Ist. n. 5 dep. 22/06/2025

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2024 r.g.espr.

Causa promossa da: Prisma SPV S.R.L.

Contro [redacted]

Giudice *Dott.ssa Di Credico Chiara*

Tecnico Incaricato: ***Arch. Roberta Greco***

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE RESIDENZIALE

SITO IN:

Via Bernardino Telesio, 31 – Catanzaro (CZ)

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

Ist. n. 5 dep. 22/06/2025

Sommario

PREMESSA 5
INTRODUZIONE 5
Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE 5
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI 6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 7
2. TITOLO DI PROPRIETA' 8
3. STATO DI POSSESSO 8
4. CRITERIO DI STIMA 8
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO 9
ANALISI DELL'IMMOBILE – Via Bernardino Telesio,31 – CATANZARO (CZ) 9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 11
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 11
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI 12
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA' 12
7. FORMALITA' E VINCOLI 12
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI 12
9. REGOLARITA' URBANISTICA 12
10. OPERE ABUSIVE 12
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E. 13
Art. 4 - RASSEGNA INCARICO 14
Allegati: 14

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

La sottoscritta **Arch. Roberta Greco**, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1901 Sez. B e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n. 2553, in qualità di C.T.U. nella procedura in epigrafe, in data 19.12.2024 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

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 e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
2. *Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
5. *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
6. *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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
8. *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
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;*

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

10. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
11. *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;*

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve ***relazione scritta*** *con allegata documentazione fotografica* ***in ordine ai punti sub 1), 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 che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la ***relazione finale****, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di* ***giorni trenta prima*** *dell'udienza fissata (03/03/2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta 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.*

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

PREMESSA

La relazione di consulenza che segue, raccoglie le risultanze degli accertamenti tecnici condotti per dare una risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice al sottoscritto CTU.

INTRODUZIONE

Al fine di condurre gli accertamenti tecnici occorrenti all' espletamento del proprio incarico, la sottoscritta CTU ha dato avvio alle operazioni peritali il **16/01/2025**, alle ore 11:00 presso i luoghi oggetto di causa, a supporto del quale è stato posto lo studio della documentazione allegata ai fascicoli delle parti in causa.
Alle operazioni peritali, iniziate alle ore 11:00, hanno preso parte i signori:

- Sig. [redacted]prietario)
- Avv. Anna Cavagnetti (custode)

Nel corso del primo sopralluogo, è stato effettuato un rilievo fotografico, metrico e un esame visivo dei luoghi oggetto di causa.

Il CTU, considerati gli accertamenti effettuati e ritenendoli sufficienti allo svolgimento del proprio ruolo, esporrà nei capitoli seguenti le proprie deduzioni in merito.

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 23.01.2025 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Restituzione grafica CAD del rilievo effettuato
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

- Stesura finale della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate.

Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall' Illustrissimo G.E. Dott. Ssa Di Credico Chiara

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Tipologia: Il tipo edilizio consiste in un **appartamento** disposto su un unico livello al piano rialzato di un condominio, avente una superficie coperta di circa 102 m^2, e una superficie scoperta di 4 m^2, pertanto la superficie commerciale complessiva del bene è di 106 m^2, dotato di cantina situata al piano S1, di circa 16 m^2.

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto, un locale WC e un locale wc con lavanderia e con annessa veranda, un balcone alla quale si accede dal soggiorno e dalle stanze da letto.

Le condizioni interne dell'appartamento sono buone, anche se sono presenti macchie di condensa sulle pareti esterne.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale, in quanto si rilevano:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. la presenza di una veranda in alluminio e vetro su un balcone;
3. un' aumento di volume sul balcone del vano cucina;

come si evince dagli elaborati grafici in allegato (ALLEGATO A04)

Ubicazione e Confini: L'immobile è ubicato in CATANZARO (CZ), via Telesio, 31.

(Allegato (A01)

Dati catastali: La situazione del bene al 15.01.2025, è la presente:

Foglio: 43, P.lla: 310, Sub: 2, Categoria: A/4, Classe: 3, Consistenza: 5,5 vani, Rendita: € 227,24

Inoltre NON rientra nella fattispecie di Edilizia convenzionata o agevolata.

Book fotografico: vedi allegato (A02)

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

2. TITOLO DI PROPRIETA'

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U.

DICHIARA CHE

Si configura in regime di piena ed esclusiva proprietà Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile esecutato con atto del 12/06/2006 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 142457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7106.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 15/06/2006.

Si dichiara inoltre l'assenza di passaggi di proprietà e che il pignoramento trascritto, contenuta nella certificazione prodotta, inerente gli esecutati risultano corrispondere con la situazione accertata.

3. STATO DI POSSESSO

Il CTU precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora dei Sig.ri [redacted]

Inoltre non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia il sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'immobile è abitato dai Sig.r[redacted]

4. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è il "metodo analitico comparativo", ossia per confronto diretto, tenendo conto, di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si considera inoltre la seguente documentazione:

- Borsini Immobiliari
- Valutazione per comparazione – valori di mercato dichiarati annualità 2022/2023
- OMI

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

ANALISI DELL'IMMOBILE – Via Bernardino Telesio,31 – CATANZARO (CZ)

COMPONENTI	*DESCIZIONE*
Oscuranti:	Tipo Avvolgibile in PVC; Condizioni: Buone
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: Alluminio; Qualità: Buone; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	Gres Porcellanato nella zona giorno e nella zona notte; Qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo porta blindata con sistema di sicurezza medio; Qualità estetica e dei materiali: Buone
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

CERTIFICAZIONI

1. Certificazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 22/06/2025 **(All. A05)**

S U P E R F I C I E C O M M E R C I A L E	*Sup. Lorda*[(1)]	*Perc.*	*Sc*
Unità principale	102,00	100%	102,00
Balconi scoperti	4,00	25%	2,00
Cantina	16,00	100%	16,00
	Superficie commerciale totale		*mq 120,00*

(1).Per superfice lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superfice Commerciale **(Sc)** del bene è pari a **120,00 m^2**

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

C O E F F I C I E N T I D I D I F F E R E N Z I A Z I O N E USATI	*Valore*
TIPOLOGIA EDILIZIA - Appartamento	1,00
QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile	1,00
Stato d'USO E DI MANUTENZIONE	0,90
Stato di POSSESSO	0,95
LIVELLO DI PIANO – Piano Rialzato -	0,90
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,70
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud	1,00
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - occupato dal proprietario	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – Gres Porcellanato	0,90
COEFFICIENTE GLOBALE β	**0,94**

Il Coefficiente Globale di Differenziazione **(β)** da applicare è pari a **0,94**

OMI - V A L O R I D I M E R C A T O DICHIARATI ANNUALITA' 2022

Consultazione valori immobiliari dichiarati				
IMMOBILE	*CATEGORIA CATASTALE*	*SUPERFICIE*	*PREZZO DI VENDITA*	*PREZZO M²*
IMMOBILE 1 CATANZARO	*A04*	*100 m²*	*56.000,00*	*€ 560,00*
IMMOBILE 2 CATANZARO	*A04*	*114 m²*	*65.000,00*	*€ 570,17*
IMMOBILE 3 CATANZARO	*A04*	*93 m²*	*40.000,00*	*€ 430,10*
TOTALE VALORE MEDIO GLOBALE - €/m2				*€ 520,09*

Il Valore Medio di mercato per comparazione è pari a **€ 520,09 /m²**

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

V A L O R I D I M E R C A T O R I L E V A T I	*Valore*
VALORE MEDIO CONTRATTI DI COMPRAVENDITA	€ 520,09
VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (2° semestre 2024)	€ 880,00
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	€ 792,00
VALORE MEDIO	**€ 730,69**

Il Valore Medio di mercato **(V**mm **)** è pari a **€ 730,69 /m²**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione **(β)** da applicare è pari a **…… + 0,94**
- Riduzione **(R)** del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria**:……..…. - 15%**
- Spese tecniche **(St)** di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, in riferimento a quanto richiamato all'Art. 10 ……..…….…….. **- € 3.554,20**

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

Vm= *(Vmm* x *Sc* x *β* x *R – St)*

Vm= (€ 730,69/mq x 120 mq x 0,94 – 15% - € 3.554,20) = **€ 66.504,35**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568) = **€ 66.504,35**

Il Valore base d'Asta è pari a € 66.504,35

(euro sessantaseimilacinquecentoquattro, 35)

il Prezzo al m²: …… **€ 554,20/m²**

(euro cinquexentocinquantaquattro,20/m²)

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il Compendio pignorato non gode della possibilità di essere suddiviso il lotti separati.

6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come anticipato al Punto 2, i Sig.ri [redacted] anno la "piena proprietà" del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

7. FORMALITA' E VINCOLI

- Pesi legati all'attitudine edificatoria: **Assenti**
- Vincolo storico-artistico: **Assenti**
- Spese fisse di gestione o manutenzione previste/deliberate: **Assenti**
- Debiti di tipo condominiale: **Presenti**

8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

Non sussistono: Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto.

9. REGOLARITA' URBANISTICA

Regolarità edilizia: Non **Sussiste** in quanto, l'immobile oggetto di stima risulta difforme nella distribuzione interna, come si evince dagli elaborati in allegato.

Destinazione Urbanistica: L'area di cui fa parte il fabbricato con annessa area di pertinenza, sita in Catanzaro, distinto ne N.C.E.U., per come di seguito specificato, nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Catanzaro ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.43 p.lla n. 310 sub 2 ricade interamente in zona B1 del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Catanzaro.

10. OPERE ABUSIVE

Opere abusive rilevate: Dal rilievo dell'immobile è risultato una diversa distribuzione dell'interno, come si evince dall'elaborato prodotto, **vedi All. A04**

Sanabilità degli abusi: Da accertamenti effettuati e viste le norme vigenti in materia urbanistica, lo scrivente può confermare che l'opera risulta difforme, tuttavia considerata la Legge Urbanistica, lo scrivente conferma che ci sono le condizioni per sanare la difformità attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, i cui costi saranno sotto elencati.

Modalità di sanatoria: La sanatoria dell'opera abusiva, come previsto dal Regolamento Edilizio e Urbano del Comune di Catanzaro, potrà essere riconosciuta al richiedente.

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

Costi per la sanatoria:

- Ammenda per sanatoria…..……..……..……..€ 1.000,00
- Diritti di segreteria (Oneri istruttori)……..……...……€ 64,20
- Diritti per presentazione DOCFA …….…….…….....€ 50,00
- Spese tecniche e aggiornamento catastale ……..…….…….....€ 2.000,00 + IVA + CASSA

Totale Costi per Sanatoria - *arrotondato*……€ 3.554,20

11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

Impianto elettrico: Tipologia sottotraccia; Condizioni: Buono; Qualità dei materiali e delle componenti: Medio;

Impianti televisivi: Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idraulico e Gas: Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale; Approvvigionamento del Metano da rete comunale

Termico: Tipologia sottotraccia e Centralizzato; Alimentazione: Metano; L'impianto termico è dotato di caldaia "ARISTON CARES S", termostato manuale istallato all'interno e termosifoni in alluminio presenti in tutti i vani e idoneamente dimensionati.

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Classe energetica dell'edificio: **Classe E** – 92,97 Kwh/m^2 anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. **(Allegato A05)**

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

Ist. n. 5 dep. 22/06/2025

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n.14 ***pagine*** *oltre agli allegati, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.*
Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Catanzaro, 22/06/2025

Il C.T.U.
Roberta Greco

Allegati:

A01: Inquadramento planimetrico del lotto

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

A02: Rilievo fotografico del lotto

A03: Visure Planimetriche

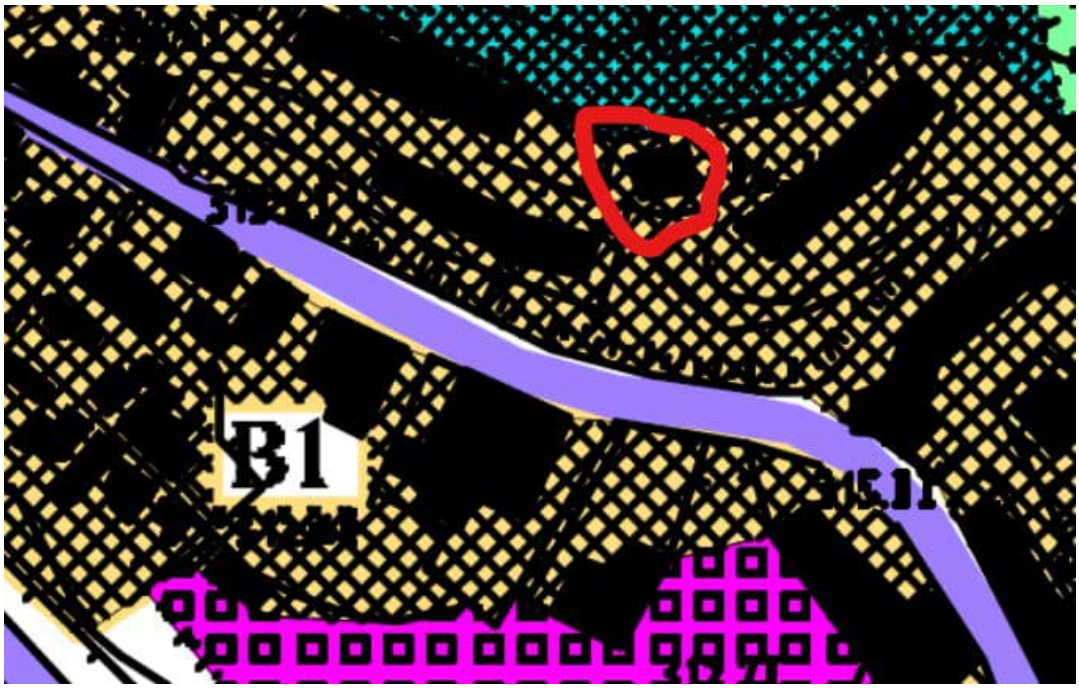
A04: Restituzione Cad Stato di fatto

A05: APE – Attestazione di Prestazione Energetica

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

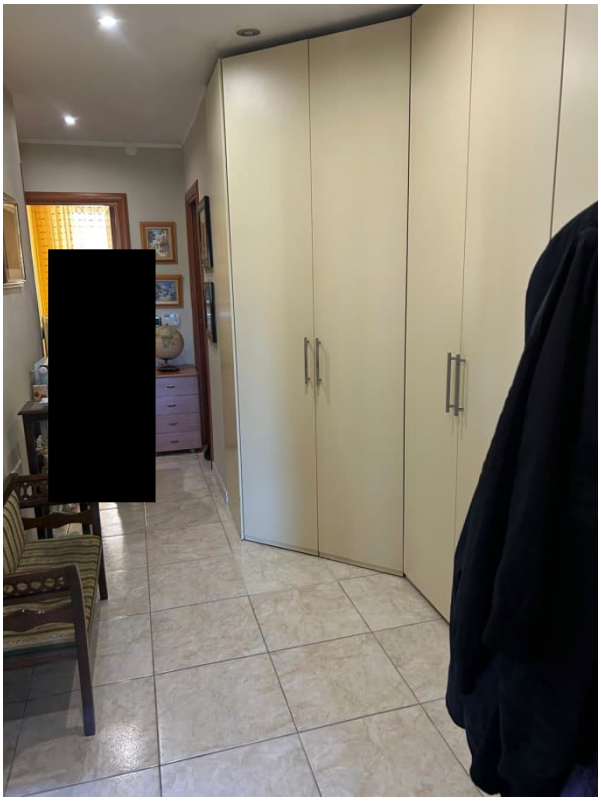
Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

ALLEGATO A01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE STRALCIO P.R.G.	VIA B. TELESIO, 31 - CATANZARO



Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

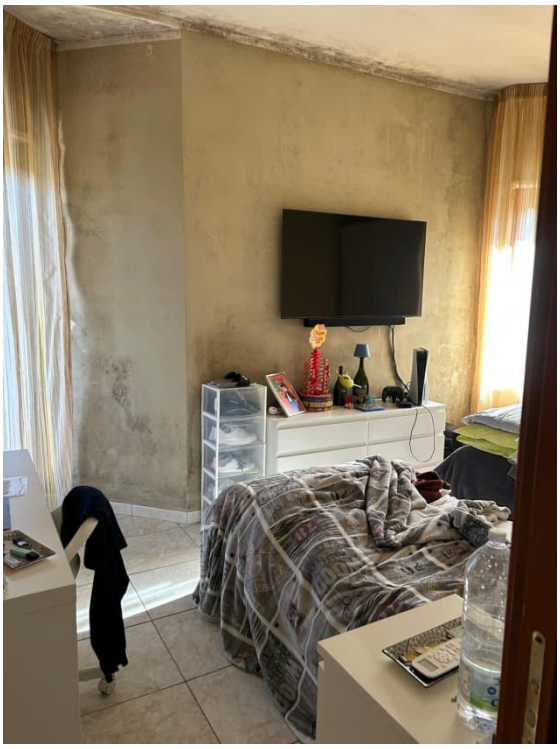
ALLEGATO A02 – BOOK FOTOGRAFICO



Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

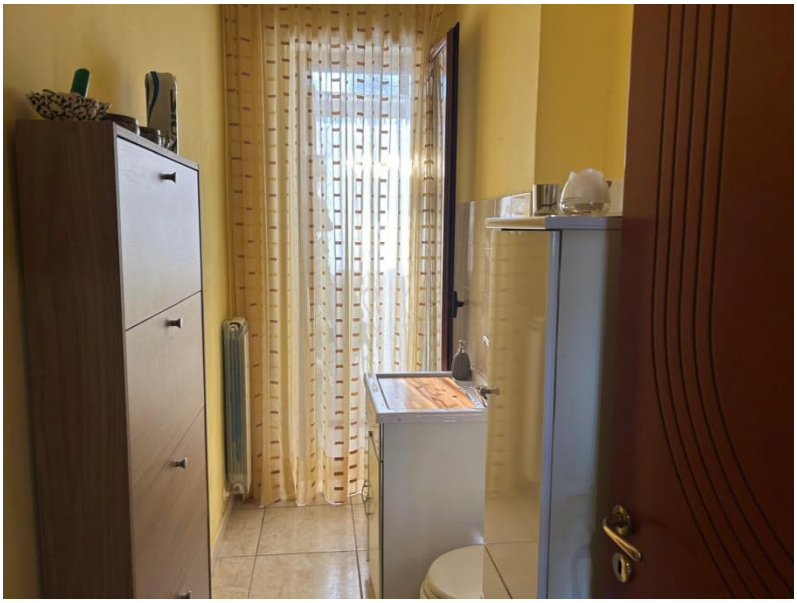
ALLEGATO A02 – BOOK FOTOGRAFICO



Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

ALLEGATO A02 – BOOK FOTOGRAFICO



Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

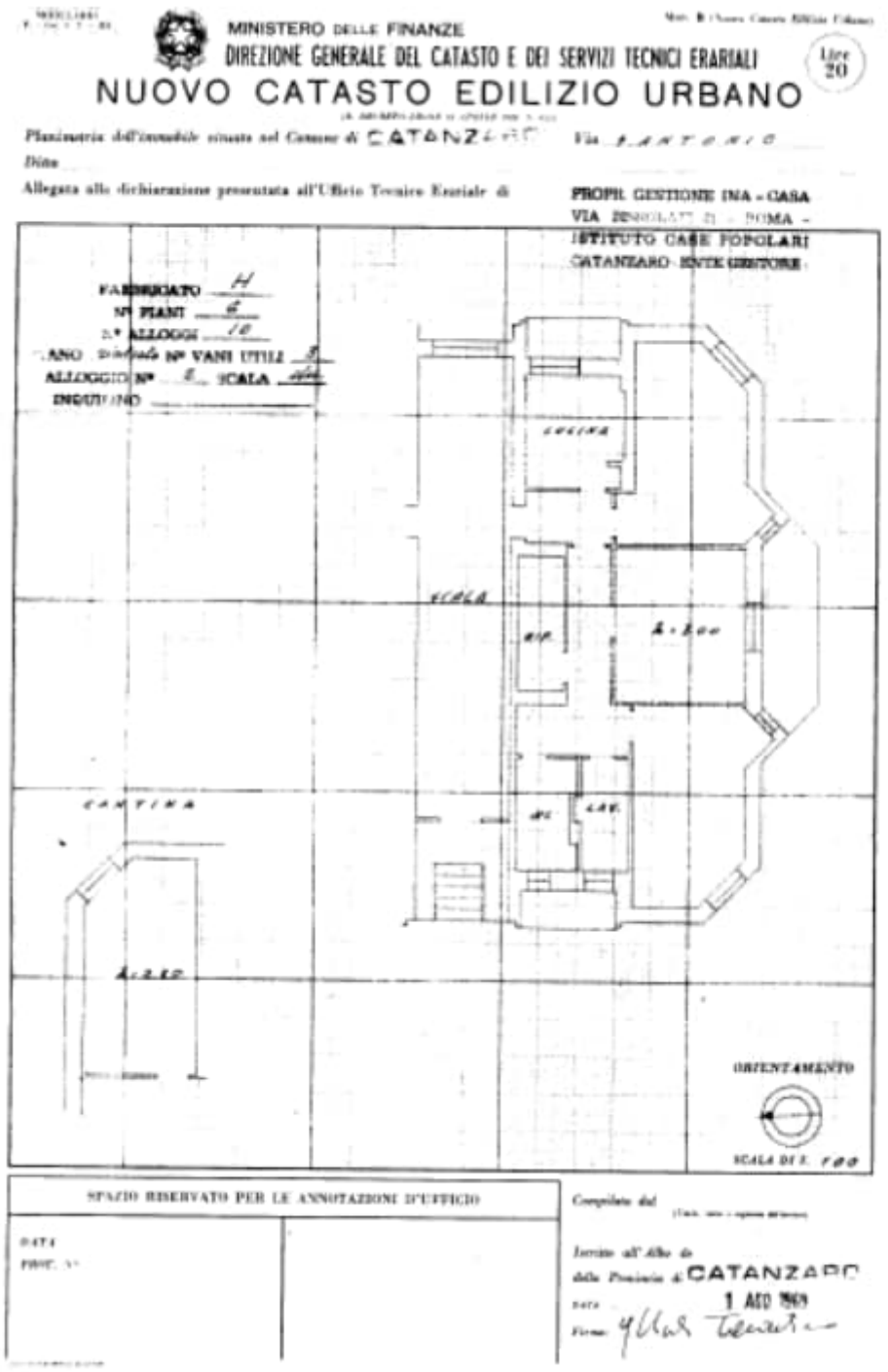
Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

ALLEGATO A02 – BOOK FOTOGRAFICO

Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

ALLEGATO A03 – VISURE PLANIMETRICHE



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via S. ANTONIO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

PROPR. GESTIONE INA - CASA
VIA [illegible] ROMA -
ISTITUTO CASE POPOLARI
CATANZARO ENTE GESTORE

FABBRICATO H
N° PIANI 6
N° ALLOGGI 10
ANNO [illegible] N° VANI UTILI 5
ALLOGGIO N° 5 SCALA [illegible]
INDIRIZZO

CUCINA
SCALA
A.R.
A.R.
CANTINA
W.C.
LAV.
A.R.
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

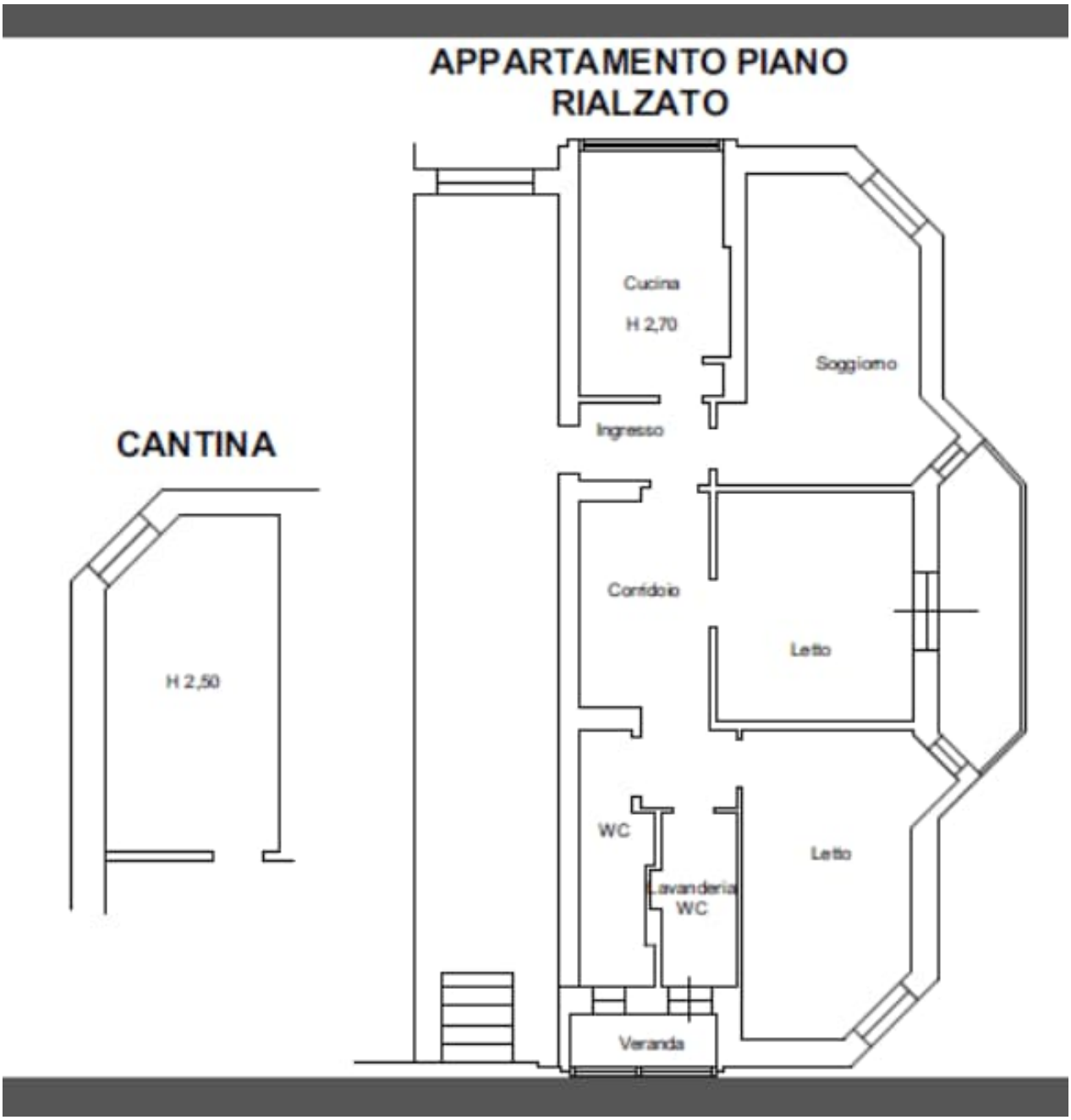
DATA
PROT. N°

Compilata dal
(Cognome e nome - ragione sociale)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di CATANZARO
data 1 AGO 1969
Firma

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

ALLEGATO A04 – STATO DI FATTO



Arch. Roberta Greco - *Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)*
P.Iva 03646780795 - Mobile 3888611496
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

Ist. n. 5 dep. 22/06/2025

REGIONE CALABRIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902325000219716 VALIDO FINO AL: 22/06/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

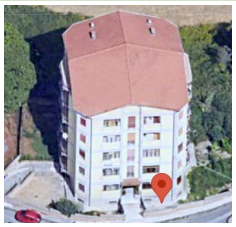
Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **9**

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [X] Altro : C.T.U.

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: 79023
Indirizzo : **VIATELESIO , 2**
CAP 88100
Piano : TERRA RI - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.908472 ; Long : 16.577633**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1967**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **114.33**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **406.46**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	43	Particella	310

Subalterni	da	2	a	2	da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

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

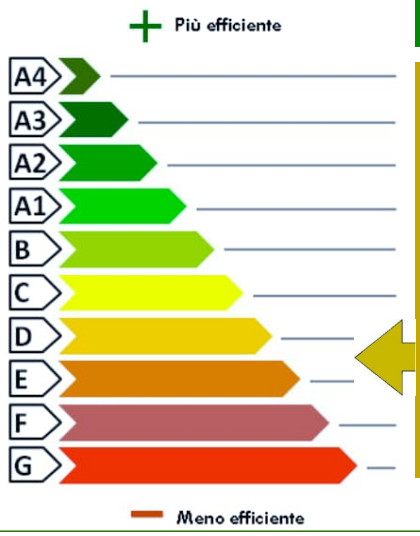
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
X	X

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP gl,nren

92.97

kWh/m^2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (38.54)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

Ist. n. 5 dep. 22/06/2025

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
X	Energia elettrica da rete	151.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 92.97 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	1042.00	Sm3	
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.62 kWh/m^2 anno
	Biomasse solide			
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 18.69 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	1.0	E (95.64)	D 78.62 (kWh/m^2 anno)
REN2	Intervento su infissi	NO	1.0	E (106.88)	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	1.0	E (107.98)	

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

REGIONE CALABRIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902325000219716 VALIDO FINO AL: 22/06/2035

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**406.46**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**159.08**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.3914**
EPH,nd	**50.39**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.0090**	**-**
YIE	**0.7057**	**W/m^2 K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2021	Non presente	gas naturale	**24.00**	**0.69** η_H	**0.34**	**72.71**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2021	Non presente	gas naturale	**24.00**	**0.67** η_W	**0.27**	**20.26**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

REGIONE CALABRIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902325000219716 VALIDO FINO AL: 22/06/2035

APE 2015

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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	ROBERTA GRECO
Indirizzo	VIA STELLA ALPINA, snc - 88055 - TAVERNA (CZ)
E-mail	studiocavur.lab@gmail.com
Telefono	0961872964
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ORDINE DEGLI ARCHITETTI (CZ) / 1901
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' 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 imparzialita' di giudizio l'attivita' 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, nonche' 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 16/01/2025

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 22/06/2025

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d

REGIONE CALABRIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902325000219716 VALIDO FINO AL: 22/06/2035

APE 2015

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - 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.

Firmato Da: ROBERTA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: dc04c9bf375ca85b5e33ef0fc5e882d