

TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Civile R.G.E. 28/2025

Giudice: Dott.ssa Elais Mellace

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Davide BISURGI

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

C.F. BSRDVD86T19C352S

P.IVA 03544360799

Studio Professionale in Catanzaro alla Via Francesco Crispi n° 160

Cell.: (+39) 389 18 44 697

e-mail: davidebisurgi@gmail.com

posta elettronica certificata: davide.bisurgi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	- 1 -
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E 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)	- 3 -
QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	- 22 -
QUESITO 3: LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	- 22 -
QUESITO 4: IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL' ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO	- 22 -
QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI	- 27 -
QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI	- 27 -



QUESITO 7: L' ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, E IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO _____ - 27 -

QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI _____ - 28 -

QUESITO 9: LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE; _____ - 28 -

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



TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; - 29 -

QUESITO 11: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) _____ - 30 -

ALLEGATI



PREMESSA

Con ordinanza del 16.05.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO (*cfr. All. I*), ha nominato il sottoscritto ING. DAVIDE BISURGI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 109/2024 R.G.E., promossa da MAIOR SPV S.R.L. (C.F./P.IVA.: 04951650268) contro [REDACTED]

[REDACTED] al fine di effettuare la valutazione del seguente compendio pignorato:

1. *Magazzino / Locale di Deposito sito in CATANZARO, via Carlo V n. 108-110, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 4, cat. C/2, cl. 2[^], consistenza 100 m² – r.c. Euro 433,82.*
2. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 100, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 32, cat. C/6, cl. 6[^], consistenza 107 m² – r.c. Euro 607,87.*
3. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 106, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 26, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza 152 m² – r.c. Euro 628,01.*
4. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 106, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 27, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza 272 m² – r.c. Euro 913,10.*

Accettato l'incarico in data 20.05.2025 (*cfr. All. 2*), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

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

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

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.,



consistente nella Certificazione Notarile del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

I sopralluoghi presso il bene esecutati sono stato svolti alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Flavio Pirrò.



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

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

1. *Magazzino / Locale di Deposito sito in CATANZARO, via Carlo V n. 108-110, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 4, cat. C/2, cl. 2[^], consistenza 100 m² – r.c. Euro 433,82.*
2. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 100, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 32, cat. C/6, cl. 6[^], consistenza 107 m² – r.c. Euro 607,87.*
3. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 106, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 26, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza 152 m² – r.c. Euro 628,01.*
4. *Stalle/Scuderie/Rimesse e autorimesse sito in CATANZARO, via Carlo V n. 106, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 46, par.lla 97 sub 27, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza 272 m² – r.c. Euro 913,10.*

Trattasi di locali posti al piano terra (sub 4 e 32) e al piano seminterrato (sub 26 e 27) facenti parte in un edificio condominiale a 4 piani fuori terra con accesso da via Carlo V in Catanzaro.





Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

Gli immobili posti al piano terra risultano dotati di accesso esclusivo dal portico condominiale, con ingressi dai civici 108 e 110.

I locali seminterrati sono invece accessibili tramite una rampa di accesso privata, ad uso non esclusivo dei locali pignorati.

Il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione discrete, come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi dei locali pignorati, dai quali è emersa la non conformità degli stessi rispetto alle planimetrie depositate in Catasto. In particolare, i locali al piano terra risultano unificati e presentano una diversa distribuzione interna rispetto a quanto catastalmente rappresentato; analoghe difformità si riscontrano nei locali al piano seminterrato.

Al fine di una più chiara rappresentazione dello stato dei luoghi, si procede alla suddivisione del compendio immobiliare nei seguenti lotti:

1. **Lotto 1: immobili al piano terra, identificati catastalmente ai subalterni 4 e 32;**
2. **Lotto 2: immobili al piano seminterrato, identificati catastalmente ai subalterni 26 e 27.**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (sub 4 e 32) risulta pari a 255 mq, mentre la superficie commerciale dell'immobile al piano seminterrato (sub 26 e 27) è pari a 411 mq.

Lo stato di conservazione di entrambi gli immobili è da ritenersi carente; come evidenziato dalla documentazione fotografica, all'interno non risultano presenti gli impianti e le tramezzature interne non sono ultimate.

Conformità urbanistica

Da ricerche effettuate dal C.T.U., l'immobile risulta essere stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 6380 del 29/09/1967. Tuttavia, non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità urbanistico-edilizia, in quanto non è stato reperito il relativo fascicolo di progetto presso le competenti amministrazioni.

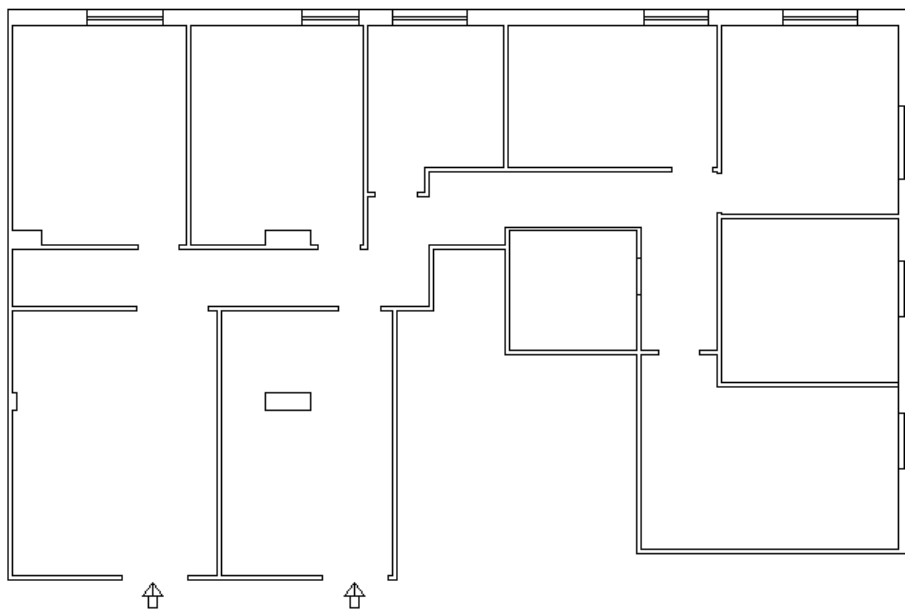


Documentazione fotografica

LOTTO 1 immobili al piano TERRA sub 4 e 32

piano terra foglio 46 particella 97 sub 4 e sub 32

h=3,90 m















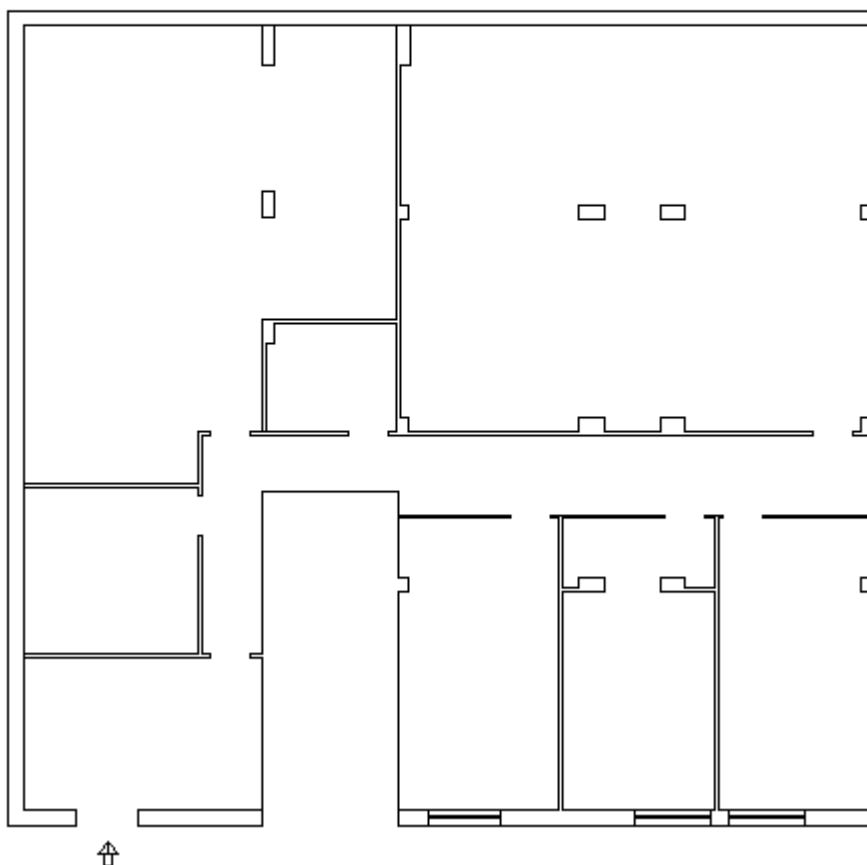


LOTTO 1 immobili al piano SEMINTERRATO sub 26 e 27

piano terra foglio 46 particella 97 sub 26 e sub 27

piano seminterrato

h=4,45 m

















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

La proprietà del bene risulta essere in testa a [REDACTED]
[REDACTED]

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

Lotto 1: libero e sgombro.

Lotto 2: immobile attualmente occupato da soggetti terzi, la cui locazione è stata espressamente autorizzata dalla procedura fino al perfezionamento della vendita.

QUESITO 4: IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL' ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO

Criterio di Stima

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

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

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



I criteri applicati, quindi, sono:

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

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

Fonti di Informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 5).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

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

Metodologia di calcolo

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

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 6° e 6b):

Valore di Mercato Rettificato



$$VMR = VM * I$$

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

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

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

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

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

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

1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

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



LOTTO 1: PIANO TERRA sub 4 e sub 32

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2025) per immobili ad uso magazzino (*cfr. All. 5*).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: 795 €/mq.

Applicando il coefficiente di deprezzamento $I = 0,87$ (pari a -13%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cfr. All. 6*), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **691,65 €/mq.**

Stima del Lotto

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

$$\text{Valore appartamento} = \text{VMR} \times \text{Superficie commerciale} = 691,95 \text{ €/mq} \times 255 \text{ mq} = \text{€ 176.370,75}$$

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 69/2024 è complessivamente pari ad **€ 176.370,75** (*diconsi euro CENTOSETTANTASEIMILATRECENTOSETTANTA,75*).



LOTTO 2: PIANO SEMIINTERRATO sub 26 e sub 27

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2025) per immobili ad uso magazzino (*cfr. All. 5*).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: 795 €/mq.

Applicando il coefficiente di deprezzamento $I = 0,87$ (pari a -13%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cfr. All. 6*), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **691,65 €/mq.**

Stima del Lotto

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

$$\text{Valore appartamento} = \text{VMR} \times \text{Superficie commerciale} = 691,95 \text{ €/mq} \times 411 \text{ mq} = \text{€ 284.268,15}$$

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 69/2024 è complessivamente pari ad **€ 284.268,15**
(*diconsi* *euro*
DUECENTOTTANTAQUATTROMILADUECENTOSESSANTOTTO,15).



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

Per i beni pignorati, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita in relazioni allo stato dei luoghi è possibile prevedere una divisione in due lotti:

1. **LOTTO 1: LOCALE AL PIANO TERRA COMPOSTO DAI SUB 4 E 32;**
2. **LOTTO 2: LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO DAI SUB 26 E 27;**

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

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà esclusiva del debitore.

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

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Catanzaro sull'immobile, dalla quale non risultano trascrizioni successive al pignoramento.



Circa le spese condominiali fisse di gestione e manutenzione ordinarie e deliberate, si rimanda alla certificazione dell'amministratore di condominio allegata (*cfr. All.8*).

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico o eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

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

Come già illustrato nei paragrafi precedenti, l'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo catastale e urbanistico; inoltre, non risulta agli atti il certificato di agibilità.

Le planimetrie dello stato di fatto sono allegate alla presente relazione (*cfr. All. 7*)



QUESITO 10: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

I beni pignorati non risultano conformi sotto il profilo urbanistico. In particolare, al piano terra risulta eseguita la fusione dei due subalterni (4 e 312) con contestuale modifica della distribuzione interna, in assenza di idoneo titolo abilitativo. Analoga difformità è riscontrabile al piano seminterrato, ove è stata realizzata la fusione dei subalterni (sub 26 e 27) con diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre sono state apportate delle modifiche prospettiche

Le difformità rilevate risultano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria per fusione di unità immobiliari, diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche. Il costo stimato per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria è pari a circa € 4.500,00, oltre alla necessaria pratica catastale di aggiornamento, stimata in circa € 800,00.



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

Gli immobili risultano privi di impianti tecnologici, ad eccezione dell'allaccio alla rete fognaria, che risulta di tipo condominiale.

Non risultano installati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto concerne la prestazione energetica degli involucri edilizi oggetto di stima, si rinvia agli Attestati di Prestazione Energetica allegati (*cfr. All. 4*).

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

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

Catanzaro, li 28.01.2026

Dott. Ing. Davide BISURGI



ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina e quesiti
2. Giuramento C.T.U.
3. Documentazione catastale
 - a) Visure Catastali
 - b) Planimetrie catastali
4. Attestati di Prestazione Energetica
5. Quotazioni immobiliari:
 - a) Agenzia delle Entrate
6. Tabella di calcolo valore immobiliare
7. Planimetrie stato di fatto:
 - a. Lotto 1
 - b. Lotto 2
8. Certificazione amministratore di condominio



n.28/2025 r.g.



Tribunale Ordinario di Catanzaro
Sezione Prima Civile – Esecuzioni immobiliari

Il Giudice, dott.ssa Francesca Rinaldi,

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

p.q.m.

- nomina, in sostituzione del CTU precedentemente nominato, l'ing. Davide Bisurgi affinché risponda ai quesiti di cui al decreto del 18.04.2025,

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

Si comunichi al CTU nominato unitamente al decreto del 18.04.2025 e si comunichi al custode.

16.05.2025.

Il Giudice
dott.ssa Francesca Rinaldi





TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2025 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi ,
visto l'atto di pignoramento notificato,
vista l'istanza di vendita depositata,
vista la nota di trascrizione del pignoramento ed esaminata la documentazione ex art. 567
comma 2° c.p.c. depositata,
visti ed applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato
ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e
privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del
bene e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve
consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione
ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti
avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad
oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore
ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la
conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni
preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della
procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del
2.10.2025 ore 9:50

Nomina quale **Custode giudiziale** esterno l'avv. Flavio Pirrò,

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'ing. Calilgiuri Monica
affinché provveda, **SOLO DOPO** che il Custode/GE abbiano attestato che del
compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua
famiglia secondo le indicazioni delle circolari sopra indicate e che si sia assolto a quanto
previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata,
nonché 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, ai sensi dell'art.
568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della
rappresentazione fotografica del bene;
- 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 se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, 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 congruagli;
- 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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 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 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 **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”), 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 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. 173^{bis} commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell’udienza fissata come sopra 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.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Agenzia delle Entrate e dell’Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l’esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l’espletamento di detto incumbente **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l’incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato



sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

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

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, lì 18/04/2025

Il G.E. *Dott.ssa Francesca Rinaldi*





Tribunale di Catanzaro
Settore Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignoratorio, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c.;
- 4) verifichi la sussistenza delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 5) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 6) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno mensili** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 7) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra;
- 8) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 9) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 10) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 11) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte



e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata alle parti (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il rendiconto finale della gestione;

- 12) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge; pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.

Dott.ssa Francesca Rinaldi



Catanzaro 20.05.2025

OGGETTO: ACCETTAZIONE INCARICO

Procedura esecutiva n. 28/2025 r.g.espr.

Il sottoscritto Ing. Davide Bisurgi iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2968, vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi, emersa in data 16.05.2025 con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati e la nomina del CTU:

dichiara di:

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

In Fede

Ing. Davide Bisurgi



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2025

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 100 m²

Indirizzo: VIA CARLO QUINTO n. 108-110 Piano T

Dati di superficie: Totale: 169 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024 Pratica n. CZ0049246 in atti dal 16/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49246.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97

> **Indirizzo**

VIA CARLO QUINTO n. 108-110 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024
Pratica n. CZ0049246 in atti dal 16/05/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49246.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 433,82**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **100 m²**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1987 in
atti dal 19/12/1989 (n. 581/1987)

> **Dati di superficie**

Totale: **169 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/03/1981, prot. n. 350

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/01/1987 Pubblico ufficiale GAETANO
BISANTIS Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
119151 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n.
613 registrato in data 03/02/1987 - Voltura n. 581/1987
in atti dal 19/12/1989

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2025

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 26

Classamento:

Rendita: Euro 628,01

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 152 m²

Indirizzo: VIA CARLO QUINTO n. 106 Interno 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 180 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024 Pratica n. CZ0049823 in atti dal 16/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49823.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 26

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97

> **Indirizzo**

VIA CARLO QUINTO n. 106 Interno 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024
Pratica n. CZ0049823 in atti dal 16/05/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49823.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 628,01**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **152 m²**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1987 in
atti dal 19/12/1989 (n. 581/1987)

> **Dati di superficie**

Totale: **180 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/03/1981, prot. n. 342

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/01/1987 Pubblico ufficiale GAETANO
BISANTIS Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
119151 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n.
613 registrato in data 03/02/1987 - Voltura n. 581/1987
in atti dal 19/12/1989

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2025

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 27

Classamento:

Rendita: Euro 913,10

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 221 m²

Indirizzo: VIA CARLO QUINTO n. 106 Interno 3 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 272 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024 Pratica n. CZ0049825 in atti dal 16/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49825.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 27

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97

> **Indirizzo**

VIA CARLO QUINTO n. 106 Interno 3 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024
Pratica n. CZ0049825 in atti dal 16/05/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49825.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 913,10**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **221 m²**

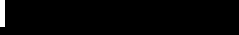
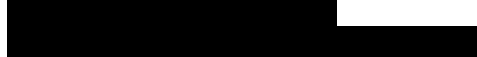
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1987 in
atti dal 19/12/1989 (n. 581/1987)

> **Dati di superficie**

Totale: **272 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/03/1981, prot. n. 343

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/01/1987 Pubblico ufficiale GAETANO
BISANTIS Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
119151 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n.
613 registrato in data 03/02/1987 - Voltura n. 581/1987
in atti dal 19/12/1989

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2025

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 32

Classamento:

Rendita: Euro 607,87

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 107 m²

Indirizzo: VIA CARLO QUINTO n. 100 Piano T

Dati di superficie: Totale: 117 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024 Pratica n. CZ0049835 in atti dal 16/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49835.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97 Subalterno 32

DIVISIONE del 09/03/2016 Pratica n. CZ0021224 in atti dal 09/03/2016 DIVISIONE (n. 7248.1/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 46 Particella 97

> **Indirizzo**

VIA CARLO QUINTO n. 100 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2024 Pratica n. CZ0049835 in atti dal 16/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49835.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 607,87**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **107 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2017
Pratica n. CZ0027187 in atti dal 09/03/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14063.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **117 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2017
Pratica n. CZ0027187 in atti dal 09/03/2017 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
14063.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/03/2016, prot. n. CZ0021224

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
Dritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 09/03/2016 Pratica n. CZ0021224 in
atti dal 09/03/2016 DIVISIONE (n. 7248.1/2016)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E5 attività commerciali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 10

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

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
Comune : **Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: 079023
Indirizzo : **Via Carlo V 100-108-110**
CAP 88100
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.902969 ; Long : 16.590440**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1985**
Superficie utile riscaldata (m²) : **242,45**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **858,12**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Catanzaro (CZ)				Sezione				Foglio				46				Particella				97			
Subalterni	da	4	a	4	da	32	a	32	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da
Altri subalterni																											

Servizi energetici presenti

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

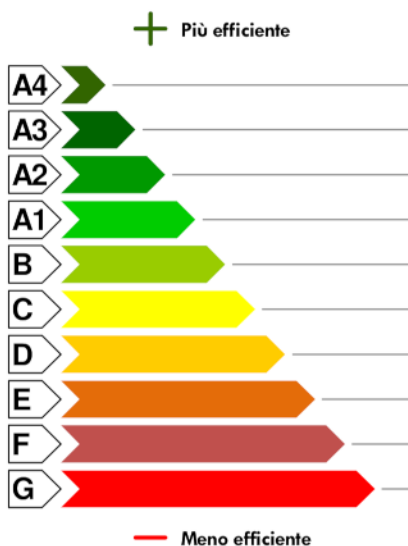
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
E**

**EP_{gl,nren}
147,73
kWh/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (69,83)

Se esistenti:

E (167,59)

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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 147,73
☒	Gas naturale	3.610,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 27,70
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto	NO	11,00	D (136,23)	D 127,74 (kWh/m ² anno)
REN2	infissi	NO	13,00	D (139,24)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260126-079023-47658 VALIDO FINO AL: 26/01/2036

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	858,12	m ³
S – Superficie disperdente	549,24	m ²
Rapporto S/V	0,640	
EP _{H,nd}	108,26	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0240	-
Y _{IE}	0,5817	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					0,73 η_H	0,00	147,73
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
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.

Data sopralluogo: 13/01/2026

ai fini del miglioramento energetico si consiglia la coibentazione delle pareti perimetrali e la sostituzione degli infissi con dei nuovi a taglio termico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Davide Bisurgi	
Indirizzo	Via Turco 83, Catanzaro	
E-mail	davide.bisurgi@ingpec.eu	
Telefono	3891844697	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Catanzaro/2968	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data di emissione: 26/01/2026



Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

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	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E5 attività commerciali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 10

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

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
Comune : **Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: 079023
Indirizzo : **Via Carlo V 106**
CAP 88100
Piano : s1 - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.902969 ; Long : 16.590440**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1985**
Superficie utile riscaldata (m²) : **392,38**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **1.418,26**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Catanzaro (CZ)				Sezione		Foglio		46		Particella		97	
Subalterni	da	26	a	27	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

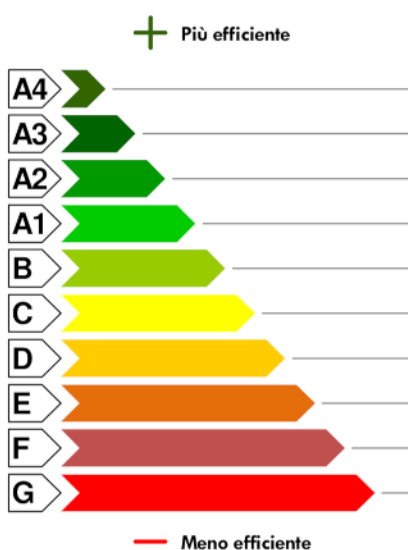
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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
E**

**EP_{gl,nren}
168,13
kWh/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (79,93)

Se esistenti:

E (167,59)

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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 168,13
☒	Gas naturale	6.649,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 31,53
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto	NO	10,00	D (157,00)	D 155,21 (kWh/m ² anno)
REN2	infissi	NO	26,00	E (166,33)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260126-079023-47659 VALIDO FINO AL: 26/01/2036

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1.418,26	m ³
S – Superficie disperdente	1.190,01	m ²
Rapporto S/V	0,839	
EP _{H,nd}	123,22	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0056	-
Y _{IE}	0,5817	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					0,73 η_H	0,00	168,13
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
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.

Data sopralluogo: 13/01/2026

ai fini del miglioramento energetico si consiglia la coibentazione delle pareti perimetrali e la sostituzione degli infissi con dei nuovi a taglio termico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Davide Bisurgi	
Indirizzo	Via Turco 83, Catanzaro	
E-mail	davide.bisurgi@ingpec.eu	
Telefono	3891844697	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Catanzaro/2968	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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



Data di emissione: 26/01/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

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}, n_{ren}): 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.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO
Comune: CATANZARO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA'
Codice di zona: B8
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	640	950	L	3,7	5,5	L
Negozi	NORMALE	1550	2250	L	8,7	13	L

- 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

TABELLA DI CALCOLO STIMA IMMOBILIARE

	Locale Magazzino nel Comune di Catanzaro Via Carlo V
	Foglio 46 p.lla 97 sub 4-32
Valore medio di mercato (€/mq) [VM]	€ 795
Indice di apprezzamento / deprezzamento [I]	0,87
<i>Tipologia</i>	1,10
<i>Ubicazione</i>	1,10
<i>Livello di Piano</i>	1,10
<i>Stato di conservazione</i>	0,90
<i>Demografia</i>	1,00
<i>Vetustà</i>	0,90
<i>Coefficienti luminosità</i>	1,00
<i>Coefficienti di esposizione</i>	1,00
<i>Balconi e terrazzi</i>	na
<i>Servizi</i>	0,90
<i>Riscaldamento</i>	na
<i>Grandezza abitazione</i>	na
<i>Parcheggi</i>	0,90
<i>Trasporti</i>	1,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) - [VMR = VM * IVM]	€ 691,65
Superficie commerciale (mq) - [S]	255,0
Valore dell'immobile (€) - [VI = VMR * S]	€ 176.370,75
Quota di proprietà - [Q]	100%
Valore dell'immobile rettificato (€) - [VIR = (VI - AC) * Q]	€ 176.370,75
Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - [VF]	€ 176.371,00



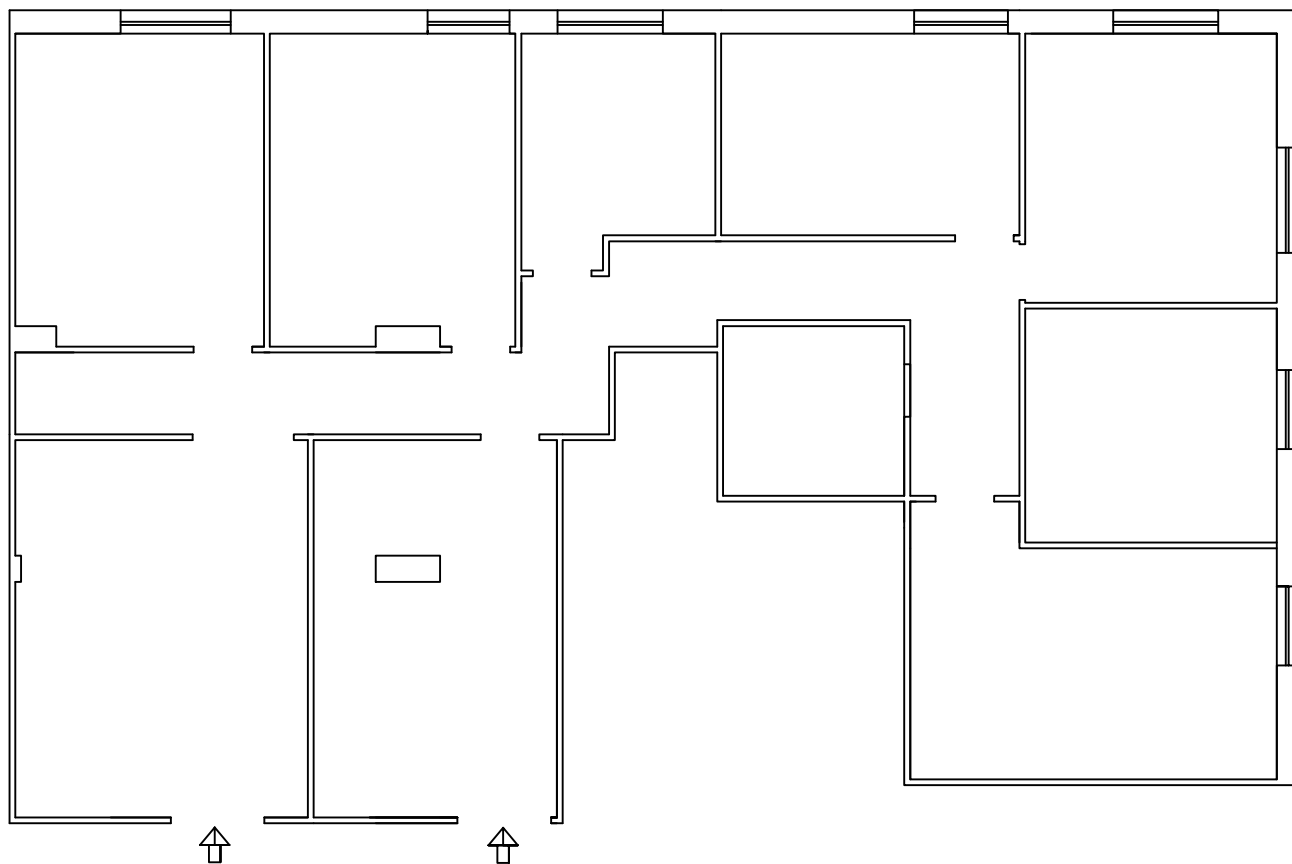
TABELLA DI CALCOLO STIMA IMMOBILIARE

	Locale Magazzino nel Comune di Catanzaro Via Carlo V
	Foglio 46 p.la 97 sub 26-27
Valore medio di mercato (€/mq) [VM]	€ 795
Indice di apprezzamento / deprezzamento [I]	0,87
<i>Tipologia</i>	1,10
<i>Ubicazione</i>	1,10
<i>Livello di Piano</i>	1,10
<i>Stato di conservazione</i>	0,90
<i>Demografia</i>	1,00
<i>Vetustà</i>	0,90
<i>Coefficienti luminosità</i>	1,00
<i>Coefficienti di esposizione</i>	1,00
<i>Balconi e terrazzi</i>	na
<i>Servizi</i>	0,90
<i>Riscaldamento</i>	na
<i>Grandezza abitazione</i>	na
<i>Parcheggi</i>	0,90
<i>Trasporti</i>	1,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) - [VMR = VM * IVM]	€ 691,65
Superficie commerciale (mq) - [S]	411,0
Valore dell'immobile (€) - [VI = VMR * S]	€ 284.268,15
Quota di proprietà - [Q]	100%
Valore dell'immobile rettificato (€) - [VIR = (VI - AC) * Q]	€ 284.268,15
Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - [VF]	€ 284.268,00



piano terra foglio 46 particella 97 sub 4 e sub 32

h=3,90 m



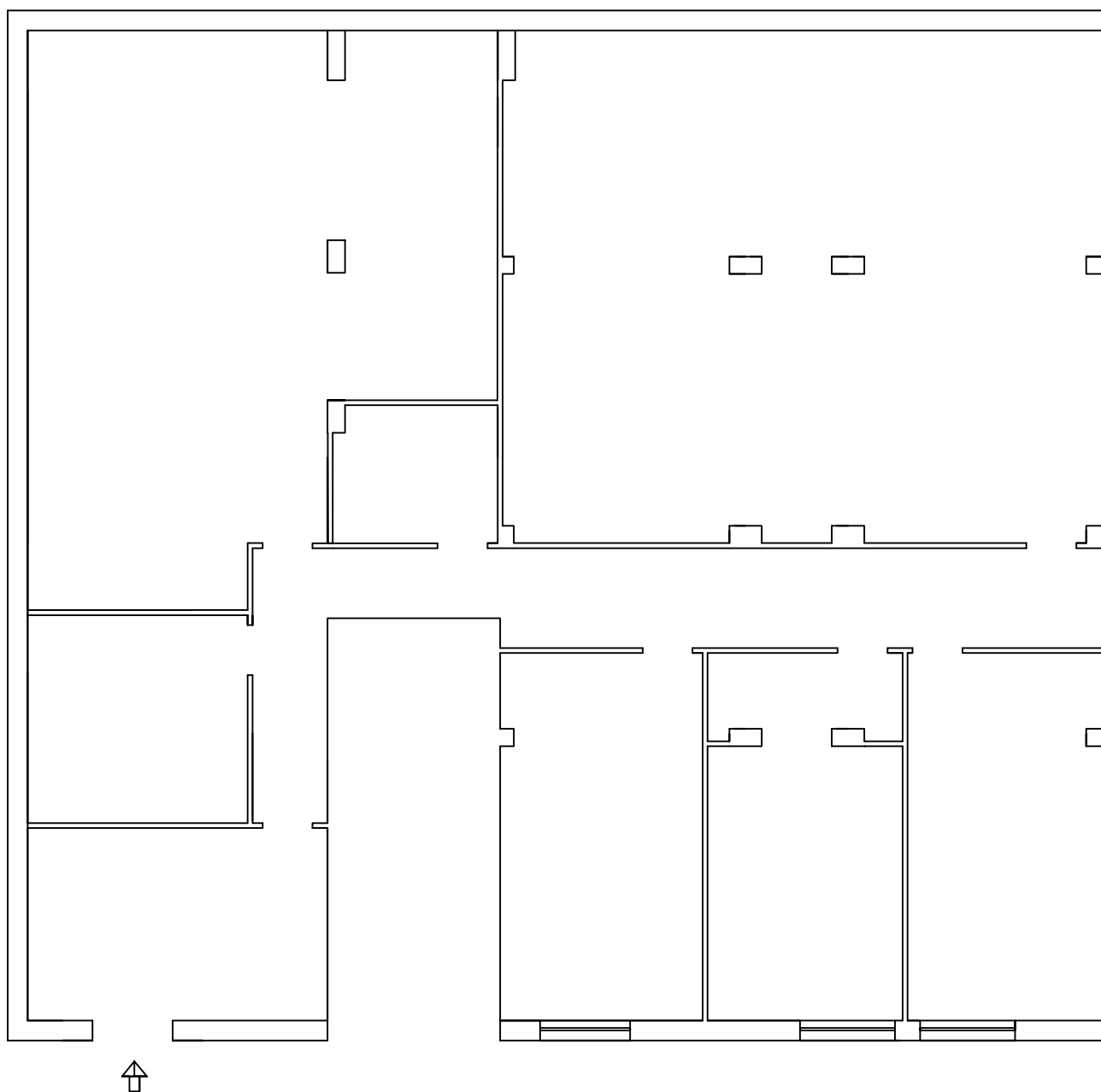
Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381



piano terra foglio 46 particella 97 sub 26 e sub 27

piano seminterrato

$h=4,45$ m



Avv. Antonio Abate

CONDOMINIO VIA CARLO V, 106

88100 CATANZARO

Egr. Sig.

Ing. Davide Bisurgi

In relazione alla richiesta formulata in data 26 gennaio 2026, relativa alla posizione amministrativa degli immobili sottoposti ad esecuzione nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Catanzaro, recante il n. 28/2025 r.g.e. imm., si attesta che il debito risultante dalla documentazione in atti e riferito all'esercizio 2025 è così determinato:

INT. / SUB	IMPORTO SPESE ORDINARIE	IMPORTO SPESE STRAORDINARIE (TERRAZZA)
1 – SUB 4	€ 144,50	€ 1.672,96
13 – SUB 32	€ 115,60	€ 1.338,37
14 – SUB 26	€ 154,70	€ 1.791,06
15 – SUB 27	€ 229,50	€ 2.657,06

Per gli anni precedenti non risultano in atti bilanci approvati e/o presentati all'esame assembleare.

Catanzaro, 27 gennaio 2026

L'amministratore

avv. Antonio Abate

Via Alessandro Turco, 71 - 88100 Catanzaro -

Tel. 333.2862714 - Fax 36.333.28.62.714

avv. antonioabate@yahoo.it - antonio.abate@avvocaticatanzaro.legalmail.it