

[ARCH. GIORGIO DE CARO]

Perizia C.T.U.  
Procedura esecutiva  
immobiliare n. 71/2016

---

[22-09-2016]

## PREMESSA

Il Tribunale di Catanzaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto, arch. **Giorgio De Caro**, nato a **Catanzaro** il **19.07.1976**, C.F. **DCR GRG 76L19 C352B**, con studio in Catanzaro alla via L. Cardone, 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° **1672**, l'incarico di effettuare la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016 r.g.espr.

In ottemperanza a quanto disposto dal giudice dell'esecuzione, dott.ssa **Song Damiani**, il C.T.U. procedeva all'espletamento di quanto indicato nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili (c.f.r. **Allegato 1**).

## CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERTALI C.T.U.

- 06/06/2016: provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita per il 20/10/2016 e raccomandazioni (cfr. **Allegato 1**);
- 14/06/2016: udienza G.E., giuramento di rito e ricezione incarico C.T.U. (cfr. **Allegato 2**);
- 14/06-04/07/2016: prime acquisizioni e studio atti relativi al procedimento esecutivo oggetto di E.I. 71/16 incluso ATTO di PIGNORAMENTO e CERTIFICATO NOTARILE DI DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (documentazione acquisita in copia ma non allegata in perizia perché già presente in atti);
- 23/06/2016: comunicazione tramite raccomandate A.R. alla sola parte esecutata, della data (01/07/2016) del sopralluogo C.T.U. presso i cespiti oggetto di E.I. nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) (cfr. **Allegati 3**);
- 27/06/2016: comunicazione alle parti, tramite P.E.C., della data del sopralluogo C.T.U. presso i cespiti oggetto di E.I. nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) fissata inizialmente al 01/07/2016 e rinviata al 05/07/2016 successivamente alla richiesta della parte esecutata per poter garantire l'accesso (nuova fissazione avvenuta sempre via P.E.C. in data 01/07/2016) (cfr. **Allegati 3**)

- 29/06/2016: indagini catastali presso Ufficio Tecnico Erariale Catanzaro: visura storica, planimetria, elaborato planimetrico, stralcio estratto di mappa (cfr. **Allegati 4**);
- 05/07/2016: sopralluogo C.T.U. sul Lotto Esecutato, eseguito (cfr. Verbale Sopralluogo **Allegato 5**);
- 26/07/2016: deposito telematico presso la Cancelleria del Tribunale della breve relazione descrittiva richiesta dal G.E. successiva al sopralluogo dei cespiti eseguiti (cfr. **Allegati 7**);
- 23/08/2016: richiesta copia contratti di locazione in essere presso Agenzia delle Entrate di Catanzaro;
- 25/08/2016: richiesta Certificato Destinazione Urbanistica, Certificato Vincoli, accesso atti presso comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) e contestuale ritiro atti inerenti a concessioni edilizie, Certificato Destinazione Urbanistica e Certificato Vincoli presso U.T.C. comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) (cfr. **Allegati 8**);
- 14/06-15/09/2016: indagini internet mercato immobiliare, raccolta dati bibliografici e ricognizione agenzie immobiliari di zona (*Fase Estimativa Procedura*) (cfr. **Allegati 9**);
- 13/09/2016: ritiro certificazione contratti di locazione in essere presso Agenzia delle Entrate di Catanzaro (cfr. **Allegato 10**);
- 22/09/2016: inoltro perizia alle parti (tramite P.E.C.);
- 29/09/2016: stesura definitiva perizia C.T.U. e inoltro Allegati;
- 30/09/2016: Deposito relazione peritale C.T.U.
- 29/10/2016: Audienza G.E. di fissazione modalità di vendita T.I. 2016

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, ed a seguito dei rilievi e delle ricerche di mercato, il C.T.U.:

PROCEDEVA ad (cfr. Verbale Conferimento Incarico in **Allegato 2** e Raccomandazioni in **Allegato 1**):

- *identificare* l'immobile pignorato di cui all'oggetto della presente relazione (con indicazione dei dati catastali e dei confini) (punto 1 delle raccomandazioni);
- *descrivere* lo stato dell'immobile pignorato di cui all'oggetto della presente relazione (punto 2 delle raccomandazioni);
- *indicare lo stato di possesso dell'immobile esecutato e se lo stesso risulta libero o occupato da terzi* con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento (punto 3 delle raccomandazioni);
- *determinare il valore*, con l'indicazione dei criteri di stima usati, al fine di determinare il prezzo base di vendita (punto 4 delle raccomandazioni);
- *definire una eventuale divisione in lotti separati*, per una maggiore vantaggiosità di vendita e/o migliore individuazione del bene (punto 5 delle raccomandazioni);
- *in caso di comproprietà predisporre un progetto di massima* per una eventuale divisione in natura del bene esecutato (punto 6 delle raccomandazioni);
- *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*, che resteranno a carico dell'acquirente (punto 7 delle raccomandazioni);
- *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*, che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente (punto 8 delle raccomandazioni);
- *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene* previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (punto 9 delle raccomandazioni);
- *verificare gli impianti esistenti* con contestuale rilascio di certificazione A.P.E. (punto 10 delle raccomandazioni);
- *verificare il titolo di proprietà* (punto 11 delle raccomandazioni);
- *redigere la relazione di riepilogo finale*;
- *estrarre reperto fotografico digitale* (esterno/interni) dello stato dei luoghi.



## PUNTO 1

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI ED EVENTUALE DIVISIONE IN LOTTI

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è distinguibile in un unico lotto, ricadente nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz).

Esso si compone di:

- a. **Locale** sito in Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Loc. Fego snc, identificata in catasto al fg. 22 p.lla 963 sub 14;

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato che si compone di altre unità di tipo residenziale e commerciale ed è identificata col sub 14. L'unità è situata al piano S1 ed occupa una parte dell'estensione in pianta del fabbricato.

L'intero fabbricato è circondato da una corte non esclusiva (come visibile nell'immagine n. 1 "Stralcio mappa catastale") e parte di essa è accorpata ai locali posti al piano S1 per ciascuno dei quali tale corte viene definita, distinta e separata da muretti cancelli ed inferriate che ne evidenziano il perimetro.

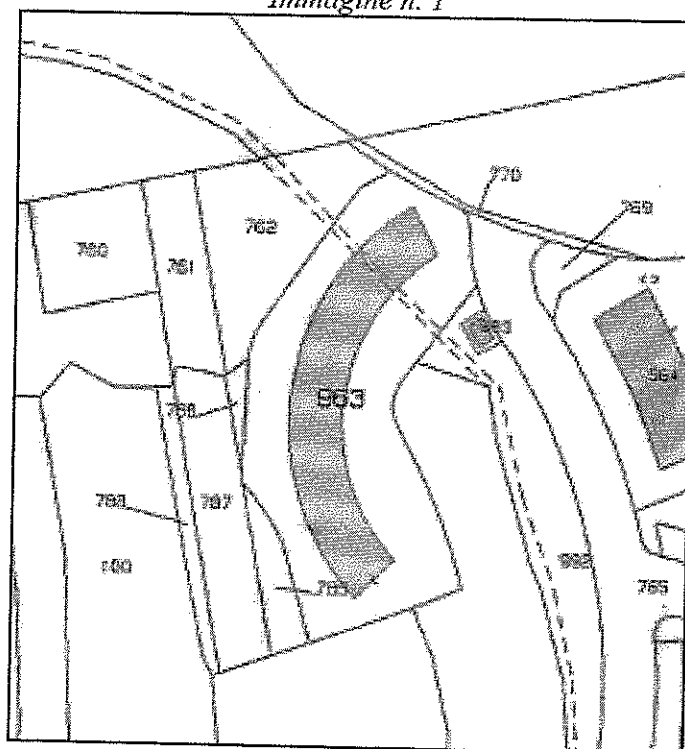
Pertanto si individuano di seguito le particelle confinanti con la particella di appartenenza del fabbricato:

- a *Nord*: p.lle 762 e 770 (entrambe di altra proprietà);
- a *Est*: p.lle 770, 992 e 783 (tutte di altra proprietà);
- a *Sud*: p.lle 123 e 783 (entrambe di altra proprietà);
- a *Ovest*: p.lle 785, 786, 787 (parte) e 762 (tutte di altra proprietà).

I suddetti limiti non sono ben evidenti e distinguibili in quanto non separati o fisicamente indicati con recinzioni o muretti.

L'inquadramento su mappa catastale risulta allo stato attuale coerente a quanto sopra descritto.

Immagine n. 1



Stralcio mappa catastale (p.lla963)

## PUNTO 2

### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'intero fabbricato, come detto, è circondato da una corte non esclusiva, di proprietà comune ai diversi appartamenti, i cui limiti perimetrali però non sono ben evidenti. In tale corte si accede direttamente dalla via comunale senza distinzione del passaggio da strada a corte.

La zona in cui è situato il lotto è una zona residenziale di nuova formazione composta prevalentemente da fabbricati dello stesso tipo e risulta situata nella parte sud del centro abitato della porzione marina del comune di Sant'Andre Apostolo dello Ionio, non molto distante da esso.

La corte esclusiva del sub 14 è accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nello specifico, si compone di: *corte esclusiva* (mq 19.5 circa) e tre ambienti interni distinti e separati da tamponature interne (mq 42.5 circa). I tre ambienti interni sono catastalmente identificati come *locale deposito*, *cantina* e *ripostiglio*. Essi

risultano corrispondenti a quanto riportato nella planimetria catastale ed in linea con la destinazione d'uso assegnata alla costituzione dell'unità.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni: bisogna considerare d'altronde che l'immobile è di recente edificazione e l'utilizzo è stato ad oggi evidentemente limitato. Il locale, in sede di rilievo, evidenzia un effettivo uso dell'unità a scopo abitativo (probabilmente residenziale-stagionale). I tre ambienti suddetti, infatti, risultano attrezzati e dotati di impianti ed elementi di tipo sanitario per uso bagno (il locale ripostiglio) e cucina/soggiorno (il locale deposito, nel quale si trovano gli attacchi per l'impianto idrico/fognario).

La regolarità ed i titoli in forza dei quali il locale è stato realizzato, il suo stato effettivo di possesso, e tutte le necessarie verifiche utili alla stima dello stesso, alla data odierna, sono stati espletati. Il risultato di tali verifiche porta a concludere che ad oggi l'uso del locale non è stato coerente con quanto dichiarato nella certificazione ipocatastale. Sebbene non occupato stabilmente, infatti, si presenta in uno stato conservativo idoneo, e la presenza di impianti igienico sanitari, nonché la presenza e l'allaccio ad impianti idrico/fognari, ne consentono un uso abitativo che, se non già regolarizzato, potrebbe essere così modificato previa acquisizione dei giusti titoli e pagamento degli eventuali oneri dovuti

### **PUNTI 3, 5 e 6**

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Lo stato di possesso dell'unità immobiliare è il seguente:

- libera e non vincolata da contratti formalmente in essere.

Trattandosi di un locale deposito posto all'interno di un fabbricato, lo stesso è chiaramente distinguibile e non necessita di divisioni essendo di unica proprietà.

### **PUNTI 7 e 8**

#### **FORMALITA', VINCOLI, ONERI DEI BENI PIGNORATI**

##### **A carico dell'acquirente**

A seguito delle ricerche e delle verifiche effettuate risulta pendente a carico dell'acquirente la sola eventuale richiesta di agibilità, momentaneamente non acquisibile.

In fase di verifica, infatti, come esplicitato nel paragrafo relativo al punto 9 seguente, è stata rinvenuta una convenzione tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione sul quale è stato successivamente concesso il Permesso di Costruire col quale è stato edificato il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto della presente valutazione. L'inosservanza di alcuni articoli della convenzione da parte della ditta costruttrice non consente il rilascio di Agibilità per il fabbricato sebbene esso risulti compiuto e rifinito.

Sull'unità immobiliare è stata rinvenuta istanza di richiesta di Agibilità, ma tale richiesta è stata sostanzialmente diniegata per come meglio specificato nel paragrafo seguente. A tal proposito si segnala che, lo stato attuale, ovvero le caratteristiche minime essenziali per richiedere ed ottenere l'agibilità dell'immobile, in particolare l'altezza minima utile netta rispetto all'uso commerciale previsto, viene rispettata: La richiesta del certificato di agibilità ed il costo dei relativi oneri è quindi eventualmente acquisibile a valle del completamento di quanto richiamato nella convenzione su menzionata ed allegata.

#### **Non opponibili all'acquirente**

Come detto, è stata rinvenuta una convenzione urbanistica tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione. Da detta convenzione si evince la mancata realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, a cura ed a carico della ditta proponente l'intervento di edificazione. Tali opere, la loro realizzazione, il pagamento degli eventuali oneri in sostituzione della loro realizzazione, resteranno a cura della ditta, o loro successori ed aventi causa.

### **PUNTO 9**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare, la stessa è stata edificata in forza del Permesso di Costruire n.765 del 22.09.2008 (cfr. Allegato 8b), relativo al lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Andrea Apostolo dello Jonio (Cz). Precedentemente al suddetto permesso è stata stipulata apposita convenzione urbanistica (cfr. Allegato 8c) tra il comune e la ditta [REDACTED] in data 30.05.2007 per disciplinare i rapporti tra i lottizzanti ed il comune stesso in ordine a tempi e modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione.

L'immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti come visibile nell'allegato Certificato (cfr. Allegato 8a).

Si precisa che non essendo stato adempiuto quanto previsto dalla convenzione suddetta da parte della ditta [REDACTED] (in particolare quanto disposto agli articoli 4 e 5), in forza dell'art. 15 della succitata convenzione non è stato rilasciato, e ad oggi non è possibile rilasciare, il certificato di agibilità dei locali facente parte del Piano di lottizzazione. E' stata infatti rinvenuta comunicazione con preavviso di diniego al rilascio del certificato di agibilità (cfr. **Allegato 8d**) emessa dal comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio in data 23.02.2011 prot. N. 1296, nella quale viene specificata l'assenza del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché l'assenza della cessione delle aree e delle opere suddette.

#### **PUNTO 10**

##### **VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile risulta allacciato alle comuni forniture (elettricità, Gas) e servizi (acqua, fogne).

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto risultano adeguati e funzionanti.

In conformità a quanto richiesto al punto 10 delle raccomandazioni, la situazione energetica del fabbricato viene qui accompagnata da regolare certificazione A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) riportato in allegato (cfr **Allegato 6**)

#### **PUNTO 11**

##### **TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto riportata nel Certificato Notarile presente in atti risulta coerente con gli atti formalmente registrati, ovvero fin dalla costituzione del cespite. Si ribadisce che la stessa discende dagli atti precedentemente riportati che si riepilogano di seguito: Piano di Lottizzazione [REDACTED] Convenzione urbanistica relativa al P. di L.; Permesso di costruire n. 765 del 22.09.2008.

#### **PUNTO 4**

##### **PROCEDURA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Innanzitutto viene di seguito riportata la consistenza dell'immobile mediante riproduzione grafica della pianta rilevata dal C.T.U. in occasione del sopralluogo (05-07-2016).

Esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile **valore di mercato dei beni pignorati**, si è proceduto a:

1) mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette di analoghi immobili fatte da alcune **Agenzie Immobiliari on-line (Tecnocasa.it; TrovaCasa.it; Casa.it; Immobiliare.it)**, riviste di settore ed **annunci privati** tutti relativi o prossimi alla zona in cui ricade il bene pignorato;

2) controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'*Osservatorio dei beni immobiliari*;

3) Controllare ulteriormente i due risultati precedenti con una **terza valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica** (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Con la *prima metodologia* è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio quali ad es.:

- ✓ **Scarsità di richieste di acquisto di appartamenti nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come l'appartamento oggetto di E.I.;**
- ✓ **Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto;**
- ✓ **Presenza/Assenza di servizi nella zona di ubicazione;**
- ✓ **Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con consistenti lavori da effettuare se possono disporre di appartamenti nuovi;**
- ✓ **Stato conservativo e condizioni di esposizione medie degli immobili e delle loro pertinenze;**
- ✓ **Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.**

Con la *seconda metodologia* è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale

consistenza metrica del bene ad un **valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio**, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Con la *terza metodologia* è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei limitati giorni di indagine.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la **media dei tre risultati** fornirà infine l'esito della stima.

### **RILIEVO METRICO FOTOGRAFICO**

In data sopralluogo dunque, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, il C.T.U. contestualmente effettuava sulla base delle planimetrie catastali in **Allegato 4** (cfr.) le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 8 metri lineari) ed effettuava relativo rilievo fotografico digitale (cfr. **Allegato 12**)

Il sopralluogo è stato eseguito dal C.T.U. alla presenza, per conto del *Debitore*, del liquidatore e legale rappresentante pro-tempore del soggetto debitore. Questi ha consentito l'accesso ai luoghi.

La relazione fotografica in **Allegato 12**, di 8 pagine, è stata redatta utilizzando 13 foto su un totale di 55 del completo rilievo fotografico.

Il rilievo metrico dell'immobile è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 05/07/2016. Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (cfr. **Allegato 11**) desumendo quindi il seguente:

#### **COMPUTO DELLE SUPERFICI**

a. *Locale deposito* piano seminterrato **h=2,35 m.**

N.C.E.U.; Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, fg. 22, p.lla 963, sub 14, classe 2, categoria C/2, superficie catastale **51 m<sup>2</sup>**, rendita **37,75 euro**.

- Locale Deposito: **23,6 m<sup>2</sup>**

- Locale Cantina: **14,5 m<sup>2</sup>**

- Locale Ripostiglio: **4,4 m<sup>2</sup>**

**- Superficie utile netta LOCALE: 42,50 m<sup>2</sup>**

- **Superficie commerciale LOCALE (75%): 31,875 m<sup>2</sup> (in cifra tonda) 32,00 m<sup>2</sup>**
- Corte esclusiva: 19,5 m<sup>2</sup>
- **Superficie commerciale CORTE (10%): 1,95 m<sup>2</sup> (in cifra tonda) 2,00 m<sup>2</sup>**
- **Superficie TOTALE (compresa corte): 62,00 m<sup>2</sup>**
- **Superficie TOTALE COMMERCIALE (compresa corte): 34,00 m<sup>2</sup>**

Di seguito si riportano ora le valutazioni dirette degli immobili eseguiti oggetto di stima fatte da alcune Agenzie Immobiliari on-line, riviste di settore ed annunci privati.

Le valutazioni così estratte sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla *libera contrattazione di mercato*.

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui delle diverse valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una **media equiponderale puramente aritmetica**.

Per le valutazioni effettuate a corpo o a valore unitario con intervallo di confidenza è stato considerato il valore medio dell'intervallo.

Si precisa che la ricerca on-line è stata effettuata per tipologia commerciale, in alcuni casi estesa al tipo negozi per compensare l'eventuale mancanza di riferimenti di pari metratura (cfr **Allegati 9**). Dei quattro maggiori siti on-line solo due hanno prodotto risultati utili. È stata quindi ricavata la media dei valori considerati per ogni singolo sito web successivamente mediato con i valori medi di tutti i siti web considerati (in totale 2).

Dai prospetti sopra riportati è stato dedotto il **valore medio** in cifra tonda di seguito riportato:

#### **CALCOLO VALOR MEDIO STIME AGENZIE IMMOBILIARI**

**Tecnocasa.it** (n. 0 annunci)

<b>Totale</b>	<b>0 €</b>
<b><u>MEDIA</u></b>	<b><u>0 €</u></b>

**TrovaCasa.it** (n. 1 annunci su 1)

1 (magazzino 75 m <sup>2</sup> )	30.000 €
<b>Totale</b>	<b>30.000 €</b>
<b><u>MEDIA</u></b>	<b><u>30.000 €</u></b>



Casa.it (n. 4 annunci su 9)

1 (magazzino 67 m <sup>2</sup> )	88.000 €
1 (magazzino 50 m <sup>2</sup> )	40.000 €
1 (magazzino 75 m <sup>2</sup> )	30.000 €
1 (magazzino 60 m <sup>2</sup> )	50.000 €
<b>Totale</b>	<b>208.000 €</b>
<b><u>MEDIA</u></b>	<b><u>52.000 €</u></b>

Immobiliare.it (n. 0 annunci)

<b>Totale</b>	<b>0 €</b>
<b><u>MEDIA</u></b>	<b><u>0 €</u></b>

Considerando ora i due valori medi, ed estraendo da essi la media generale si ha:

$$V = (\text{€ } 30.000 + \text{€ } 52.000) / 2 = 82.000 / 2 = \text{€ } 41.000$$

per un VALORE COMMERCIALE TOTALE (in cifra tonda) = **41.000 €**

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Tanto ciò premesso, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2015 risulta (c.f.r. **Allegato 9**) che il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Magazzini è:

**CALCOLO VALORE DI STIMA UNITARIA** a partire dai dati dell'*Osservatorio dei beni immobiliari*

nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio oscilla tra un valore min di 430 €/m<sup>2</sup> ed un valore max di 500 €/m<sup>2</sup> con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L) del locale.

Considerando dunque il valore massimo di tali intervalli di confidenza (ciò per tener conto, sia dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e sia della flessione subita dai valori di mercato attuali rispetto a quelli riferiti al 2° semestre 2015) si ha:

VALORE UNITARIO MASSIMO = 500 €/m<sup>2</sup>

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie COMMERCIALE (Netta) coperta dell'immobile, ovvero 52,25 m<sup>2</sup> (comprensivo delle superfici di corte esclusiva) (c.f.r. rilievo in **Allegato 11**)

si ottiene il seguente:

$$V = €500 * 34 \text{ m}^2 = 17.000 \text{ €}$$

per un VALORE COMMERCIALE TOTALE (in cifra tonda) = **17.000 €**

Una terza valutazione del bene pignorato è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica indiretta sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tale redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

**CALCOLO VALORE DI STIMA PER VIA ANALITICA** a partire dai dati dell'*Osservatorio dei beni immobiliari*

A tal uopo, il C.T.U. dalle indagini ricognitive effettuate presso le agenzie immobiliari on-line e riviste di settore, ha rilevato che il fitto nella zona di ricaduta dell'immobile è libero e diffuso, e ha desunto i seguenti dati utili per la stima analitica:

- fitto mensile:  $R_{m \text{ lordo}} = 200$  Euro/mese;
- oneri fiscali: 20%;
- saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 2,5\%$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Valore Capitale IMMOBILE

$$V = R_{\text{netto-annuo}}/r = (0.80 \times 200_{\text{euro/mese}} \times 12_{\text{mesi}}) / 0.025 = 1.920\text{€} / 0.025 = \underline{\underline{76.800 \text{ €}}}$$

per un VALORE CAPITALE TOTALE (in cifra tonda) = 76.800 €

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

**VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 203/2014**

Riepilogando i 3 risultati dei 3 criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici distanti tra loro si ha:

1. Valore risultante dalla *stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari on-line*: 41.000 €;
2. Valore risultante dalla *stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*: 17.000 €;
3. Valore risultante dalla *stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi meritati valutati attraverso le Agenzie Immobiliari on-line*: 76.800 €;

da cui eseguendo la **media aritmetica dei 3 valori** risulta:

$$\text{Valore medio: } V = (41.000 + 17.000 + 76.800) / 3 = 44.933 \approx \underline{\underline{45.000 \text{ €}}} \text{ (in cifra tonda).}$$

A giudizio del C.T.U., non essendo a tale valore medio detraibili altri oneri pendenti a carico dell'acquirente, non ritenendo necessaria alcuna procedura di acquisizione del titolo di agibilità non essendo pregiudizievole la sua mancanza

*si ottiene:*

**V = 45.000 €**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Catanzaro, 22.09.2016

Il Tecnico incaricato  
Arch. Giorgio De Caro

## RIEPILOGO FINALE

Valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016  
r.g.espr.

### **1. Identificazione dei Beni Pignorati Comprensiva Dei Dati Catastali:**

Appartamento sito in Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, Loc.tà Fego, identificato in catasto al fg. 22 p.lla 963 sub 14.

L'unità immobiliare indicata appartiene ad un fabbricato che si compone di altri appartamenti/locali. Il locale è situato al piano seminterrato ed occupa parte dell'estensione in pianta del fabbricato.

La particella di appartenenza del fabbricato è così confinante: a *Nord*: p.lle 762 e 770 (entrambe di altra proprietà); a *Est*: p.lle 770, 992 e 783 (tutte di altra proprietà); a *Sud*: p.lle 123 e 783 (entrambe di altra proprietà); a *Ovest*: p.lle 785, 786, 787 (parte) e 762 (tutte di altra proprietà).

### **2. Descrizione dei Beni Pignorati**

L'intero fabbricato, come detto, è circondato da una corte non esclusiva, di proprietà comune ai diversi appartamenti, i cui limiti perimetrali però non sono ben evidenti. In tale corte si accede direttamente dalla via comunale senza distinzione del passaggio da strada a corte.

La corte esclusiva del sub 14 è accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni. Il locale, sebbene non occupato stabilmente, si presenta in uno stato conservativo idoneo ad una occupazione continuativa.

### **3. Stato di Possesso dei Beni Pignorati**

Lo stato di possesso dell'unità immobiliare è attualmente riconducibile alla proprietà. Gravante su di esso non è stata reperita nessuna documentazione registrata relativa a locazioni o altro.

### **4. Formalità, Vincoli, Oneri dei Beni Pignorati**

**A carico dell'acquirente**

Sull'unità immobiliare è stata rinvenuta istanza di richiesta di Agibilità, ma tale richiesta è stata sostanzialmente diniegata. Si segnala che, lo stato attuale, ovvero le caratteristiche minime essenziali per richiedere ed ottenere l'agibilità dell'immobile, in particolare l'altezza minima utile netta rispetto all'uso commerciale previsto, viene rispettata: La richiesta del certificato di agibilità ed il costo dei relativi oneri è quindi eventualmente acquisibile a valle del completamento di quanto richiamato nella convenzione urbanistica, ad oggi disattesa, ad oggi ostacolo al rilascio della suddetta certificazione.

### **Non opponibili all'acquirente**

Come detto, è stata rinvenuta una convenzione urbanistica tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione dalla quale si evince la mancata realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, a cura ed a carico della ditta proponente l'intervento di edificazione. Tali opere, la loro realizzazione, il pagamento degli eventuali oneri in sostituzione della loro realizzazione, resteranno a cura della ditta, o loro successori ed aventi causa.

#### **5. Regolarità Edilizia ed Urbanistica dei Beni Pignorati**

L'immobile risulta conforme alle norme urbanistiche e regolarmente autorizzato.

#### **6. Verifica degli Impianti Esistenti dei Beni Pignorati**

L'immobile risulta servito ed allacciato a tutti i comuni impianti che risultano essere in un buono stato d'uso/conservativo. Dello stesso viene rilasciata idonea certificazione energetica (APE)

#### **7. Titolo di Proprietà dei Beni Pignorati**

La proprietà dell'unità immobiliare è correttamente riportata nel Certificato Notarile presente in atti.

#### **8. Stima dei Beni Pignorati**

##### **Computo delle Superfici**

Superficie COMMERCIALE (Netta – compresa corte) = 34,00 m<sup>2</sup>

##### **Conclusioni del processo estimativo - Valore immobile oggetto dell'esecuzione 71/2016**

1. Valore risultante dalla *stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari on-line*: **41.000 €**;

2. Valore risultante dalla *stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*: **17.000 €**;
3. Valore risultante dalla *stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi meritati valutati attraverso le Agenzie Immobiliari on-line*: **76.800 €**;

da cui eseguendo la **media aritmetica dei 3 valori** risulta:

**Valore medio:**  $V = (41.000 + 17.000 + 76.800) / 3 = 44.933 \approx \mathbf{\underline{45.000 \text{ €}}}$  (in cifra tonda).

A giudizio del C.T.U.

*il valore dell'immobile è dunque:*

$$\mathbf{\underline{V = 45.000 \text{ €}}}$$

### **CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la Stima dei beni pignorati, contestuale fissazione Udienza modalità di vendita per il 20/10/2016 e Raccomandazioni;
- Allegati 2:** verbale Conferimento Incarico;
- Allegati 3:** 3a copia inoltro Raccomandate A.R. e ricevuta Comunicazione alla Parte eseguita della data del sopralluogo C.T.U.; 3b copie inoltro P.E.C. e ricevute Comunicazioni alla Parte esecutrice e alla parte eseguita della data del sopralluogo C.T.U. e successivo rinvio;
- Allegati 4:** 4a visura storica; 4b estratto di mappa; 4c planimetrie ed elaborati planimetrici;
- Allegati 5:** copia Verbale sopralluogo C.T.U.;
- Allegati 6:** certificato APE;
- Allegato 7:** copia breve relazione descrittiva depositata presso la Cancelleria del Tribunale successivamente al sopralluogo con accesso ai cespiti eseguiti;
- Allegati 8:** 8a copia Certificato Destinazione Urbanistica e Vincoli comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8b copia atti (Permesso di Costruire) reperiti presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8c copia atti (Convenzione urbanistica) reperiti presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8d copia Comunicazione Diniego Agibilità reperita presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz);
- Allegati 9:** 9a copia dati Osservatorio mercato immobiliare; 9b dati on-line Locali magazzino in vendita a Sant'Andrea Apostolo dello Jonio; 9c dati on-line Locali magazzino in affitto a Sant'Andrea Apostolo dello Jonio;
- Allegato 10:** certificato attestante i contratti di locazione in essere sull'immobile eseguito;
- Allegato 11:** planimetria di rilievo stato dei luoghi;
- Allegato 12:** repertorio fotografico (il reperto completo è fornito su supporto informatico digitale).

**ALLEGATI**  
**PERIZIA CTU**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2016**

## **Allegato 1**

**Provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la Stima dei  
beni pignorati, contestuale fissazione Udienza modalità di  
vendita per il 20/10/2016 e Raccomandazioni**



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n.71/2016 r.g.espr.**

Il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Song Damiani,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 25.04.2016, letta l'istanza di vendita depositata in data 28.04.2016 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 6.06.2016;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.  
fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20 ottobre 2016, ore 9,30**;

Nomina esperto per la valutazione del compendio pignorato l'arch. Giorgio De Caro affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



- 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;
- 10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);
- 11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento");

Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni venti prima** dell'udienza fissata (20 ottobre 2016) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore **almeno quarantacinque giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano **trasmesse almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Autorizza il perito ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, Agenzia del territorio, e ad estrarne copia.

Convoca l'esperto innanzi a sé per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento, disponendo che si presenti per l'espletamento di tali incombenzi il giorno **14 giugno 2016, ore 12,00**.

Avvisa il **DEBITORE** che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 18 mesi. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

Dispone che, a cura del creditore procedente, il presente provvedimento sia notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti.



Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo fax o telefono o p.e.c., l'esperto nominato e di comunicare il presente provvedimento, a mezzo posta elettronica, al creditore precedente.

Catanzaro, li 06/06/2016

Il Giudice dell'esecuzione  
dr.ssa Song Damiani



## **Allegato 2**

### **Verbale Conferimento Incarico**



# Tribunale di Catanzaro

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

## VERBALE CONFERIMENTO INCARICO

Data conferimento 14.06.2016

Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 71/2016 promosso da:

[REDACTED] contro [REDACTED]

Davanti al \_\_\_\_\_

è comparso il CTU Azch Gioy's DE CARO

Vista l'ordinanza del G.E. Dott. Me Soup DATIAMI

emessa in data 06.06.2016

con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati e la nomina del CTU.

Il CTU dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di rito.

Il CTU dichiara, altresì di,

non essere pubblico dipendente.

di essere pubblico dipendente presso \_\_\_\_\_

Il Consulente

Georgio De Caro

IL CANCELLIERE  
Marcello Chirani



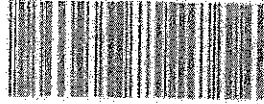
## **Allegati 3**

**3a**

copia inoltro Raccomandate A.R. e ricevuta Comunicazione  
alla Parte eseguita della data del sopralluogo C.T.U.

N. Raccomandata

14586143362-1



Posteitaliane

Spedite il 22/06/2016 - MOD. 10002 (P. 10002) - 22/06/16

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		N° CMR	
[REDACTED]		2	
VIA		N° CIV.	
[REDACTED]		[REDACTED]	
C.A.P.	COMUNE	PROV.	
18294	CATANZARO	[REDACTED]	
MITTENTE			
[REDACTED]			
VIA		N° CIV.	
[REDACTED]		[REDACTED]	
C.A.P.	COMUNE	PROV.	
18294	CATANZARO	[REDACTED]	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Contrassegnare in casella interezata

Via aerea     A.R.

Assegno € \_\_\_\_\_ (in cifra)

Fraz. 18294    Sez. 04    Operaz. 143

Causale: R    23/06/2016 12:57

Peso gr.: 11    Tariffa € 5.45    Affr. € 5.45

Serv. Agg.: AR

Bollo (semplicità di invio)

TASSE

Avviso di ricevimento

Raccomandata     Pacco

Assicurata    Euro \_\_\_\_\_

14586143362 1

Numero

Data di spedizione 23/06/2016 12:57    Dall'ufficio postale di Fraz. 18294 Sez. 04 CATANZARO 10

Destinatario [REDACTED]

Via [REDACTED]

C.A.P. [REDACTED] Località [REDACTED]

[REDACTED] (INCARICATO)

[REDACTED] 23/06/2016 [REDACTED]

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)    Data    Firma dell'incaricato alla distribuzione

- Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata



## **3b**

copie inoltro P.E.C. e ricevute Comunicazioni alla Parte  
esecutrice e alla parte eseguita della data del sopralluogo  
C.T.U. e successivo rinvio

Da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
"francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it"  
A <francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it>

Data lunedì 27 giugno 2016 - 14:59

**Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016**

---

Buon pomeriggio

Ai destinatari o loro delegati, il sottoscritto, arch. Giorgio De Caro in qualità di CTU regolarmente incaricato del Tribunale di Catanzaro in data 14-06-2016 come perito del procedimento in oggetto, con la presente, comunico che effettuerò il sopralluogo dell'immobile oggetto della succitata esecuzione sito in Sant'Andrea dello Jonio, c.da. Fego (Catastalmente individuato al foglio n. 22, part.lla 963 sub. 14) in data 01-07-2016 alle ore 10.30.

Medesima comunicazione ho inoltrato a mezzo raccomandata postale al dott. [redacted] liquidatore e legale rappresentante pro-tempore della società [redacted] invitandolo a voler presenziare o delegare altra persona a presenziare nella stessa data e ora indicate al sopralluogo di rito volendo segnalarmi per tempo eventuali difficoltà.

Stessa richiesta viene inoltrata con la presente pur consapevolmente della non essenzialità della vostra presenza, ma allo scopo di rendere le operazioni peritali trasparenti e da tutti conosciute.

Cordialmente

arch. Giorgio De Caro  
cell. 3385928408

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data lunedì 27 giugno 2016 - 14:59

**ACCETTAZIONE: Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo  
71/2016**

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 27/06/2016 alle ore 14:59:59 (+0200) il messaggio  
"Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016" proveniente da  
"giorgio.decaro@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a:  
francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it ("posta certificata") [REDACTED] "posta  
certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec281.20160627145959.18531.10.1.18@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

daticert.xml (925 bytes)  
smime.p7s (2 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data lunedì 27 giugno 2016 - 15:00

**CONSEGNA: Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/06/2016 alle ore 15:00:01 (+0200) il messaggio "Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016" proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" ed indirizzato a "francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec281.20160627145959.18531.10.1.18@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016" sent by "giorgio.decaro@archiworldpec.it", on 27/06/2016 at 15:00:01 (+0200) and addressed to "francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

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

Message ID: opec281.20160627145959.18531.10.1.18@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

postacert.eml (5 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data lunedì 27 giugno 2016 - 15:00

**AVVISO DI MANCATA CONSEGNA: Comunicazione data sopralluogo CTU -  
procedimento esecutivo 71/2016**

---

**Avviso di mancata consegna**

---

Il giorno 27/06/2016 alle ore 15:00:00 (+0200) nel messaggio  
"Comunicazione data sopralluogo CTU - procedimento esecutivo 71/2016" proveniente da  
"giorgio.decaro@archiworldpec.it"  
e destinato all'utente [REDACTED]  
è stato rilevato un errore: **5.1.1 - Aruba Pec S.p.A. - indirizzo non valido**  
Il messaggio è stato rifiutato dal sistema.  
Identificativo messaggio: opec281.20160627145959.18531.10.1.18@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

daticert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (2 Kb)



Da [REDACTED]

A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>

Data giovedì 30 giugno 2016 - 18:32

**comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED]**

---

Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, si comunica l'impossibilità a partecipare all'inizio delle operazioni peritali per il giorno fissato a causa di sopraggiunti impegni personali. Si prega cortesemente di voler comunicare un recapito telefonico al quale poter comunicare la nuova data del sopralluogo.

Scusandomi per l'inconveniente, porgo distinti saluti.

[REDACTED]

Da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>

A [REDACTED]

Data giovedì 30 giugno 2016 - 18:49

**Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio -**  
[REDACTED]

Da [REDACTED]

A : giorgio.decaro@archiworldpec.it

Cc :

Data : Thu, 30 Jun 2016 18:32:51 +0200 (CEST)

Oggetto : comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED]

- > Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, si comunica l'impossibilità a partecipare all'inizio delle operazioni peritali per il giorno fissato a causa di sopraggiunti impegni personali.
- > Si prega cortesemente di voler comunicare un recapito telefonico al quale poter comunicare la nuova data del sopralluogo.
- > Scusandomi per l'inconveniente, porgo distinti saluti.

v

v

v

v

v

v

v

La ringrazio innanzitutto della comunicazione.

Stante alle scadenze assegnatemi per l'espletamento del sopralluogo e della redazione di una prima relazione sullo stato di fatto, necessita fissare una nuova data in tempi brevi.

Le chiedo quindi di valutare la possibilità di presenziare e darmi accesso all'immobile martedì 5 luglio p.v. (preferibilmente) o in alternativa mercoledì 6 in entrambi i casi nelle ore mattutine (ore 10.30/11.00).

questo il mio recapito telefonico per ulteriori e immediate comunicazioni: 338.5928408

Distinti Saluti  
arch. Giorgio De Caro  
cell. 3385928408

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data giovedì 30 giugno 2016 - 18:49

**ACCETTAZIONE: Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio** [REDACTED]

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 30/06/2016 alle ore 18:49:46 (+0200) il messaggio  
"Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED]  
[REDACTED] proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a:  
[REDACTED] (posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec281.20160630184946.10637.01.1.17@pec.aruba.it

---

**Allegato(1)**

dati-cert.xml (877 bytes)  
smime.p7s (2 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data giovedì 30 giugno 2016 - 18:49

**CONSEGNA: Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED]**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/06/2016 alle ore 18:49:47 (+0200) il messaggio "Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED] proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec281.20160630184946.10637.01.1.17@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Re: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - [REDACTED] sent by "giorgio.decaro@archiworldpec.it", on 30/06/2016 at 18:49:47 (+0200) and addressed to [REDACTED], was delivered by the certified email system.

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

Message ID: opec281.20160630184946.10637.01.1.17@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

postacert.eml (7 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>

"francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it"

A <francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it>, [REDACTED]

Data venerdì 1 luglio 2016 - 12:25

**Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio -  
procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro**

---

Da : "Per conto di [REDACTED]"

A : giorgio.decaro@archiworldpec.it

Cc :

Data : Thu, 30 Jun 2016 18:32:52 +0200

Oggetto : POSTA CERTIFICATA: comunicazione sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio [REDACTED]

Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, si comunica l'impossibilità a partecipare all'inizio delle operazioni peritali per il giorno fissato a causa di sopraggiunti impegni personali. Si prega cortesemente di voler comunicare un recapito telefonico al quale poter comunicare la nuova data del sopralluogo. Scusandomi per l'inconveniente, porgo distinti saluti.

[REDACTED]

Buongiorno

Come riferito telefonicamente all'avv. [REDACTED] scusandomi nuovamente del mancato preavviso, su richiesta del dott. [REDACTED] (vedasi e-mail riportata), il sopralluogo peritale previsto per questa mattina è stato rinviato.

Il nuovo rilievo peritale è fissato in forma perentoria ed inderogabile a martedì 5 luglio p.v. alle ore 09.00 a.m.

Chiedo cortesemente di formalizzare la propria presenza onde evitare disguidi, del quale mi scuso ancora.

Cordialmente

arch. Giorgio De Caro  
cell. 3385928408

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data venerdì 1 luglio 2016 - 12:25

**ACCETTAZIONE: Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro**

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 01/07/2016 alle ore 12:25:06 (+0200) il messaggio  
"Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura  
71/2016 Tribunale di Catanzaro" proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a:  
francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it ("posta certificata" [REDACTED])  
("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec281.20160701122506.17259.09.1.18@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (1000 bytes)  
smime.p7s (2 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data venerdì 1 luglio 2016 - 12:25

**CONSEGNA: Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 01/07/2016 alle ore 12:25:08 (+0200) il messaggio "Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro" proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec281.20160701122506.17259.09.1.18@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro" sent by "giorgio.decaro@archiworldpec.it", on 01/07/2016 at 12:25:08 (+0200) and addressed to [REDACTED], was delivered by the certified email system.

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

Message ID: opec281.20160701122506.17259.09.1.18@pec.aruba.it

---

## Allegato(i)

postacert.eml (7 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "giorgio.decaro@archiworldpec.it" <giorgio.decaro@archiworldpec.it>  
Data venerdì 1 luglio 2016 - 12:25

**CONSEGNA: Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 01/07/2016 alle ore 12:25:09 (+0200) il messaggio "Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro" proveniente da "giorgio.decaro@archiworldpec.it" ed indirizzato a "francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec281.20160701122506.17259.09.1.18@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Comunicazione nuova data sopralluogo peritale loc. Fego Sant'Andrea ap. dello Ionio - procedura 71/2016 Tribunale di Catanzaro" sent by "giorgio.decaro@archiworldpec.it", on 01/07/2016 at 12:25:09 (+0200) and addressed to "francesca.ermocida@avvocaticatanzaro.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

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

Message ID: opec281.20160701122506.17259.09.1.18@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

postacert.eml (7 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)



## **Allegati 4**

**4a**

visura storica



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2016

Data: 29/06/2016 - Ora: 09.18.38 Segue

Visura n.: CZ0057209 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANDREA APOSTOLO IONIO ( Codice: I266)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 22 Particella: 963 Sub.: 14

INTESTATO

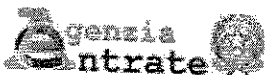
[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000
------------	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	963	14	1		C/2	2	43 m <sup>2</sup>		Euro 37,75	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: CONTRADA FEGO SNC piano: S1; in corso con prot. CZ0026513/2012 del 29/02/2012												
Notifica												
Annotazioni: di studio: classamento e rendita rettificati (d.n. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	963	14	1		C/2	2	43 m <sup>2</sup>		Euro 37,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2012 protocollo n. CZ0023193 in atti del 13/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2063.1/2012)
Indirizzo: CONTRADA FEGO SNC piano: S1; in corso con prot. CZ0026513/2012 del 29/02/2012												
Notifica												
Annotazioni: di studio: classamento e rendita rettificati (d.n. 701/94)												



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2016

Data: 29/06/2016 - Ora: 09.18.38 Fine

Visura n.: CZ0057209 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	963	14	1		C/2	I	43 m <sup>2</sup>		Euro 31,09	COSTITUZIONE del 16/02/2011 protocollo n. CZ0040857 in atti dal 16/02/2011 COSTITUZIONE (n. 1088.1/2011)
Indirizzo: CONTRADA FEGO SNC p.1050; SI; Annotazioni: tabulamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 16/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/02/2011 protocollo n. CZ0040857 in atti dal 16/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1088.1/2011)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16274

Tributi erariali: Euro 1,00

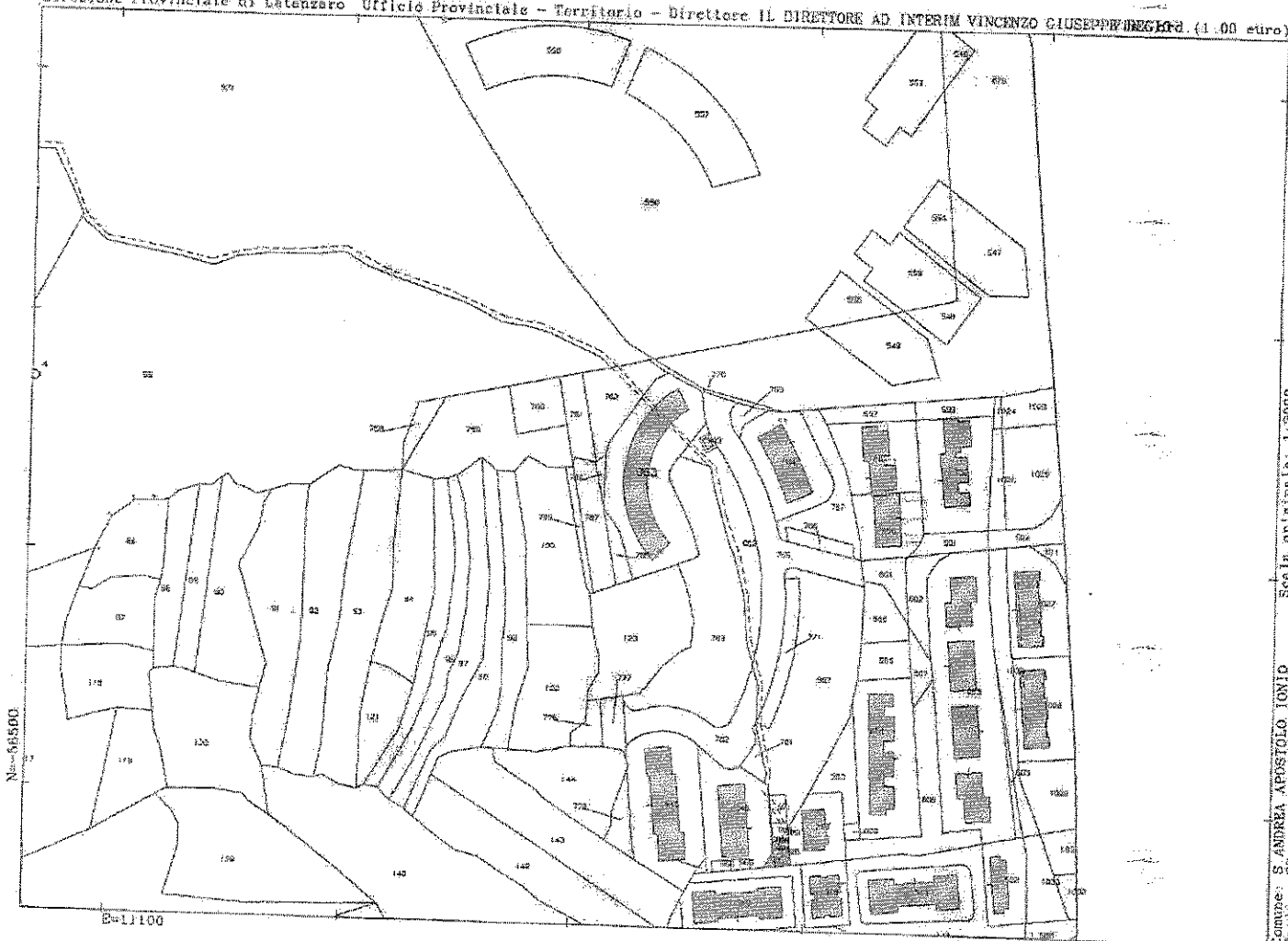
Visura ordinaria

Richiedente: DE CARO GIORGIO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**4b**  
estratto di mappa

Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore IL DIRETTORE AD INTERIM VINCENZO GIUSEPPE REGGIA (1:00 euro)



N=64500

B=11100

Comune: SANDREA APOSTOLO IONIO Scala originale: 1:2000  
Foglio: 22 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
Richiedente: DE CARO GIORGIO Prot. n. CZ0037414/2016

I Particella: 863

**4c**

planimetrie ed elaborati planimetrici

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Piroso Andrea  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Catanzaro N. 1733

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

Comune di Sant'andrea Apostolo Dell

Sezione: Foglio: 22

Particella: 963

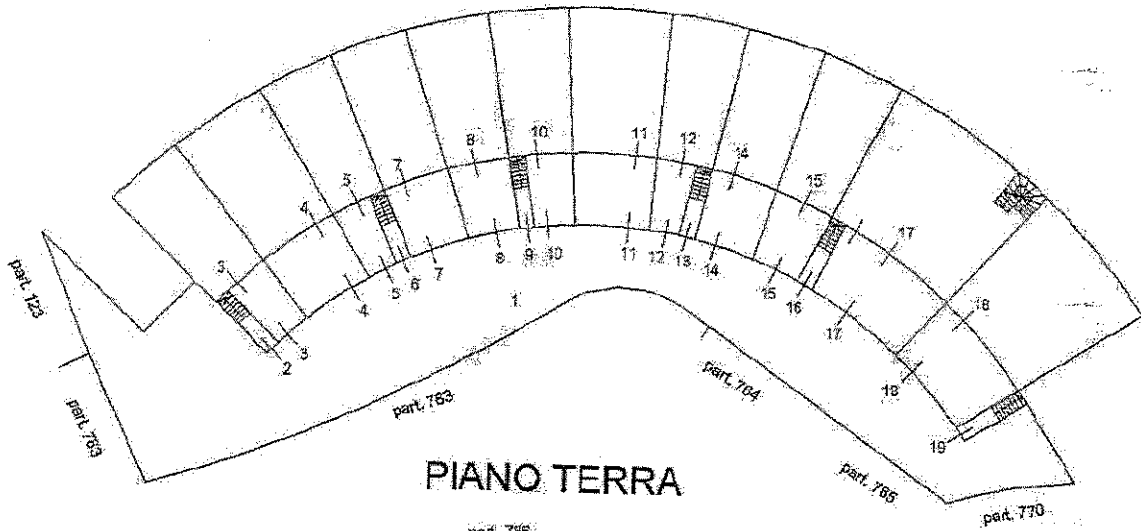
Protocollo n. CZ0040857 del 16/02/2011

Tipo Mappale n. 16735 del 25/01/2011

Dimostrazione grafica del subalterni

Scala 1 : 500

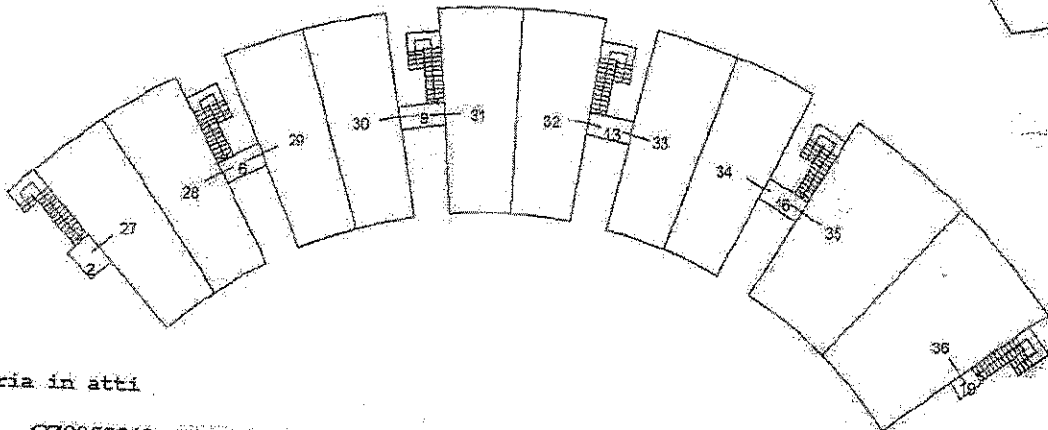
**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto del fabbricati - situazione al 29/06/2016 - Comune di S. ANDREA APOSTOLO IONIO (CZ66) - Foglio: 22 Particella: 963

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. CZ0040857 del 16/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'andrea Apostolo Dell.

Contrada Fego

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 963

Subalterno: 14

Compilata da:  
Piroso Andrea

Iscritto all'albo:  
Architetti

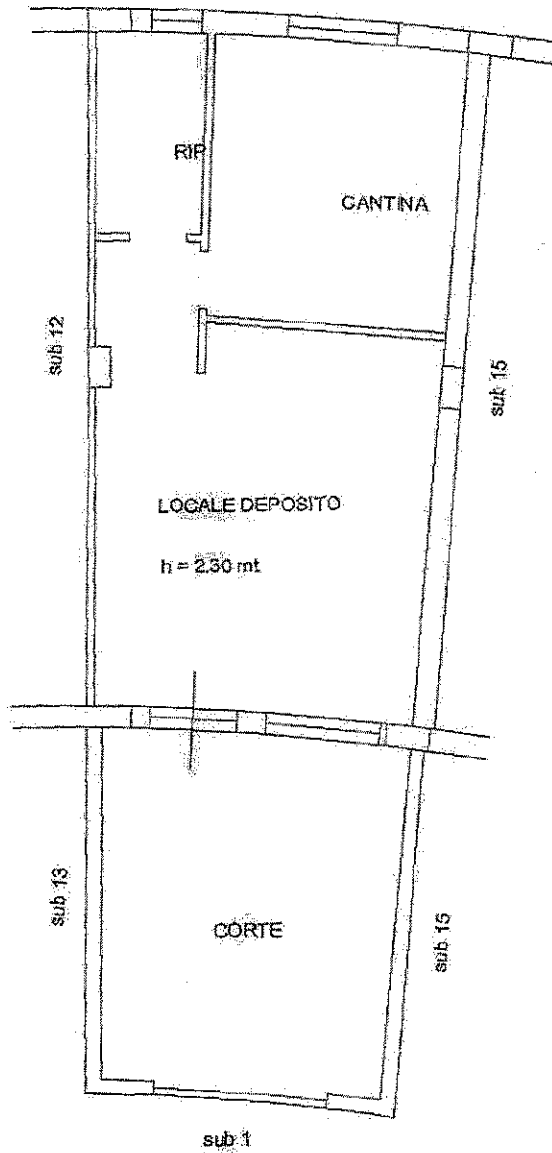
Prov. Catanzaro

N. 1733

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO SEMINTERRATO



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2016 - Comune di S. ANDREA APOSTOLO (1266) - Foglio: 22 Particella: 963 - Subalterno 14 - CONTRADA FEGO SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

**Verbale Sopralluogo CTU del 05-07-2016**

Io sottoscritto, arch. Giorgio De Caro, nato a Catanzaro il 19.07.1976, C.F. DCR GRG 76L19 C352B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1672 su regolare incarico del Tribunale di Catanzaro conferitomi in data 14-06-2016 dichiaro di aver eseguito un sopralluogo tecnico sui luoghi relativi all'Esecuzione Immobiliare n. 71/2016 di cui redigo il seguente

**VERBALE**

In data 05-07-2016 alle ore 09.00 mi recavo con proprio automezzo presso l'immobile sito nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello ionio per eseguire i rilievi tecnici e fotografici per la stesura della perizia richiesta.

Sono presenti:

 (in presenza di LIVIA DI LIGNATORE)

Procedo quindi ai rilievi suddetti dai quali emergevano le seguenti considerazioni:

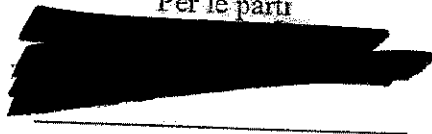
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Le operazioni peritali sono state terminate alle ore 09.35

Il presente verbale viene sottoscritto da tutti i pervenuti riportati in precedenza.

Sant'Andrea Apostolo dello Ionio li, 05-07-2016

Per le parti



Il Tecnico incaricato  
Arch. Giorgio De Caro

Giorgio De Caro

Si allega:

1. ~~\_\_\_\_\_~~
2. ~~\_\_\_\_\_~~

**Allegato 6**  
Certificato Energetico APE



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

2016\_09\_20\_001

VALIDO FINO AL

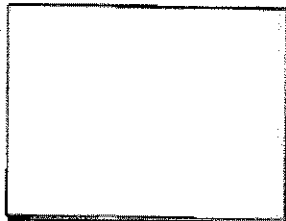
2026



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	<b> Oggetto dell'attestato</b> <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: <u>1</u>	<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: <u>CTU esec.imm.re</u>
---	---	--

## Dati identificativi



Regione: Calabria  
 Comune: Sant'Andrea Apostolo del  
 Indirizzo: Loc. Fego  
 Piano: 1  
 Interno: 1  
 Coordinate GIS: 38°36'54.56"N 16°33'7.

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2008  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 43  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): -  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 127  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): -

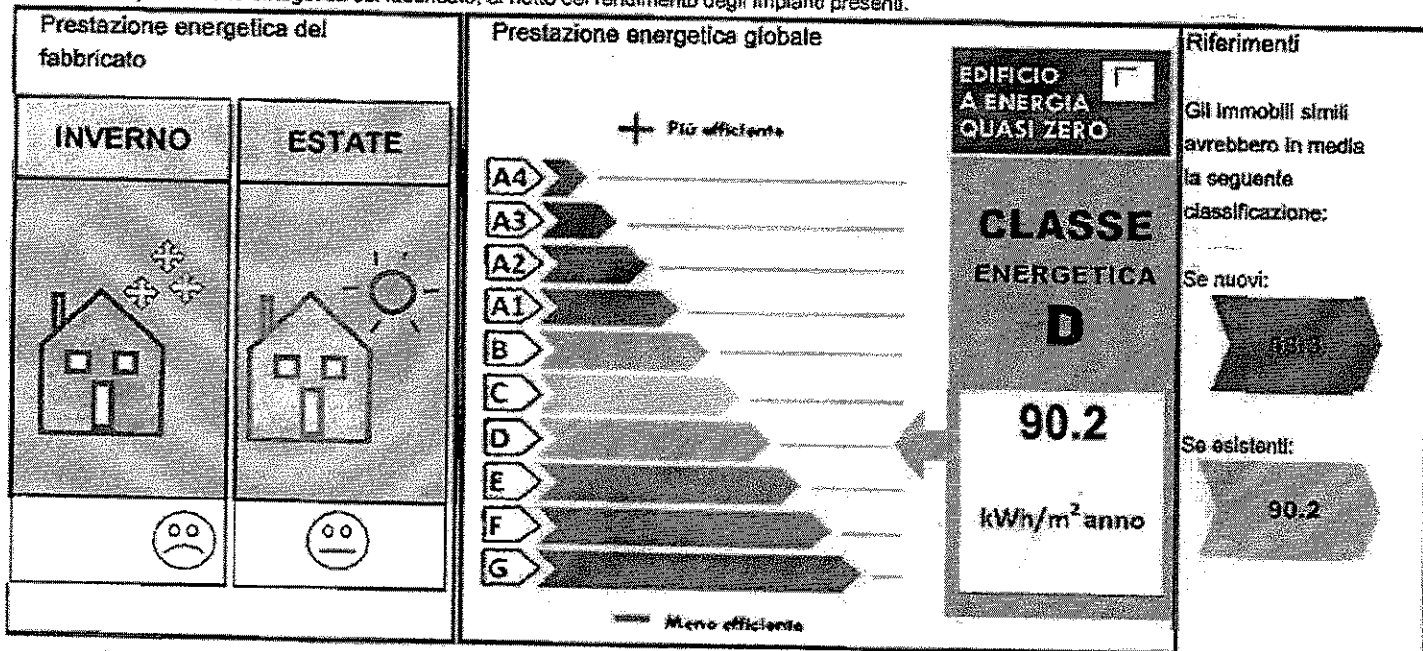
Comune catastrale	Sant'Andrea Apostolo dello Ionio				Sezione	Foglio		22	Particella	963
Subalterni	da	14	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni										

## Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

2010\_08/20\_001

VALIDO FINO AL



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni	
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>90.2</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	500	Sm <sup>3</sup>		
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>		
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>0.0</b>	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <b>9.2</b>	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh		
<input type="checkbox"/>	Eolico				
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento				
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)				

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento parete-terreno lato ovest con pannelli in poliuretano esterni	No	4.7	D - EP <sub>gl,nren</sub> = 92,1	<b>D</b>  <b>94.5</b>  kWh/m <sup>2</sup> anno
REN2	Sostituzione infissi con nuovi infissi con triplo vetro	No	180.1	E - EP <sub>gl,nren</sub> = 126,7	
REN3	Sostituzione generatore con caldaia a condensazione	No	17.6	D - EP <sub>gl,nren</sub> = 94,5	
REN4					
REN5					
REN6					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

0016\_09\_20\_001

VALIDO FINO AL:



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	127	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	128	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.01	
EP <sub>H,nd</sub>	44.5	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.031	
Y <sub>IE</sub>	0.12	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>int</sub>	EP <sub>ext</sub>
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0.73	η <sub>H</sub>	0.0	60.8
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato			Gas naturale		0.57	η <sub>hw</sub>	0.0	29.5
Impianti combinati							η <sub>hw</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η <sub>FV</sub>	0.0	0.0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η <sub>ST</sub>	0.0	0.0
Ventilazione meccanica		-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione		-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose		-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

2015-09-20-10

VALIDO FINO AL



## 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.

I miglioramenti proposti possono essere effettuati usufruendo degli incentivi statali alle condizioni attualmente in vigore.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giorgio De Caro		
Indirizzo	Via L. Cardone, 9 - 88100 Catanzaro		
E-mail	giorgio.docaro@archiworldpec.it		
Telefono	3385928408		
Titolo	Architetto		
Ordine/iscrizione	Architetti Catanzaro, n. 1672		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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 derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive			

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

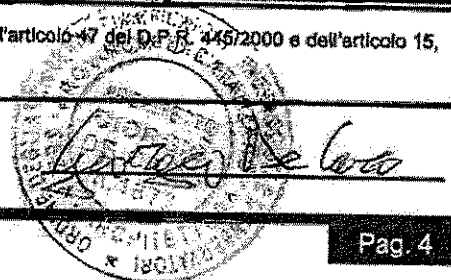
## SOFTWARE UTILIZZATO

DOCE1, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 28 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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 emissione 20/09/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

2016\_04\_20\_00

VALIDO FINO A



## 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<sub>gl,nren</sub>): 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dai rendimenti 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
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.



## **Allegato 7**

**copia breve relazione descrittiva depositata presso la  
Cancelleria del Tribunale successivamente al sopralluogo  
con accesso ai cespiti eseguiti**

[ARCH. GIORGIO DE CARO]

Relazione descrittiva e  
Documentazione Fotografica  
Procedura esecutiva  
immobiliare n. 71/2016

---

[22-07-2016]

## **PREMESSA**

Il Tribunale di Catanzaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto, arch. Giorgio De Caro, nato a Catanzaro il 19.07.1976, C.F. DCR GRG 76L19 C352B, con studio in Catanzaro alla via L. Cardone, 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1672, l'incarico di effettuare la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016 r.g.espr.

In ottemperanza a quanto disposto dal giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Song Damiani, di redigere breve relazione descrittiva con allegata documentazione fotografica successive all'esito del sopralluogo ("*sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali*" e "*stato di possesso del bene*") per come meglio definito ai punti 2) e 3) della suddetta procedura, avendo effettuato il necessario sopralluogo in data 05-07-2016 il sottoscritto procede alla stesura di quanto suddetto.

## **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE COMPENSIVA DEI DATI CATASTALI**

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è distinguibile in un unico lotto ricadente nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz).

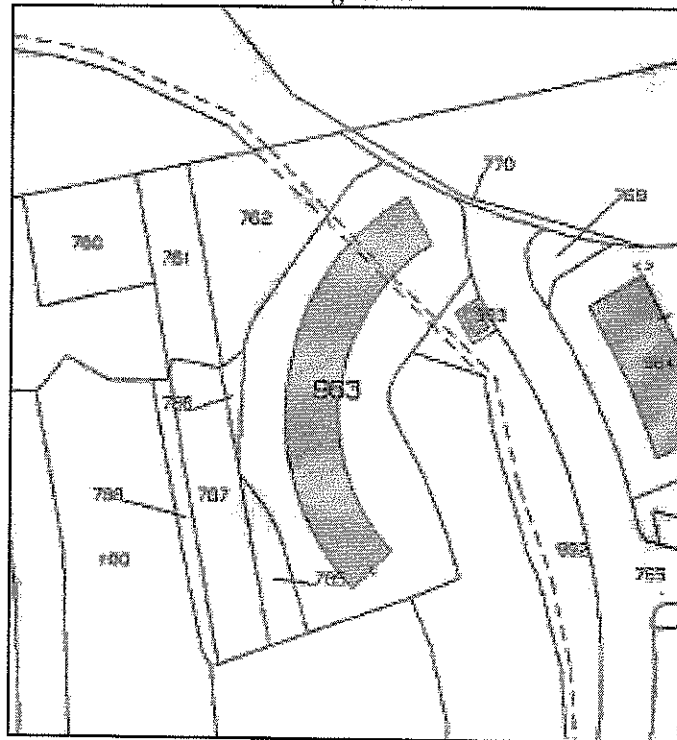
Esso si compone di:

- a. Unità immobiliare sita in Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Loc. Fego snc, identificata in catasto al fg. 22 p.lla 963 sub 14;

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato che si compone di altre unità di tipo residenziale e commerciale ed è identificata col sub 14. L'unità è situata al piano S1 ed occupa una parte dell'estensione in pianta del fabbricato (foto 1).

L'intero fabbricato è circondato da una corte non esclusiva (come visibile nell'immagine n. 1 "*Stralcio mappa catastale*") e parte di essa è accorpata ai locali posti al piano S1 per ciascuno dei quali tale corte viene definita, distinta e separata da muretti cancelli ed inferriate che ne evidenziano il perimetro.

Immagine n. 1



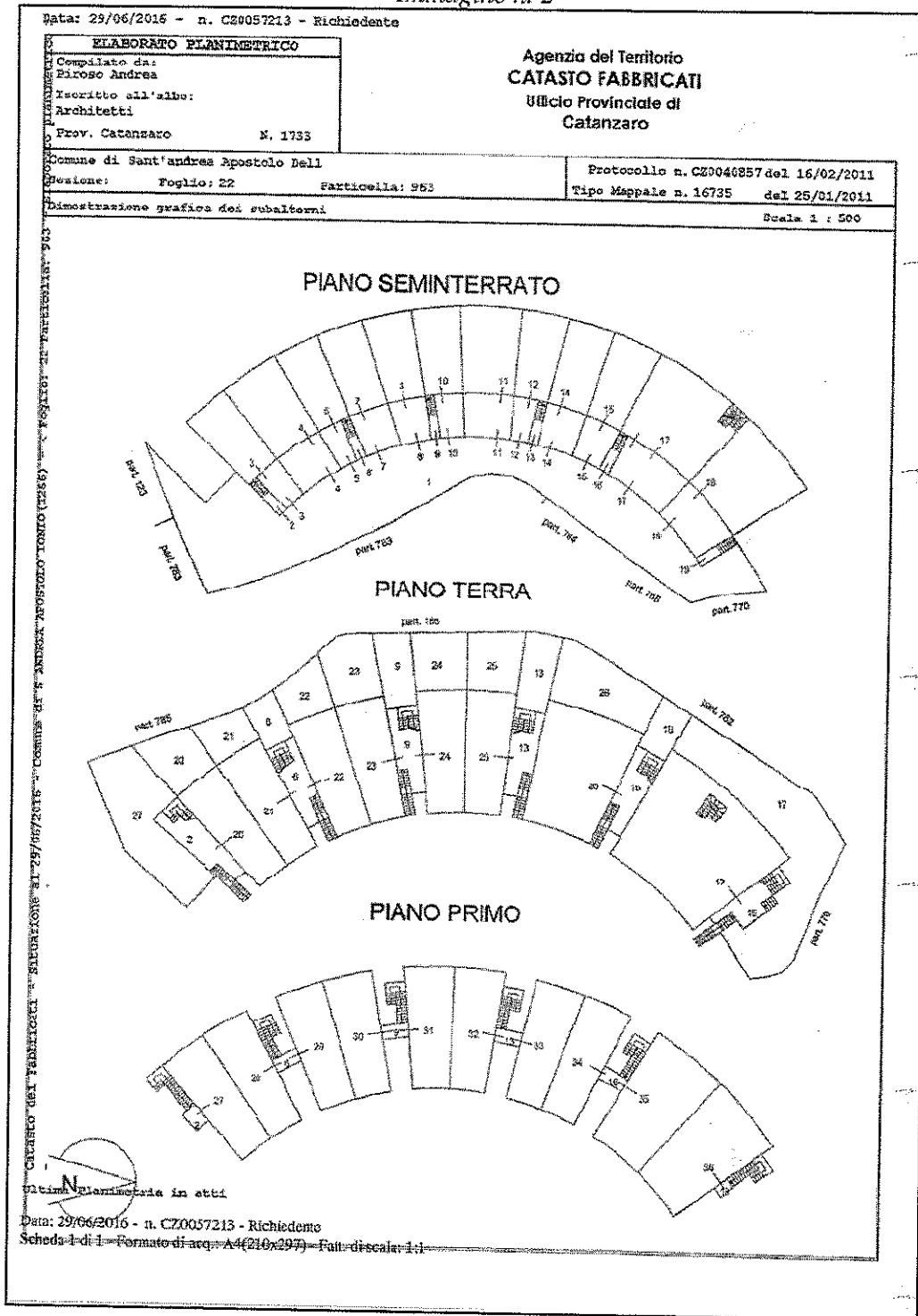
Stralcio mappa catastale (p.lla963)

La corte esclusiva del sub 14 è quindi accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. Il sub in oggetto è distinguibile nell'immagine n. 2 "Elaborato planimetrico". La zona in cui è situato il fabbricato, e quindi il lotto in oggetto, è una zona residenziale di recente edificazione composta prevalentemente da fabbricati dello stesso tipo. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

La zona è posta nella parte sud del centro abitato della porzione marina del comune di Sant'Andre Apostolo dello Ionio, non molto distante da esso.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nello specifico, si compone di: *corte esclusiva* (mq 19.5 circa - foto 2, 3, 4) e tre ambienti interni distinti e separati da tamponature interne (mq 42.5 circa). I tre ambienti interni sono catastalmente identificati come *locale deposito* (foto 5, 6), *cantina* (foto 11, 12, 13) e *ripostiglio* (foto 10). Essi risultano corrispondenti a quanto riportato nella planimetria catastale ed in linea con la destinazione d'uso assegnata alla costituzione dell'unità. Nell'immagine n. 3 "Pianta catastale" è evidente la suddivisione descritta.

Immagine n. 2

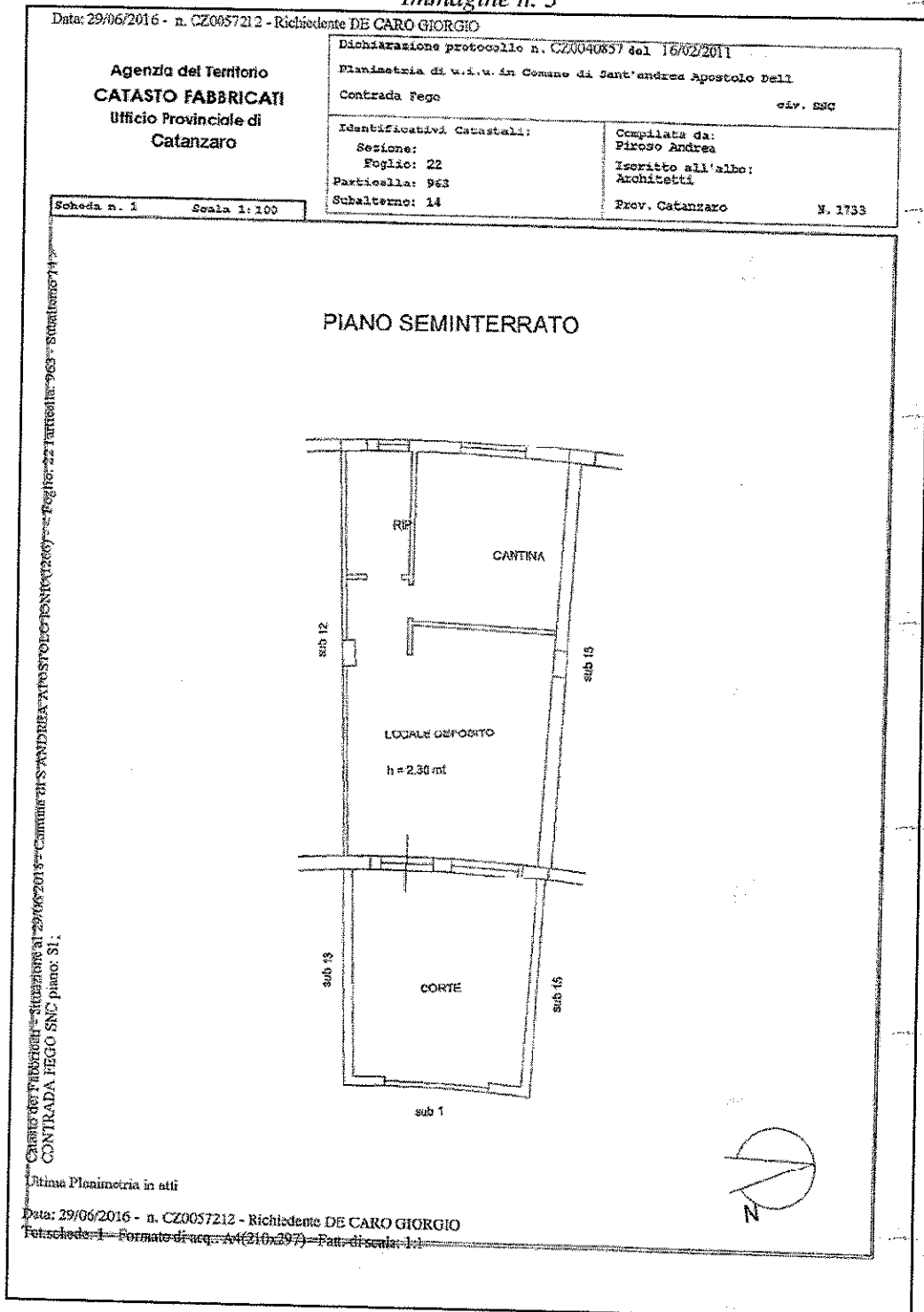


Elaborato planimetrico

In merito all'effettivo uso dell'unità in oggetto va però evidenziato che in sede di rilievo è stato possibile verificare che essa è stata di fatto utilizzata a scopo abitativo (probabilmente residenziale-stagionale) essendo i tre ambienti suddetti attrezzati e dotati di impianti ed elementi di

tipo sanitario per uso bagno (il locale ripostiglio) e cucina/soggiorno (il locale deposito, nel quale si trovano gli attacchi per l'impianto idrico/fognario).

*Immagine n. 3*



*Pianta catastale*

Tale uso è evidenziato nel report fotografico (foto dettaglio 7, 8, 9), e desumibile dalla presenza all'esterno, nell'area corte, di una caldaia allacciata alla rete del gas (foto dettaglio 4).

Il regolare uso abitativo, non riportato nella documentazione catastale, potrà essere verificato ed identificato solo a valle della visione della documentazione autorizzativa, operazione in corso di espletamento.

Il rilievo a vista porta comunque ad affermare che lo stato generale dell'unità immobiliare è in buone condizioni. Bisogna considerare d'altronde che l'immobile è di recente edificazione e l'utilizzo è stato ad oggi evidentemente limitato.

Sebbene non occupato stabilmente, infatti, si presenta in uno stato conservativo idoneo, e la presenza di impianti igienico sanitari, nonché la presenza e l'allaccio ad impianti idrico/fognari, ne consentono un uso abitativo che, se non già regolarizzato, potrebbe essere così modificato previa acquisizione dei giusti titoli e pagamento degli eventuali oneri dovuti.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

La regolarità ed i titoli in forza dei quali l'unità immobiliare è stata realizzata, il suo stato effettivo di possesso (non risulta oggi occupata o affittata), e tutte le necessarie verifiche utili alla stima della stessa, sono, alla data odierna, in fase di verifica.

Si segnala infatti che in sede di sopralluogo (di cui si allega verbale), l'accesso è stato consentito non già dal soggetto debitore, bensì dal liquidatore e legale rappresentante pro-tempore del soggetto debitore.

## CONCLUSIONI

Il bene immobile descritto è in uno stato di conservazione buono e può essere da subito occupato per l'uso consentito.

Rispetto all'uso consentito (uso commerciale, deposito) ne sarà stimato il valore. Data però la presenza di impianti, la stima potrà eventualmente essere comparata all'uso abitativo (detratti gli eventuali oneri e spese per il cambio di destinazione d'uso) che ne potrebbe dare una migliore e più vantaggiosa valutazione.

Ovviamente la stima sulla destinazione d'uso diversa da quella ufficialmente riportata nella documentazione catastale acquisita agli atti sarà effettuata a valle di una formale richiesta da parte del g.e.

SI ALLEGA VERBALE SOPRALLUOGO TECNICO eseguito in data 05/07/2016.

Catanzaro, 22.07.2016

Il Tecnico incaricato

Arch. Giorgio De Caro



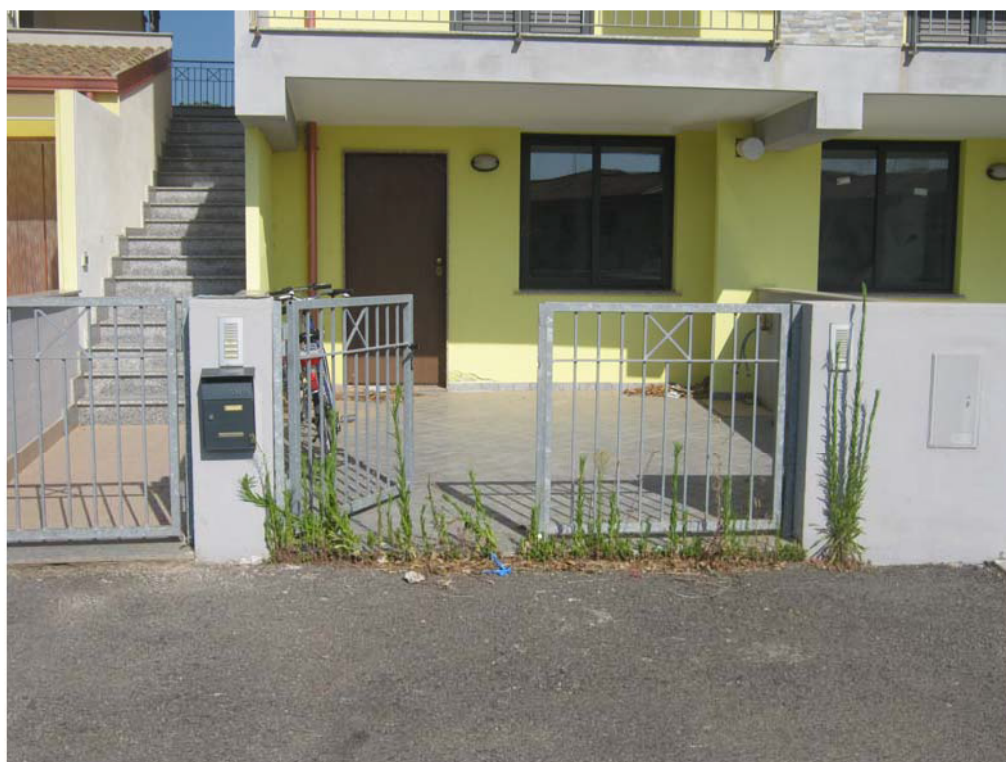
**ALLEGATO**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Report fotografico LOTTO UNICO** (n.b.: l'identificazione degli ambienti interni riprende quanto indicato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del territorio)

**Foto 1** – vista 1 – Esterno fabbricato – lato accesso



**Foto 2** – vista 2 – Prospetto fabbricato (dettaglio accesso unità in oggetto)



**Foto 3 - Corte esterna**



**Foto 4 - Vista caldaia/allaccio gas**



**Foto 5** – Locale deposito (vista 1)



**Foto 6** – Locale deposito (vista 2)





**Foto 7** – Particolare impianti (zona locale deposito)



**Foto 8** – Dettaglio parete locale deposito (possibilità di uso angolo cottura)



**Foto 9** - Accesso ripostiglio (locale adibito a bagno)



**Foto 10** - Vista ripostiglio (locale adibito a bagno)



**Foto 11 - Locale cantina (vista 1)**



**Foto 12 - Locale cantina (vista 2)**



**Foto 13** - Locale cantina (vista 3)





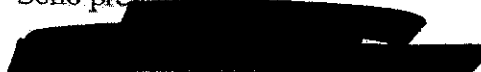
**Verbale Sopralluogo CTU del 05-07-2016**

Io sottoscritto, arch. Giorgio De Caro, nato a Catanzaro il 19.07.1976, C.F. DCR GRG 76L19 C352B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1672 su regolare incarico del Tribunale di Catanzaro conferitomi in data 14-06-2016 dichiaro di aver eseguito un sopralluogo tecnico sui luoghi relativi all'Esecuzione Immobiliare n. 71/2016 di cui redigo il seguente

**VERBALE**

In data 05-07-2016 alle ore 09.00 mi recavo con proprio automezzo presso l'immobile sito nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio per eseguire i rilievi tecnici e fotografici per la stesura della perizia richiesta.

Sono presenti:

 (in qualità di Liquidatore)

Procedo quindi ai rilievi suddetti dai quali emergevano le seguenti considerazioni:

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Le operazioni peritali sono state terminate alle ore 08.35

Il presente verbale viene sottoscritto da tutti i pervenuti riportati in precedenza.

Sant'Andrea Apostolo dello Ionio li, 05-07-2016

Per le parti



Il Tecnico incaricato  
Arch. Giorgio De Caro

*Giorgio De Caro*

Si allega:

1. ~~\_\_\_\_\_~~
2. ~~\_\_\_\_\_~~

## **Allegati 8**

**8a**

**copia Certificato Destinazione Urbanistica e Vincoli  
comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz)**



**COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO JONIO**  
**88060 (PROVINCIA DI CATANZARO)**

**SERVIZIO**  
**URBANISTICA - EDILIZIA - DEMANIO -**  
**AMBIENTE - TERRITORIO - COMMERCIO -**  
**CIMITERO - SEGRETRIA - AFFARI GENERALI**  
Tel. 0967/44102-int. 5- fax 0967-47158  
mail: salvatore.paravati@santandrea.gov.it  
salvatore.paravati@pec.santandrea.gov.it

Vista l'istanza presentata in data 25/08/2016 dall'Arch. Giorgio De Caro;  
Visto l'articolo 30 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;  
Vista la legge n. 353/2000;  
Visto il catasto delle aree percorse dagli incendi;  
Visto il P.R.G. di questo Comune;  
Visto il Decreto della Regione Calabria n. 21709 del 01/12/2009;  
Vista la L.R. n.19/2002;  
Vista la L.R. n.40 del 31/12/2015 e s.m.i.;  
Visto il P.L. "Euroluci 2" in loc. fego;

**SI CERTIFICA**

- che il terreno riportato in catasto come segue, nel Piano Regolatore Generale di questo Comune ha la sottoindicata destinazione urbanistica:

**FOGLIO 22 PARTICELLE n. 963**

Zone di piano

- ZONA C8- RESIDENZIALE DI ESPANSIONE -loc. Fego.

Si certifica, altresì, che relativamente ai detti beni, a tutt'oggi, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia in carta libera per uso consentito dalla legge.

Sant'Andrea Jonio li, 25/08/2016



Il Responsabile del Servizio  
Geom. Salvatore Paravati

**8b**

**copia atti (Permesso di Costruire) reperiti presso il comune  
di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz)**

**COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO JONIO**  
**PROVINCIA DI CATANZARO**

Permesso N. 765

Del 22.09.2008

Pratica n.05 Del 13.02.2008

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Vista la richiesta del 13.02.2008 prot. n. 887, presentata da [redacted] ed ivi residente, nella qualità di legale rappresentante della società [redacted] con sede in [redacted] tendente ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di fabbricati residenziali nel lotto n.1 del P.L. [redacted] in loc. Fego;

Vista la legge 28. gennaio 1977,n.10;

Visto il P.R.G. e N.T.A vigenti;

Visto il Regolamento edilizio al momento vigente;

Vista la legge Regionale n.19 del 16.4.2002;

Visto il testo unico dell'edilizia(D.P.R. n.380/2001)e succ.modifiche ed integrazioni;

Vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata in luogo del parere igienico-sanitario, a firma dell'ing. Nicola Romeo Arena;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 25.03.2008, sul progetto presentato;

Visto il P.L. e la relativa convenzione urbanistica stipulata in data 30.05.2007;

Vista la ricevuta di pagamento dell'importo di euro 18.240,84 relativa al contributo di costo di costruzione dovuto e calcolato sulla scorta della tabella presentata;

Vista la ricevuta di pagamento dell'importo di euro 6.911,08 relativa al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;

Vista la ricevuta di pagamento di euro 516,00 per diritti di Segreteria;

**RILASCIATA**

A [redacted], sopra generalizzato, nella qualità di legale rappresentante della società [redacted] il presente permesso di costruire per la costruzione di fabbricati residenziali nel lotto n.1 del P.L. [redacted] in loc. Fego meglio riportati nei grafici e relazione di progetto che ne formano parte integrante;

**CONDIZIONI GENERALI**

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- c) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al DLgs 19 novembre 1994, n. 626;
- d) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- e) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- f) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- g) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- h) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- i) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi della presente concessione, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
- j) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;

k) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;

l) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia;

m) Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati il D.L. e l'impresa che dovranno firmare per accettazione. Contestualmente all'inizio dei lavori dovrà essere presentato il documento unico di regolarità contributiva (DURC).

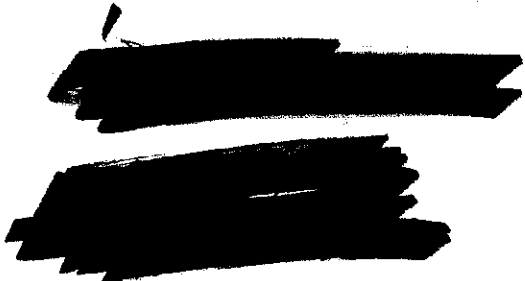
I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio e completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

n) Siano rispettate le prescrizioni imposte dal servizio indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche del Dipartimento LL.PP. della regione Calabria.

Il responsabile istruttore  
Geom. Salvatore Paravati



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Ing. Maurizio Lijoi

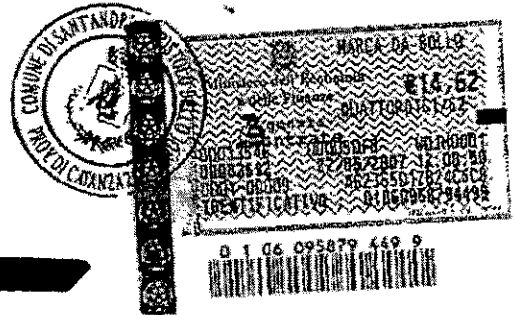


**8c**

**copia atti (Convenzione urbanistica) reperiti presso il  
comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz)**



Repertorio  
N.ro. 04/2007



CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE " [REDACTED]

L'anno duemilasette il giorno trenta del mese di maggio, presso la residenza comunale di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, piazza Enrico Berlinguer, 5, nell'ufficio di Segreteria.

Dinanzi a me Predestini dott. Vincenzo, Segretario del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, autorizzato a ricevere gli atti del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

Il geom. Paravati Salvatore nato a Cutro il 05/10/1954, residente in Sant'Andrea Apostolo dello Jonio alla via Giuseppe Dossetti n.2, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune predetto, C.F. [REDACTED] che rappresenta nella sua qualità di responsabile del servizio urbanistica-manutentivo;

Il Sig. [REDACTED] ivi residente allo [REDACTED] il quale dichiara di agire in nome e per conto della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in qualità di legale rappresentante, munito dei necessari poteri, come da atto certificato della C.C.I.A.A. che viene allegato sotto la lettera "A" di seguito chiamato lottizzante, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica di contrattare io segretario sono personalmente certo.

PREMESSO

- che la società [REDACTED] hanno presentato un piano di lottizzazione del terreno di loro proprietà sito in Marina di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio distinto nel N.C.T. al foglio n. 22 particelle n. 101, 102, 124, 145,

[REDACTED]

561, 593, 595 e 610;

-Che successivamente con atto di compravendita -appalto n. 64904 di rep del 10.05.2007, redatto davanti al Notaio dott. Antonio Andreacchio, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha ceduto alla società [REDACTED] la titolarità del progetto del piano di lottizzazione dell'area oggetto della compravendita individuata in catasto terreni al foglio n.22 con le particelle n.ri 561-593-595-610 di complessivi Ha 1.28.72, riservandosi espressamente il diritto di superficie sulla parte a lui spettante del terreno facente parte della lottizzazione e cioè di costruire sulla parte superficiaria;

- che il piano di lottizzazione è redatto secondo le indicazioni del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale);
- che ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 il Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio può rilasciare l'autorizzazione;
- che il Piano di Lottizzazione ha ottenuto il nulla-osta della Regione Calabria - Dipartimento gestione del territorio di cui alle leggi regionali n. 20/1980 e n. 15/1981, giusta nota n° 2528 del 7.11.2006 ;
- che è pervenuto il parere geomorfologico con esito favorevole da parte della Regione Calabria-Dipartimento LL.PP.-servizio indagini geologiche con nota n° 9064 del 15.12.2006 reso ai sensi dell'art. 13 della legge n.64/74;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 07 del 30.01.2007 ha approvato il detto Piano di Lottizzazione unitamente allo schema di convenzione con prescrizioni-allegato "B";
- che la Commissione edilizia comunale nella seduta del 18.04.2007 ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie;
- che è necessario disciplinare i rapporti tra i lottizzanti ed il Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio in ordine agli adempimenti di legge inerenti l'approvazione di un piano di lottizzazione e in ordine ai tempi e alle modalità di attuazione del medesimo;

[REDACTED]

TANTO PREMESSO

tra il Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio rappresentato dal geom. Paravati Salvatore nella sua espressa qualità di responsabile del servizio Urbanistica-manutentivo ed il Sig. [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] in nome e per conto dei lottizzanti.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Fanno parte integrante del presente atto le premesse, lo stralcio delle norme di attuazione e le planimetrie dello strumento urbanistico vigente riferiti ai terreni interessati; gli allegati e le norme tecniche di esecuzione del Piano di lottizzazione con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle cubature, nonché il parere geomorfologico di cui all'art. 13 della legge 02.02.1974 n° 64, ed il parere della sezione urbanistica Regionale ai sensi delle leggi regionali n° 20/80 e n° 15/81;

ART. 2 - I lottizzanti si obbligano per sé, successori ed aventi causa o qualsiasi titolo ad osservare, nell'utilizzazione edilizia delle aree di sua proprietà, le prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente e le previsioni del piano di lottizzazione.

Le costruzioni dovranno essere edificate secondo la volumetria e le caratteristiche previste nel piano di lottizzazione. I progetti dei singoli fabbricati saranno comunque soggetti all'approvazione da parte del Comune con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

ART. 3 - Divenuto operante il piano di lottizzazione in argomento, i lottizzanti ed i suoi aventi causa si impegnano a chiedere le concessioni edilizie entro sette anni.



I lavori relativi dovranno essere iniziati, entro un anno dalla data del rilascio dei permessi di costruire e ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

ART. 4 - I lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti al piano di lottizzazione e precisamente:

1) - opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade e parcheggi;
- b) rete idrica e fognante;
- c) rete elettrica, telefonica;
- d) verde attrezzato e pubblica illuminazione;

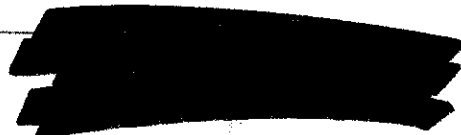
2) - opere di urbanizzazione secondaria:

La spesa relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria non potrà, comunque, essere inferiore dell'importo dovuto quale contributo per l'urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 5 della legge n° 10/77, computato secondo le tabelle regionali recepite dal Comune e secondo le tabelle di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 30.05.2005

In luogo delle opere di urbanizzazione secondarie, i lottizzanti dovranno versare al Comune l'importo di quanto dovuto ai sensi del citato art. 5 e secondo le tabelle di cui alla deliberazione di giunta Comunale n. 53 del 30.05.2005, con riferimento alle concessioni che saranno rilasciate. Tale importo dovrà essere corrisposto in unica soluzione o all'atto del rilascio delle singole concessioni.

I lottizzanti dovranno provvedere a proprie cure e spese ad eseguire gli allacciamenti della rete viaria, della rete elettrica, della rete fognante, della rete idrica, della rete scolo acque piovane e della pubblica illuminazione alle corrispondenti reti e pozzetti comunali preesistenti e funzionanti.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in correlazione ai termini previsti all'art. 3 per la richiesta dei permessi di costruire.



ART. 5 - I lottizzanti cedono al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, così specificate:

- a) Strade e parcheggi;
- b) Aree per servizi e/o per verde pubblico;

Dette aree, la cui superficie è precisata nel P. di L., verranno trasferite gratuitamente al Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, libere da persone e cose, senza gravami e trascrizioni pregiudizievoli. La cessione avverrà all'atto della sottoscrizione della presente convenzione con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione qualora, per qualsiasi ragione, le aree destinate all'edificazione non venissero utilizzate dagli stessi lottizzanti o suoi aventi causa, anche in parte.

Le aree destinate a standards devono intendersi destinate al soddisfacimento delle diverse categorie di attrezzature alla cui definitiva finalizzazione provvederà l'autorità comunale alla luce delle specifiche necessità territoriale.

ART. 6 - Tutte le opere, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal piano di lottizzazione approvato e particolarmente ai progetti esecutivi delle opere stesse.

STRADE - Dovranno avere l'ubicazione e la larghezza previste nel P. di L. e risultare finite di pavimentazione sia sul corpo stradale che sui marciapiedi nonché complete delle opere per la raccolta e lo smaltimento dell'acqua piovana ( cunette, caditoie, griglie, collettori ).

PARCHEGGI - Dovranno essere realizzati in analogia a quanto previsto per le strade.

FOGNATURE - Le fognature, con reti separate, dovranno avere dimensioni e caratteristiche atte a smaltire le acque bianche e nere dell'insediamento; esse dovranno essere convogliate nelle rispettive fognature comunali esistenti individuate dal Comune.

RETE IDRICA - La rete idrica dovrà essere di dimensioni tali da assicurare il fabbisogno dell'insediamento proposto; i lottizzanti dovranno inoltre realizzare a propria cura e spese l'allaccio alla rete comunale esistente individuata dal Comune.



RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE- L'impianto per la fornitura di energia elettrica e quello di pubblica illuminazione, dell'intero comparto edificatorio, sarà eseguito a totale spesa dei lottizzanti, previe necessarie intese con gli organi dell'ENEL e del Comune.

Il consumo dell'energia elettrica e la relativa manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica saranno a carico del Comune solo dopo il collaudo dell'impianto e la cessione dello stesso al Comune.

RETE TELEFONICA- La rete dovrà avere dimensioni tali da assicurare il fabbisogno degli abitanti previsti;

ART. 7 - L'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui ai paragrafi precedenti, dovrà essere eseguita conformemente ai progetti presentati ed approvati contestualmente alla presente convenzione.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi comunali ed il collaudo dei lavori stessi è riservato al Comune che si avvarrà di tecnici di sua fiducia; le spese tecniche di collaudo saranno a carico dei lottizzanti.

ART. 8 - Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle strade e delle altre opere potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree ed impianti di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio dei permessi di costruire nello stesso ambito dei singoli lotti è subordinato, comunque, all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.

ART. 9 - I lottizzanti cedono al Comune, tutte le costruzioni, gli impianti e i manu-

fatti elencati nell'art. 4 e relativi ad opere di urbanizzazione primaria al momento del loro collaudo definitivo.

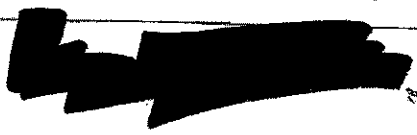
ART. 10 - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico dei lottizzanti fino alla data della loro consegna al Comune.

ART. 11 - I lottizzanti si obbligano a tracciare a proprie cure e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria (con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti).

ART. 12 - Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata col Comune. In caso diverso, e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra trasferiti, il lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 13 - I proprietari delle aree lottizzate ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno comunque osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 14 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In sede di esame dei progetti esecutivi dei fabbricati potranno essere consentite modificazioni planovolumetriche degli insediamenti a condizione che non vengano snaturate le caratteristiche generali del piano di lottizzazione. Potranno essere altresì consentite variazioni nella ubicazione degli edifici od accorpamenti



degli stessi, purché compatibili con la normativa di zona del P.R.G. vigente e purché non costituiscono variante al piano di lottizzazione approvato.

Fermo restando l'impianto urbanistico e la volumetria complessiva, in sede di frazionamento possono essere tollerati lievi di scostamenti, sempre che la somma delle singole aree frazionate equivalga rispettivamente al totale delle aree pubbliche e di quelle private.

ART. 15 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di agibilità dei locali fino a quando non si sia adempiuto ai patti e condizioni della presente convenzione.

ART. 16 - I lottizzanti si impegnano a presentare e a far presentare, per il rilascio della concessione ad edificare, il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente e a realizzare e a far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i limiti dell'approvazione data dall'organo Comunale predetto

ART. 17 - A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del piano di lottizzazione nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, i lottizzanti rilasciano al Comune di San'Andrea Apostolo dello Ionio, all'atto della stipula della presente un atto di fideiussione [redacted] contratta in data 26.04.2007 con la compagnia [redacted] con sede in [redacted] [redacted] dell'importo di € 333.303,95 (euro trecentotrentatretrecentotré/95) corrispondente al costo complessivo delle opere a suo carico elencate nell'art. 4 al punto 1 come da computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primarie.

Lo svincolo della cauzione avverrà entro sessanta giorni dalla data del collaudo definitivo delle dette opere.

Le operazioni di collaudo dovranno compiersi entro tre mesi dalla data di ultimazione

[redacted]





ART. 22 - Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi, regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il presente atto viene letto agli intervenuti, i quali riscontrato conforme alle loro volontà con me lo sottoscrivono.-----

Letto, approvato e sottoscritto.

LA DITTA LOTTIZZANTE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Salvatore Paravati

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Vincenzo Prefestini



**8d**

**copia Comunicazione Diniego Agibilità reperita presso il  
comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz)**



**COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO JONIO**  
**88066 (PROVINCIA DI CATANZARO)**

Prot.n. 1296 del 23.02.2011

Racc.ar

Oggetto: istanza dell'11.02.2011, per rilascio certificato agibilità lotto n.1-P [REDACTED] COMUNICAZIONE  
E PREAVVISO DI DINIEGO AI SENSI DELL'ART.10-BIS DELLA LEGGE 7.8.1990, N.241 E S.M.I.

Con riferimento all'istanza in oggetto indicata acquisita al prot.dell'Ente in data 11.2.2011 n.1011, facendo seguito alla comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 1047 del 14.02.2011 e vista la convenzione urbanistica n.04/2007 di repertorio stipulata in data 30.05.2007, si comunica che l'istanza non può essere accolta per i seguenti motivi:

- Agli atti dell'ufficio non risulta pervenuto il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Dagli stessi atti non risulta che siano state ancora cedute le aree e le opere;
- che l'art.15 della convenzione urbanistica stipulata, recita: "resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di agibilità dei locali fino a quando non si sia adempiuto ai patti e condizioni della presente convenzione".

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10-bis della legge n.241/1990 e s.m.i. si rende noto che l'istante ha diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopraindicati che ostano all'accoglimento dell'istanza, entro il termine perentorio di giorni 10(dieci) dalla data di ricevimento della presente comunicazione. Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Salvatore Paravati

COMUNE DI SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO JONIO

(Prov.di CATANZARO)

UFFICIO MESSI COMUNALI

Registro cronologico n.

La'anno duemilaundici, il giorno 24 del mese di FEBBRAIO io sottoscritto [REDACTED] Vigile Urbano Notificatore del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, ho notificato la presente comunicazione [REDACTED] spedendone copia in plico racc.ar dall'ufficio postale di S.Andrea Jonio in data odierna.

IL VIGILE NOTIFICATORE

[REDACTED]

## **Allegati 9**

**9a**

**copia dati Osservatorio mercato immobiliare**

Cerca:   Seguiaci anche su:

[L'Agenzia](#)
[Il tuo profilo fiscale](#)
[Cosa devi fare](#)
[Strumenti](#)
[Documentazione](#)
[Servizi online](#)

 Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari](#) - [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** S ANDREA APOSTOLO IONIO

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA LITORANEA

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	500	L	2,2	2,5	N
Negozi	NORMALE	1050	1200	L	6,2	7,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**9b**

**copia dati on-line Locali magazzino in vendita a  
Sant'Andrea Apostolo dello Jonio**



[Guida](#)
[Categorie immobiliari](#)
[Schede immobili](#)
[Schede immobili](#)

**Altri annunci immobiliari: Case in vendita San'Andrea Apostolo dello Ibleo**

**Realizza su misura** Pubblicazioni

**Trovati anche**  
 Realizza su misura in vendita nelle località circostanti.

**Magazzino, Sovato (CZ)**

155 mq | 1 locale | **€ 150.000**

Magazzino commerciale con 431 mq di terreno adiacente al fabbricato, ad essere convertito in abitazione in un'area...

 [Contatta](#)

**Magazzino, Sovato (CZ)**

24 mq | 1 locale | **€ 150.000**

vendita di un locale commerciale di 24 mq con terreno adiacente di 245 mq...

 [Contatta](#)

**Magazzini, Sovato (CZ)**

67 mq | **€ 88.000**

magazzino commerciale di 67 mq con terreno adiacente di 245 mq...

 [Contatta](#)

**Magazzini, Sovato (CZ)**

88 mq | 1 locale | **€ 125.000**

magazzino commerciale in zona commerciale di 88 mq con terreno adiacente di 245 mq...

 [Contatta](#)

**Casa Umbra, S. Salvatore (CZ)**

100 mq | **€ 190.000**

caseggiato in zona residenziale con 100 mq di terreno adiacente...

 [Contatta](#)

**Magazzino, Salsano (CZ)**

54 mq | 1 locale | **€ 40.000**

magazzino commerciale in zona industriale con terreno adiacente di 245 mq...

 [Contatta](#)

**Via Cilea 38, Sovato (CZ)**

30 mq | 1 locale | **€ 100.000**

appartamento in zona residenziale con 30 mq di terreno adiacente...

 [Contatta](#)

**Magazzino, Bayoli (CZ)**

75 mq | **€ 30.000**

magazzino commerciale in zona industriale con terreno adiacente di 245 mq...

 [Contatta](#)

**Residence Leotta, Salsano (CZ)**

60 mq | 1 locale | 1 bagno | **€ 50.000**

appartamento in zona residenziale con 60 mq di terreno adiacente...

 [Contatta](#)

**Alleanz**

Assistenza sanitaria per te e la tua famiglia

Dati di anagrafe:

**Clicca qui**



**Cerca per tipologia**

Immobiliare
  Servizi
  Assistenza
  Assicurazione
  Auto
  Borse
  Casa
  Cinema
  Cucina
  Digi
  Educazione
  Energia
  Finanza
  Giochi
  Lavoro
  Libri
  Musica
  News
  Salute
  Sport
  Tecnologia
  Turismo
  Viaggi
  Altro

**Cerca per comune**



Casa e appartamenti Uffici e negozi Stanze

Agenzie immobiliari | Pubblica annuncio

Raffina la ricerca

Magazzino in vendita a Sant'Andrea Apostolo Dello Jonio (pr. di Catanzaro)

Contratto

Categoria

Provincia

Comune

nel raggio di

Tipologia

Sottotipologia

Superficie

Locali

Prezzo minimo  €

Prezzo massimo  €

1 risultati

ordina per : Data | Prezzo | Locali | Mq

Magazzino in Vendita a Davoli

€ 30.000



Magazzino uso deposito (categoria C/2) con bagno in zona centrale di Davoli Marina. immobiliare Sovorato di Totino Vito.

75 mq

[Visualizza](#)

Trova

Trova casa a:

- > Catanzaro
- > Aiti
- > Amaroni
- > Anzio
- > Anzill
- > Argento
- > Badolato
- > Belcastro
- > Borgia
- > Botroello
- > Lista comuni (+)

**9c**

**copia dati on-line Locali magazzino in affitto a Sant'Andrea  
Apostolo dello Jonio**



Catania > Catania (provincia) > Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (CT)

### 4 Annunci immobiliari: Case in affitto Sant'Andrea Apostolo dello Ionio

**Resulti da mappa** 190 elementi

**Trovi anche**  
Resulti per commerciali in affitti nelle località circostanti.

**Magazzino, Soverato (CT)**

60 mq | 1 locale

**€ 400**  
al mese

magazzino commerciale collegato al centro di Soverato, in collezione a ristrutturare...

**IMMOBILIARE** Contatta

**Magazzino, Soverato (CT)**

50 mq | 1 locale

**€ 450**  
al mese

locali in zona centrale di Soverato, magazzino ad uso commerciale (per chi) ristrutturare in presenza...

**IMMOBILIARE** Contatta

**Ufficio, Soverato (CT)**

100 mq | 153

**MMOBIL SOVERATO**

locali completamente ristrutturati con impianti indipendenti composto da 6 camere con relativo bagno...

**IMMOBILIARE** Contatta

**Magazzino, Soverato (CT)**

55 mq | 1 locale

**€ 550**  
al mese

magazzino di uso commerciale (per chi) in zona centrale, in soluzione commerciale in complesso di 50mq...

**IMMOBILIARE** Contatta

**Imposta filtri** Impostati (0)

**Zona / Frazioni**  
Tutto

**Categoria**  
[Seleziona]

**Tipologia**  
Tutti gli immobili

**Prezzo minimo**  
Seleziona

**Max metratura**  
Seleziona

**Locali** Bagni  
Seleziona Seleziona

**Box / Posto auto** Giardino  
Seleziona Seleziona

**Riscaldamento** Solo annunci da  
Seleziona Seleziona

Bollette  Terrazzo  Ascensore

Solo annunci con foto

Includi località circostanti

## **Allegato 10**

**certificato attestante i contratti di locazione in essere  
sull'immobile esecutato**

Catanzaro, 12 settembre 2016


Arch. DE CARO Giorgio  
in qualità di CTU  
CATANZARO

Prot. N° 0039745 /2016

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare n. 71/2016 R.G. del Tribunale di Catanzaro. Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria sul nominativo [REDACTED] in qualità di proprietaria, relativamente all'unità immobiliare ubicata nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (CZ), identificata catastalmente al foglio n. 22 particella 963 sub 14, non risultano contratti di locazione e/o di comodato registrati.

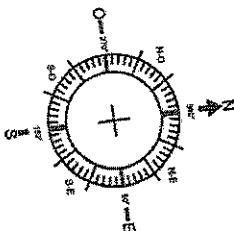
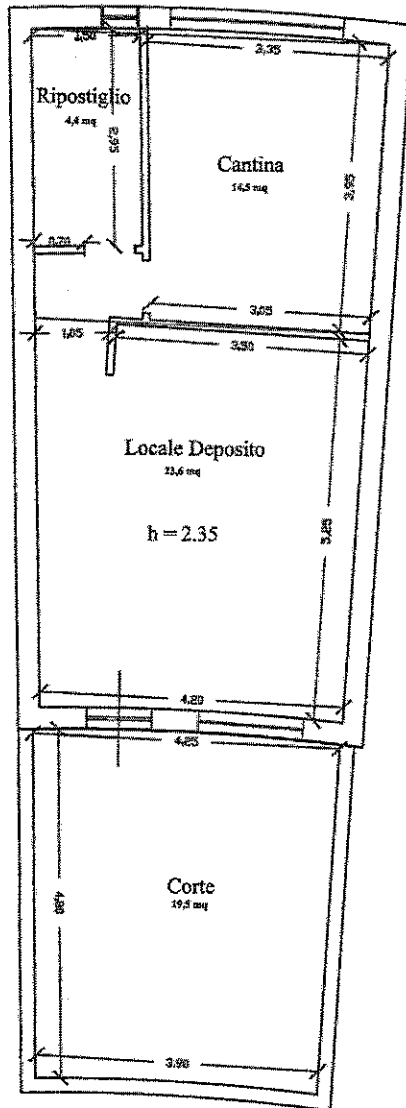
IL FUNZIONARIO  
(Francesco Scerbo)\*



\*firma su delega del Direttore Provinciale (Vincenzo Giuseppe A. Regio)

# **Allegato 11**

planimetrie di rilievo stato dei luoghi



Rilievo Stato di fatto - Quantificazione superfici Locale E.I. 71/16 - f. 22 p.la 963 sub 14 N.C.E.U. Sant'andrea Apostolo dello Jonio (CZ)			
Data 05-07 2016	Eseguito: Arch. De Caro G.	Committente: Tribunale di Cz	Ed. 01
Rev. A	Progetto: Arch. De Caro G.	Scala: 1:100	Tav. 1



## **Allegato 12**

**Repertorio fotografico (il reperto completo è fornito su  
supporto informatico digitale)**

**ALLEGATO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Report fotografico LOTTO UNICO** (n.b.: l'identificazione degli ambienti interni riprende quanto indicato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del territorio)

**Foto 1** – vista 1 – Esterno fabbricato – lato accesso



**Foto 2** – vista 2 – Prospetto fabbricato (dettaglio accesso unità in oggetto)



**Foto 3** - Corte esterna



**Foto 4** - Vista caldaia/allaccio gas



**Foto 5** – Locale deposito (vista 1)



**Foto 6** – Locale deposito (vista 2)





**Foto 7** – Particolare impianti (zona locale deposito)



**Foto 8** – Dettaglio parete locale deposito (possibilità di uso angolo cottura)



**Foto 9** - Accesso ripostiglio (locale adibito a bagno)



**Foto 10** - Vista ripostiglio (locale adibito a bagno)



**Foto 11 - Locale cantina (vista 1)**



**Foto 12 - Locale cantina (vista 2)**





**Foto 13** - Locale cantina (vista 3)

