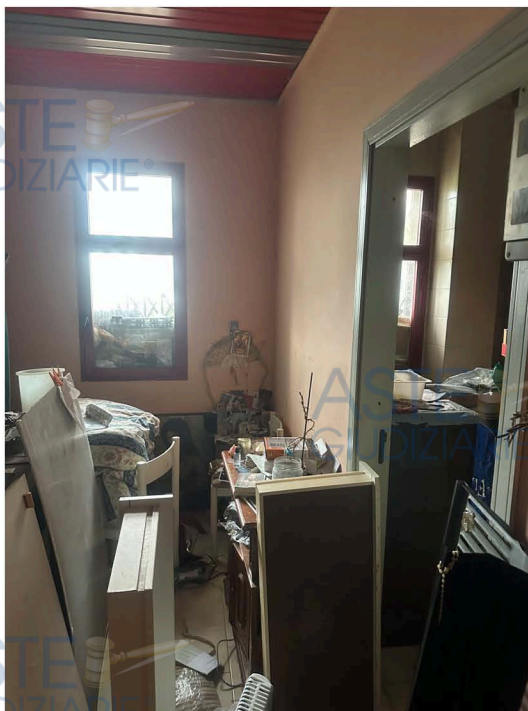
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







Documentazione fotografica sub 19



Identificazione sub 19









QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

La proprietà del bene risulta essere in capo ad ALESSANDRO SPAGNOLO (C.F. SPGLSN78A1710915) nato a Torino il 17.01.1978 per 1/1.

QUESITO 3: LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Durante il sopralluogo si è appurato che entrambi gli immobili non sono abitazione principale del debitore e risultano locati, in particolare:

- il sub 18 è locato alla società Le Sirene s.a.s. di Rania Annamaria & C. con contratto di fitto datato il 10/01/2025 e registrato presso Agenzia delle entrate il 31/01/2025, quindi posteriore al pignoramento.
- il sub 19 è locato al Sig. Miles Iorio Daniele con contratto di fitto datato il 10/01/2025 e registrato presso Agenzia delle entrate il 04/02/2025, quindi posteriore al pignoramento.

QUESITO 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

Criterio di Stima

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Simeri Crichi.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Simeri Crichi, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili, borsino immobiliare online. (cfr. All. 6).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

Metodologia di calcolo

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento I sul valore di mercato VM individuato, ricavando così il valore di mercato rettificato VMR , successivamente viene elaborato il valore di stima VIR in funzione delle superfici commerciali S , gli eventuali adeguamenti e correzioni AC e la quota di proprietà Q . Il valore finale del bene (VF) è il VIR arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 7):

Valore di Mercato Rettificato

$$VMR = VM * I$$

$I = I(\text{tipologia, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, demografia, vetustà, coefficiente luminosità, coefficiente di esposizione, balconi e terrazzi, servizi, riscaldamento, grandezza abitazione, parcheggi, trasporti})$

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$AC = AC(\text{opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemazione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche})$

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

$$VIR = (VI - AC) * Q$$

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");

- Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.

2. gli *AC*, invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato "n.a." (non applicabile).

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione diversi annunci di vendita di appartamenti in Simeri Crichi un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024) per immobili ad uso residenziale (*cfr. All. 6a*) e commerciale (*cfr. All. 6b*)

Per il sub 18 Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per immobili commerciali di tipo negozi (Cat. C1): 1.325,00 €/mq.

Applicando il coefficiente di apprezzamento $I = 0,65$ (pari a -35%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cfr. All. 7a*), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **860 €/mq.**

Per il sub 19 Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali ad uso abitativo di tipo economico : 872,00 €/mq.

Applicando il coefficiente di apprezzamento $I = 0,73$ (pari a -27%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cfr. All. 7b*), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **640 €/mq.**

Stima del Lotto

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità dei beni in oggetto:

Valore appartamento sub 18 = VMR x Superficie commerciale = 860 €/mq x 219 mq = €
188.340,00

Valore appartamento sub 19 = VMR x Superficie commerciale = 640 €/mq x 90 mq = €
57.600,00

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 112/2024 è complessivamente pari ad **€ 245.940,00 in** (diconsi euro *duecentoquarantacenquemilanovecentoquaranta,00*).

QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Per il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, è possibile ed anche conveniente prevedere una divisione in 2 lotti così come divisi catastalmente, il sub 18 diventa il lotto 1 e il sub 19 diventa il lotto 2.

QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà esclusiva dell' esecutato.

QUESITO 7: L' ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, E IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Dalle risultanze ipocatastali risultano le seguenti trascrizioni:

1. ipoteca legale iscritta a Catanzaro in data 26 gennaio 2007 ai numeri 1404 R.G. e 165 R.P., per la somma complessiva di Euro 82.442,00 a garanzia della somma di Euro 41.221,00, a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. (che elegge domicilio a Torino. Via dell' Arcivescovado n. 6), sede Torino, codice fiscale 05165540013 e contro il signor **SPAGNOLO Domenico**, nato a Torino il 7 ottobre 1960, derivante da ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.LGS 46/99,

emessa da Riscossione Uno S.p.a., sede Torino, in data 10 gennaio 2007, repertorio 100685/110, grava sulla quota di 1/4 di proprietà, (più precisamente sugli immobili distinti con la particella 162 subaltemo 3 graffato 8 e subalterni 5-6-7 del Foglio di mappa 27), relativamente ad entrambi gli immobili;

2. domanda giudiziale - opposizione di terzo contro sentenze trascritte a Catanzaro in data 25 luglio 2007 ai numeri 13671 R.G. e 8242 R.P., a favore dei signori SPAGNOLO Domenico, sopra meglio generalizzato; SPAGNOLO Francesca, nata a Torino il 26 marzo 1958 e SPAGNOLO Eliseo, nato a Torino il 26 marzo 1964, contro la signora RANIA Anna Maria, nata a Simeri Crichi (CZ) il 23 novembre 1947 e contro la società FRA TI SRL, sede Catanzaro, codice fiscale 2336820791, atto emesso dal Tribunale di Catanzaro, in data 28 giugno 2007, repertorio 2869, avente ad oggetto gli immobili distinti con la particella 162 subalterno 3-5-6-7-8 del Foglio di mappa 27;
3. ipoteca volontaria iscritta a Catanzaro in data 20 dicembre 2007 ai numeri 23656 R.G. e 4250 R.P., per la somma complessiva di Euro 540.000,00 a garanzia della somma di Euro 300.000,00, durata 30 anni, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., sede Milano, codice fiscale 08226630153 e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, sopra meglio generalizzato, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondimio atto ricevuto dal notaio PERRELLA Gianluca, sede Catanzaro, in data 5 dicembre 2007, repertorio 84885/14082, grava sulla quota di 1/1 di proprietà, (in separazione di beni) relativamente ad entrambi gli immobili;
4. ipoteca legale iscritta a Catanzaro in data 21 giugno 2010 ai numeri 10012 R.G. e 1924 R.P., per la somma complessiva di Euro 404.666,22 a garanzia della somma di Euro 202.333, 11, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. (che elegge domicilio e/o Equitalia Etr Spa Via A.lombardi - Area Metroquadro), sede Cosenza, codice fiscale 12158250154 e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, derivante da ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 29/09/1973 Num.602, emessa da Equitalia Etr S.p.a., sede Cosenza, in data 8 giugno 2010, repertorio 4843/30, grava sulla quota di 10000/10000 di proprietà, relativamente all'immobile sub 19;
5. verbale pignoramento immobili trascritto a Catanzaro in data 27 luglio 2010 ai numeri 12708 R.G. e 8193 R.P., a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. - Via Melchiorre Gioia n. 8, sede Milano, codice fiscale 08226630153 e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catanzaro in data 7 luglio 2010, repertorio 2746/2010, grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente ad entrambi gli immobili;

6. ipoteca giudiziale iscritta a Catanzaro in data 9 ottobre 2012 ai numeri 13565 R.G. e 1096 R.P., per la somma complessiva di Euro 70.000,00, a garanzia della somma di Euro 33.476,06, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA SILA PICCOLA DI TAVERNA - SOCIETA' COOPERATIVA, sede Taverna (CZ), codice fiscale 00328080791 e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catanzaro, in data 13 luglio 2011, repertorio 3539/2011, grava sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente ad entrambi gli immobili;
7. verbale pignoramento immobili trascritto a Catanzaro in data 29 marzo 2024 ai numeri 4925 R.G. e 4118 R.P., a favore del signor MINICELLI Giuseppe, nato a Simeri Crichi (CZ) il 17 novembre 1946 e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, sopra meglio generalizzato, notificato dal Tribunale di Catanzaro in data 5 marzo 2024, repertorio 846, grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente ad entrambi gli immobili;
8. verbale pignoramento immobili trascritto a Catanzaro in data 26 settembre 2024 ai numeri 14191 R.G. e 11893 R.P., a favore del signor MINICELLI Giuseppe, e contro il signor SPAGNOLO Alessandro, notificato dall'UNEP Tribunale di Catanzaro in data 11 settembre 2024, repertorio 3166, grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente ad entrambi gli immobili.

Circa lo stato delle spese condominiali, si precisa che ad oggi non è costituito alcun condominio.

QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico o eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 9: LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE;

Come già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

QUESITO 10: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI 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;

Non si registrano opere abusive all'epoca del sopralluogo.

QUESITO 11: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Non sono state reperite attestazioni degli impianti esistenti, tuttavia sono presenti impianto idrico, fognario e di energia elettrica dedicati per ogni appartamento. Non vi risultano installati impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allega l' Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico abilitato (cfr. All. 5° - 5b).



Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.



Catanzaro, li 21.07.2025



Dott. Ing. Davide BISURGI





ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina
2. Giuramento C.T.U.
3. Documentazione catastale
 - a) Visura Catastale sub 18
 - b) Planimetria Catastale sub 18
 - c) Visura Catastale sub 19
 - d) Planimetria Catastale sub 19
4. Attestato di Prestazione Energetica sub 18
5. Attestato di Prestazione Energetica sub 18
6. Quotazioni immobiliari:
 - a) Agenzia delle Entrate
 - b) Borsino immobiliare online
 - c) Annunci agenzie immobiliari
7. Tabella di calcolo valore immobiliare
 - a) Sub 18
 - b) Sub 19



Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Ing. Davide Bisurgi



ASTE
GIUDIZIARIE®
Tribunale Ordinario di Catanzaro
Sezione Prima Civile – Esecuzioni immobiliari

Il Giudice, dott.ssa Francesca Rinaldi,

preso atto che il CTU nominato non ha accettato l'incarico,

p.q.m.

- nomina, in sostituzione del CTU precedentemente nominato, l'ing. Davide Bisurgi affinché risponda ai quesiti di cui al decreto del 18.11.2024,

- assegna al CTU termine di 7 giorni per trasmettere via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità),

- rinvia per gli incombeni di cui all'art. 569 c.p.c. l'udienza già fissata per il 3.04.2025 a quella del 6.05.2025 ore 10:45 fermi, alla scadenza del suddetto termine, gli incombeni a carico dell'esperto inerenti la previa comunicazione della relazione alle parti, la risposta alle eventuali osservazioni da queste formulate e la partecipazione dell'esperto all'udienza sopra indicata.

- autorizza il custode a procedere autonomamente per prendere possesso del bene.

Si comunichi al CTU nominato unitamente al decreto del e si comunichi al custode.

Catanzaro, 24/01/2025.

Il Giudice

dott.ssa Francesca Rinaldi

Catanzaro 24.01.2025

OGGETTO: ACCETTAZIONE INCARICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva n. 112/2024 r.g.espr.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ing. Davide Bisurgi iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2968, vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi, emersa in data 24.01.2025 con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati e la nomina del CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dichiara di:

- a) accettare l'incarico,
- b) di non avere alcuna causa di incompatibilità,
- c) di non avere pubblico impiego.

In Fede

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Davide Bisurgi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0253924 del 02/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Simeri Crichi

Via Omo Morto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 162

Subalterno: 18

Compilata da:

Cosco Orlando

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Catanzaro

N. 1195

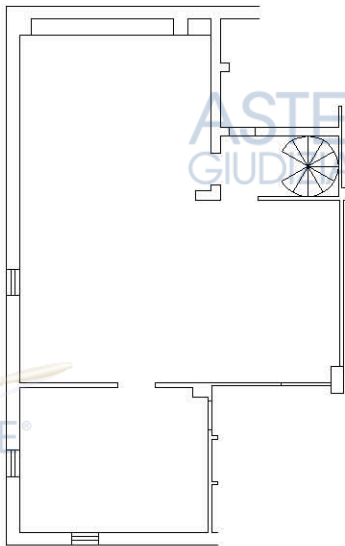
Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO

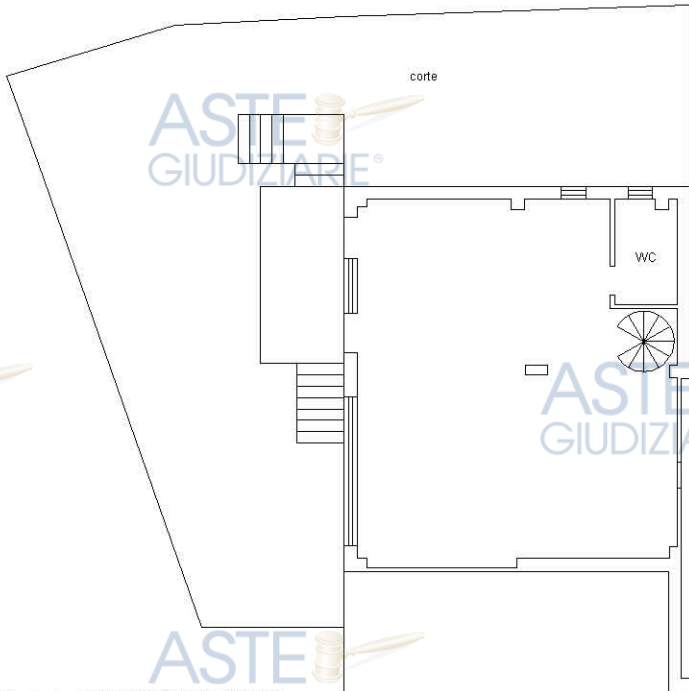
H=2.90



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

H=3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2025 - n. T42706 - Richiedente: BSRDVD86T19C352S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

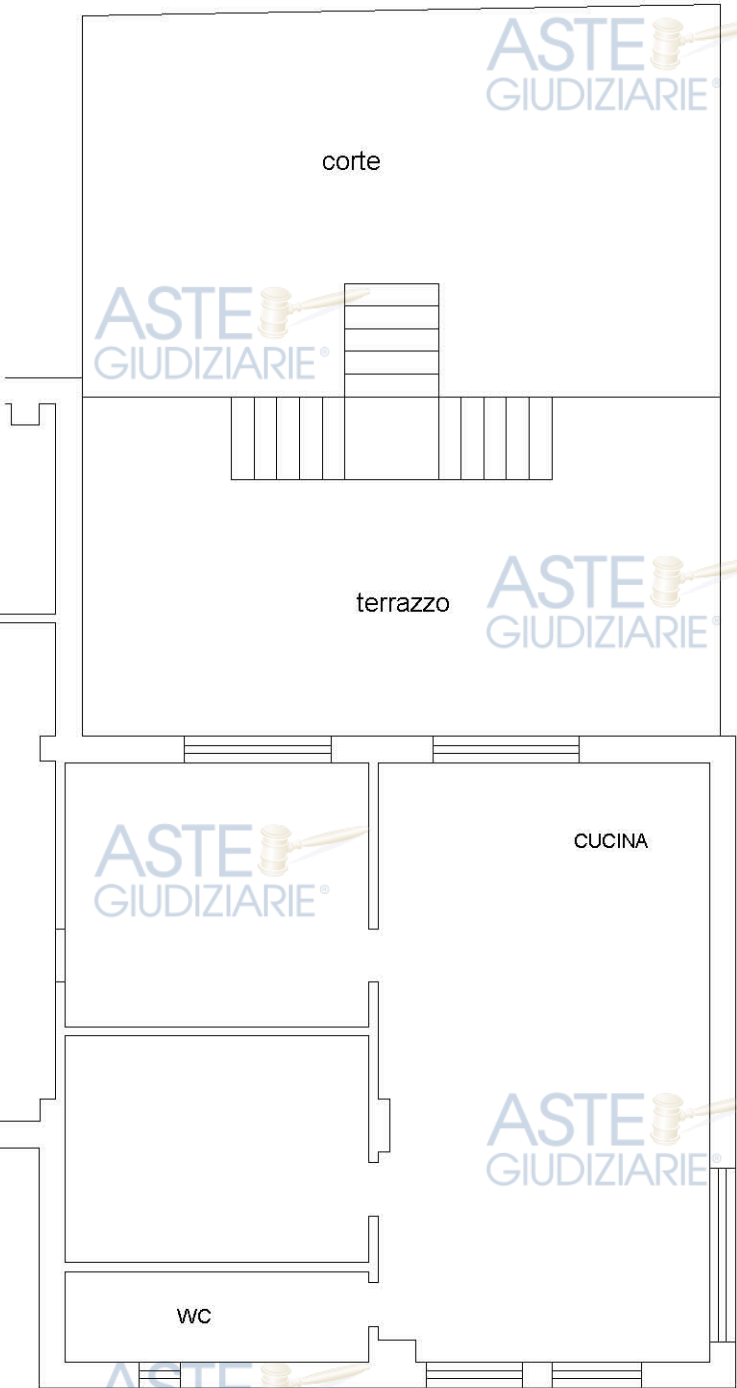
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0253939 del 02/10/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Simeri Crichi	
Via Omo Morto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cosco Orlando
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 27	
Particella: 162	
Subalterno: 19	Prov. Catanzaro N. 1195

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA
H=3.00



Ultima planimetria in atti

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E5

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : 3

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro : CTU Tribunale di Catanzaro

Dati identificativi



Regione : Calabria
Comune : Simeri Crichi (CZ)
Cod.Istat: 79133
Indirizzo : Località Homo morto
CAP 88050

Piano : S1-T - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 38.9563888888889 ; Long : 16.6380555555556

Zona climatica : D
Anno di costruzione : 2007
Superficie utile riscaldata (m²) : 164.58
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 614.67
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

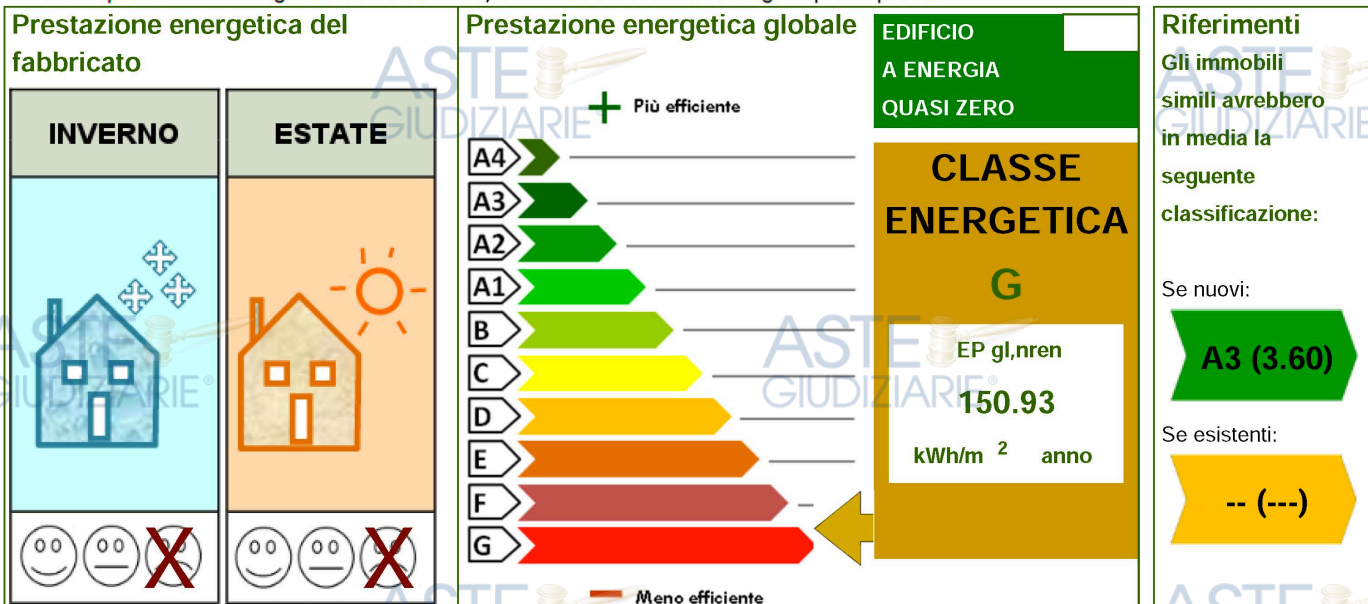
Comune catastale	Simeri Crichi - I745	Sezione		Foglio	27	Particella	162
Subalterni	da 18 a 18 da a da a da a						
Altri subalterni							

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 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 consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 150.93 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	2503.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 28.30 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	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 _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento murature perimetrali in estradosso	SI	0.0	G (62.10)	G 25.64 (kWh/m ² anno)
REN6	Impianto fotovoltaico 4 kW	NO	0.0	G (150.93)	
REN2	Sostituzione infissi esterni	SI	0.0	G (111.53)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	614.67	m ³
S - Superficie disperdente	491.36	m ²
Rapporto S/V		0.7994
EPH,nd	110.64	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0512	-
YIE	0.8203	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				0.00	0.73 η_H	0.00	150.93
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Altro	2007		altro	0.00	3384351 η_{HW}	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913325000221631

VALIDO FINO AL: 06/07/2035



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.

Vedi interventi migliorativi

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Lucarelli
Indirizzo	Viale Vincenzo Del Fiume n. 69 89100 Catanzaro
E-mail	info@giudiziarietec.it
Telefono	0969/2241
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Catanzaro / 1939
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 D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/07/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 06/07/2025

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 (EP_{gl,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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

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

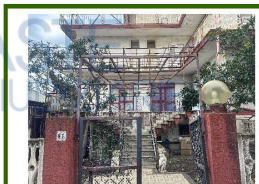
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : **3**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : CTU Tribunale di Catanzaro

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Simeri Crichi (CZ)**
Cod.Istat: 79133
Indirizzo : **Localit  Homo morto**
CAP 88050

Piano : T - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 38.9563888888889 ; Long : 16.6380555555556

Zona climatica :	D
Anno di costruzione :	2007
Superficie utile riscaldata (m ²) :	64.24
Superficie utile raffrescata (m ²) :	0.00
Volume lordo riscaldato (m ³) :	259.72
Volume lordo raffrescato (m ³) :	0.00

Comune catastale			Simeri Crichi - I745					Sezione				Foglio		27		Particella		162	
Subalterni		da	19	a	19	da	a		da		a		da		a				
Altri subalterni																			

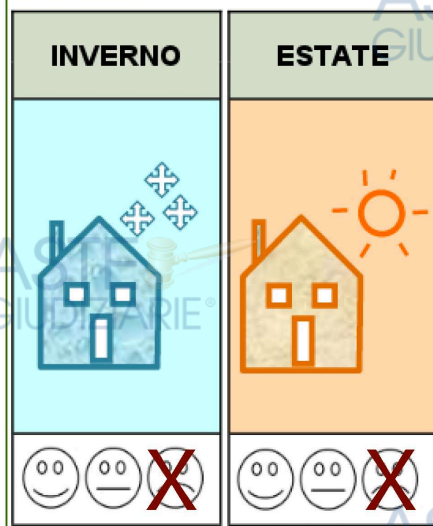
Servizi energetici presenti

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

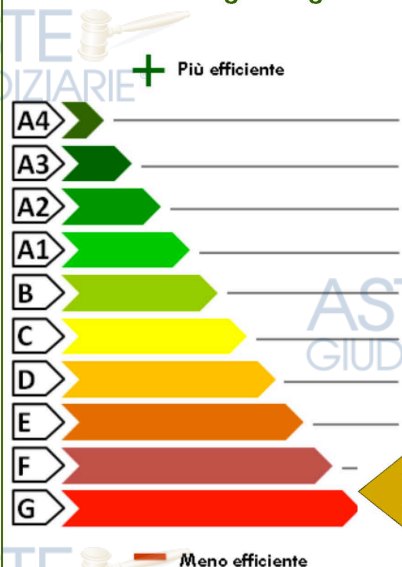
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**

CLASSE ENERGETICA

G

EP gl,nren

203.26

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

D (83.23)

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 consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	1558.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 203.26 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1010.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 11.40 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 39.75 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	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 _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento murature perimetrali in estradosso	SI	0.0	F (141.69)	E 118.79 (kWh/m ² anno)
REN6	Impianto fotovoltaico 3 kW	NO	0.0	G (203.26)	
REN2	Sostituzione infissi esterni	NO	0.0	E (118.79)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	259.72	m ³
S - Superficie disperdente	195.57	m ²
Rapporto S/V		0.7530
EPH,nd	114.61	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.1195	-
YIE	0.3233	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				0.00	0.73 η_H	0.00	155.98
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2007		energia elettrica	1.50	0.29 η_W	11.40	47.29
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913325000221632 VALIDO FINO AL: 06/07/2035



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.

Vedi interventi migliorativi

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Lucarelli
Indirizzo	Viale Vincenzo Del Fiume n. 69 84100 Caserta
E-mail	giuseppe.lucarelli@unical.it
Telefono	081 512241
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordinanza / IV 34
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 D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/07/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 06/07/2025

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 (EP_{gl,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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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