
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **03/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCELLI PIERPAOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti
005 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 005 - Corpo A

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Corpo: A

Categoria: Fabbricato ad uso agricolo

Dati Catastali: Foglio 7 p.lla 208 - Categoria catastale A2 – Rendita 568,10 – Piano T-1 – Località Sangoria

Lotto: 005 - Corpo A

2. Stato di possesso

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Possesso: Occupato da Lamorea Antonio

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria [CENTRACHE 88067]

Corpo: A

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA

5 Comproprietari

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni:

Bene: Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Lotto: 005 Contrada Sangoria

Corpo: A

Lotto: 005 - Corpo A Fabbricato ad uso civile [CENTRACHE 88067]

Prezzo da libero: €. 144.732,00



Fabbricato ad uso civile Comune di Centrachè (CZ)**Lotto: 005 - Corpo A**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Dati Catastali: Foglio 7 p.IIIa 208

Quota e tipologia del diritto

Diritto di: Proprietà per 1/1 ris. 1 ditta priva di titolo legale reso pubblico (deriva dall'atto 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

COMUNE DI CENTRACHE:

Foglio 7 p.IIIa 208 - Categoria catastale A2 – Rendita 568,10 – Piano T-1 – Località Sangoria

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli – Fabbricati Diruti – Fabbricato ad uso civile

Caratteristiche zona: Zone montane – collinari

Area urbanistica: Agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Durante l'accesso del compendio pignorato, in presenza dell'Avv. Rotundo Carlo in qualità di custode giudiziario, eseguito in data 05/11/2024 l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] il quale si è identificato con documenti d'identità segnalati al custode, come gestore del Sig. [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Trascrizione, del 14/06/1984 ai nn.11541/10261, nascente da vdecreti di espropriazione n.385 emesso dal Prefetto di Catanzaro il 28/02/1984 ivi registrato in data 02/05/1984 al n°587 Mod. 2 Vol. 394, a favore della CASSA PER IL MEZZOGIORNO UFFICIO ACQUEDOTTI CALABRIA e contro il signor [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà terreni in Centrachè distinti al NCT Foglio 7 particelle 190 per mq.150 – 272 per mq. 90 e 283 per mq. 700;

4.1 Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 26/01/2021 ai nn.901/757,nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/12/2020, Tribunale di Catanzaro, repertorio n°6601 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a Roma, c.f.14535321005 e contro il signor [REDACTED], avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà Terreni siti in Centrachè;

4.2 Ipoteca volontaria, iscritta il 07/07/2005 ai nn.16460/4436,nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2005 ai rogiti del Notaio Gualtieri Paola da Catanzaro, repertorio



n°139469/37099, a favore di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede a Firenze, c.f.00816350482, domicilio ipotecario eletto a Firenze Viale Giuseppe Mazzini 46 e contro i signori

per un montante ipotecario di €. 1.700.000,00 ed un capitale di €. 850.000,00, durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà terreni siti in Centrache*

**a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:*

- in data 05/12/2007 ai nn. 22541/3638 di atto di ricognizione di debito

Si precisa quanto segue: con atto in data 05 luglio 2005 a rogito notaio ds Paola Gualtieri di Catanzaro Registrato a Catanzaro il successive 07 luglio 2005 al n.2847 la Banca concedeva a titolo di finanziamento agrario alla parte mutuataria, che tale titolo accettava, la somma di euro 850.000,00 garantito da ipoteca, con la destinazione risultante dall'atto stesso; a seguito della scadenza del termine di utilizzo in data 30 giugno 2007, la Banca ha provveduto a consolidare il presente finanziamento nell'importo di euro 650.000,00 finora riscosso ed a valere sul mutuo copra concesso. Le parti, come costituite nel titolo, hanno confermato la narrative che precede come parte integrante e sostanziale dell'atto di ricognizione di debito e hanno convenuto il consolidamento del mutuo nella somma di euro 650.000,00 fino alla data del titolo erogata. In contestualità della stipulazione dell'atto di ricognizione di debito la parte mutuataria ha dichiarato di aver regolarmente già riscosso dalla banca la somma di euro 650.000,00 ed in seguito al consolidamento di non aver più nulla da pretendere sull'importo concesso a titolo di mutuo. Le parti, come costituite nel titolo, per la determinazione del tasso e dei criteri di indizzazione, fanno riferimento a quanto pattuito nel citato atto di concessione, si è obbligata pertanto la parte mutuataria a corrispondere semestralmente alle scadenze convenute nel citato atto di concessione e così fino alla scadenza del 30 giugno 2007 gli interessi semplici sulle somme erogate, come sopra indicizzati; successivamente, senza soluzione di continuità, si è obbligata la parte mutuataria ad estinguere il debito nascente dall'atto di ricognizione di debito nel termine di anni 18 decorrenti dal primo luglio 2007 mediante il pagamento di n°36 rate semestrali, consecutive, posticipate scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno, di cui la prima scadente il 31 dicembre 2007. Tali rate saranno composta da quota di capitale atta alla restituzione della somma mutuata nel termine di anni 18, e da una quota di interessi semplici calcolati sul residuo debito capitale tempo per tempo vigente, sulla base del tasso nominale annuo indicizzato: le quote di capitale da rimborsare semestralmente discendono dal piano di ammortamento (tipo francese), che è stato allegato al titolo sotto la lettera "b", sviluppato al tasso che regola l'operazione per il primo periodo pari al 4,55% annuo. La parte mutuataria ha confermato la elezione del domicilio convenuta nel citato atto di concessione;

- 4.3** **Ipoteca giudiziale**, iscritta il 08/07/2014 ai nn.7855/613, nascente da concessione da decreto ingiuntivo del 05/05/2014, Tribunale di Catanzaro, repertorio n°1259, a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona, c.f.03700430238, domicilio ipotecario eletto Studio Legal [REDACTED] V. Castello 5 RC e contro il signor [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 75.000,00 ed un capitale di €. 55.005,86 avente per oggetto quota pari a piena proprietà Terreni siti Centrache;
- 4.4** **Ipoteca giudiziale**, iscritta il 25/01/2017 Registro particolare 118 Registro Generale 1013, nascente da decreto ingiuntivo del 09/03/2015, Tribunale Civile di Cosenza Repertorio 125, a favore della BANCA CARIME SPA con sede a Cosenza – C.F. 13336590156 e contro il signor [REDACTED], per un montante ipotecario di €. 112.000,00 ed un capitale di €. 92.027,31 avente per oggetto quota pari a ½ di piena proprietà
- 4.5** **Trascrizione contro** del 10/02/2021 – Registro Particolare 1291 Registro Generale 1564 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 187 del 15/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;



5. MISURE PENALI

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Detti immobili sono pervenuti al signor [REDACTED], per la quota pari all'intero di piena proprietà, in forza di successione n.11 volume 321, presentata all'Ufficio del Registro di Catanzaro il 11/06/1982, trascritta il 29/10/1982 ai nn.19773/17808, apertasi il 10/07/1980, in morte di del signor [REDACTED] devolutosi in forza di testament olografo del 17/12/1980 in notar Natale Naso di Catanzaro repertorio n°5170, trscritto il 12/01/1981 ai nn. 635/608.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di Centache è emerso che lo stabile è stato oggetto di ristrutturazione e più precisamente *"Progetto per la ristrutturazione agronomica ed edilizia di un azienda Agricola ubicata in località Sangoria in agro del Comune di Centache Concessione 15/1992 del 21/09/1992 (parere favorevole del 18 settembre 1992)"*

7.1 Conformità edilizia ed urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, nè modificano la destinazione d'uso, realizzate senza preventiva autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione degli spazi interni SCIA in sanatoria: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

7.2 Parametri urbanistici:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea e dati tecnici	Superficie complessivamente disponibile in agro del Comune di Centache mq.187.742. Superficie destinata allo strumento urbanistico in Zona Agricola complessivamente mq. 170.970. Superficie destinata allo strumento urbanistico Zona Verde Pubblico mq. 16.772. Cubatura max reaizzabile in Zona Agricola: Mq.170.970 X mc./mq. 0,15 (l.f.f.) = mq. 25.645 Altezza max 7,50 mt. Distanza confine di proprietà ml.20,00



Fabbricato ad uso agricolo Comune di Centracche (CZ)

Immobile destinato ad abitazione di tipo economico

1. Quota e tipologia del diritto

_____ Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Superficie catastale mq. 112,00

E' posto al piano Terra e Primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra oltre piano sottotetto (collegati tra di loro da una scala interna).

Stato di manutenzione generale: Mediocri/scarse (immobile da ristrutturare)

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un scraso/mediocre stato di conservazione, che richiede interventi di ristrutturazione interna in quanto gli impianti e le finiture sono di vecchia generazione, la sostituzione degli infissi esterni ed un ammodernamento delle facciate esterne in quanto ci sono presenze di lesioni diffuse lungo la superficie opaca dei prospetti esterni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Solai	tipologia: mista latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane in legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e grès condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: battente materiale: legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: mediocri/discrete
Intonaco esterno facciate	materiale: intonaco base cemento condizioni: sufficienti/mediocri



Impianti:

Citofonico	Si
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: Certificato non fornito
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: mediocri/discrete conformità: Certificato non fornito
Climatizzazione	No
Riscaldamento	Si, (radiatori in ghisa) assenza di caldaia esistente impianto sotto traccia : Certificato non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	Certificato non fornito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No(con elementi scaldanti e senza caldaia)
----------------------------------	--

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	No

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni proprietà di terzi al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P°T e Primo	sup reale lorda	Mq. 383,68	1,00	Mq.383,68
Balconi P1 più portico PT	sup reale lorda	Mq. 89,53	0,33	Mq. 29,84
TOTALE		Mq.473,21		Mq. 413,52



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1****Provincia:** CATANZARO**Comune:** CENTRACHE**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE**Codice di zona:** R1**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Non presente**Destinazione:** Residenziale

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Catanzaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale abitazioni civili (€/mq.): € 500,00/mq.

Minimo € 450,00/mq – Massimo € 550,00/mq

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento terra e Piano Primo	Mq. 413,52	€ 500,00	€ 206.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.760,00
Spese per sanatoria			€ 2.000,00
Riduzione sul valore per stato manutentivo			€ 60.028,00
<u>Totale Valore a corpo</u>			<u>€ 144.732,00</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 5 CORPO A	Abitazione civile [A2]	Mq. 413,52	€. 144.732,00	€. 144.732,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni:

€. 144.732,00

NOTA CTU: Si fa presente che negli elaborati grafici estratti dal Comune di Centracche, accorpato al fabbricato **(ricadente sulla particella 208 terreno pignorato)** oggetto di variazione catastale ed aggiornamento mappale vi è posto un locale con denominazione "Cappella privata" **(ricadente sulla particella 344 terreno NON PIGNORATO) sempre in testa a** [REDACTED] oggi Chiesetta Madonna del Rosario a Sanguria. Essendo l'immobile in testa all'alla stessa persona ed avendo ottenuto le licenze per entrambi i corpi di fabbrica si è dovuto procedere alla messa in mappa anche dell'immobile (oggi Chiesetta Madonna del Rosario a Sanguria)

Foto 1



Foto 2



Data generazione:
09/12/2024

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 03/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. PIERPAOLO VINCELLI

MESSA IN MAPPA

ALLEGATO N°01

GEOM. Davide Spinzo



Ufficio provinciale di: CATANZARO - Territorio
Protocollo: 2024/103404
Data: 29/11/2024
Codice file PREGEO:

Dati generali del tipo

Comune CENTRACHE Sez. Censuaria
Foglio 7 Particelle 208,344
Tecnico SPINZO DAVIDE Qualifica GEOMETRA
Provincia CATANZARO

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	208	000			00000	04	80	SN			282				
V	208	000			00000	04	80	SN			282				
O	344	000			00000	05	81	SN			282				
V	344	000			00000	05	81	SN			282				

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0103135/2024 del 29/11/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.: 2024/CZ0103404 Data di approvazione: 29/11/2024

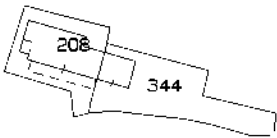
Il Tecnico: APPROVAZ. AUTOMATICA
Il Direttore dell'Ufficio: ROSSELLA IRACI CAPUCCINELLO
(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 14581 Data di richiesta del servizio: 29/11/2024
Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali



Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. CZ2024103404 del 29/11/2024



N=-45300

E=1500

2 Particelle: 208,344

Comune: (CZ) CENTRACHE
Foglio: 7
Richiedente: SPINZO DAVIDE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica CZ2024103404
29-Nov-2024 18:17:52



Ricevuta di pagamento di euro 65,00
Quietanza n. 6711262 del 29/11/2024

Richiedente: SPNDVD80T12C352R
Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 14581 del 29/11/2024 della Direzione Provinciale di CATANZARO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 65,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
CONTO CORRENTE POSTALE euro 65,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 6883934 del 29/11/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC16T/Tipi mappali e di frazionamento	CZ0103404	Da Telem.- Aggiornamento TM Comune:C472 fog.7 per SPINZO DAVIDE	65,00	1/tipo	Normale	886T	65,00
				1/particelle -10	Normale	886T	0,00

TOTALI: 65,00 65,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 65,00

Il Cassiere
DDMRSR



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 03/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. PIERPAOLO VINCELLI

VARIAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N°02

GEOM. Davide Spinzo





Direzione Provinciale
di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-CZ.REGISTRO
UFFICIALE.0134450.09-12-2024.U

Data: 09/12/2024
Ora: 10.07.54

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

pag: 1 di 1

Catasto Fabbicati

Pratica numero: CZ0104778	Comune di CENTRACHE (Codice: T2BA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 000AEP686		
Operatore: GDUNTN	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
	Causale: COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1 [REDACTED]SSONE [REDACTED] Proprieta` per 1/1 RIS. 1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO	[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		7	208		CONTRADA SANGORIA, SNC, p. T-1	U	A/2	U	10	360	568,10	





Ricevuta di pagamento di euro 50,00
Quietanza n. 6910250 del 09/12/2024

Richiedente: SPNDVD80T12C352R
Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 14955 del 09/12/2024 della Direzione Provinciale di CATANZARO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 7088108 del 09/12/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	CZ0104778		50,00	l/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00
TOTALI:			50,00	50,00			

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 50,00

Il Cassiere
DDMRSR



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 03/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. PIERPAOLO VINCELLI

CERTIFICATI CATASTALI

ALLEGATO N°03

GEOM. Davide Spinzo



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **09/12/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/12/2024

Dati identificativi: Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio **7** Particella **208**

Classamento:

Rendita: **Euro 568,10**

Categoria **A/2^a**, Classe **U**, Consistenza **10 vani**

Indirizzo: CONTRADA SANGORIA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **360 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **322 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 09/12/2024 Pratica n. CZ0107818 in atti dal 09/12/2024 Ins. riserva - Docfa prot. 104778/2024 (n. 107818.1/2024)

Annotazioni: Variazione su istanza d'ufficio del 09/12/2024 acquisita agli atti al prot. n. CZ0107814 del 2024 ; Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio **7** Particella **208**

COSTITUZIONE del 05/12/2024 Pratica n. CZ0104778
in atti dal 09/12/2024 COSTITUZIONE (n.
104778.1/2024)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio **7** Particella **208**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

> Indirizzo

CONTRADA SANGORIA n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 05/12/2024 Pratica n. CZ0104778
in atti dal 09/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5184677.05/12/2024
COSTITUZIONE (n. 104778.1/2024)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro_a568,10**
Categoria **A/2** , Classe **U**, Consistenza **10 vani**

VARIAZIONE del 09/12/2024 Pratica n. CZ0107818 in atti dal 09/12/2024 Ins. riserva - Docfa prot. 104778/2024 (n. 107818.1/2024)

Annotazioni: Variazione su istanza d'ufficio del 09/12/2024 acquisita agli atti al prot. n. CZ0107814 del 2024 ; Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

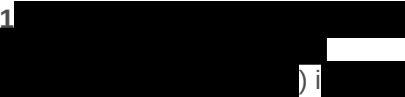
> Dati di superficie

Totale: **360 m²**
Totale escluse aree scoperte : **322 m²**

COSTITUZIONE del 05/12/2024 Pratica n. CZ0104778 in atti dal 09/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5184677.05/12/2024 COSTITUZIONE (n. 104778.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/12/2024, prot. n. CZ0104778

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 ris. 1 ditta priva di titolo legale reso pubblico (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 05/12/2024 Pratica n. CZ0104778 in atti dal 09/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5184677.05/12/2024 COSTITUZIONE (n. 104778.1/2024)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

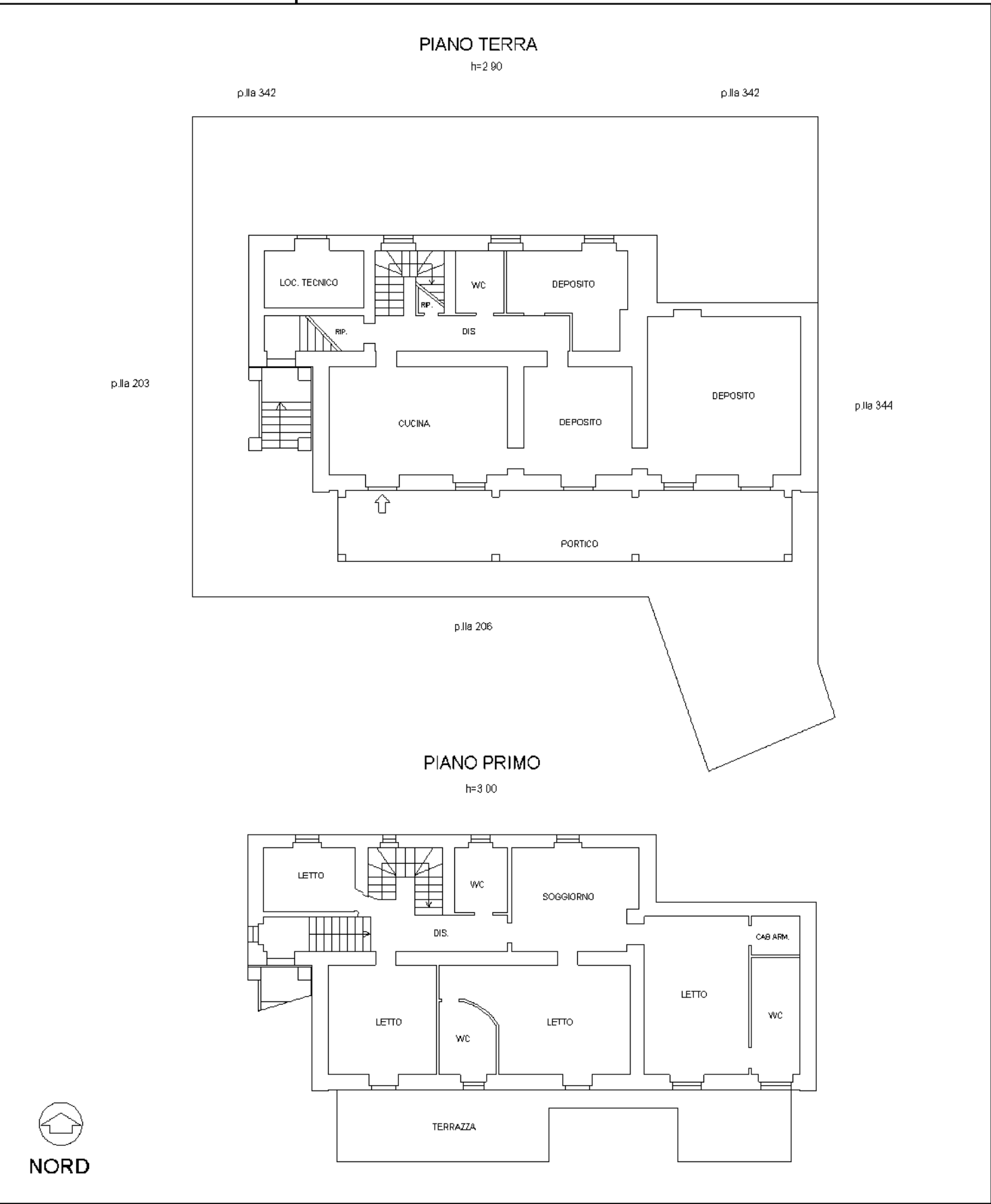
Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Centrache	
Contrada Sangorla civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Spinzo Davide
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	
Particella: 208	
Subalterno:	Prov. Catanzaro N. 02938

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 03/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. PIERPAOLO VINCELLI

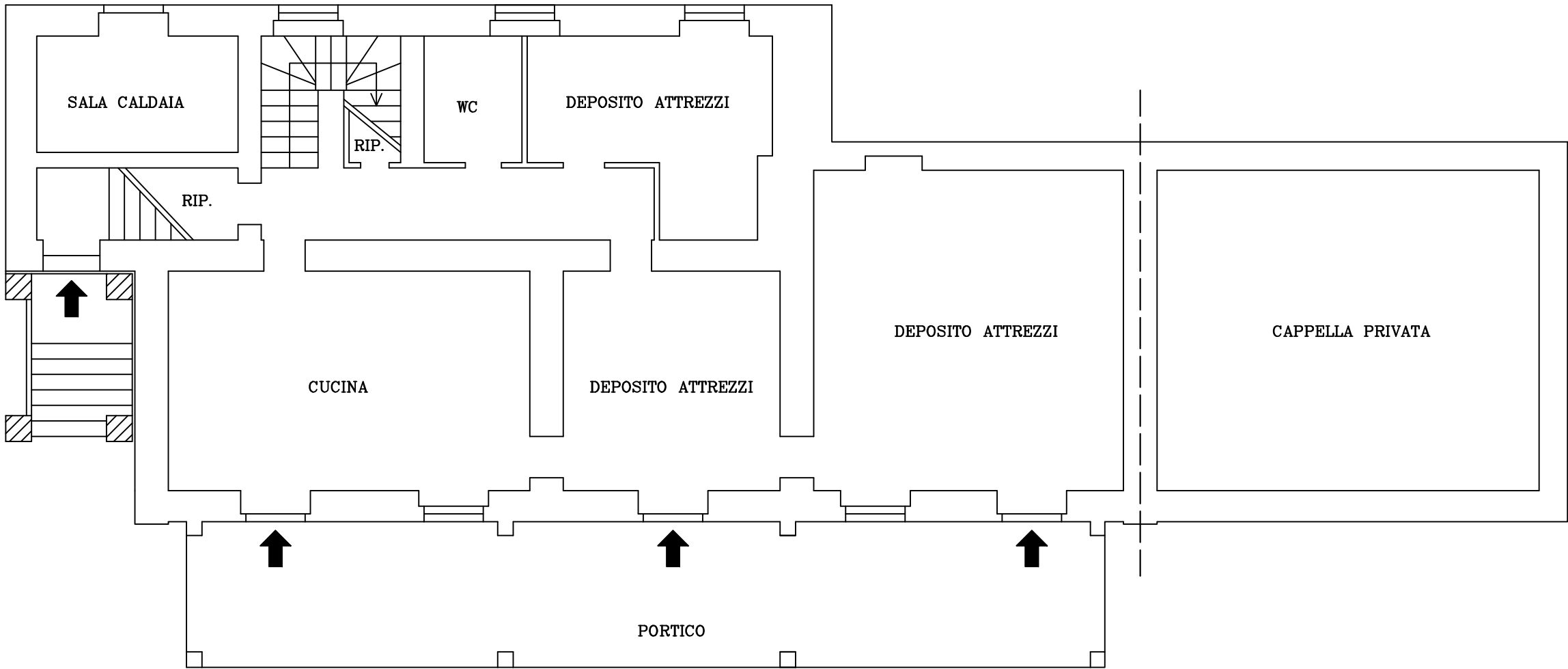
PLANIMETRIE

ALLEGATO N°04

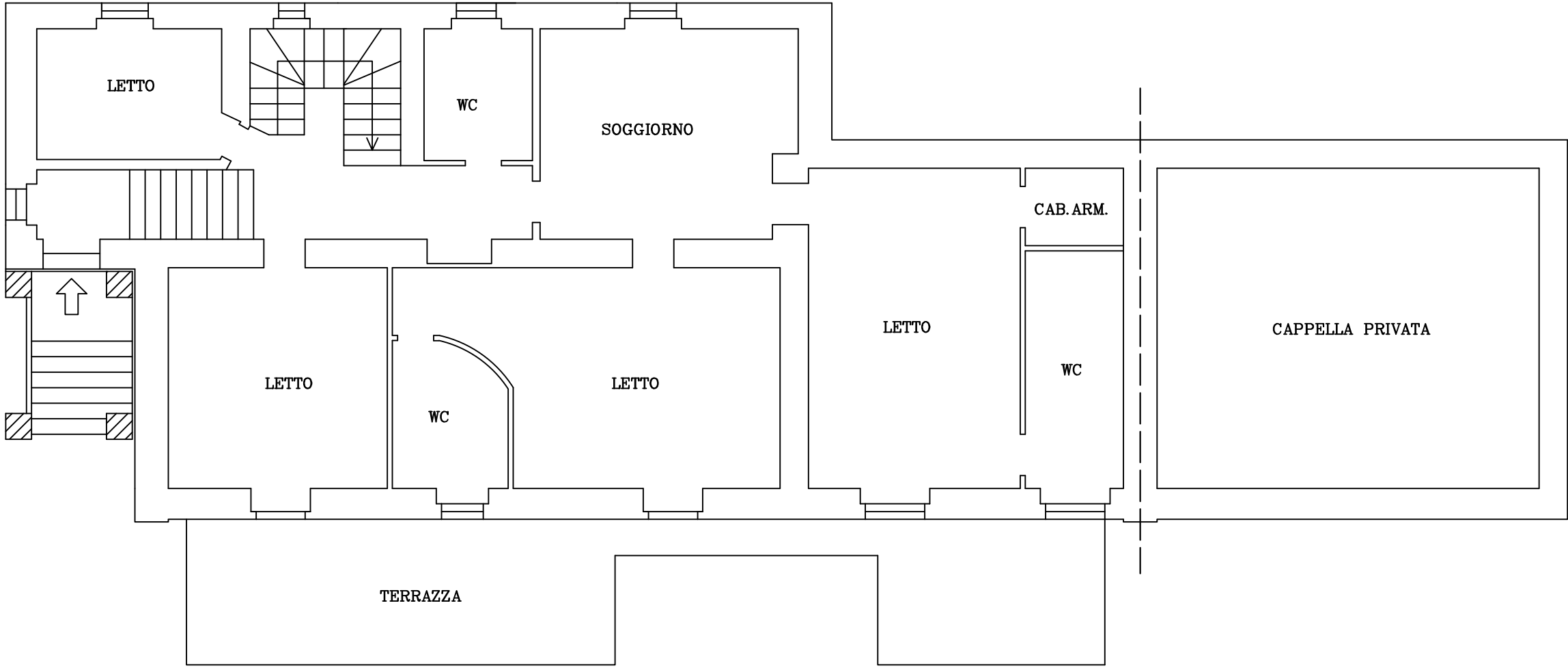
GEOM. Davide Spinzo



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 03/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. PIERPAOLO VINCELLI

A.P.E.

ALLEGATO N°05

GEOM. Davide Spinzo



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

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

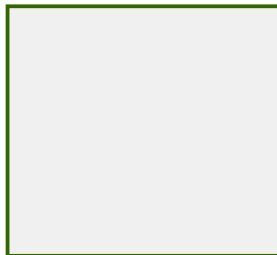
Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Centrache (CZ)**
Cod.Istat: **79025**
Indirizzo : **contrada sangoria, SNC**
CAP 88067
Piano : T-1 - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.734043 ; Long : 16.441787**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1940**
Superficie utile riscaldata (m²) : **264.00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **1287.00**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Centrache - C472			Sezione		Foglio	7	Particella	208
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

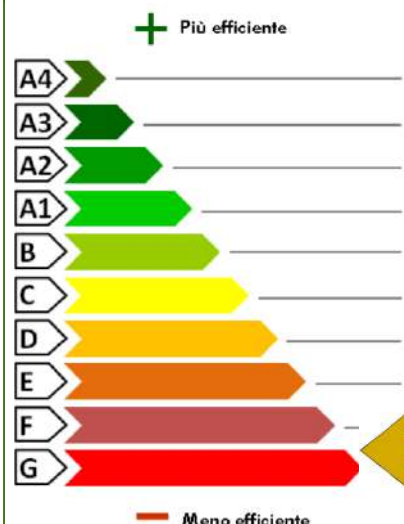
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP gl,nren
179.99
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (38.11)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 179.99 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	4789.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 36.00 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	NO	4.0	C (55.13)	C 55.13 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1287.00	m ³
S - Superficie disperdente	592.43	m ²
Rapporto S/V		0.4603
EPH,nd	119.32	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0570	-
YIE	0.1137	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	162.81
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	17.18
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.

NESSUNA INFORMAZIONE

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	DAVIDE SPINZO
Indirizzo	VIALE EUROPA, 220 - 88060 - SATRIANO (CZ)
E-mail	davide.spinzo@geopec.it
Telefono	0967-25707
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Catanzaro n° 2938
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 06/12/2024
---	----	-----------------

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?	NO

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

Data 09/12/2024

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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















