

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

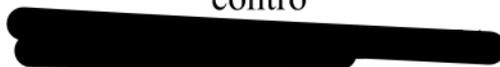
## Consulenza Tecnica d'Ufficio nel

Procedimento Esecutivo Immobiliare  
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni

al n° 18/2024

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro



### Relazione Tecnica e Allegati

Catanzaro li 13/09/2024

*Il Giudice*

Dr. Mercuri Luca

*Il C.T.U.*

Dott. Arch. Raffaella Squillace

---

## **Indice**

<b>Introduzione.....</b>	<b>1</b>
<b>Quesito n. 1 .....</b>	<b>2</b>
Identificazione del bene .....	2
Confini , dati catastali e ortofoto .....	3
Rappresentazione fotografica del bene.....	5
<b>Quesito n. 2 .....</b>	<b>17</b>
Titolo di proprietà del bene oggetto dell'esecuzione.....	17
<b>Quesito n. 3 .....</b>	<b>19</b>
Stato di possesso del bene oggetto dell'esecuzione.....	19
<b>Quesito n. 4 .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima adottato e valutazione .....	20
<b>Quesito n. 5.....</b>	<b>23</b>
Formazione dei lotti.....	23
<b>Quesito n. 6 .....</b>	<b>25</b>
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.....	25
<b>Quesito n. 7 .....</b>	<b>26</b>
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	26
<b>Quesito n. 8.....</b>	<b>30</b>
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	30
<b>Quesito n. 9 .....</b>	<b>30</b>
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	30

<b>Quesito n. 10 .....</b>	<b>33</b>
Possibilità di sanatoria opere.....	33
<b>Quesito n. 11 .....</b>	<b>34</b>
Impianti esistenti e situazione energetica.....	34
<b>Riepilogo valutazione .....</b>	<b>35</b>

## Introduzione

-----

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 11 luglio 2024 è stato nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 18/2024 vertente tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. e la signora [REDACTED] successivamente in data 15 luglio 2024 ha prestato giuramento telematico per incarico valutazione compendio immobiliare, prendendo nozione del mandato affidatogli.

Esaminati in studio gli atti del procedimento, effettuate le opportune richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Zagarise (Cz) , il C.T.U. è stata informata, dal Custode nominato Avv. Giovanni Caridi, sulla data per l'espletamento del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, per il giorno 31 luglio 2024 a mezzo mail-pec; avendo presenziato al suddetto sopralluogo di quest'ultimo è stato redatto un verbale dall'Avv. Caridi e sottoscritto anche da me medesima [ALL. 1], in tale data erano presenti la Sig.ra [REDACTED]

che hanno permesso così l'accesso all'unità immobiliare, sottoscrivendo quindi entrambi il verbale di sopralluogo [ALL. 1].

## Quesito n. 1

*“Identificazione del bene oggetto del pignoramento.”*

-----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile che consiste in un fabbricato costituito da un piano seminterrato con categoria catastale di “magazzino e/o locale di deposito” e un piano terra a destinazione residenziale con corte annessa di pertinenza esclusiva, ubicato nel Comune di Zagarise in Provincia di Catanzaro, nello specifico in **Via della Canonica** snc - CAP 88050.

L’ubicazione dell’immobile è in una zona semicentrale dell’antico borgo di Zagarise, quest’ultimo si apre nei pressi dei boschi della Sila e si divide in due nuclei, dei quali il primo sviluppato intorno alla torre normanna e alla Chiesa del Ritiro e il secondo intorno alla Chiesa Madre. Entrambi sono attraversati da stradine lastricate, vicoli coperti da archi in pietra che collegano i quartieri fra loro, aprendo ad un unico centro abitato con vista sul mare. Il paese fa parte del Parco Nazionale della Sila.

L'esatta destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente [ALL. 3], risulta essere ZONA B: "Aree urbane di Completamento residenziale", in queste aree ricadono tutte le parti del territorio già interessate all'edificazione e dotate totalmente e/o parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e può essere ammesso anche l'uso non residenziale Art. 20 N.T.A. del P.R.G..

### **Identificazione catastale Lotto Unico**

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, identificata al N.C.E.U. del Comune di Zagarise al foglio **14**, particella **545**, subalterno **1**, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 148, superficie catastale escluse aree scoperte mq 148, rendita catastale euro 238,34, e particella **545**, subalterno **2**, Categoria C/2, Classe 1, superficie catastale mq 148, superficie catastale escluse aree scoperte mq 107, rendita catastale euro 105,00, in testa a [REDACTED] a a Zagarise il [REDACTED] C.F. [REDACTED], eseguita.

Il fabbricato in oggetto consiste, più precisamente, in un appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, ed è

composto da un locale/magazzino della consistenza catastale di 107 mq al piano seminterrato e da un appartamento al piano terra di cinque vani più accessori con accesso dalla corte di pertinenza esclusiva, confinante a SUD-EST con Via della Canonica, a SUD-OVEST con [REDACTED], e a NORD-EST e NORD-OVEST con Strada Comunale sulla quale si trova anche l'unico accesso al piano seminterrato, salvo altri.

### Ortofoto





**Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento coordinate 39.00032 N, 16.65930 E**

### **Rappresentazione fotografica del bene**

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 14, p.lla 545, sub 1 e sub. 2 ; il fabbricato in oggetto , sviluppato su piano seminterrato quale magazzino e piano terra a destinazione residenziale di 6,5 vani catastali, è ubicato nel Comune di Zagarise in Provincia di Catanzaro, **Via della Canonica snc - CAP 88050.**



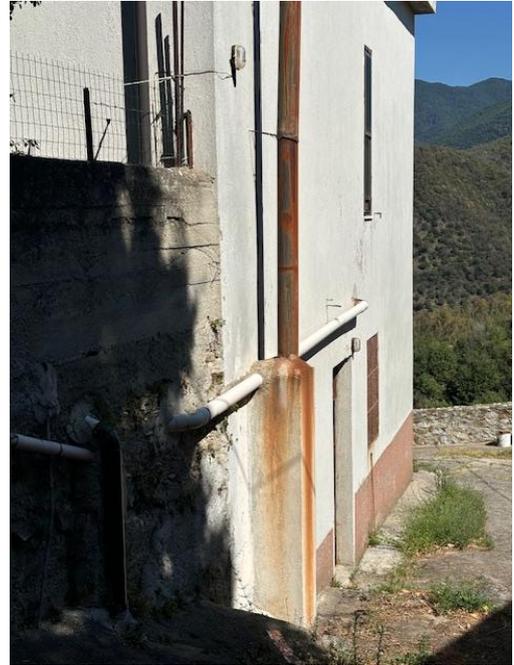
**Figura 2 e 3 : Viste prospetto INGRESSO PRINCIPALE PEDONALE del fabbricato da Via della canonica e INGRESSO DIRETTO al piano seminterrato da Strada Comunale**

La categoria catastale dell'appartamento al piano terra è A/3 ovvero *“Abitazioni di tipo economico”*.

L'intero immobile è costituito probabilmente da struttura mista in muratura portante, pilastri e travi a vista, con solai in latero cemento e tramezzature in laterizio.

L'immobile è raggiungibile transitando la corte d'ingresso/giardino di pertinenza esclusiva; è opportuno riportare che invece l'unica possibilità di accesso pedonale al piano seminterrato è dalla strada

comunale, pertanto i due subalterni non hanno collegamenti interni dal fabbricato .



**Figura 4: Giardino/Ingresso al P.T.( a sinistra) e Accesso al locale magazzino (a destra)**

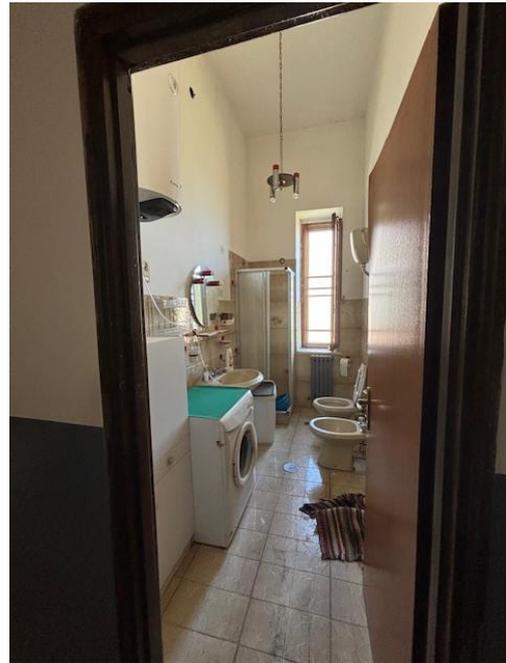
Il piano terra a destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piccolo ingresso attraverso il quale si accede ad un soggiorno molto ampio, quest'ultimo ambiente centrale separa esattamente in due parti l'appartamento, a destra dell'ingresso è presente un ambiente cucina, servizio igienico e vano letto collegati da un disimpegno e nella stessa disposizione sul lato sinistro dell'appartamento altro disimpegno collega un ambiente studio, servizio igienico e secondo vano letto (vedi tutte le foto. [ALL. 2]).



**Figura 5: (a sinistra) vista ambiente soggiorno centrale (a destra) vista ambiente cucina**



**Figura 6: (a sinistra) una camera da letto - (a destra) servizio igienico**



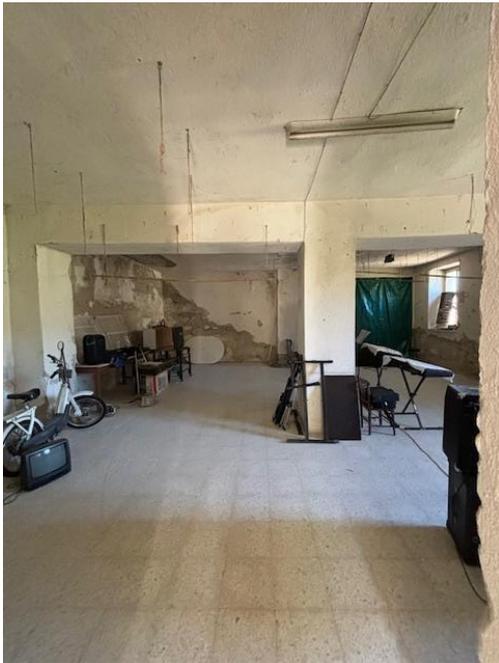
**Figura 7: (a sinistra) altra camera da letto - (a destra) altro servizio igienico**

Il piano seminterrato invece ha una destinazione d'uso di magazzino, con accesso indipendente rispetto al piano terra, quest'ultimo è costituito da un grosso vano nella parte finale della planimetria, più due vani accessori e un ambiente destinato a servizio igienico; come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica allegata, il magazzino in oggetto si presenta in un cattivo stato di conservazione generale esterno e di conseguenza internamente, sono stati rilevati dallo scrivente evidenti segni di abbandono negli anni senza nessuna manutenzione alcuna, che hanno compromesso l'intonaco e parte degli elementi in laterizio del solaio di copertura.



**Figura 8: (a sinistra) Piano Seminterrato ambiente unico - (a destra) criticità solaio di copertura**

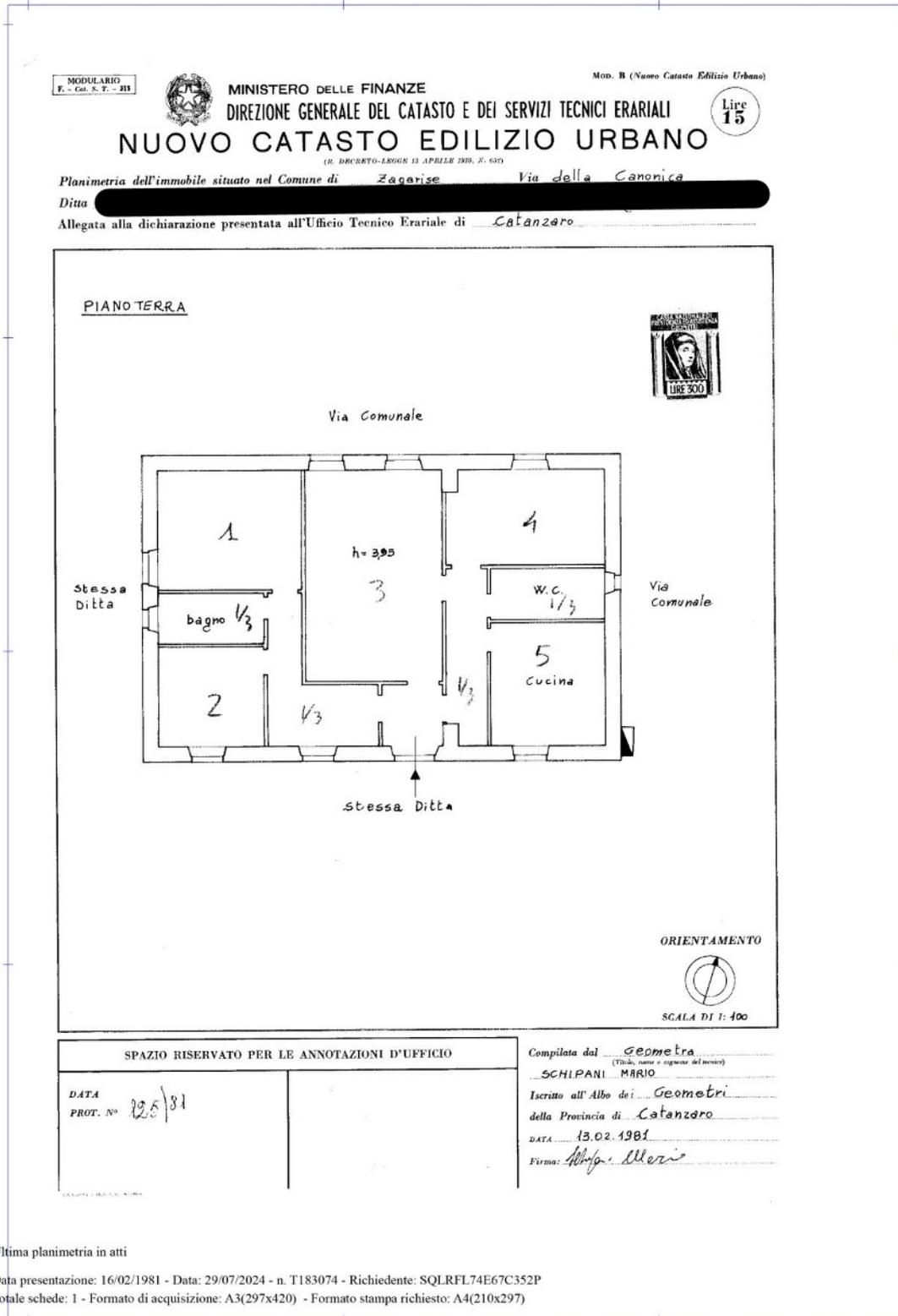
Questi vani deposito ad uso non residenziali che sono ubicati al solo piano seminterrato, sembravano utilizzati impropriamente come si evince dalle fotografie allegate e come percepito anche dal sopralluogo effettuato.



**Figura 9: (a sinistra) Piano Seminterrato ambiente unico centrale - (a destra) ambiente unico centrale**

L'appartamento identificato oggi col subalterno 1 Piano Terra (Figura 10) presenta una piccola difformità planimetrica relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni costituita dalla chiusura di un serramento interno che collegava il soggiorno centrale col disimpegno lato cucina e una variazione prospettica lato NORD-OVEST per la chiusura di un serramento esterno che serviva il soggiorno centrale all'appartamento, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente [figura 15].

Data presentazione: 16/02/1981 - Data: 29/07/2024 - n. T183074 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ZAGARISE(MI.40) - < Foglio 14 - Particella 545 - Subalterno 1 - VIA DELLA CANONICA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/02/1981 - Data: 29/07/2024 - n. T183074 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Figura 10: Subalterno 1 Ultima planimetria catastale in atti [ALL. 4]**

Data presentazione: 16/02/1981 - Data: 29/07/2024 - n. T183075 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P

MODULARIO  
P. - Car. 9. T. - 215



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  

Lire  
**15**

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

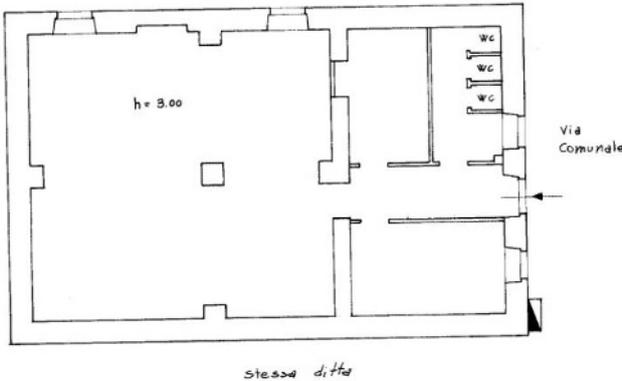
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Zagarise Via della Canonica  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

SEMINTERRATO



Via Comunale



Stessa ditta

Stessa ditta

**ORIENTAMENTO**  
  
SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 124/81

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SCHIPANI MARIO  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Catanzaro  
 DATA 13.02.1981  
 Firma: Mario Schipani

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/02/1981 - Data: 29/07/2024 - n. T183075 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

 jhsu01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ZAGARISE(MI40) - < Foglio 14 - Particella 545 - Subalterno 2 >  
 VIA DELLA CANONICA Piano S1

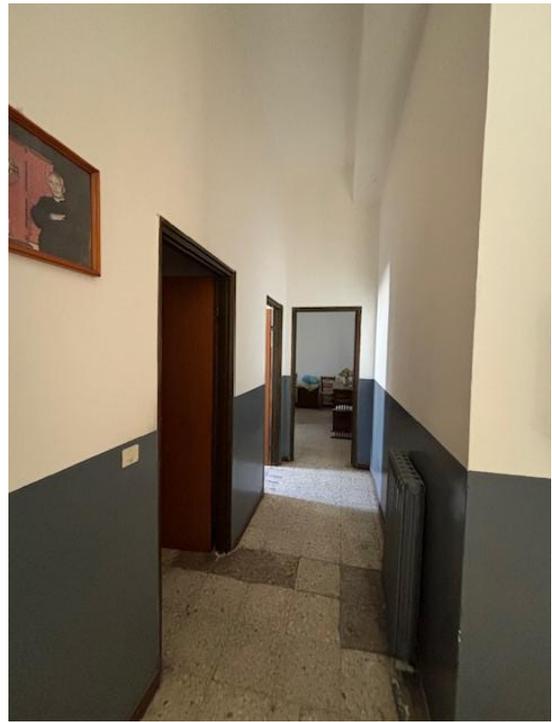
**Figura 11: Subalterno 2 Ultima planimetria catastale in atti [ALL. 4]**

*Non è stata fornita documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi del decreto ministeriale 37/2008 (ex legge 46/90), pertanto gli impianti (Figura 12), sono considerati dallo scrivente da controllare e verificarne la rispondenza alla vigente normativa; i costi per la revisione degli impianti è stimabile a corpo in € 200,00 per impianto elettrico ed in € 200,00 per impianto idraulico, salvo lavori di adeguamento alla certificazione.*



**Figura 12: Particolari contatore posto nell'Ingresso principale – Ambiente cucina con caminetto obsoleto**

L'unità immobiliare principale al Piano Terra presenta un mediocre stato di conservazione generale, necessitano piccoli interventi di manutenzione ordinaria esterni e di conseguenza internamente per migliorarne la sua efficienza energetica (Figura 13).



**Figura 13: Particolari intonaco esterno e interno piano terra ammalorato**

L'immobile non ha le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile a destinazione d'uso residenziale al piano terra:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>MATERIALE/FINITURA</b>
Struttura portante	Muratura portante
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Serramenti in legnocon persiane in pvc
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore chiara
Pavimenti interni	Piastrelle di graniglia e ceramica
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Termisofoni in alluminio obsoleti per assenza di caldaia + scaldino elettrico per a.c.s.
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non disponibile

## Quesito n. 2

*“Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.”*

-----

### **Lotto UNICO**

L'immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 14 p.lla 545 sub 1 e sub 2 ) per la quota di 1/1 è di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] la quale lo aveva ereditato in forza del seguente atto di ultima volontà:

*Successione testamentaria di [REDACTED] a ZAGARISE il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] giusta denuncia del [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addi' 26/02/2018 ai nn.2643/2209 con la quale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] riceve la quota di 1/2 di Piena Proprieta' dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.14 p.lla 545 sub. 2, con lo stesso atto [REDACTED] riceve la quota di 1/2.400 di Piena Proprieta' dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.14 p.lla 545 sub. 1[ALL. 5].*

*Dalla data del 21/03/2024 alla data del 10/06/1980 relativamente ai  
suddetti immobili risultano le seguenti formalità:*

*Successione testamentaria di [REDACTED] nata a  
ZAGARISE il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] giusta denuncia  
del 03/02/2005 num.129 vol.2005, trascritta presso la Conservatoria  
di Catanzaro addi' 07/04/2005 ai nn.8313/4781 con la quale  
[REDACTED] riceve la quota di 1/2 di Piena Proprieta'  
degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.14 p.lla 545 sub. 1 e  
sub. 2;*

*Successione testamentaria di [REDACTED] nato a  
[REDACTED] deceduto a Catanzaro il [REDACTED], giusta  
denuncia del [REDACTED] num. [REDACTED], trascritta presso la  
Conservatoria di Catanzaro addi' [REDACTED] ai nn. [REDACTED]  
regolata da testamento olografo registrato a Vibo Valentia il  
04/08/1980 al n.2943 con la quale [REDACTED]  
[REDACTED] ricevono un fabbricato di costruzione antecedente al  
1963.*

## Quesito n. 3

*“Stato di possesso attuale dell’immobile oggetto dell’esecuzione.”*

-----

### **Lotto Unico**

L’unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava occupata da persone non in modo definitivo, risiede come comunicato dai presenti, nell’immobile esecutato, la Sig.ra. [REDACTED] nelle ore diurne e saltuariamente.

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Catanzaro Prot. N. 90499 del 07 agosto 2024 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione [ALL. 6].

## Quesito n. 4

“Criterio di stima adottato e valutazione.”

-----

### Lotto Unico

Per una corretta determinazione del valore del lotto UNICO per mq lordo di superficie coperta sono stati consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) [ALL. 7].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il Comune di Zagarise, centro urbano – fascia centrale / Via della Canonica a destinazione residenziale / abitazioni di tipo economico / e a destinazione commerciale / magazzini Semestre 2 – 2023, rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

A) PART. 14 FOGLIO 545 SUBALTERNO 1 PIANO TERRA A3

Valori OMI per abitazioni di tipo economico		Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni di qualità della media di zona	
Min	Max	Min	Max
460,00 €/mq	560,00 €/mq	429,00 €/mq	527,00 €/mq

B) PART. 14 FOGLIO 545 SUBALTERNO 2 PIANO SEMINTERRATO C2

Valori OMI per magazzini		Valore Borsinoimmobiliare.it per magazzini	
Min	Max	Min	Max
260,00 €/mq	320,00 €/mq	172,00 €/mq	277,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere i seguenti prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

A) per il subalterno 1 con destinazione d'uso residenziale, il prezzo corrispondente al valore minimo proposto dagli strumenti consultati pari ad € 460,00 per metro quadrato/consistenza catastale;

Valore medio dei riferimenti *OMI*

**Valore = 460 €/mq**

Appartamento Foglio 14 p.lla 545 subalterno 1

- Superficie coperta lorda => 148,00 mq (data dalla superficie totale escluse aree scoperte)

Immobile con superficie residenziale 148 mq x 460 €/mq(lordo) =>

**68.080 €**

---

Detraendo infine i seguenti costi:

Costo sanatoria per difformità prospettica e piccola difformità diversa

distribuzione interna (a detrarre) => - **2.550,00 €**

Adeguamento conformità impianti (a detrarre) => - **2.000,00 €**

Il valore sarà, quindi, pari a € **63.530,00**

B) per il subalterno 2 con destinazione d'uso commerciale il prezzo corrispondente al valore minimo proposto dagli strumenti consultati pari ad € 260,00 per metro quadrato/consistenza catastale, tale valutazione deve essere, però, adeguata in considerazione delle pessime condizioni in cui versa l'unità commerciale al piano seminterrato; quindi, il prezzo per metro quadrato, arrotondato per difetto, verrà calcolato come segue ;

Valore medio dei riferimenti *OMI*

**Valore = 260 €/mq**

Coefficiente riduttivo per le condizioni del magazzino

**K = 0,8**

Il prezzo per metro quadrato sarà, quindi, (arrotondato per difetto) pari

a: Prezzo [€/mq] = Valore \* K =>

---

**Prezzo [€/mq] = € 260,00 \* 0.8 = 208 €/mq**

Appartamento Foglio 14 p.lla 545 sub. 2

- Superficie/consistenza catastale coperta lorda => 107 mq

Magazzino 107,00 mq x 208 €/mq(lordo) => **22.256,00 €**

Il valore sarà, quindi, pari a € **22.256,00**

Il valore complessivo del **Lotto Unico** risulta quindi pari a:

FG. 14 PART. 545 SUB 1 (CATEGORIA A/3): € 63.530,00 +

FG. 14 PART. 545 SUB 2 (CATEGORIA C/2):: € 22,256,00

€ **85.786,00**

## Quesito n. 5

*“Formazione dei lotti.”*

-----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile costituito da due subalterni con destinazioni d'uso differenti, per cui verrà disposto un Lotto UNICO.

### Lotto UNICO

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Zagarise al foglio **14**, particella **545**, subalterno **1**, Categoria A/3, e particella **545**, subalterno **2**, Categoria C/2, Il fabbricato in oggetto consiste, più precisamente, in un appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, ed è composto da un locale/magazzino della consistenza catastale di 107 mq al piano seminterrato e da un appartamento al piano terra di cinque vani più accessori con accesso dalla corte di pertinenza esclusiva.

Si precisa che la conformazione dell'immobile di categoria A3 si sviluppa completamente nella categoria residenziale su un unico piano con relativi servizi igienici, mentre gli annessi locali seminterrati con accesso separato dal P.T. di categoria C2 (magazzini), sono classificati come locali non residenziali per le superfici illuminanti, pertanto visto che il frazionamento catastale è già registrato si potrebbe acconsentire a un'eventuale vendita separata, considerata la diversa destinazione e l'utilizzo del bene.

## Quesito n. 6

“Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.”

-----

### Diritti Reali Pignorati

Il bene ricade nel Comune di Zagarise ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 14, particella 545, subalterno 1 e 2**. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di piena **PROPRIETA'**, per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED] la quale lo aveva ereditato in forza del seguente atto di ultima volontà: *successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia del [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì [REDACTED] ai nn [REDACTED] [ALL. 5].*

Il bene, quindi, risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] come già descritto nella risposta al quesito n. 2.

Si precisa che la conformazione dell'immobile di categoria A3 si sviluppa completamente nella categoria residenziale su un unico piano con relativi servizi igienici, mentre gli annessi locali seminterrati con

---

accesso separato dal P.T. di categoria C2 (magazzini), sono classificati come locali non residenziali per le superfici illuminanti, pertanto visto che il frazionamento catastale è già registrato si potrebbe acconsentire a un'eventuale vendita separata, considerata la diversa destinazione e l'utilizzo del bene.

## Quesito n. 7

*“Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.”*

-----

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 29 luglio 2024 risulta che sui beni oggetto della presente, sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

### **SEZIONE A – Generalità:**

Riguardo tutti i beni ricadenti nel compendio pignorato sono presenti i seguenti vincoli e pregiudizi le cui visure ipotecarie sono allegate

[ALL. 8]:

- Iscrizioni ipotecarie

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 4781 Registro Generale 8313

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 129/2005 del 03/02/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 24443  
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 65155 del 20/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2121 del 02/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta  
in data 12/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 15/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 16972  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917/42178 del 15/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 2209 Registro Generale 2643

Pubblico ufficiale CATANZARO Repertorio 2020/9990 del 28/12/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 4383  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 703 del  
19/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7145 Registro Generale 8494  
Pubblico ufficiale LENTINI DANILO Repertorio 785 del 25/01/2018  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 8495  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917 del 15/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7147 Registro Generale 8496  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917 del 15/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);

*Verbale di Pignoramento Immobili a rogito della Corte di Appello di*

*Catanzaro repertorio n° 703 del 19/02/2024, trascritto a Catanzaro in*

---

*data 21/03/2024 al reg. gen. n° 4383 ed al reg. part. n° 3667, a favore  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma contro la Sig.ra  
[REDACTED] per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1.*

- **Difformità urbanistico-edilizie**

Essendo il fabbricato, come attesta il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente [ALL. 3], sito in ZONA B: "Aree urbane di Completamento residenziale", ed edificato antecedentemente al 1967, [come riportato anche nell'atto di *Successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia del [REDACTED] num. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì [REDACTED] ai nn. [REDACTED] regolata da testamento olografo registrato a Vibo Valentia il [REDACTED] al n. [REDACTED] con la quale [REDACTED] ricevono il fabbricato oggetto della presente e di costruzione antecedente al 1963], le piccole difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e in una variazione prospettica, verranno caratterizzate sulla base della planimetria catastale in atti; per la sanatoria di tali difformità è prevista una spesa pari ad € 2.500,00 come trattato nella risposta al quesito 10.*

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- **Difformità Catastali**

Le lievi difformità riscontrate a livello catastale riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e per la loro regolarizzazione è prevista una spesa complessiva pari ad € 500,00 già conteggiati nei costi della sanatoria suddetta, così come trattato nella risposta al quesito 10.

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Si precisa infine che **l'immobile non fa parte di condominio**, per cui non vi sono spese di gestione o manutenzione fisse.

Si ribadisce che l'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

## Quesito n. 8

*“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.”*

-----

All’esito delle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è risultata alcuna prova che l’immobile sia stato edificato su suolo demaniale.

## Quesito n. 9

*“Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.”*

-----

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 01 agosto 2024 [ALL. 9] presso l’archivio del settore urbanistica del comune di Zagarise (CZ).

Nella richiesta si invitava l’Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa alla Sig.ra 

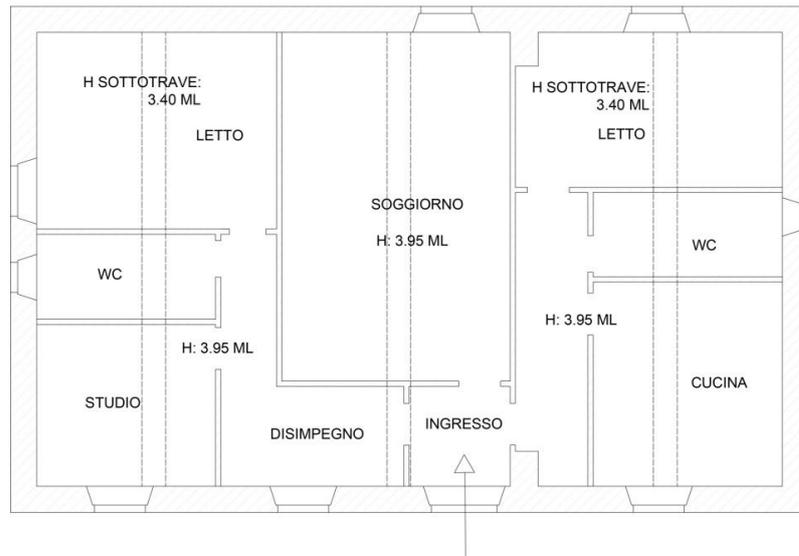
██████████ d all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 14, particella 545 subalterno 1 e subalterno 2.

Dopo circa un mese dalla comunicazione, la sottoscritta si è recata personalmente nella segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise , in data 21 agosto 2023, ricevendo s.p.m. copia del Certificato di destinazione urbanistica in testa ai soggetti ed all'immobile indicati[ALL. 3] e successivamente in risposta a quanto richiesto, il Comune trasmetteva una mail pec allegata alla presente [ALL. 9] del 05 settembre 2024, attestando che non sono stati rilasciati titoli edilizi e/o pratiche edilizie in testa ai soggetti ed all'immobile indicati.

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta essere edificato in data precedente al 01/09/1967, pertanto come già in precedenza relazionato, le piccole difformità urbanistiche verranno caratterizzate sulla base della planimetria catastale in atti, si evidenzia quindi una lieve difformità urbanistico-catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni quale chiusura di un serramento interno e un serramento esterno causando anche una variazione prospettica.

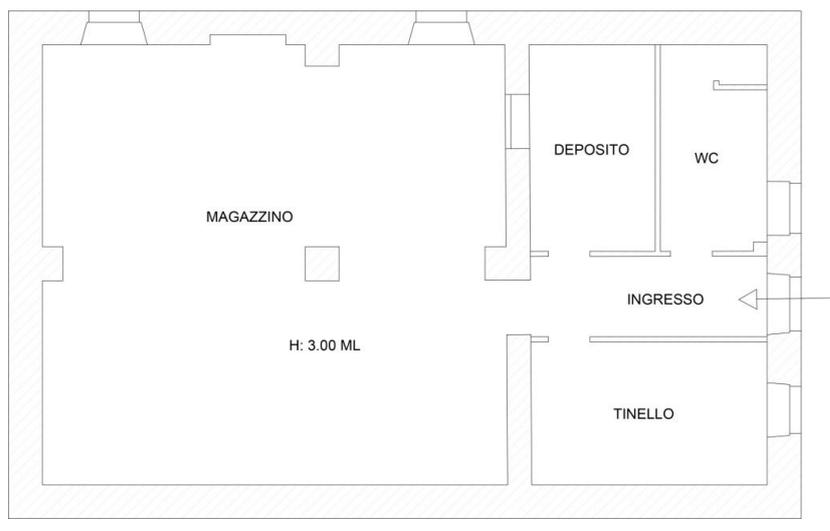
Nello specifico, tutto ciò è facilmente sanabile mediante la presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria e relativa nuova variazione catastale.

#### PIANTA PIANO TERRA



**Figura 14 : Planimetria stato reale e rilevato Piano Terra Subalterno 1**

#### PIANTA PIANO SEMINTERRATO



**Figura 15 : Planimetria stato reale e rilevato Piano Seminterrato Subalterno 2**

## Quesito n. 10

*“Possibilità di sanatoria opere”*

-----

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata anteriormente alla data del 01/09/1967, inoltre, presenta una difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica urbanistica del tipo S.C.I.A. in sanatoria, al fine di sanare le opere abusive, e di una nuova pratica di variazione catastale.

I costi per tali adempimenti possono ritenersi pari ad € **1.000,00** (di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 rev. 01/09/2017) per sanzione e circa € **1.550,00** per compensi professionali per redazione progetto, deposito dello stesso e redazione pratica di variazione catastale compresi i tributi catastali pari ad € 50,00.

In conclusione, al fine di sanare le opere presenti all'interno dell'unità immobiliare, i costi da sostenere saranno i seguenti:

- Onorario del Professionista per compilazione e la presentazione della pratica in sanatoria: circa € 1.000,00
- Spese intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con pagamento di sanzione pecuniaria di : € 1.000,00
- Diritti di segreteria 2024 pratica segnalazione certificata di inizi attività: da valutare
- Esecuzione di variazione catastale: circa € 500,00
- Tributi catastali per variazione : € 50,00

Il totale dei costi da sostenere sono pari a circa **€ 2.550,00**.

## Quesito n. 11

*“Impianti esistenti e situazione energetica”*

-----

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che necessitano entrambi di controllo e verifiche per eventuale rilascio di dichiarazione di conformità.

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 37/2008.

Ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "F"** così come da Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo : 7915724000179580 - del 13/09/2024 allegato alla presente [ALL. 10] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria, con validità al 13/09/2034, con dichiarazione di non presenza di impianto termico (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico mai attivato ovvero di presenza di impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

## Riepilogo Valutazione

-----

**Lotto Unico** formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio **14** particella **545** subalterno **1** e subalterno **2** del Comune di Zagarise in Provincia di Catanzaro:

FG. 14 PART. 545 SUB 1 (CATEGORIA A/3 residenziale): € 63.530,00 +

FG. 14 PART. 545 SUB 2 (CATEGORIA C/2 commerciale): € 22.256,00

**€ 85.786,00**

*Studio Legale*  
*Avv. Giovanni Caridi*

Verbale di sopralluogo

Procedura esecutiva n. 18/2024 RGE

Oggi, ~~31~~ Luglio 2024, ore 10:00, previa comunicazione alla debitrice Sig.ra

[redacted] mi sono recato in Zagarise alla [redacted] al fine di accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo è presente: Arch. Raffaella Squillace - CTU nominato dal G.E., <sup>Caridi</sup> la S.f. ra [redacted] la quale ci accoglie nell'appartamento pignorato. <sup>Caridi</sup> [redacted]

Dopo aver rappresentato ancora una volta i motivi del sopralluogo, l'arch. ha provveduto alle misure dei diritti. La Signora consegna certificato Inps dalla quale evincere che la stessa risulta invalida totale. Dichiaro che per la comodità di visita l'immobile nelle ore diurne e nella notte per essere meglio accudito utilizzare l'immobile sito in favore della Via Capolana. Chiedo pertanto di conservare la detenzione del bene ove ha le proprie cose. Il custode



# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Consulenza Tecnica d'Ufficio nel

Procedimento Esecutivo Immobiliare  
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni

al n° 18/2024

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**  
contro



**ALL.2: Documentazione fotografica**

Catanzaro li 12/09/2024

*Il Giudice*

Dott.ssa Di Credico Chiara

*Il C.T.U.*

Dott. Arch. Raffaella Squillace

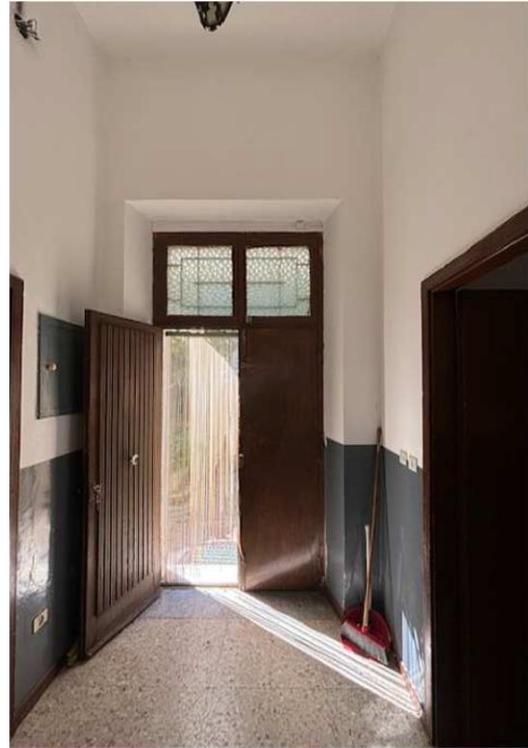
---



Viste ingresso corte di pertinenza esclusiva al piano terra su Via della Canonica



Viste esterno fabbricato al piano terra con vista ingresso al piano seminterrato



Viste ambiente ingresso Piano Terra



Viste ambiente ingresso cucina Piano Terra



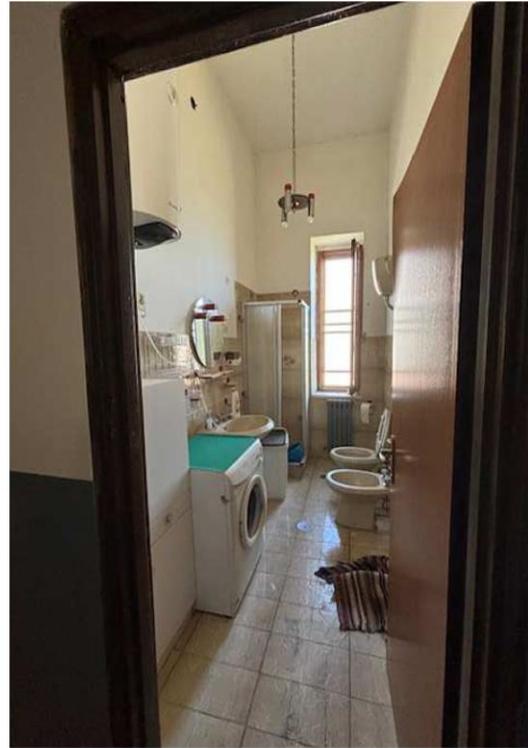
Viste ambiente servizio igienico e camera Piano Terra lato Via Comunale



Viste ambiente soggiorno centrale Piano Terra



Viste ambienti ingresso e camera Piano Terra su affaccio lato di pertinenza esclusiva



Viste ambienti wc e camera Piano Terra su affaccio lato di pertinenza esclusiva



Viste esterno fabbricato accesso del piano seminterrato



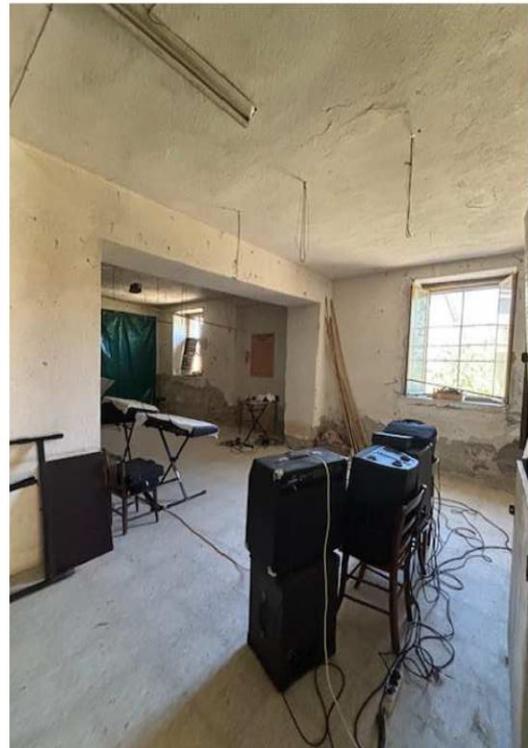
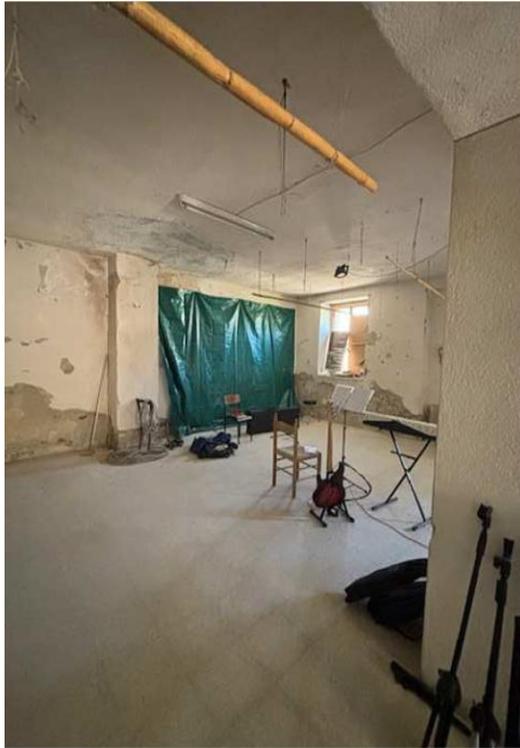
Viste ambiente tinello Piano Seminterrato



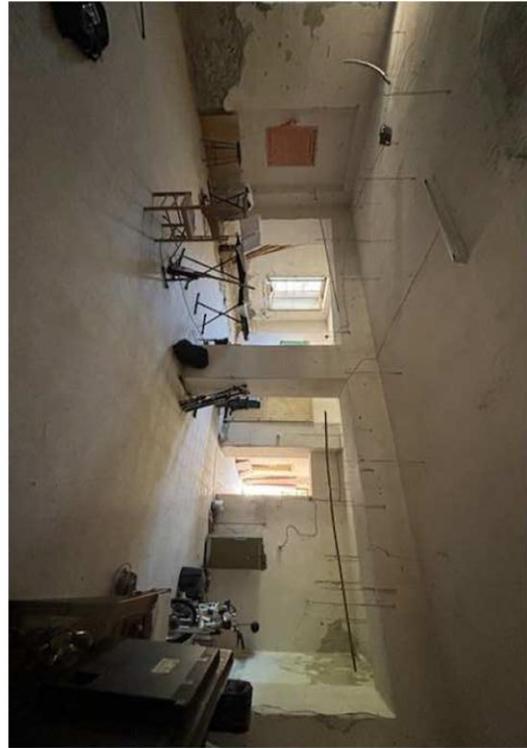
Viste ambienti servizio igienico obsoleto Piano Seminterrato



Viste ambiente zona piccolo deposito del Piano Seminterrato



Viste ambiente stanza centrale multiuso Piano Seminterrato



Viste ambiente stanza centrale multiuso Piano Seminterrato



Viste ambiente stanza centrale multiuso Piano Seminterrato



Viste ambiente stanza centrale multiuso Piano Seminterrato

Catanzaro, 12/09/2024

---



# COMUNE DI ZAGARISE

(Provincia di Catanzaro)

Corso Garibaldi, 4 ☐ 0961937014

Cert. N° 50/24

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R n° 380/01 art. 30 comma 2 e s.m.i.)

- **Vista** la richiesta fatta pervenire;
- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001;
- **Vista la legge regionale n° 35 del 10.08.2012 che apporta Modifiche ed Integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002 n° 19" Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge Urbanistica della Calabria";**
- **Visto** lo Strumento Urbanistico (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 294 del 02/08/2000;
- **Visto** il pagamento dell'imposta di bollo;
- **Visto** il pagamento degli oneri di segreteria;
- **Visti** gli atti d'Ufficio,

### CERTIFICA

Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune, di seguito specificato, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n.14 mappale 545**

incluso per il 100 %.ZONA 2 PARCO NAZIONALE DELLA SILA

incluso per il 100 %.VINCOLO\_ZONA\_R2\_Frane

incluso per il 100 %.ZONA B

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

**ZONA 2 PARCO NAZIONALE DELLA SILA:**

Zona 2 del Parco Nazionale della Sila. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalle norme vigenti per questa zona.

**VINCOLO\_ZONA\_R2\_Frane:**

Zona R2 ai sensi del PAI:

In queste zone gli interventi sono disciplinati dalle norme del PAI secondo le norme specifiche dell'area in oggetto

**ZONA B:**

Zona B. In queste aree ricadono tutte le parti del territorio già interessate dall'edificazione e dotate totalmente e/o parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. L'attuazione in dette aree avviene mediante singole concessioni edilizie. E' consentita la costruzione in aderenza o sul confine e l'allineamento con i fabbricati vicini esistenti. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e può essere ammesso anche l'uso non residenziale. Art. 20 N.T.A. del PRG.

Parametri Urbanistici:

Iff = 1,50 mc/mq  
Rc = 0,50 mq/mq  
Hf = 10,00 ml  
Df = 10,00 ml  
Dc = 5,00 ml

Relativamente a detti beni a tutt'oggi non sono stati emessi né presentati provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il presente certificato viene rilasciato per uso convenevole conserva validità per un anno dalla data in esso riportata, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici operanti.

Zagarise 21/08/2024

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

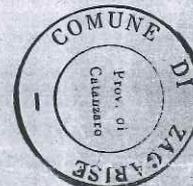
*Arch. Paolo Raimondo*



COMUNE DI ZAGARISE  
(PROVINCIA DI CATANZARO)

# Piano Regolatore Generale

Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modif. e integr.



Il Segretario Comunale

IL COMMISSARIO AD ACTA  
(Ing. Luciano Matrigrano)

Il Sindaco

Progettisti:

dott. arch. Salvatore Pagliaro

dott. ing. Salvatore Morrone

dott. geol. Salvatore Farago'

Deliberazione C.C. n.                      del

approvato con D.P. G.R. n°                      del

parere Genio Civile n°                      del



Elab. n.

P2.1

Rapp.  
1/2.000  
Data

Oggetto:

## AZZONAMENTO CAPOLUOGO





# LEGENDA



**A** CENTRO STORICO  
(AREE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO)



**A1** ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE (TIRIVOLO)



**B** AREE URBANE DI COMPLETAMENTO  
RESIDENZIALE



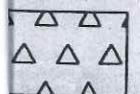
**B1** AREE URBANE DA MANTENERE SUSCETTIBILI  
DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE



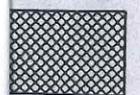
**B2** AREE URBANE SATURE



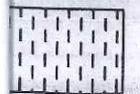
**C** ESPANSIONE



**C1** EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE



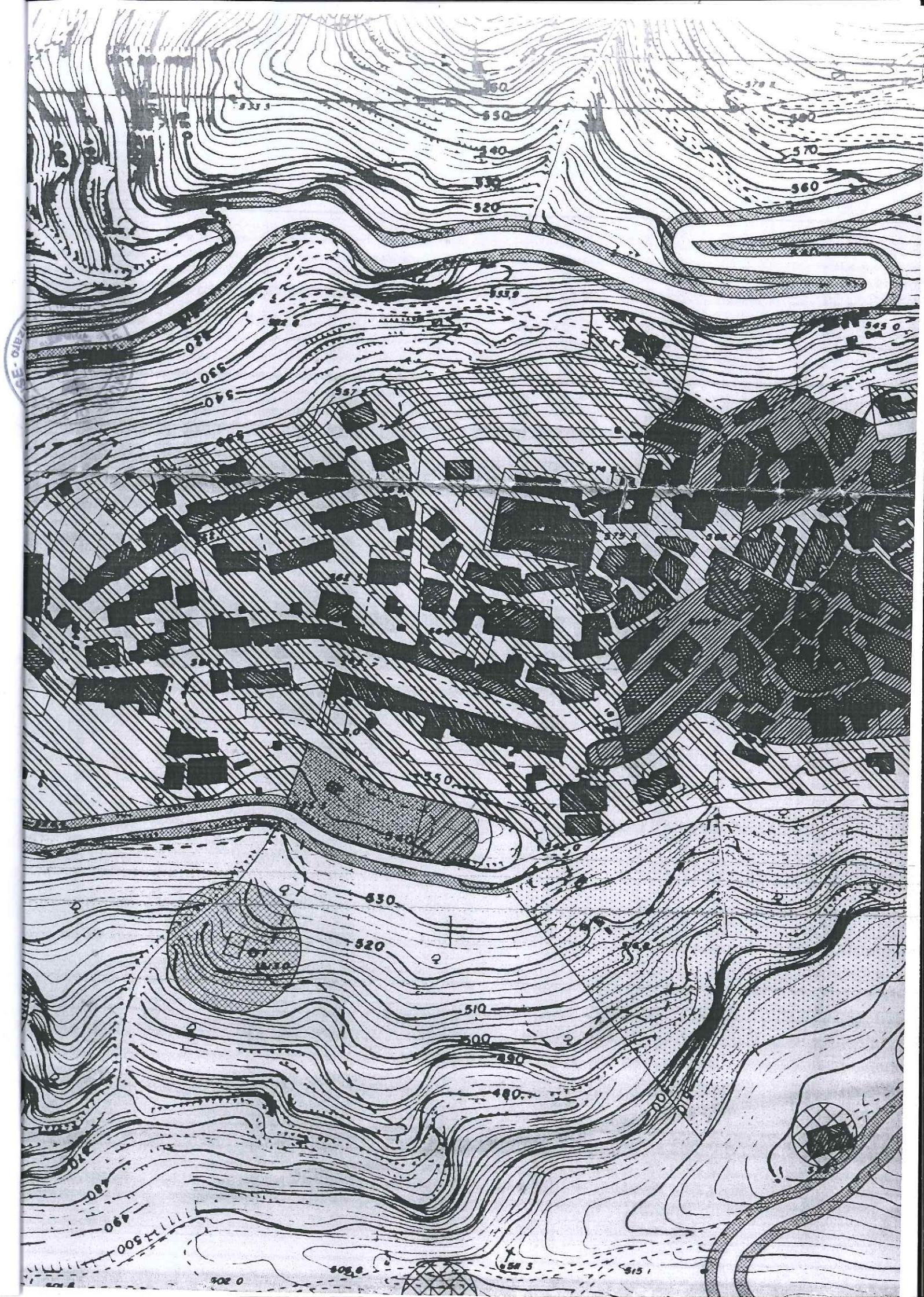
**C2** RESIDENZIALE  
(LOTTIZZAZIONI GIA' CONVENZIONATE)



**Ct** TURISTICA



SE. OLEZZI





MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Zagarise Via della Canonica

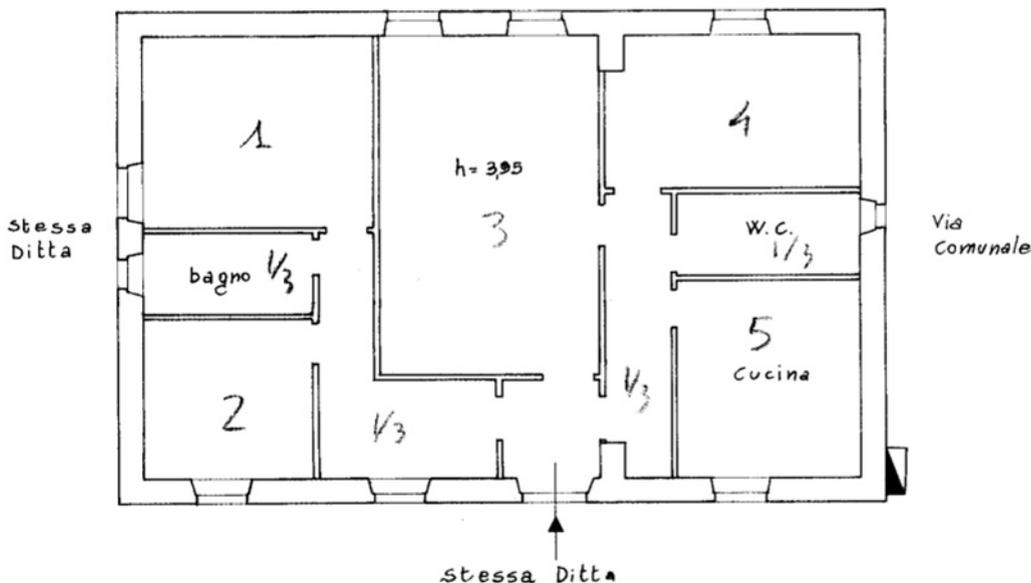
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

PIANO TERRA



Via Comunale



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 125/81

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SCHIPANI MARIO

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro

DATA 13.02.1981

Firma: [Signature]

invari 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ZAGARISE(MI40) - < Foglio 14 - Particella 545 - Subalterno 1 >  
VIA DELLA CANONICA Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Zagarise Via della Canonica

Ditta [redacted]

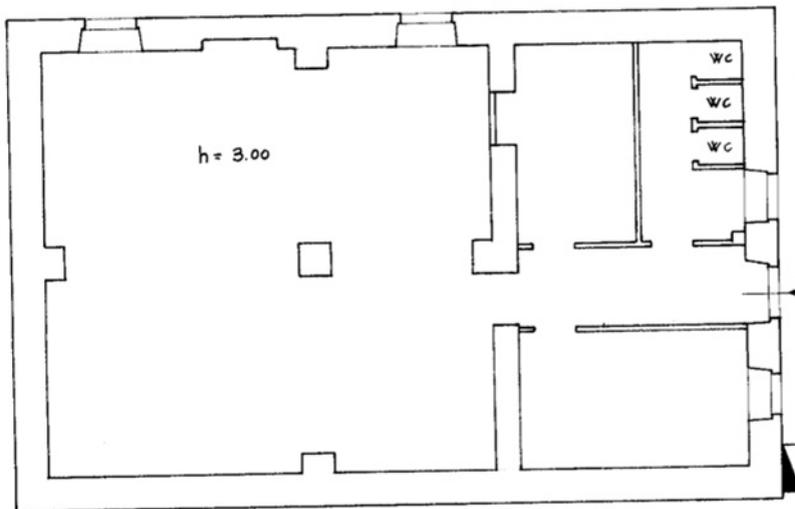
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

SEMINTERRATO



Via Comunale

Stesse  
Ditta



Via  
Comunale

stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 124/81

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SCHIPANI MARIO

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro

DATA 13.02.1981

Firma: [Signature]

inm01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ZAGARISE(MI40) - < Foglio 14 - Particella 545 - Subalterno 2 >  
VIA DELLA CANONICA Piano SI

Ultima planimetria in atti

N. 101007 DEL REP. \* N. 26409 DELLA RACC.

**VERBALE DI RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO**

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a:  
Catanzaro  
il 20/09/2017  
n. 5226  
Serie 1T

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **diciannove** del mese di **settembre** in Catanzaro, nel mio studio alla Via Pugliese, n. 30.

**19 settembre 2017**

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

**E'comparsa**

**[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** ivi domiciliata alla **[REDACTED]** codice fiscale comunicato **[REDACTED]** della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale, avendo interesse alla successione della signora **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** ivi domiciliata in vita ed ivi deceduta il **[REDACTED]** come la Comparsa comprova presentandomi l'estratto per riassunto del registro degli atti di morte n.13 anno 2016 - Parte 1, Ufficio 1, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Zagarise in data 18 settembre 2017, che previa lettura da me Notaio datane alla Comparsa si allega al presente atto con lettera **"A"**, mi richiede di darle lettura e di provvedere alla registrazione del testamento della predetta de cuius, da me Notaio ricevuto in data 16 dicembre 2011.

A ciò aderendo io Notaio estraggo detto Testamento dal mio fascicolo speciale degli atti di ultima volontà, ove è segnato al n. 156 di Repertorio, ne do lettura alla Comparsa allegandolo con lettera "B" al presente verbale col quale, verrà sottoposto alla formalità di registrazione.

Richiesto, ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di mia fiducia su un foglio per pagine due sin qui, che ho letto - unitamente agli allegati - alla Comparsa la quale ritenendolo rispondente a verità lo approva e lo sottoscrive alle ore sedici e minuti venti.

F.to:



Gianluca Perrella

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE  
In conformita' delle risultanze degli atti  
CERTIFICA CHE:

ALLEGATO

\* A \*  
RACC: N. 26409

Anno 2016 Ufficio 1 Volume 1 N. 13 Parte 1

[REDACTED]  
NATA IL [REDACTED] ZAGARISE (CZ)  
ATTO 41 1  
NUBILE

- CESSO' DI VIVERE IL [REDACTED] A ZAGARISE (CZ)  
- ALLE ORE 8,00

- ANNOTAZIONI MARGINALI: NESSUNA

- RILASCIATO IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE  
- Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della  
Pubblica Amministrazione o a Privati Gestori di Pubblici Servizi.

ZAGARISE (CZ)  
li, 18/09/2017 - NUM. 481

  
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
Angelina Catalano

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilita', che le informa-  
zioni contenute nel presente certificato non hanno subito varia-  
zioni dalla data del rilascio.

Firma dell'interessato ..... Data .....  
N.B. Da firmare solo nel caso in cui il certificato venga presen-  
tato oltre il termine di 180 giorni dalla data del rilascio.  
( Legge n. 127 del 15/5/1997 Articolo 2 Comma 4 )

-----TESTAMENTO PUBBLICO-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

ALLEGATO  
\* B \*  
RACC: N. 26409

L'anno duemilaundici, il giorno sedici del mese di dicembre,  
in Catanzaro nel mio studio in Via V. Pugliese n. 30.-----

-----16 dicembre 2011-----

Innanzi a me dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro ed  
iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catan-  
zaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistito dai  
signori Gianfranco Pugliese, nato a Catanzaro il 7 maggio 1972  
ivi domiciliato, e Francesco Serafino, nato a Locri l'8 dicem-  
bre 1959, domiciliato a Catanzaro, intervenuti quali testimoni  
a me noti ed aventi i requisiti di legge, come essi mi confer-  
mano, è comparsa la signora [redacted] nata a [redacted]  
(CZ) il [redacted] ivi domiciliata in via della [redacted]  
[redacted] codice fiscale comunicato [redacted]-----

La predetta Comparsante, della cui identità personale io Notaio  
sono certo, volendo disporre delle proprie sostanze per il  
tempo in cui avrà cessato di vivere mediante pubblico testa-  
mento, mi dichiara alla continua e simultanea presenza dei te-  
sti, le proprie volontà che a cura di me Notaio sono ridotte  
in iscritto e sono le seguenti:-----

"Revoco ed annullo ogni mia precedente disposizione testamen-  
taria, volendo che solo questa abbia piena esecuzione.-----

Nomino erede universale la signora [redacted] nata a

Zagarise (CZ) [redacted] ivi domiciliata, via [redacted]

[redacted] come segno di gratitudine per l'assistenza ricevuta e per quella futura fino alla mia morte.-----

E' questa la mia volontà e desidero che sia rispettata".-----

La Testatrice mi dichiara di non saper sottoscrivere in quanto analfabeta.-----

Richiesto, ho ricevuto il presente Testamento, scritto da persona di mia fiducia su un foglio per pagine due sin qui, che ho letto, in presenza dei testimoni, alla Testatrice la quale, trovandolo conforme alla sua volontà, lo approva.-----

Indi il presente testamento viene sottoscritto alle ore

*quindici minuti circa* dai testimoni e da me Notaio ma non dalla Testatrice stante la dichiarazione da lei sopra fatta.-----

*Stefano P...*  
*Giuseppe P...*  
*Giuseppe P...*



**"Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)**

Certifico io sottoscritto, dott. **Gianluca Perrella**, notaio in Catanzaro del Distretto Notarile di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (incorso di validità) che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero sei fogli e contenuta in supporto informatico è conforme al documento analogico a norma di legge a mio rogito.

Ai sensi dell'articolo 23 D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale firmato su supporto cartaceo quanto richiesto ad ogni effetto di legge.

**Catanzaro, 06 agosto 2024 Via Vittorio Pugliese n. 30**  
**File firmato digitalmente dal Notaio Gianluca Perrella**



Firmato digitalmente da  
**GIANLUCA PERRELLA**  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
CATANZARO:97009890795

Catanzaro, 21/08/2024

Gent. Arch.  
Raffaella Squillace

**OGGETTO: Procedimento n. 18/2024 R.G.E. tra BNL S.P.A. contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**riscontro nota prot. 90499 del 07/08/2024**

Gent.le arch. Raffaella Squillace,  
in merito alla Sua richiesta, si comunica che non sussistono contratti attivi in capo alla signora

[REDACTED]  
Cortesi saluti.

Il Direttore dell'Ufficio Territoriale\*  
Vito Scandaleone

\*Firma su delega del Direttore provinciale Rossella Iraci Capuccinello



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** ZAGARISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO%20URBANO

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

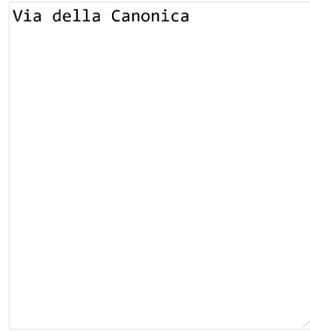
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	610	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	560	L	1,5	1,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** ZAGARISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO%20URBANO

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

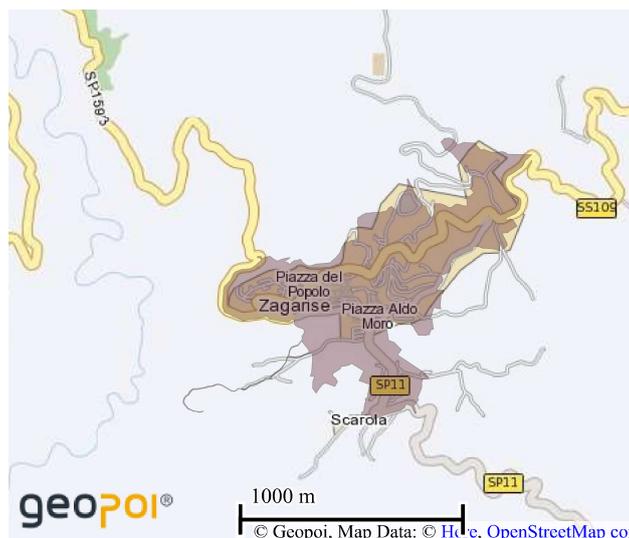
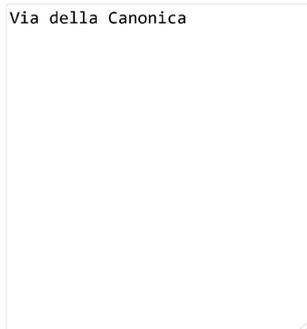
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	320	L	1,2	1,5	N
Negozi	Normale	650	780	L	3,5	4,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** ZAGARISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	610	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	560	L	1,5	1,7	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

### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** ZAGARISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B2

**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	260	320	L	1,2	1,5	N
Negozi	NORMALE	650	780	L	3,5	4,2	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

### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [ZAGARISE](#)

## Zagarise (CZ)

Via Della Canonica, 88050 Zagarise Cz, Italia

### ZONA CENTRO URBANO

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Centro

**Abitazioni Di Tipo Economico**

[Passa a Borsino PRO](#)



### 🏠 Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

[Quotazioni di \*\*Vendita\*\*](#)

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

### **Abitazioni** in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **566**

Valore medio

Euro **632**

Valore massimo

Euro **697**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

**Euro 429**

Valore medio

**Euro 478**

Valore massimo

**Euro 527**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

**Euro 395**

Valore medio

**Euro 417**

Valore massimo

**Euro 439**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

**Euro 482**

Valore medio

**Euro 551**

Valore massimo

**Euro 620**

Valuta subito questo immobile

Asta Villetta a schiera (sub 8) e posto auto  
scoperto  
**€ 54 779**

[Richiedi info](#)

## Esperti di Zona



**Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?**

Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

## Servizi Immobiliari



**Valutazioni Certificate**

A partire da 150 €

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [ZAGARISE](#)

## Zagarise (CZ)

Via Della Canonica, 88050 Zagarise Cz, Italia

### ZONA CENTRO URBANO

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Centro

**Abitazioni Di Tipo Economico**

[Passa a Borsino PRO](#)



### 🏠 Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

[Quotazioni di \*\*Vendita\*\*](#)

Quotazioni di **Affitto**



### Magazzini

Valore minimo

Euro **172**

Valore medio

Euro **225**

Valore massimo

Euro **277**

Valuta questo immobile



### Laboratori

Valore minimo

*Euro* **201**

Valore medio

*Euro* **258**

Valore massimo

*Euro* **316**

Valuta questo immobile



### Capannoni tipici

Valore minimo

*Euro* **229**

Valore medio

*Euro* **290**

Valore massimo

*Euro* **352**

Valuta questo immobile

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



### Capannoni produttivi

Valore minimo

*Euro* **203**

Valore medio

*Euro* **280**

Valore massimo

*Euro* **357**

Valuta questo immobile

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Asta Villetta a schiera (sub 8) e posto auto scoperto  
€ 54 779

Richiedi info

## Esperti di Zona



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

## Servizi Immobiliari



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

Data 29/07/2024 Ora 13:48:58  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T190717 del 29/07/2024

per immobile

Motivazione CONSULTAZIONE CTU

Richiedente SQLRFL per conto di  


---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ZAGARISE (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 14 - Particella 545 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/07/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di ZAGARISE (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00545 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 4781 Registro Generale 8313  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 129/2005 del 03/02/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 24443  
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 65155 del 20/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 2121 del 02/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 15/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  3. ISCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 16972  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917/42178 del 15/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 2209 Registro Generale 2643

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T190717 del 29/07/2024

per immobile

Motivazione CONSULTAZIONE CTU

Richiedente SQLRFL per conto di  


---

Pubblico ufficiale CATANZARO Repertorio 2020/9990 del 28/12/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 4383  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 703 del 19/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7145 Registro Generale 8494  
Pubblico ufficiale LENTINI DANILO Repertorio 785 del 25/01/2018  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 8495  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917 del 15/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 7147 Registro Generale 8496  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147917 del 15/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico



## **COMUNE DI ZAGARISE**

**Provincia di Catanzaro**

Via Corso Garibaldi, 4 – C.A.P. 88050

Tel.0961/937014 – Fax 0961/937900

Sito web : [www.zagarise.asmenet.it](http://www.zagarise.asmenet.it) E-mail: [ufficio.tecnico@comune.zagarise.cz.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.zagarise.cz.it)

Partita I.V.A. 00282020791

Spett.le

Arch. Raffaella Squillace

**Pec:** [raffaella.squillace@archiworldpec.it](mailto:raffaella.squillace@archiworldpec.it)

**Oggetto:** Procedimento n. 18/2024 R.G.E. tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro  
[REDACTED] RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI - RISCONTRO

### **IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** la richiesta di accesso agli atti, fatta pervenire a mezzo pec dall'Arch. Raffaella Squillace nelle qualità di CTU del procedimento in oggetto, in atti al prot. n. 1990 del 02/08/2024;

**Visto** il D.Lgs del 18.8.2000 n° 267;

**Visto** il DPR 380/2001;

**Visti** gli atti d'Ufficio;

con la presente il sottoscritto Arch. Paolo Raimondo nelle qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise (CZ), con la presente

### **DICHIARA**

Che per l'immobile sito in via Canonica del Comune di Zagarise e identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 14 particela 545 sub 1 non sono stati rilasciati titoli edilizi e/o pratiche edilizie.

**Distinti Saluti**

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

*(Arch. Paolo Raimondo)*

PAOLO  
RAIMONDO  
05.09.2024  
15:35:54  
GMT+02:00



Spett. Comune di Zagarise  
Settore Urbanistica e SUE

PEC: [protocollo.zagarise@asmepec.it](mailto:protocollo.zagarise@asmepec.it)  
[ufficio.tecnico@comune.zagarise.cz.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.zagarise.cz.it)  
[urbanistica@comune.zagarise.cz.it](mailto:urbanistica@comune.zagarise.cz.it)

Catanzaro, 01 agosto 2024

Oggetto: Procedimento n. 18/2024 R.G.E. tra **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] - **RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI - PRATICHE EDILIZIE**

Con riferimento al procedimento immobiliare in oggetto, il sottoscritto Esperto incaricato dal Giudice del Tribunale di Catanzaro sez. Immobiliare, dott. Mercuri Luca nell'udienza del 11/07/2024, richiede a Codesta Ufficio di certificare l'esistenza o meno di **TITOLI EDILIZI ORIGINARI/PRATICHE EDILIZIE**/sui seguenti immobili:

- 1) Unità immobiliare iscritta in Catasto dei Fabbricati del Comune di ZAGARISE al **foglio 14 particella 545 , subalterno 1**, Via della Canonica s.n.c. , P.T., Cat. A/3, CL. 2, Vani 6,5, R.C. Euro 238,34;

Intestazione attuale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 1/1 Regime: bene personale.

- 2) Unità immobiliare iscritta in Catasto dei Fabbricati del Comune di ZAGARISE al **foglio 14 particella 545 , subalterno 2**, Via della Canonica s.n.c. , S.1, Cat. C/2, CL. 1, Consistenza 107 mq, R.C. Euro 105,00.

Intestazione attuale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietario per 1/1 Regime: bene personale.

Qualora si accerti la presenza di eventuali pratiche edilizie/titoli originari/Concessioni Edilizie in sanatoria ed eventuali pratiche successive inerenti all'immobile 1) se ne richiede fin da ora copia.

Ad ogni buon fine si allega alla presente:

1. Copia conferimento incarico del Tribunale;
2. Copia del documento di riconoscimento del sottoscritto;

Certa di un Vs sollecito riscontro, si porgono distinti saluti.

L'Esperto CTU  
(arch. Raffaella Squillace)

Per ogni necessità si prega di contattare il seguente numero: +39.393.4717172

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

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

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

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

**Dati identificativi**



Regione : **Calabria**  
 Comune : **Zagarise (CZ)**  
 Cod.Istat: **79157**  
 Indirizzo : **Via della Canon icasnc**  
**CAP 88050**  
 Piano : 1 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 39.00032 ; Long : 16.6593**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1960**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **120.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **608.14**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Zagarise - M140</b>			Sezione		Foglio	<b>14</b>	Particella	<b>545</b>
Subalterni	da	1	a	1	da	a		da	a
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">     </td> <td align="center">     </td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE	  	  	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">- Meno efficiente</p>	<p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p align="center"><b>CLASSE ENERGETICA F</b></p> <p align="center">EP gl,nren <b>341.77</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>B (128.41)</b></p> <p>Se esistenti: <b>-- (---)</b></p>
INVERNO	ESTATE							

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2282.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 341.77 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3684.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 8.94 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 69.68 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA	NO	4.9	E ( 257.13 )	<b>C</b> <b>163.76</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	SERRAMENTI	NO	44.4	F ( 337.11 )	
REN3	POMPA DI CALORE	NO	6.8	D ( 216.27 )	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	608.13	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	454.74	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.7477	
EPH,nd	223.77	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0389	-
YIE	0.1874	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	304.68
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2010		energia elettrica	1.20	0.35 $\eta_W$	8.94	37.09
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si possono valutare i seguenti interventi per migliorare la prestazione energetica di una classe superiore: - installazione impianto riscaldamento; - sostituzione infissi con vetro doppio basso emissivo - impermeabilizzazione copertura.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	RAFFAELLA SQUILLACE
Indirizzo	VIALE TOMMASO CAMPANELLA,326
E-mail	raffaella.squillace@archiworldpec.it
Telefono	0039.393.4717172
Titolo	ARCHITETTO C.T.U. nella causa
Ordine / Iscrizione	ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CATANZARO , N. 1537
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità' di giudizio l'attività' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,  <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 31/07/2024
---	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 13/09/2024

Firma e timbro del tecnico



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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