



TRIBUNALE DI CATANZARO

BNLSPA



Giudice Dr Luca Mercuri Custode Giudiziario: Dr. Rossana UVA



ELABORATO PERITALE



Technico incaricato: Geom. Carmine Iuliano



Scritto al Collegio dei Geometri di Catanzaro al n 2835 C.F.: LNICMN80C20C352L



Con studio in Cerva (CZ) alla via delle fonti n 91/a



Cellulare: 333/7431291

Email: studiocarmine@libero.it

P.e.c: carmine.iuliano@geopec.it



PREMESSA

IL Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott Luca MERCURI., nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.58/2022, il sottoscritto Geom. Carmine Iuliano, con Studio Tecnico in Cerva CZ Via delle Fonti 91a.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 al'11.:

Assunto formalmente l'incarico, dopo qualche giorno provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro. Procedendo poi alla lettura degli allegati di procedura, acclusi al fascicolo telematico, provavo a contattare telefonicamente il nominato custode, l'Avv. UVA, col quale si concordava di effettuare un unico accesso congiunto.

Concordemente, fissavamo l'accesso al 13 Dicembre 2022 alle ore 10:00 nell'immobile oggetto di esecuzione.

Nel giorno e nell'ora concordata, unitamente all'Avv. UVA, ci recavamo in Sersale, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, ove era ad attenderci il signor Esposito Salvatore suocero del sig Bianco, il quale con la sua famiglia occupano l'immobile, il quale ci dava accesso al fabbricato per cui si dava corso alla ispezione dei luoghi, ciascuno per le proprie competenze redigeva apposito verbale che poi veniva controfirmato dai presenti.

QUESITI

Verificare controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Risulta presente il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C. redatta da Dott. Francesco Casarini Notaio

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

Il bene in oggetto e situato in Sersale CZ in Via Serra San Bruno n 7 a seguito variazione toponomastica a far data dal 13/12/2021, identificato in NCEU Comune di Sersale foglio 21 part 141 sub 3,4,5,6

Confina sulla facciata principale con la via pubblica, risulta costruito con il lato sinistro sul confine e dagli altri due lati con lotti limitrofi

Dalle verifiche fatte in comune presso l'ufficio tecnico Non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

dalla verifica dei documenti in atti precisamente dalla certificazione notarile risulta per il
sub 6 piena proprietà in testa a [REDACTED]
sub 3,4,5 piena proprietà in testa a [REDACTED]

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

i beni risultano occupati della signora [REDACTED] **nata a** [REDACTED] **il**
[REDACTED] e dalla sua famiglia, la quale al momento non dispone di titolo Valido

- 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); **(si veda stima lotti)**

- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

a seguito del sopralluogo si sono individuati n 2 lotti come meglio evidenziati in seguito Lotto 1 e Lotto 2

- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; **non vi è comproprietà**

- 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;

detto punto è meglio trattato singolarmente per ciascun lotto

- 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;

non sono gravati da censi livelli o usi civici (si allega certificazione rilasciata dal comune di Sersale)

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;

detto punto è trattato singolarmente per ciascun lotto

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 3 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;

detto punto è trattato singolarmente per ciascun lotto

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 preteso di € 200,00;

gli impianti risultano datati ad esclusione di una recente caldaia a biomassa installata al piano terra, non sono presenti progetti o certificati. Si allega certificato A.P.E

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 01

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 1/11 di appartamento posto al piano primo. Con relative pertinenze al piano terra adibite a magazzino garage, intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

a) Appartamento: foglio 21 mappale 141 subalterno 5 categoria A/3, classe 2 vani 5, rendita catastale €129,11 Sito in Sersale Via Serra San Bruno n° 7

L'immobile in oggetto è disposto al piano primo di un edificio isolato ed è così composto: ampio salone di ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto. Le pavimentazioni sono in gres e le tinteggiature e le finiture di buona qualità e discreto stato conservativo, per quanto riguarda gli impianti, idrico, fognante, elettrico e di climatizzazione non sono presenti libretti o certificati di conformità. L'impianto idrico ed elettrico risultano sotto traccia e non si conosce l'epoca della realizzazione per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento vi è la presenza di una recente caldaia a biomassa posta nei magazzini a piano terra che garantisce un idoneo riscaldamento dell'appartamento per quanto riguarda gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

b) Magazzino: foglio 21 mappale 141 subalterno 3 piano terra, categoria c/06 consistenza 46mq, rendita catastale €30,80

L'immobile in oggetto è disposto al piano terra dell'edificio ed è costituito da un ambiente unico con serranda elettrica all'ingresso, che lo rende carrabile, sul retro è presente un locale al quale si accede tramite comoda porta interna, detto locale posteriore di mq 24,50 risulta privo di concessione edilizia e non riportato nelle planimetrie catastali entrambi i locali sono allo stato di rustico

b) Magazzino: foglio 21 mappale 141 subalterno 4 piano terra, categoria c/06 consistenza 48 mq, catastale €32,23

L'immobile in oggetto è disposto al piano terra dell'edificio ed è costituito da un ambiente unico con serranda elettrica all'ingresso, che lo rende carrabile, il locale è allo stato di rustico, in adiacenza vi è il vano scala con piccolo ripostiglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: Periferica o semiperiferica, traffico limitato priva di parcheggi

Servizi della zona: Asilo nido (assente), biblioteca (assente), farmacie (normale),

municipio(normale),negozioidettaglio(normale),polizia(normale),scuolaelementare(normale),scuolamaterna(normale),scuolamediainferiore(normale),spazi verdi(normale),verde attrezzato (normale).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche.

Collegamenti pubblici(Km): Strada statale

3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. [REDACTED] e dal suo nucleo Familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2 Convenzionimatrimonialeprov. D'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1 Iscrizioni :iscrizione volontaria (attiva)derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa
- 4.2.2 Pignoramenti si Registro immobiliare di Catanzaro
- 4.2.3 Altre Trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità Urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico - edilizia: **NON CONFORME** (presenza terrazzo lato posteriore di larghezza m 2.55 e lunghezza m 10.00, rimozione di n 2 tramezzi nell'ingresso salone, chiusura n 1 porta ingresso dalla cucina dal pianerottolo scale, presenza di un locale sul retro del piano terra di mq 24.50 privo di titolo edilizio e non riportato in catasto.

4.3.2. Conformita'catastale:**NON CONFORME** (presenza di n due pareti all'interno dell'ampio ingresso soggiorno, chiusura 1 porta ingresso dalla cucina al pianerottolo del vano scala, presenza di terrazzo sul lato posteriore non rappresentato, presenza di un locale di mq 24.50 sul retro del piano terra non rappresentato nelle planimetrie,

5. ATTUALI.PRECEDENTI.PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari: come da certificazione notarile in atti

██████████ nato a ██████████ il ██████████ con istrumento atto pubblico del 21/05/2008 Repertorio n 147065 Rogante Gualtieri Paola Catanzaro Compravendita

5.2 Precedenti proprietari: come da certificazione notarile in atti

Dal ventennio antecedente

██████████ (fino al 12/05/2003)

██████████ (fino al 12/05/2003)

██████████ con istrumento atto pubblico del 12/05/2003 Repertorio n 131367 Rogante Gualtieri Paola Catanzaro Compravendita

5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€
Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non	0
Scadute al momento della perizia	€
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€
	0

6. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) Licenza costruzione edilizia n° 173 del 11/02/1969
- 2) Concessione edilizia in sanatoria n 17 del 22/04/2003 a seguito pratica di condono n°0188470605 protocollo 2054 del 29/04/1986
- 3) Certificato idoneità statica depositato in data 26/03/2003, redatto in data 20/03/2003 da Arc. Giuseppe Funaro
- 4) D.I.A. n 46 del 14/05/2003 lavori di completamento

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche e lo stato di conservazione dell'immobile.

6.2. Fonti di informazione: conoscenza personale del mercato in zona in forte contrazione nell'ultimo quinquennio dovuto a spopolamento dei comuni montani, Agenzie Immobiliari e studi tecnici, dalle quali vista la particolarità dello stato attuale del mercato, il valore per le unità abitative al rustico, e di euro 400,00

6.3. Valutazione corpi

1 appartamento piano primo	135,65 €	101.737,50 €	101.737,50 €
2 magazzini piano terra	121,51 €	48.604,00 €	48.604,00 €
totale lotto		150.341,50 €	150.341,50 €

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €22.551,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2) pratica Docfa per allineamento planimetrie alla situazione attuale compreso versamento catasto 3docfa *350,00 caduno =	1.050,00
1) Scia in sanatoria per chiusura cucina e pareti spese tecniche	600,00
Versamenti per scia in sanatoria 516.00+60.00	576,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna



6.5 Prezzo base d'asta del lotto

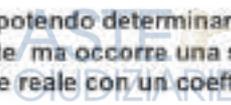
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:



€ 125.264,28

6.6 Altre informazioni:

Per la valutazione delle opere al momento abusive non potendo determinare in modo corretto la sanabilità o meno in quanto la sanabilità urbanistica non è sufficiente ma occorre una sanabilità anche strutturale, si è determinato un valore di uso ragguagliando la superficie reale con un coefficiente 0.5



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7) consistenza: appartamento 7) consistenza: appartamento

destinazione	superficie reale neta mq	coefficiente	valore equivalente
appartameto sub 5	108,1	1	108,1
balcone e vano scale	25,5	0,6	15,3
balcone posteriore privo di concessione al valore duso	24,5	0,5	12,25
totale appartamento mq			135,65
magazzino sub 3	52,5	1	52,5
locale non condonato al valore duso	24,5	0,5	12,25
sup non residenziale	17,1	0,6	10,26
magazzino sub 4	46,5	1	46,5
totale magazzini mq			121,51

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche descrittive:

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche strutturali:

ASTE
GIUDIZIARIE

Fondazioni:

tipologia: continua, materiale: c.a., normali.

Strutture verticali:

materiale: pilastri c.a condizioni: normali.

Copertura:

tipologia: a falde, latero-cemento :accettabili

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 02




2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/11 di appartamento posto al piano secondo, intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

a) Appartamento: foglio 21 mappale 141 subalterno 6 categoria A/3, classe 2 vani 6, rendita catastale €159.94 Sito in Sersale Via Serra San Bruno n° 7

L'immobile in oggetto è disposto al piano secondo di un edificio isolato, di fatto non è un appartamento abitabile come riportato in catasto, ma si presenta allo stato di rustico mai ultimato, privo di intonaci, impianti idrici elettrici e di infissi esterni.

La copertura a falde inclinate che svolgono la funzione di tetto per l'intero stabile con altezza al centro di m 3.00 e sui lati di 2.40 al momento non si può accedere ai balconi in quanto le uscite risultano murate




3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: Periferica o semiperiferica, traffico limitato priva di parcheggi




Servizi della zona: Asilo nido (assente), biblioteca (assente), farmacie (normale),

municipio (normale), negozio al dettaglio (normale), polizia (normale), scuola elementare (normale), scuola materna (normale), scuola media inferiore (normale), spazi verdi (normale), verde attrezzato (normale).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Caratteristiche zone limitrofe: periferiche.

Collegamenti pubblici (Km): Strada statale




ASTE
GIUDIZIARIE®**5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non
 scadute al momento della perizia
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€
 0
 €
 €
 n

6. PRATICHE EDILIZIE:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 5) Licenza costruzione edilizia n° 173 del 11/02/1969
 6) Concessione edilizia in sanatoria n 17 del 22/04/2003 a seguito pratica di
 condono n° 0188470605 protocollo 2054 del 29/04/1986
 7) Certificato idoneità statica depositato in data 26/03/2003, redatto in data
 20/03/2003 da Arc. Giuseppe Funaro
 8) D.I.A. n 103 del 05/11/2003 lavori di completamento (mai realizzati)

7) consistenza: appartamentoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

destinazione	superficie reale neta mq	coefficiente	valore equivalente
appartamento sub 6	113,5	1	113,5
superficie non residenziale	37,5	0,6	22,5
totale appartamento mq			136

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Caratteristiche descrittive:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Caratteristiche strutturali:****Fondazioni:**ASTE
GIUDIZIARIE®

tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: nor

ASTE
GIUDIZIARIE®**mali. Strutture verticali:**

materiale: pilastri c.a condizioni: normali.

Copertura:

tipologia: a falde, latero-cemento :accettabili

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



7.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.



Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche e lo stato di conservazione dell'immobile.



7.2. Fonti di informazione: conoscenza personale del mercato in zona in forte contrazione nell'ultimo quinquennio dovuto a spopolamento dei comuni montani, Agenzie immobiliari e studi tecnici dalle quali vista la particolarità dello stato attuale del mercato, il valore per le unità abitative al rustico è di euro 400,00

7.3. Valutazione corpi

1 appartamento piano primo	136,00 €	54.400,00 €	54.400,00 €
totale lotto		54.400,00 €	54.400,00 €
	8.510,00 €	45.890,00 €	

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.160,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:



4. pratica Docfa per allineamento planimetrie alla situazione attuale
declassamento a immobile in corso di costruzione compreso versamento 350,00



3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.

██████████ e dal suo nucleo Familiare. Che lo utilizza come stenditoio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.3 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.4 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.2.4 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.2.5 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2.6 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni: iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a

favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

4.3.2 Pignoramenti si Registro immobiliare di Catanzaro

4.3.3 Altre Trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità Urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico - edilizia: **CONFORMA MA NON ULTIMATO**

4.3.2 Conformità catastale: **NON CONFORME NON E RIPORTATO UN TERRAZZO SUL LATO NORD, L'IMMOBILE E ACCATASTATO IN CATEGORIA A03 COME FINITO CON LA PLANIMETRIA RIPORTATE LE TRAMEZZATURA, QUANDO INVECE VA ACCATASTATO COME IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE PRIVO DI RENDITA,**

6. ATTUALI. PRECEDENTI. PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: come da certificazione notarile in atti

██████████ nato a ██████████ con strumento atto pubblico del 12/05/2003 Repertorio n 131367 Rogante Gualtieri Paola Catanzaro

6.2 Precedenti proprietari: come da certificazione notarile in atti

Dal ventennio antecedente

██████████ (fino al 12/05/2003)

██████████ (fino al 12/05/2003)

6.7 Prezzo base d'asta del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 45.890,00

Conclusione

Valore del lotto n 1 € 125.264,28

Valore del lotto n 2 € 45.890,00

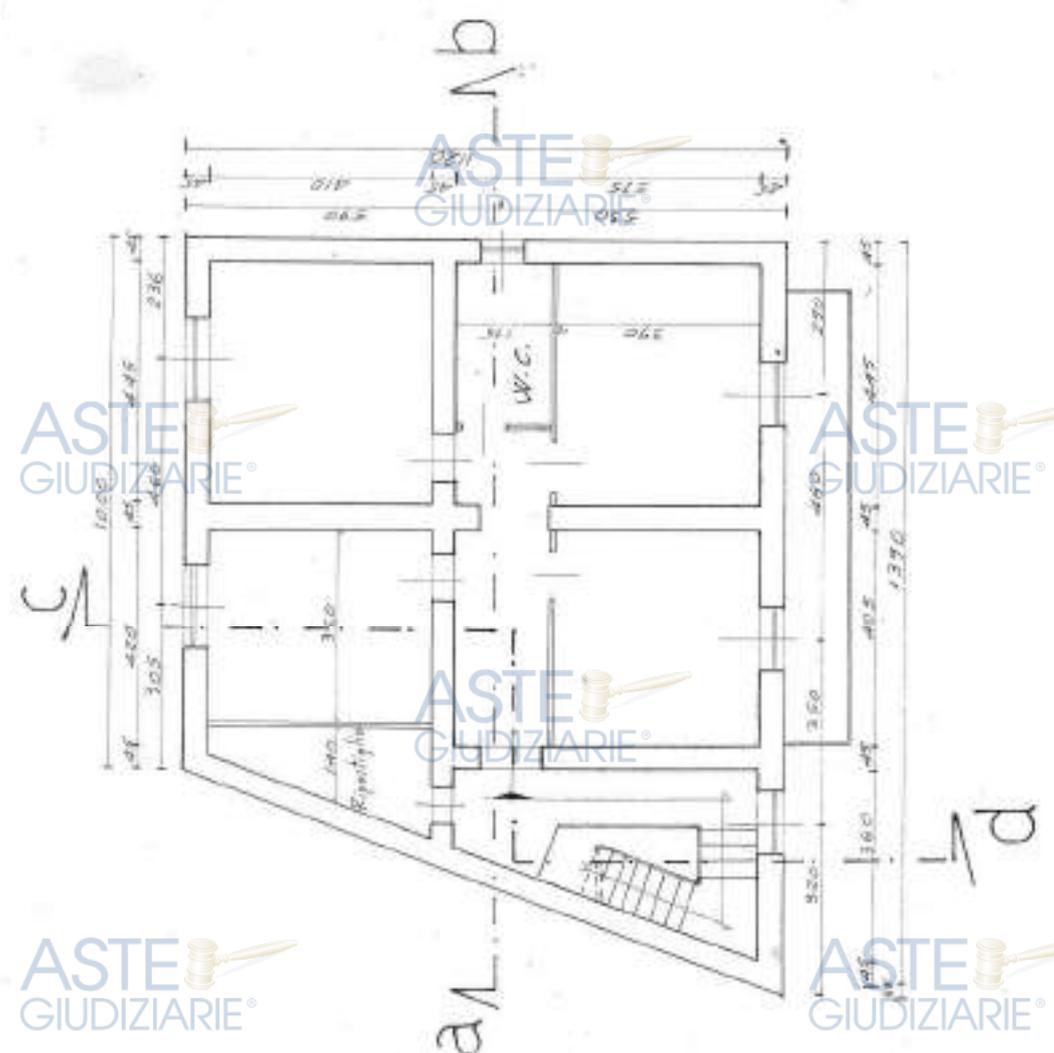
Totale valore dei due lotti € 171.154,28

ASTE
GIUDIZIARIE®
allegati

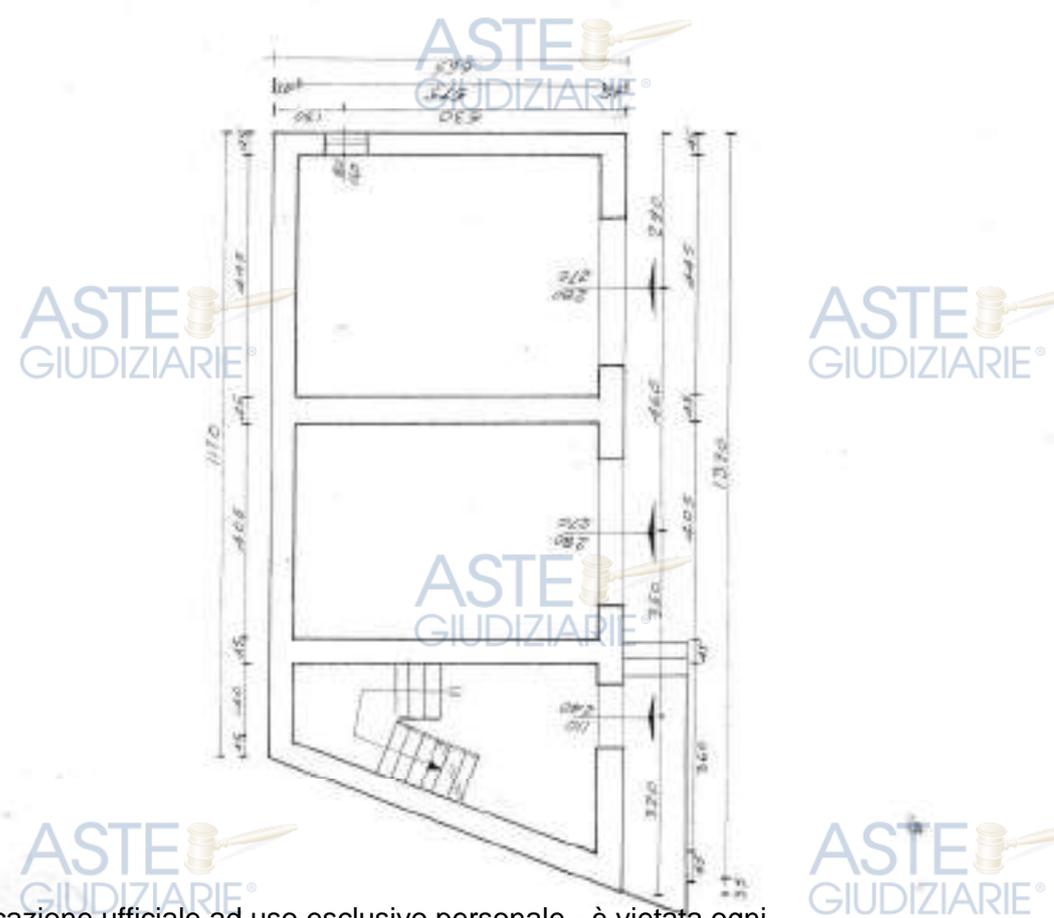
- 1) Licenza di costruzione edilizia n 173 del 11/02/1969
- 2) Certificato idoneità statica
- 3) Concessine edilizia in sanatoria n 17 del 22/04/2003
- 4) Scia n 46 del 2003
- 5) Scia n 103 del 2003
- 6) Elenco subalterni
- 7) Elaborato planimetrico
- 8) Planimetrie interne locali
- 9) Verbale sopralluogo
- 10) Visure catastali
- 11) Attestato comune Sersale assenza usi civici
- 12) A.P.E.
- 13) Foto dettagliate immobile interni ed esterni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta primo piano

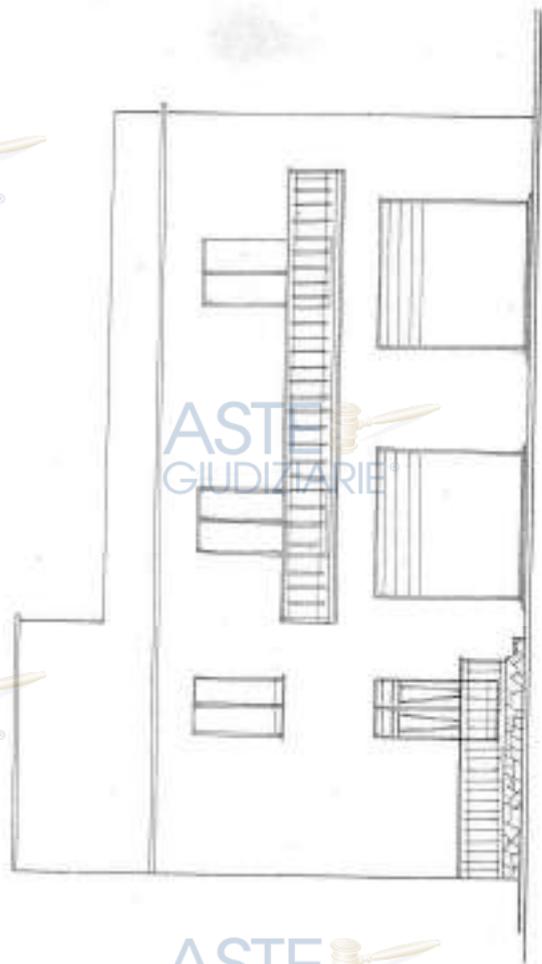


Pianta piano terra



ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Profilo stratigrafico del terreno

terreno vegetale
terreno compatto
di origine calcarea



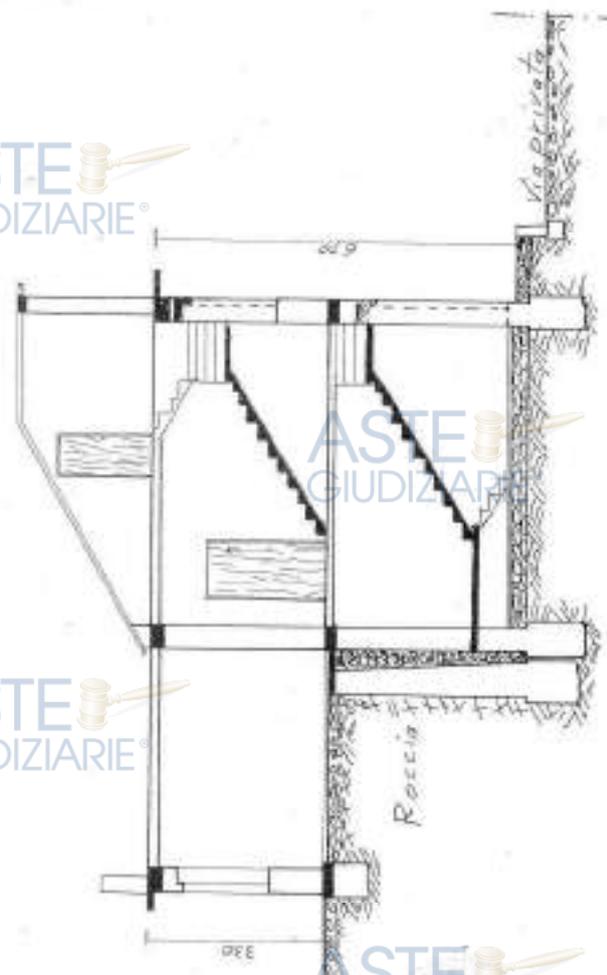
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sezione C-d



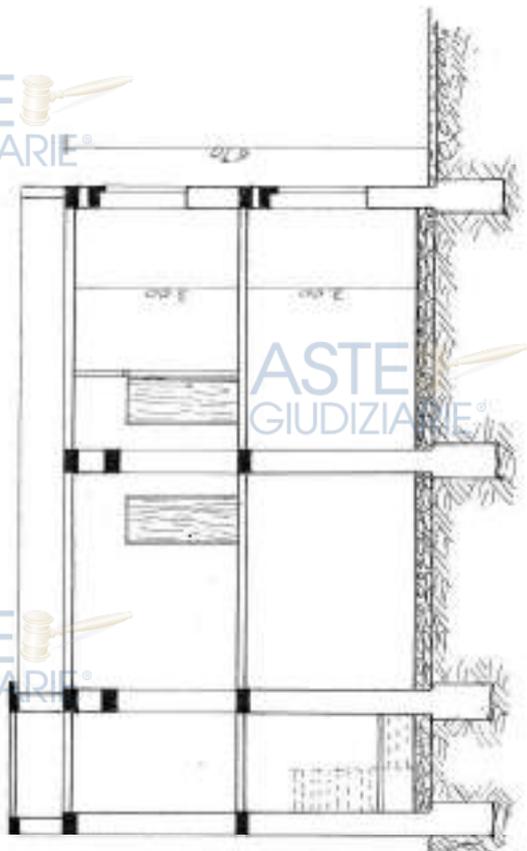
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sezione a-b



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROSPETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRAVERSA (CARRI NORD)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROSPETTO SUD

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 LEGGE N. 15 DEL 04/01/68

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto [REDACTED] e residente in [REDACTED]

[REDACTED] al fine di soddisfare quanto richiesto dall'ufficio tecnico di Sersale, sezione condoni, per completare la documentazione riguardante il fabbricato sito in tale comune, alla via dei Carri Nord, che è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85

DICHIARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) trattasi delle seguenti opere abusive:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- piano terra: ampliamento dei locali verso lato Nord.
- piano secondo: in difformità della concessione edilizia, realizzazione dell'intero piano senza concessione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trovasi in via Dei Carri Nord, IV traversa, in Sersale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catastralmente è censita al foglio 21, particella n. 141 sub ¼.

Per le superfici si rimanda alla tabella allegata agli elaborati grafici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) epoca in cui è stato concesso l'abuso:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- piano terra; anno 1969
 - piano secondo: anno 1976
- c) l'immobile non è assoggettato ad alcun vincolo.
- d) l'opera è stata realizzata per essere destinata a prima abitazione.
- e) di impegnarsi a destinare a prima abitazione le opere, ancorché le stesse saranno ultimate.
- f) non sono state presentate altre richieste di concessione o autorizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

g) di essere proprietario dell'opera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non valida per l'esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

AM



COMUNE DI SERSALE



(CZ)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INTEGRATIVI RIGUARDANTI FABBRICATO



OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO



Ditta Proprietaria



VIA DEI CARRI NORD - IV TRAVERSA
SERSALE (CZ)



COMUNE DI SERSALE AREA TECNICA

Validazione di Conformità al Progetto (Art. 4
della Legge Provinciale 1593, n. 394 emanata
con modificazioni in Folge 4, sezione 129)
n. 491, adottata con deliberazione del consiglio del 23 ottobre 1974, n. 491).

La presente pratica è stata
istruita in data 02/07/2023

per il
al rilascio della CONCESSIONE

Edilizia

Sersale, li

Il Responsabile del Procedimento

Comune di Sersale

Area n° 4

(Area Tecnica, Edilizia e Urbanistica, Lavori
Pubblici, Manutenzione del Patrimonio)

L'Istruttore Tecnico

(Geom. CONDINO Filippo)



Il Tecnico
Arch. Giuseppe FUNARO





ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI
ARCHITETTO
GIUSEPPE
FUNARO
Isola di Salina
C.A. n. 653

Falloni / VEDUTE ESTERNE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: IULIANO CAPOMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.3 CA. 3 - Contratto: 16020001031461003507 referenza: 2065189445

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

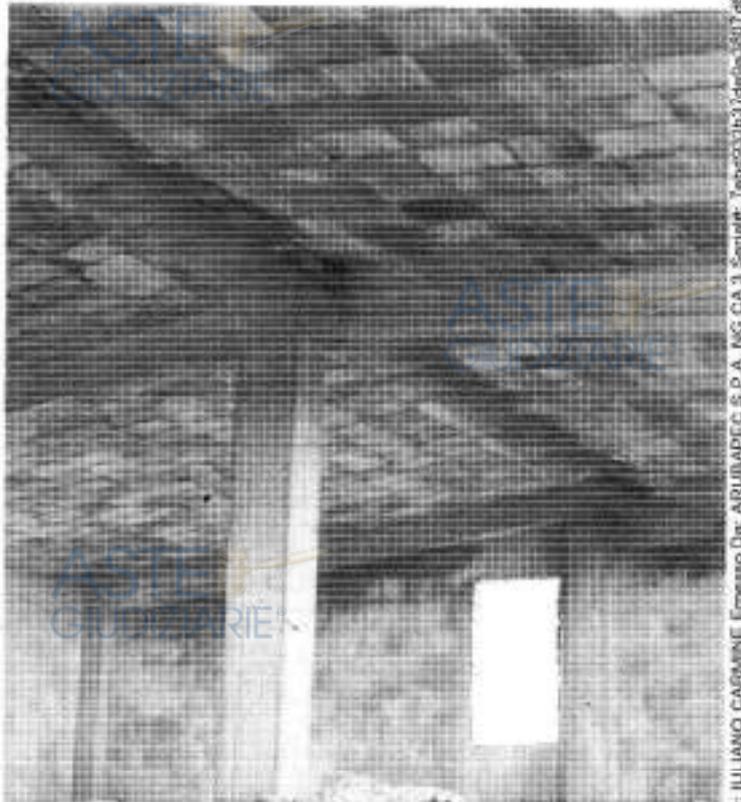
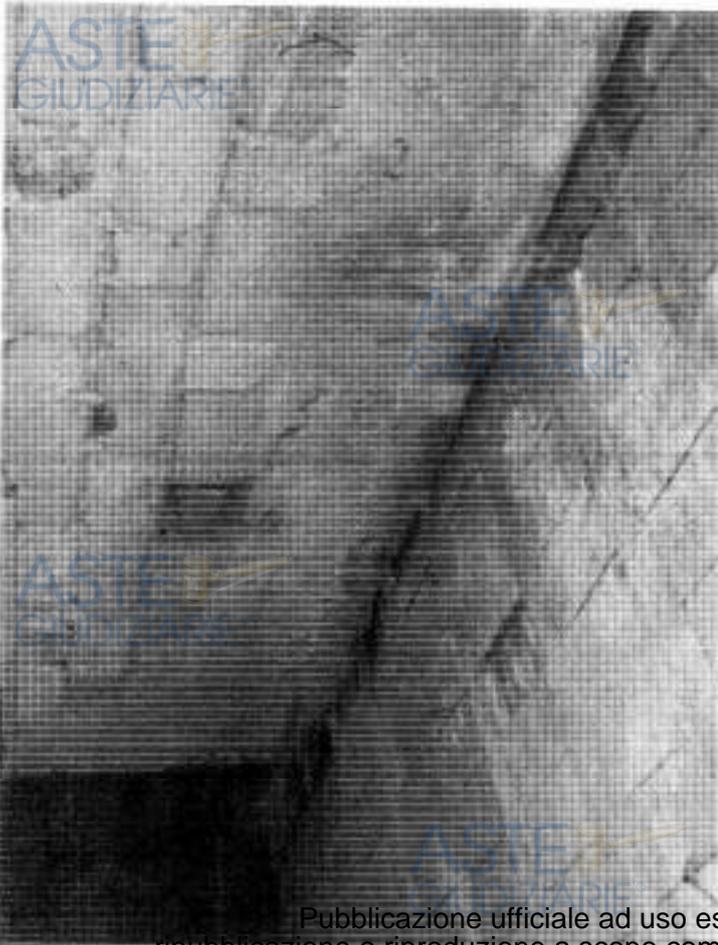
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



VEDUTE INTERNE



ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ILLIANO CAPOMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serie: 7ebc031b31deba3507ebba206b100445



COMUNE DI SERSALE (CZ)



RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA



INTEGRATIVI RIGUARDANTI FABBRICATO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO



Ditta Proprietaria



VIA DEI CARRI NORD - IV TRAVERSA
SERSALE (CZ)



Comune di Sersale
Area Tecnica

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Funaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo, n. 127, con sede in Sersale (CZ), via dei Carrari Nord, n. 4, in esecuzione dell'art. 2 della Legge 23 dicembre 1978, n. 847, con incarico del Comune di Sersale, ha provveduto a redigere la presente Relazione Tecnica - Descrittiva, in relazione al progetto di intervento di cui in allegato, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sersale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27/05/2010, e successive modificazioni.

La presente Relazione Tecnica - Descrittiva, è stata redatta in conformità con le prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sersale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27/05/2010, e successive modificazioni.

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Funaro, ha provveduto a redigere la presente Relazione Tecnica - Descrittiva, in relazione al progetto di intervento di cui in allegato, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sersale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27/05/2010, e successive modificazioni.

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Funaro, ha provveduto a redigere la presente Relazione Tecnica - Descrittiva, in relazione al progetto di intervento di cui in allegato, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sersale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27/05/2010, e successive modificazioni.

Il Tecnico
Arch. Giuseppe FUNARO




Comune di Sersale
Area n° 4
(Area Tecnica, Edilizia e Urbanistica: Lavori Pubblici, Manutenzione del Patrimonio)
L'Istruttore Tecnico
(Geom. CONDINO Filippo)



Firmato Da: IULIANO CAPRINONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0e031b37d4f0a3507e0e0a20b1e0445

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato è stato edificato impostando il suo perimetro per due lati (Ovest e Sud) sui rispettivi confini, con muri "ciechi". In particolare il lato Sud confina con la via pubblica.

Sugli altri lati rimane uno spazio di circa 3,00 dal confine.

La sua forma rispetta l'andamento di quella del terreno e quindi trapezoidale.

Il piano terra è occupato da 2 magazzini - garage di circa 50,00 mq ciascuno (v. tabella calcolo superfici). Hanno entrambi ingresso carrabile lato strada e in particolare il garage B ha una uscita di servizio sul lato Est.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il 1° e 2° sono destinati a civile abitazione.

Allo stato attuale le condizioni in cui versano le diverse unità edilizia sono:

- piano terra: definito negli spazi, si presenta finito di intonaci all'esterno, mentre è parzialmente rifinito all'interno. Mancano le pavimentazioni e gli impianti tecnologici. I due ingressi citati prima sono muniti di saracinesca a rullo.

Piano primo e secondo: da destinare a civile abitazione, si presentano anch'essi ultimati all'esterno, ma privi di qualsiasi rifinitura all'interno. Sono mancanti anche di infissi esterni. Le stesse balconate sul lato Sud, sono a rustico e senza ringhiera.

ASTE
GIUDIZIARIE

La copertura del piano secondo è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

La struttura portante è del tipo in cemento armato mista a muratura portante. In dettaglio si ha che il piano terra è realizzato con muratura portante composta da mattoni pieni e blocchi di tufo, con pilastratura in c.a. distribuita su tutto il perimetro. In particolare vi è un muro maestro che si sviluppa da Sud e Nord, centralmente, che serve a rendere rigida l'intera struttura.

Il piano primo e secondo invece, in c.a., con struttura portante a telai.

ASTE
GIUDIZIARIE

Descrizione opere abusive:

piano terra: ampliamento lato Nord

piano secondo: realizzazione dell'intera struttura senza concessione.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per le superfici vedasi la tabella riportata sugli elaborati grafici.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione è parte integrante della documentazione esibita all'ufficio tecnico comunale di Sersale, sezione condoni, riguardante il fabbricato sito in tale comune, alla via dei Carri Nord, IV traversa, che è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

L'intestatario, risulta ancora oggi, essere [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione del sito:

L'area su cui sorge il fabbricato in esame è posta a Nord del centro abitato, nella parte alta.

È raggiungibile percorrendo la strada denominata via Dei Carri Nord, che si stacca dalla strada principale Sersale-Cerva, ed immettendosi successivamente nella IV traversa.

Crograficamente la zona edificata, si presenta adagiata sul versante Sud della montagna.

Al fine di poter edificare in modo regolare è stato necessario effettuare considerevoli opere di sbancamento.

L'intera zona è comunque quasi totalmente edificata e provvista dei necessari servizi intendendo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'estensione del lotto di terreno interessato è pari a mq. 226, identificabile catastalmente al foglio n. 21 particella 141, alla partita n. 2131.

Ha una forma trapezoidale ed è confinante per un lato con la strada pubblica via Dei Carri Nord, IV traversa e per i rimanenti lati con privati cittadini (v. planimetria).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione del manufatto:

Trattasi di un fabbricato a 3 piani fuori terra del tipo "in linea", con corpo scala decentrata sull'angolo N-W e con ingresso dalla via pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SERSALE

(Prov. di Catanzaro)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

“LAVORI DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE.”

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA -ELABORATI GRAFICI
(Piante e Planimetrie)

Tav

ASTE GIUDIZIARIE®
Scala

1:100-2000

ASTE GIUDIZIARIE®
Committente:



ASTE GIUDIZIARIE®

Spazio riservato all' Ufficio:

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Progettista e D.L.

Geom. Giuseppe Capellano

Giuseppe Capellano
Stampa circolare: ARUBAPEC S.P.A. - CATANZARO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

La presente è parte integrante della **"PRATICA PROGETTUALE PER IL COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO IN C.A. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SERSALE"**, alla Via Dei Carri Nord 4° Traversa registrato al N.C.E.U. al foglio 21 P.Ila 141 sub. 5 acquistato dal Sig. [REDACTED] con atto notarile del 12/05/2003 di cui si riserva di presentare copia.

Codesto fabbricato costruito nei primi anni settanta si presenta in buon stato di conservazione dal punto di vista statico, ed allo stato attuale è composto da n° 3 piani fuori terra di cui un piano terra adibito a garages, un primo e secondo piano destinati a civile abitazione.

Oggetto della presente pratica è il completamento del **primo piano**, il quale allo stato attuale, si trova completo solo per quanto riguarda le pareti esterne di tompagno senza alcun rifinito interno ed intonacata all'esterno.

La tompagnatura esterna esistente, e' stata realizzata con mattoni forati disposti a cassa vuota ove vi sarà frapposto uno strato di materiale isolante dello spessore di almeno cm. 4.00, del tipo "vermiculite" o "argilla espansa" o altri, al fine di contenere gli sbalzi termici in modo da avere all'interno una temperatura intorno ai 18°-20° gradi centigradi, sia nella stagione invernale che in quella estiva.

Le tramezzature saranno realizzate con mattoni forati disposti a coltello.

L'intonaco esterno esistente, realizzato con malta cementizia speciale al quarzo, quello interno da realizzare con pasta di calce.

Gli infissi esterni, saranno in alluminio preverniciato, del tipo a "taglio termico con vetro camera"; nella cucina sarà installato un aspiratore che trasporterà all'esterno tutti i vapori derivanti dalla cottura dei cibi, in modo da evitare la formazione di condensa.



I pavimenti del locale saranno realizzati con piastrelle di ceramica o monocottura di gres porcellanato.

Il fabbricato in oggetto sarà fornito di tutti gli impianti necessari secondo le vigenti normative.

Le pareti interne dei locali igienici (Wc) saranno piastrellate fino ad una altezza di mt. 2.20 con elementi in ceramica o gres di ceramica porcellanata.

Per quanto riguarda gli allacci alla rete idrica e fognante ci si servirà delle relative rete comunali esistenti in zona.

Per ulteriori informazioni si vedano gli allegati di progetto.



Il Progettista e D.L.

Geom. Giuseppe Capellupo

Handwritten signature of Giuseppe Capellupo

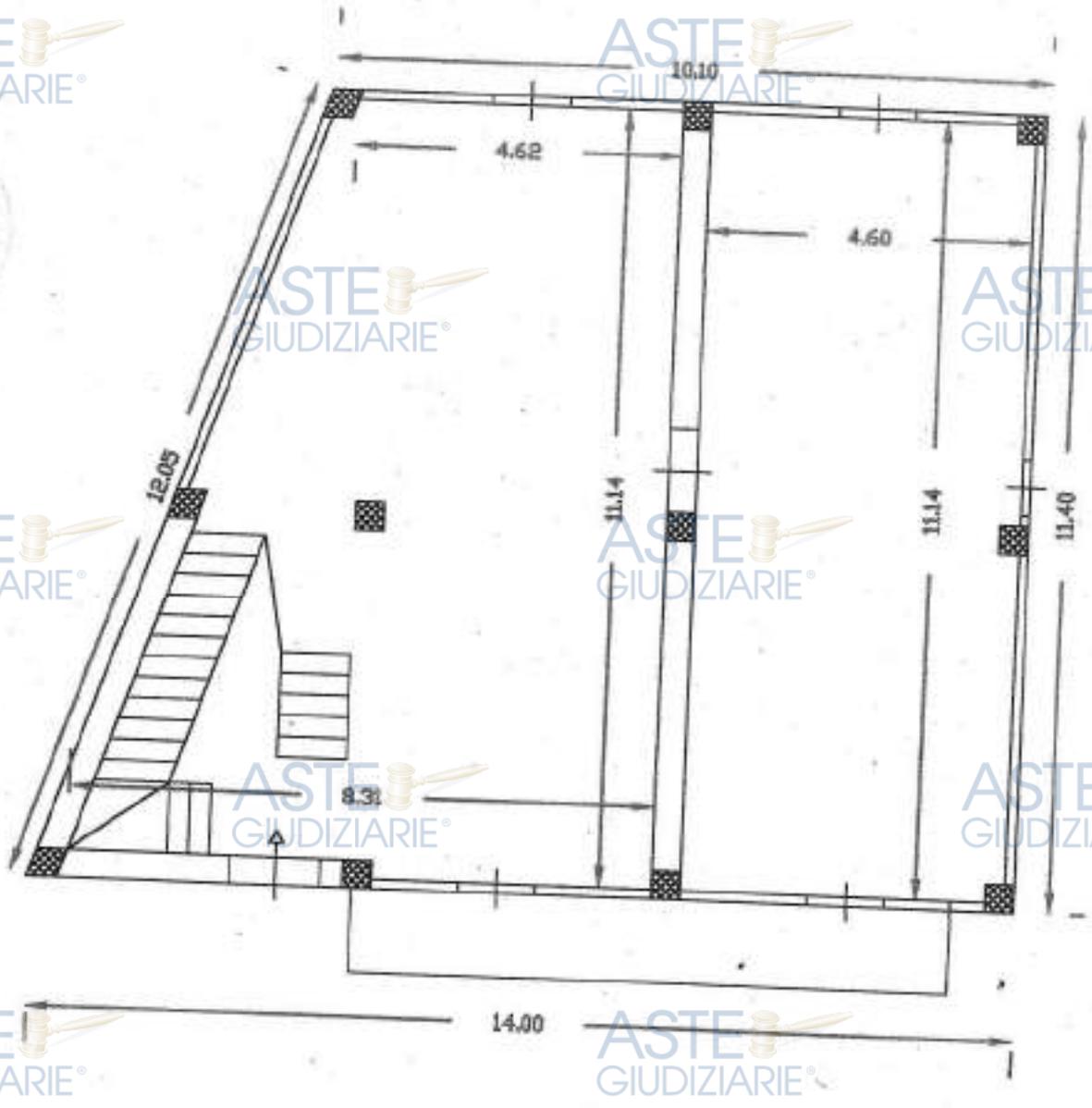


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA PIANO PRIMO STATO ATTUALE

SCALA 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: IULIANO CARPINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 - Serial#: 7eb2031b37d4efca3507e8eaa266b189445

ASTE GIUDIZIARIE®

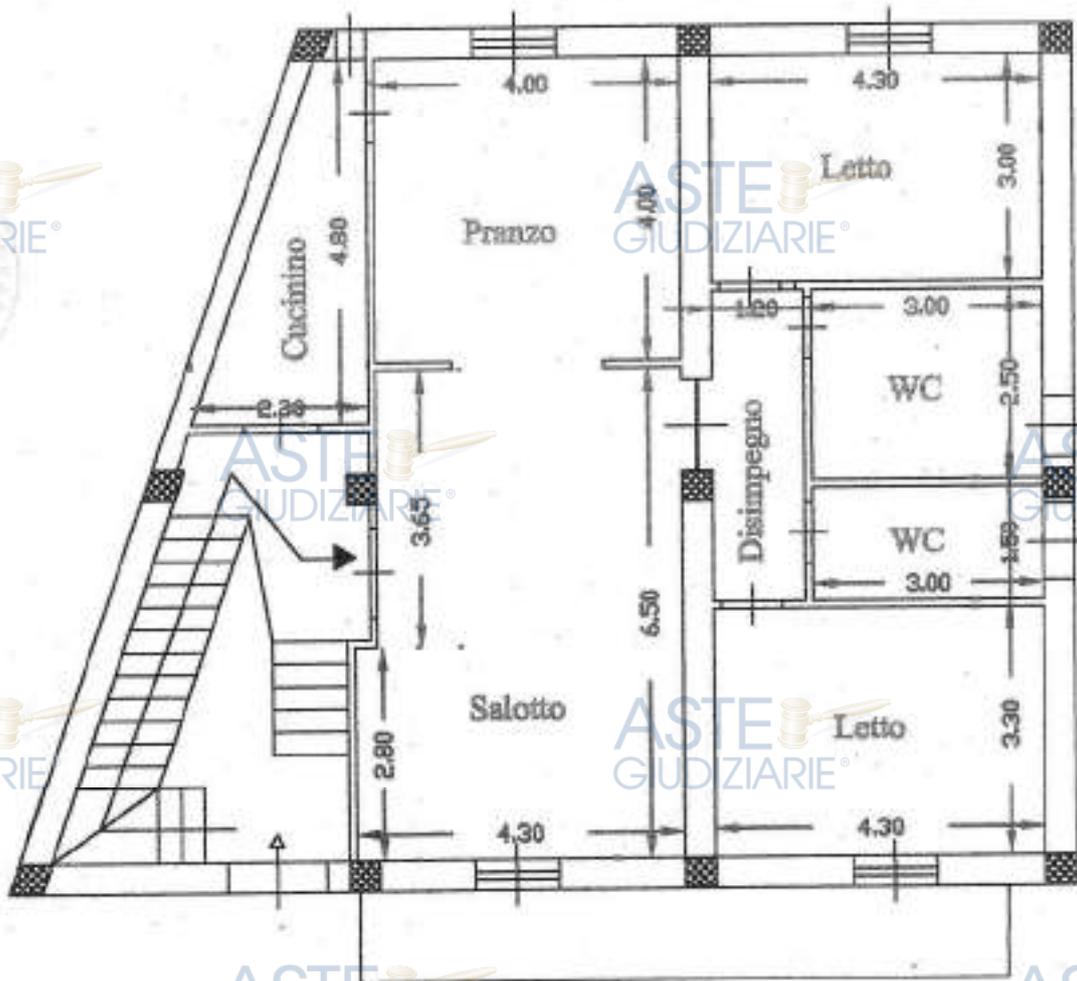
ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria piano primo

Stato futuro

Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ILLIANO CAMMILLI Esperto Da: ARUBAPEC S.P.A. N° CA 3 SerieIst: Tebe030163 rdeba03507 rferem.26b r09445

53

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

19



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI SERSALE

(Prov. di Catanzaro)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

“LAVORI DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE.”

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

RELAZIONE TECNICA

Tav

3

Scala

Committente:



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Spazio riservato all' Ufficio:

Il Progettista e D.L.

Geom. Giuseppe Capellupo

Giuseppe Capellupo



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE TECNICA**ASTE
GIUDIZIARIE® *****ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente è parte integrante della "PRATICA PROGETTUALE PER IL COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO IN C.A. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SERSALE", alla Via Dei Carri Nord 4° Traversa registrato al N.C.E.U. al foglio 21 P.III 141 sub. 6 di proprietà del sig. [REDACTED]

Codesto fabbricato costruito nei primi anni settanta si presenta in buon stato di conservazione dal punto di vista statico, ed allo stato attuale è composto da n° 3 piani fuori terra di cui un piano terra adibito a garages, un primo e secondo piano destinati a civile abitazione.

Oggetto della presente pratica è il completamento del secondo piano, il quale allo stato attuale, si trova completo solo per quanto riguarda le pareti esterne di tombagno senza alcun rifinimento interno ed intonacata all'esterno.

La tombagnatura esterna esistente, e' stata realizzata con mattoni forati disposti a cassa vuota ove vi sarà frapposto uno strato di materiale isolante dello spessore di almeno cm. 4.00, del tipo "vermiculite" o "argilla espansa" o altri, al fine di contenere gli sbalzi termici in modo da avere all'interno una temperatura intorno ai 18°-20° gradi centigradi, sia nella stagione invernale che in quella estiva.

Le tramezzature saranno realizzate con mattoni forati disposti a coltello.

L'intonaco esterno esistente, realizzato con malta cementizia speciale al quarzo, quello interno da realizzare con pasta di calce.

Gli infissi esterni, saranno in alluminio preverniciato, del tipo a "taglio termico con vetro camera"; nella cucina sarà installato un aspiratore che trasporterà all'esterno tutti i vapori derivanti dalla cottura dei cibi, in modo da evitare la formazione di condensa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

I pavimenti del locale saranno realizzati con piastrelle di ceramica o monocottura di gres porcellanato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato in oggetto sarà fornito di tutti gli impianti necessari secondo le vigenti normative.

Le pareti interne dei locali igienici (Wc) saranno piastrellate fino ad una altezza di mt. 2.20 con elementi in ceramica o gres di ceramica porcellanata.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto riguarda gli allacci alla rete idrica e fognante ci si servirà delle relative reti comunali esistenti in zona.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per ulteriori informazioni si vedano gli allegati di progetto.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Progettista e D.L.

Geom. Giuseppe Capellupo

ASTE
GIUDIZIARIE

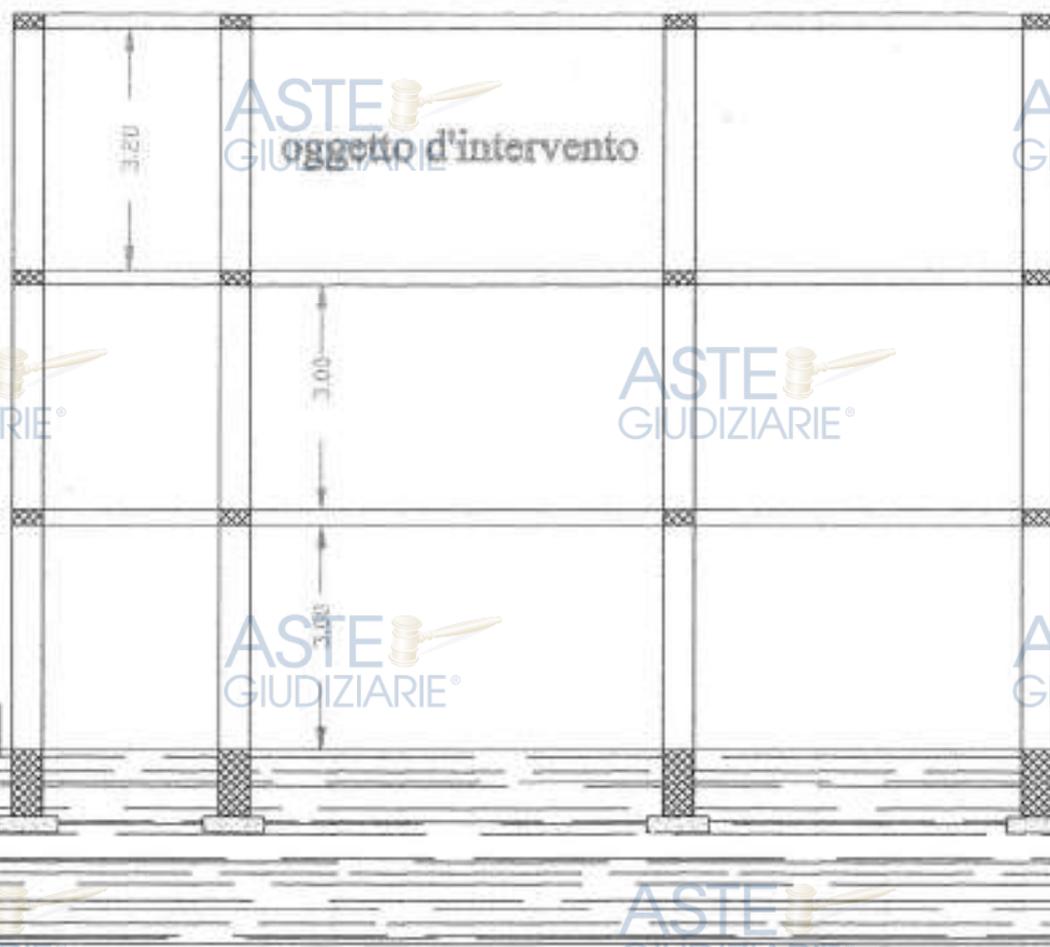
Giuseppe Capellupo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

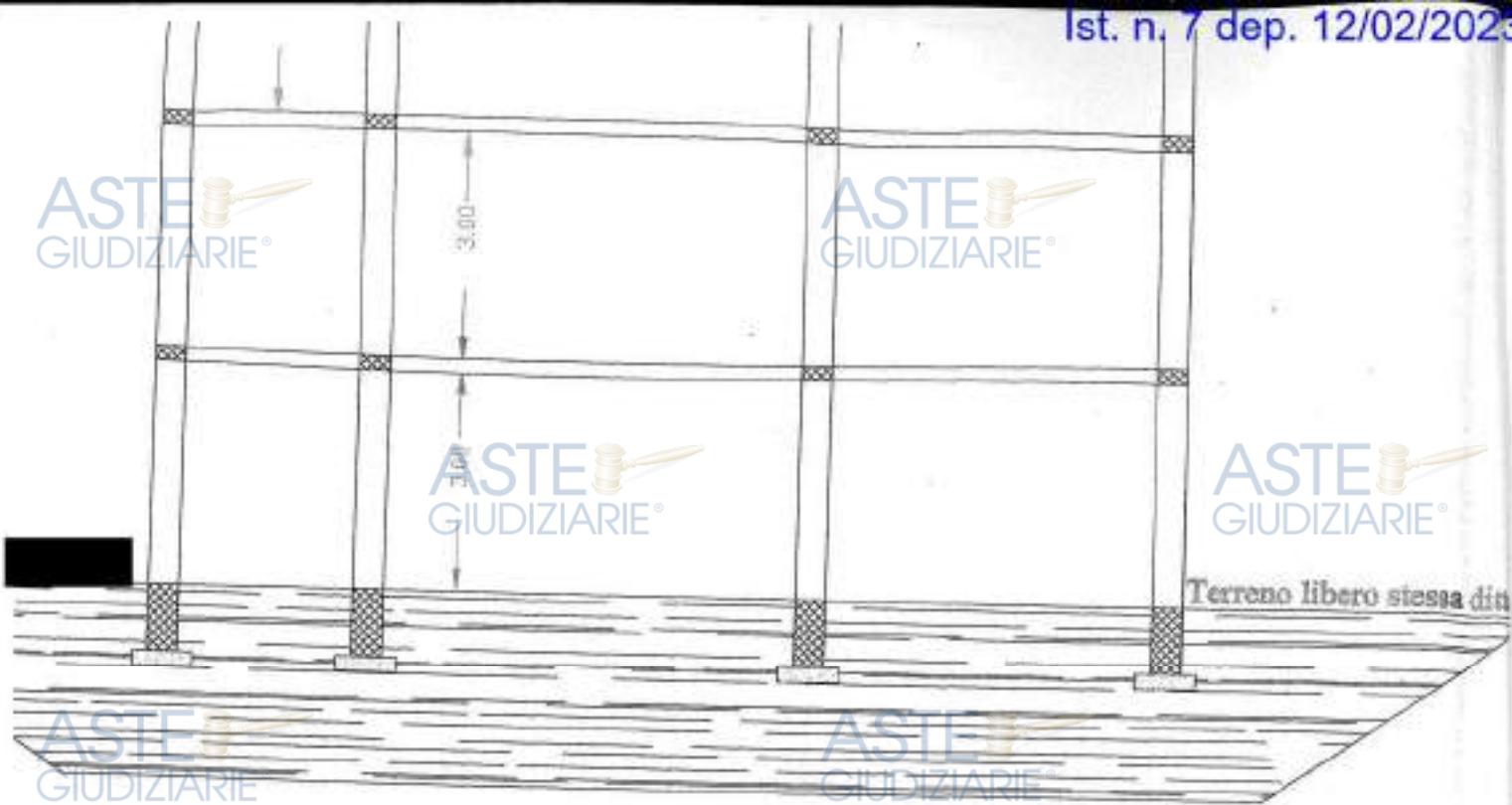
Sezione b-b
Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

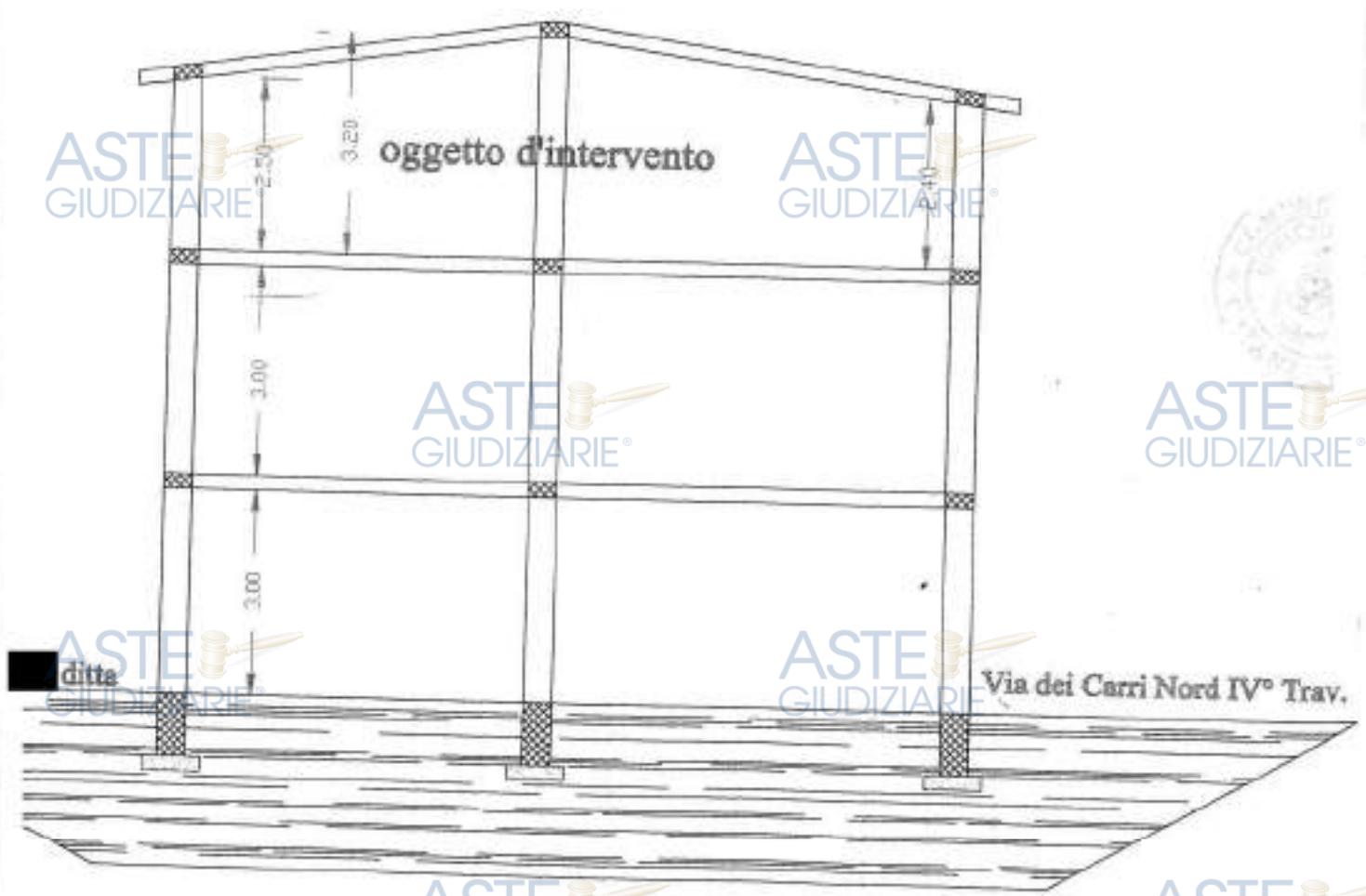


Sezione a-a
Scala 1:100





Sezione a-a
Scala 1:100



Firmato Da: ILLIANO CARMINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentinella: 7-nb2031b37d4f6a3587e86ea26b189445

ASTE GIUDIZIARIE®

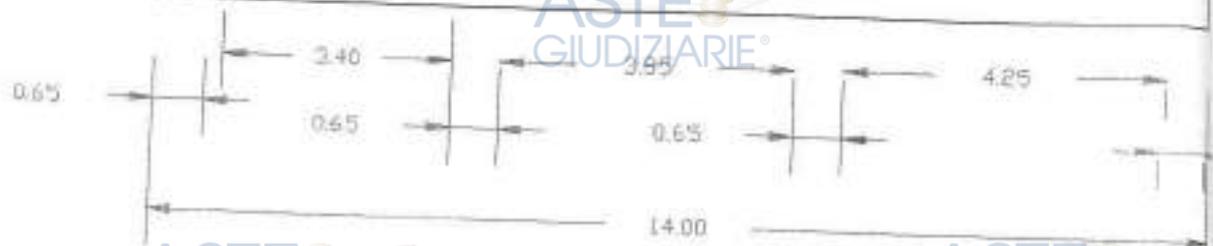
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

SCALA 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

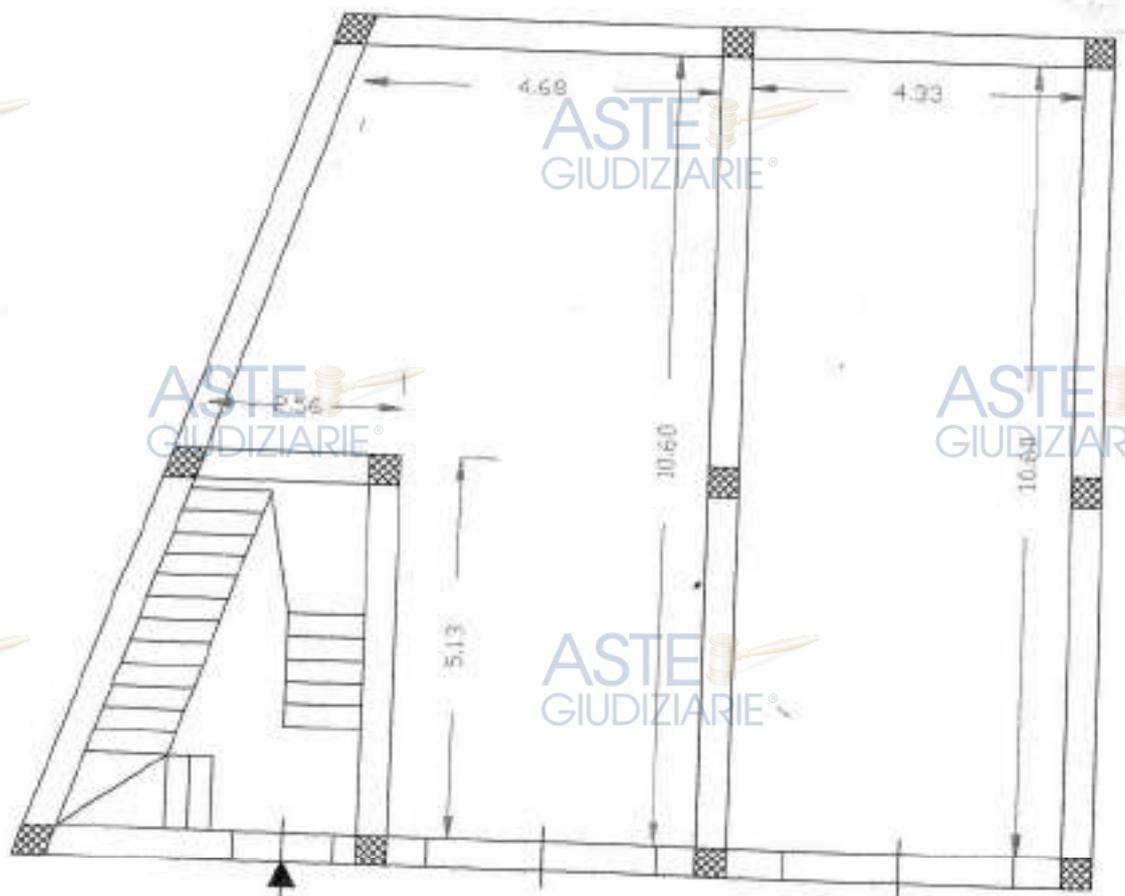
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

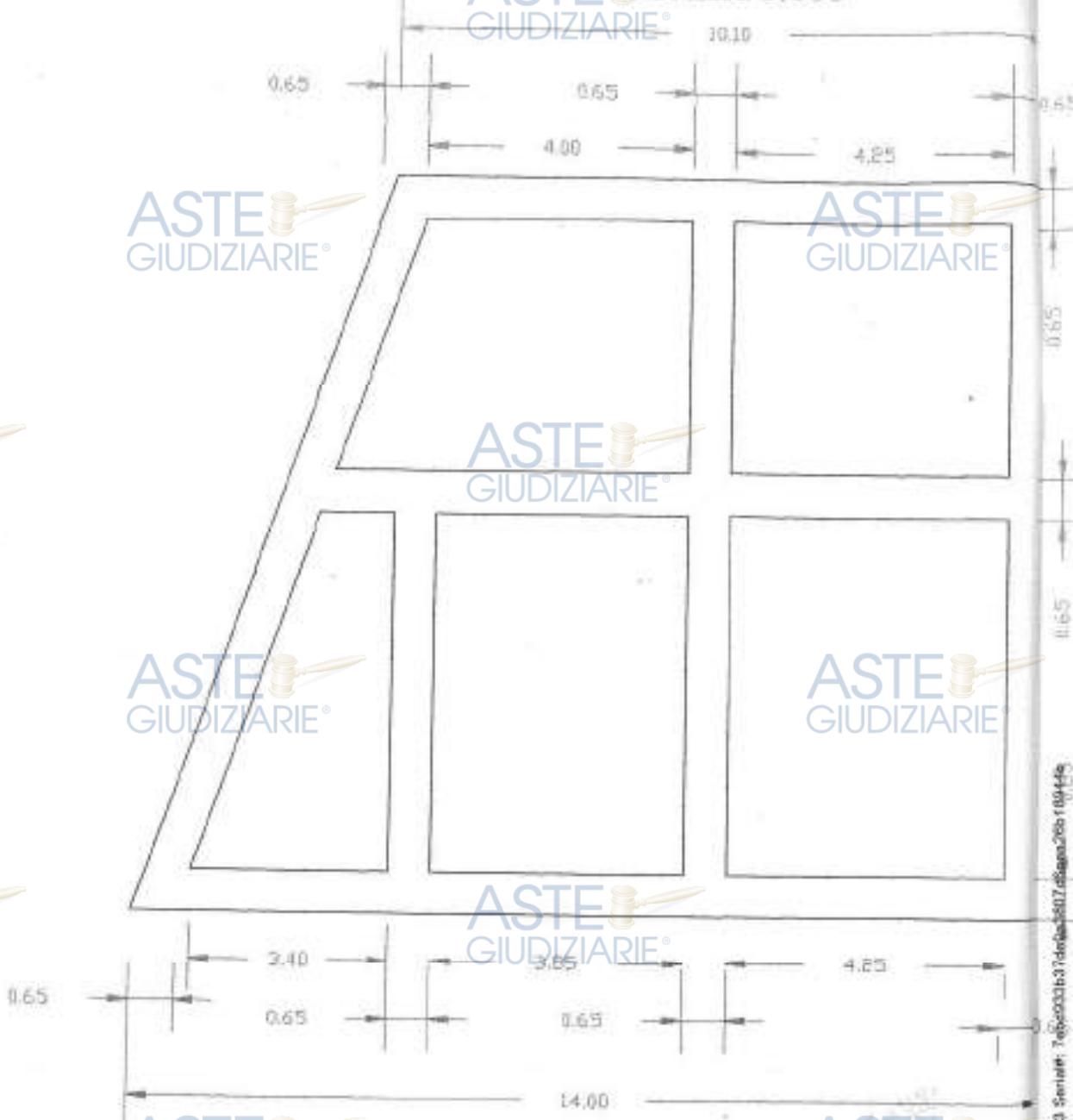
ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: IULIANO CAPOMME Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serial#: T8e2001b37d4e8a3507 r68ea26b18944e

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA FONDAZIONI ASTE GIUDIZIARIE® SCALA 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®



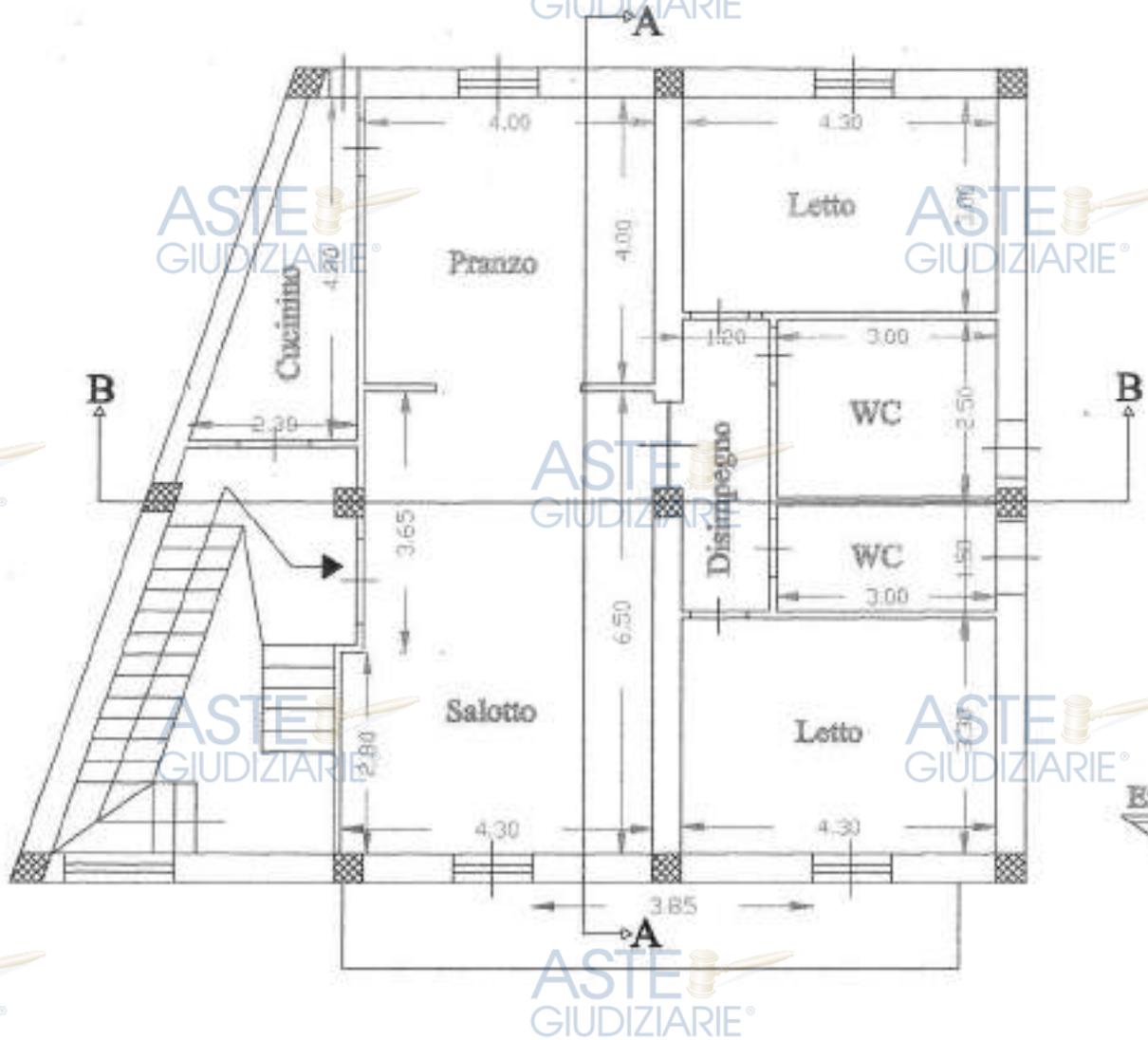
PIANTA PIANO TERRA ASTE GIUDIZIARIE® SCALA 1:100



Firmato Da: IULIANO CAPRINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 706003163 Id:4645587 Release:2016-10-14

ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta piano primo
Scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta piano secondo
(oggetto d' intervento)
(Stato Futuro)
Scala 1:100

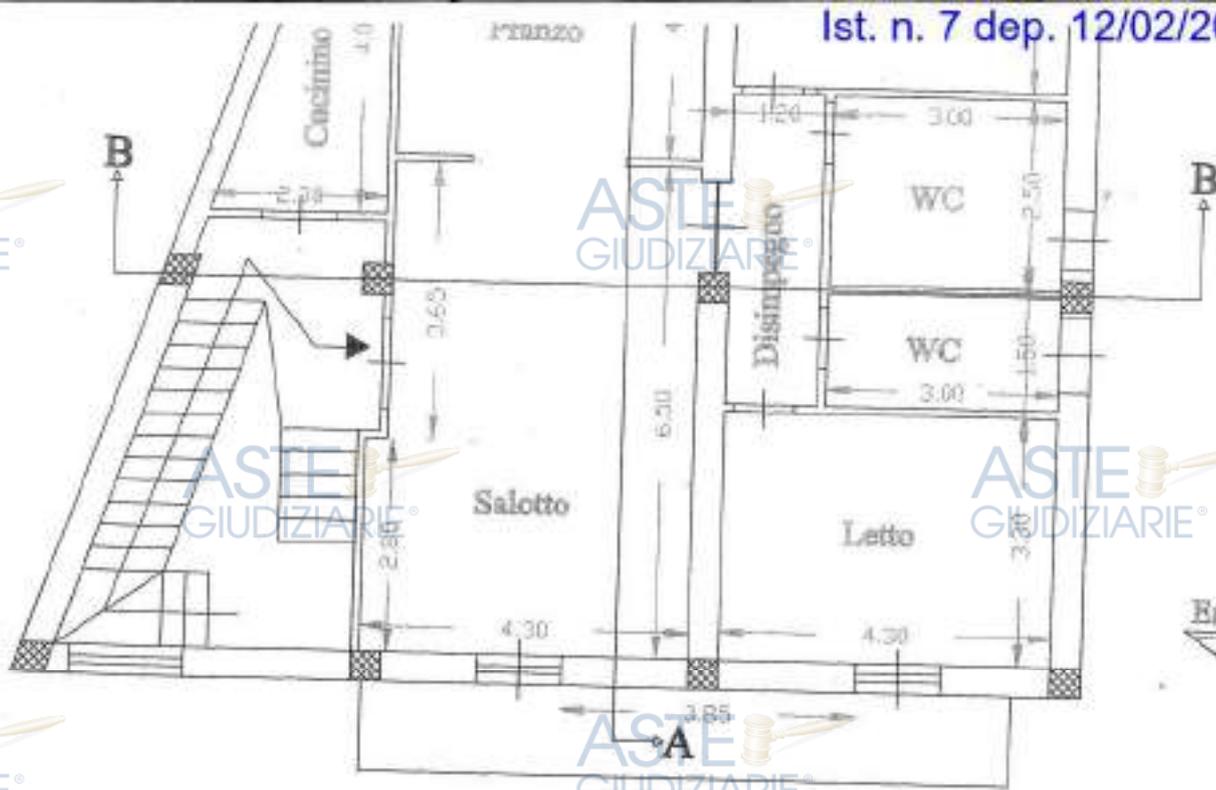
ASTE GIUDIZIARIE®



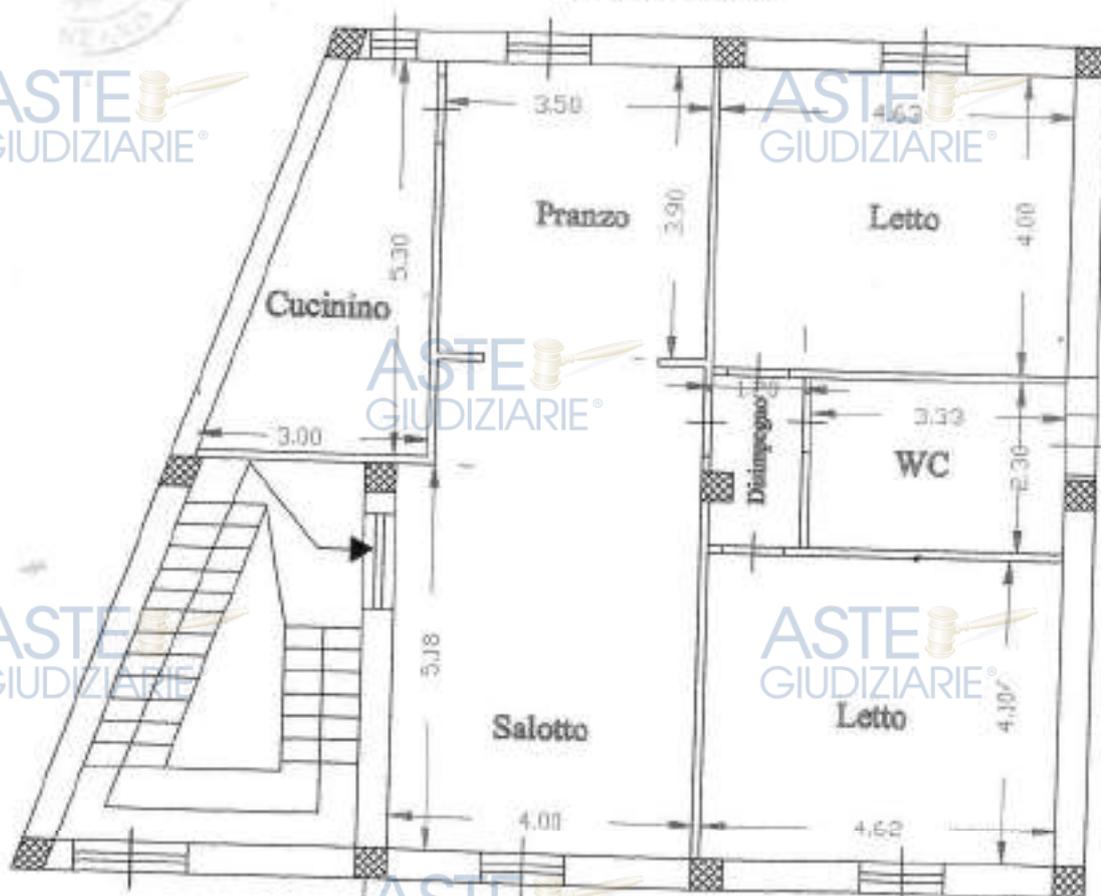
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Pianta piano secondo
(oggetto d'intervento)
(Stato Futuro)
Scala 1:100**



ASTE GIUDIZIARIE®

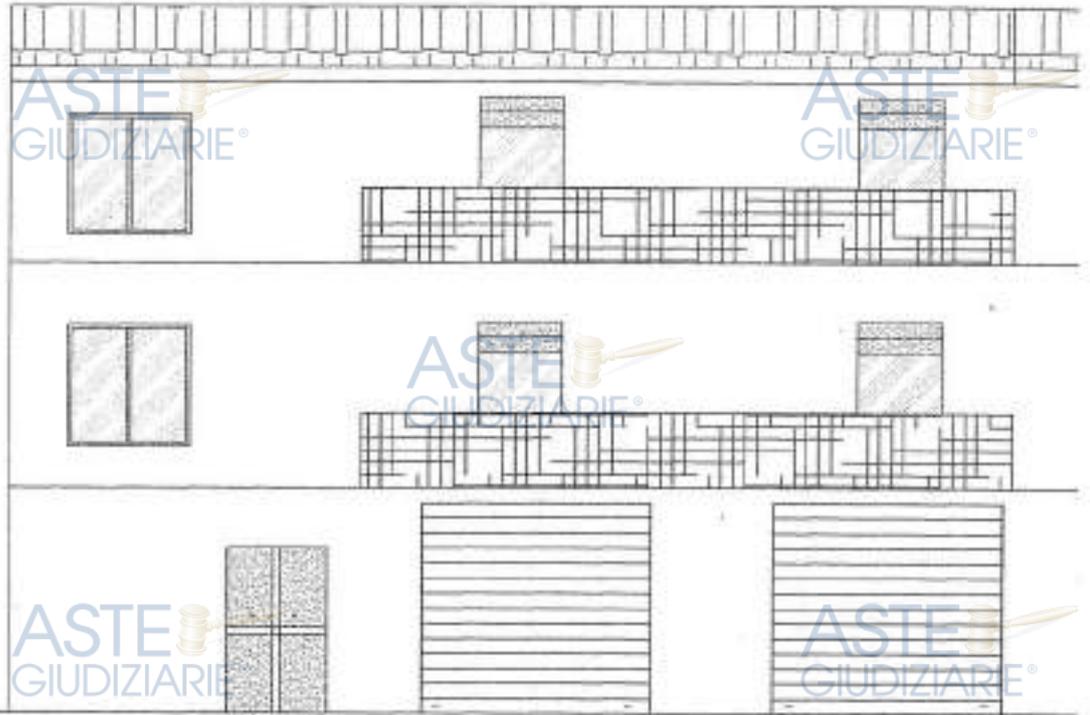
Prospetto nord
Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: IULIANO CAPOMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 - Serie: 7eb2031b31de4b3507e8ee26b189445

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto sud
Scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto nord
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®



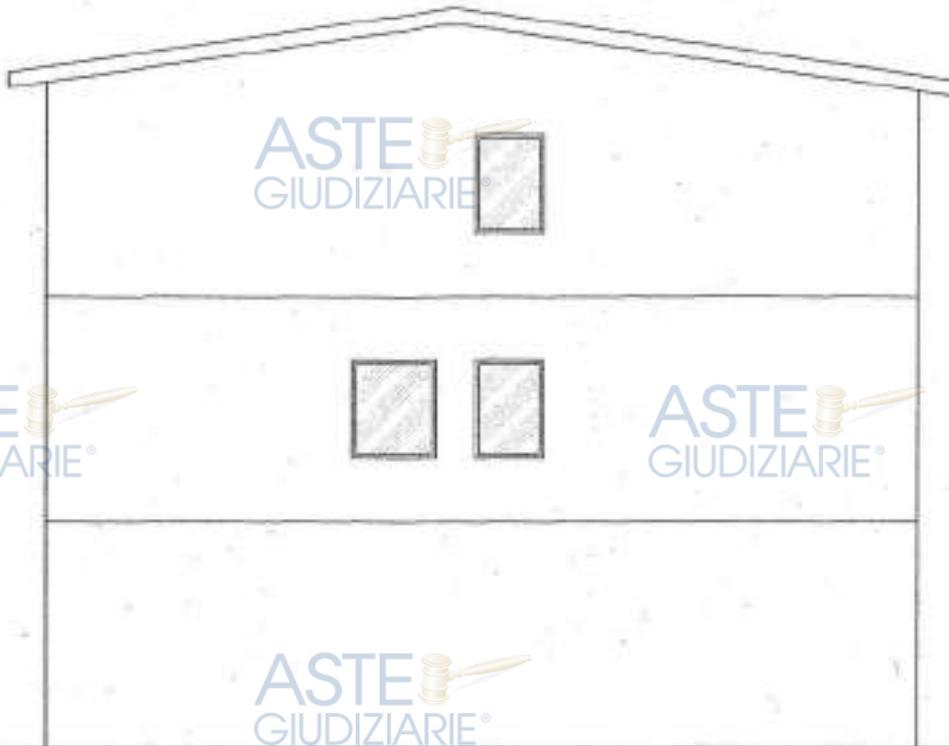
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto est
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

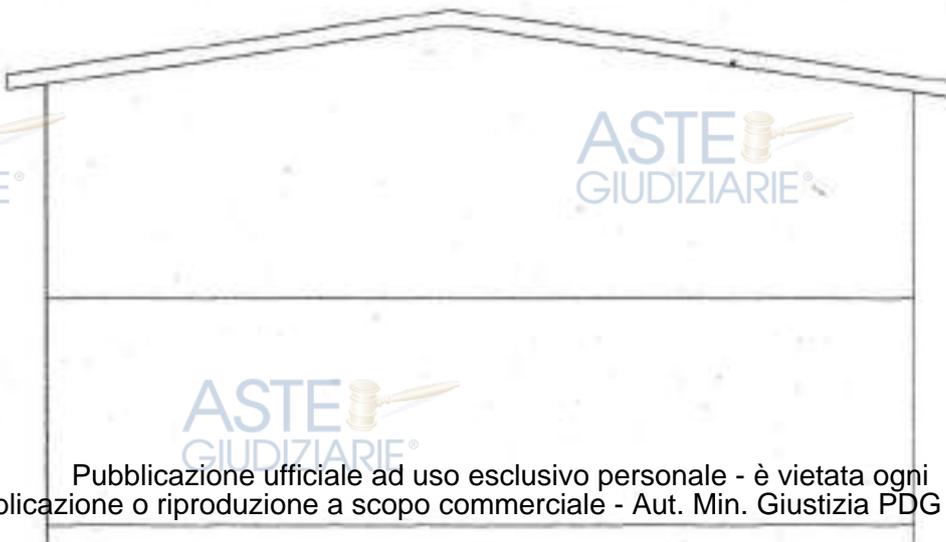
Prospetto ovest
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

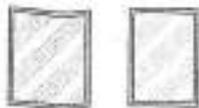
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

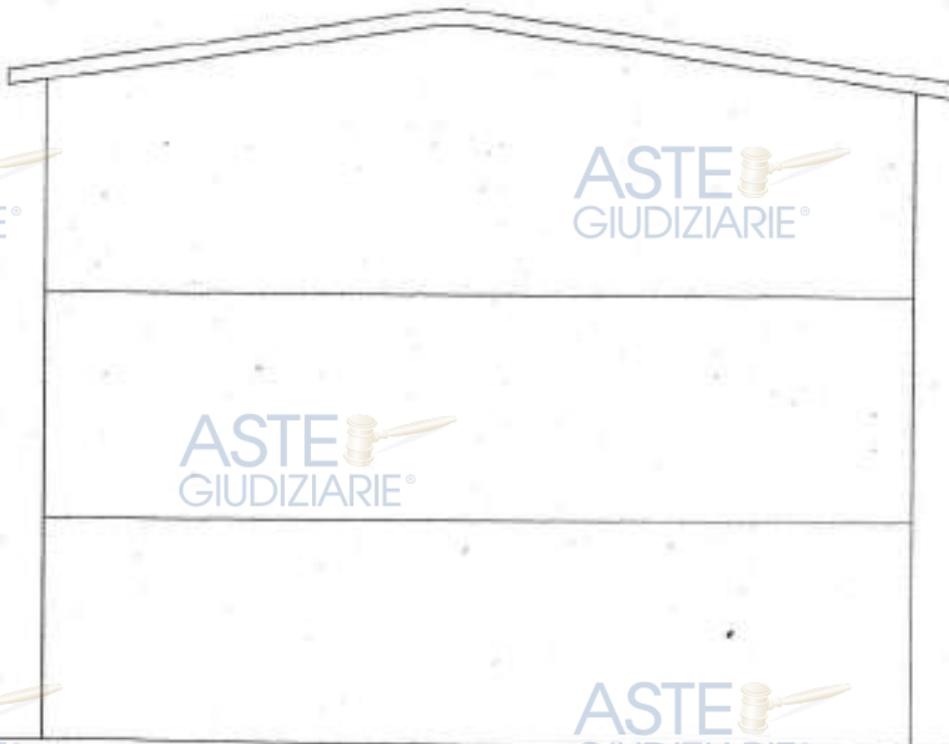
ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetto ovest

ASTE Scala 1:100 GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO DEI SUBALTERNI

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI SERSALE

FOGLIO N° 21

DENUNCIA TIPO MARALE N° 1072

del

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



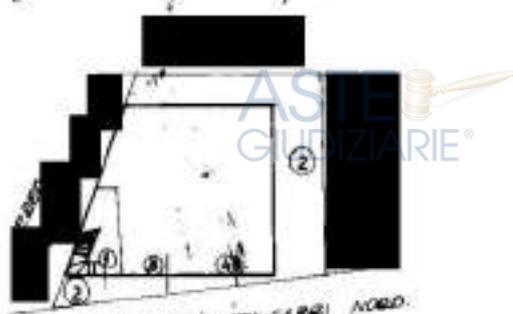
SCALA 1/2000

ASTE GIUDIZIARIE

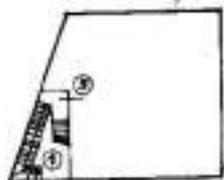
ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

SCALA 1/500



1° PIANO



2° PIANO



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- SUB 1 BENV. COMUNE NON CENSIBILE
- SUB 2 CORTE COMUNE A TUTTI I SUB
- SUB 3 LOCALE A P.T. USO GABAGGES
- SUB 4 LOCALE A P.T. USO GABAGGES CON PUBBLICO ACCESSO
- SUB 5 APPARTAMENTO A 1° P. (IN CORSO DI DEFINIZIONE)
- SUB 6 APPARTAMENTO A 2° P. (IN CORSO DI DEFINIZIONE)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

DATA 14 OTT 2022



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Casato dei Fabbricanti - Situazione al 12/12/2022 - Comune di SERSALE (671) - Foglio 21 Particella 141
Firmato Da: ILLIANO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Tebe893b37e6fa380746eca28b18344b

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0052668 del 06/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sersale

Via Dei Carri Traversa IV

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 141

Subalterno: 6

Compilata da:

Mazzecca Domenico

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Catanzaro

N. 1764

Scheda n. 1

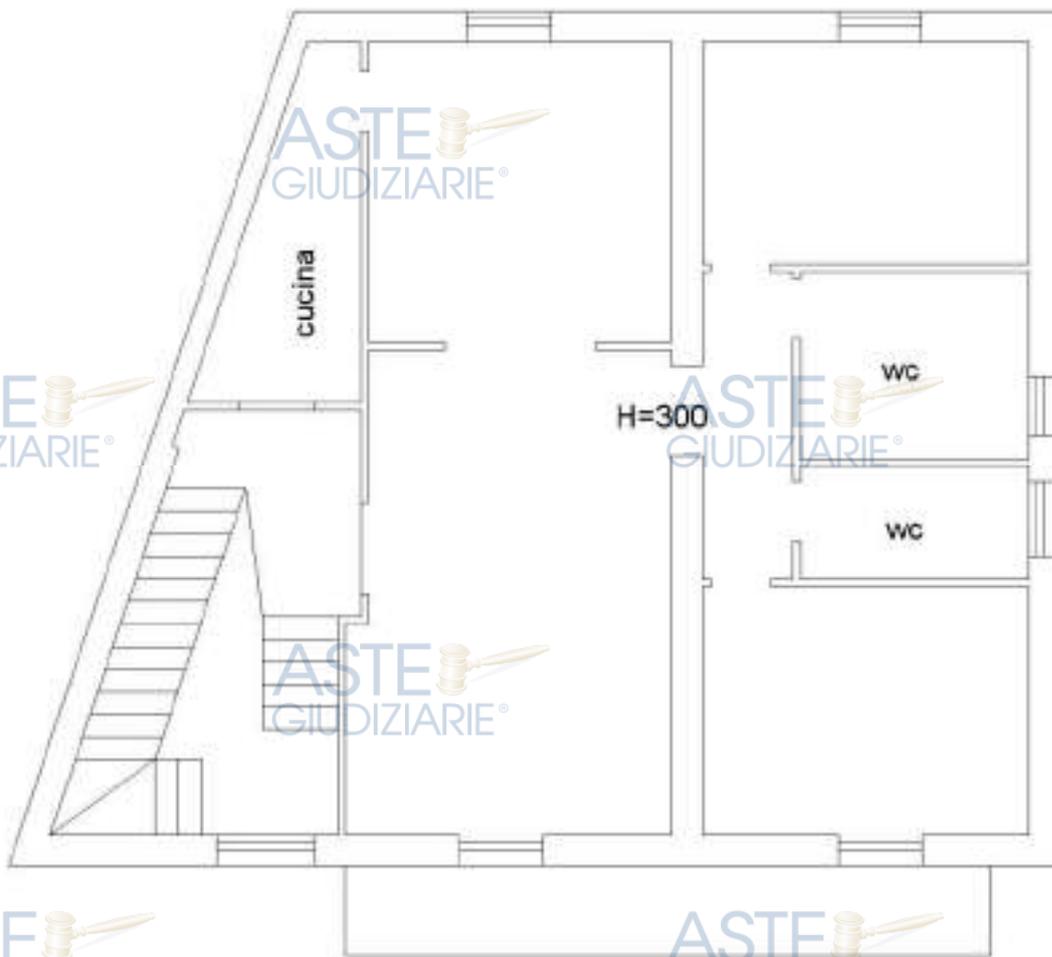
Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2022 - Comune di SERSALE(1671) - < Foglio 21 - Particella 141 - Subalterno 6 >
Firmato: D'ERILUARIANO CINQUARINI ARABATE MARINELLA MARIA ROSALBA - S.P.O.C. P.N. n. 2/3 - Serial#: 76b4932b371e60a3100746e0a28618244b



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

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETI-LINGE 21 APRILE 1968, N. 61)

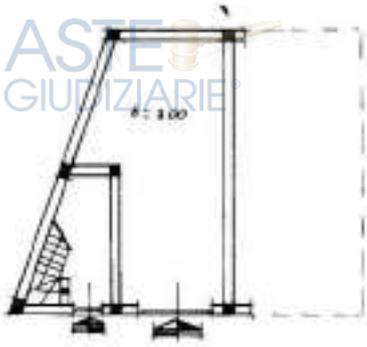
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di TERESSE Via VITTORIO DEI GIARDI NORD

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

FOLIO 21
PART. CELLA 141 SUR 3

PIANO TERRE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROV. N°

Compilata dal GEOMETRA MARCELLO
BUCCAFORNI
(Titolo, nome e cognome del redattore)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma: Giuseppe Marcello



mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2022 - Comune di TERESALE (1671) - < Foglio 21 - Particella 141 - Subalterno 3 >
Firmato DEFRANCESCO CINQUINI ARABIA MARINELLI BUCCAFORNI ARABIA CA 3 Serial#: 7664932637 seco: 310746 ent: 28618444

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000075595 del 25/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sersale

Via Dei Carri Nord IV Trav.

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: U

Foglio: 21

Particella: 141

Subalterno: 5

Compilata da:

Capellupo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catanzaro

N. 2847

Scheda n. 1

Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

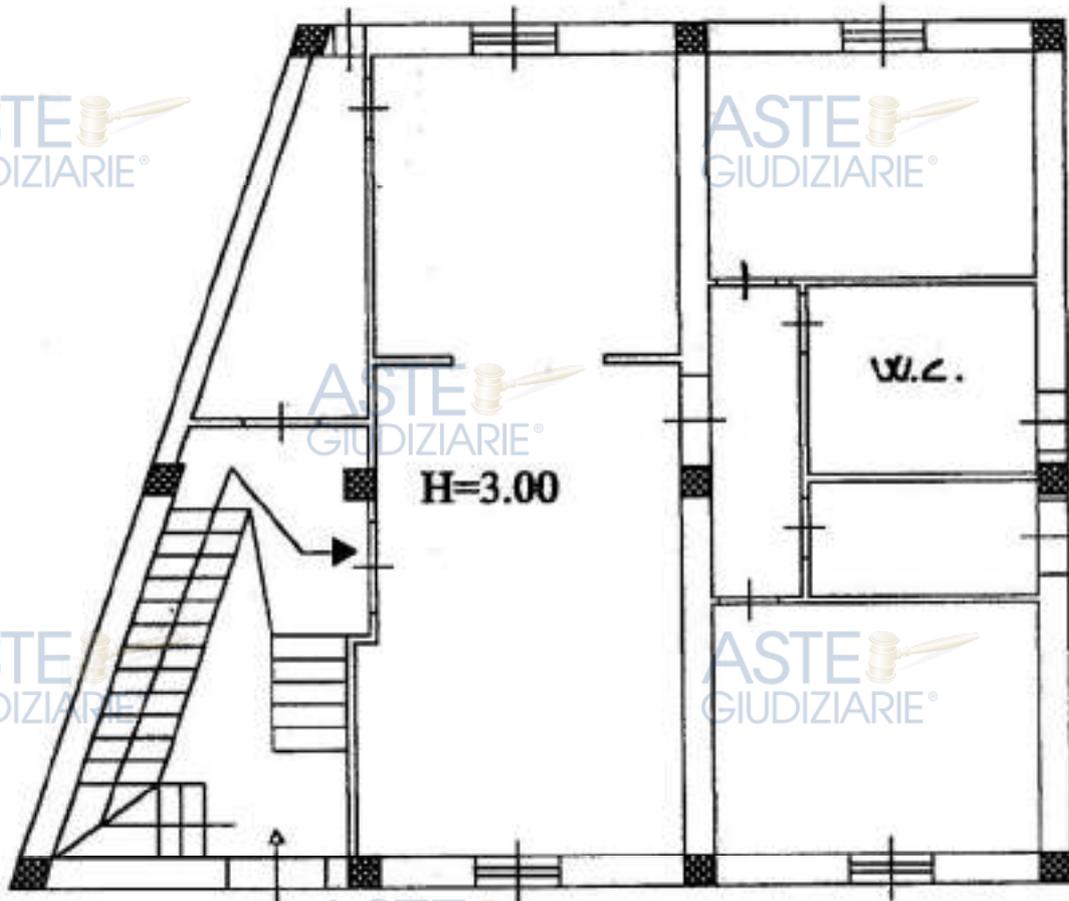
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE **Planimetria piano primo**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2022 - Comune di SERSALE (671) - < Foglio 21 - Particella 141 - Subalterno 5 >
Firmato: C/REPUBBLICAZIONE C/INQUADRI A/PUBBLICAZIONE C/SPCA/INSCA 3 Servizi: Tec:033037/serca3/00746/ent286180446



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913023000098950 VALIDO FINO AL: 24/01/2033



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		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	500.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 104,78 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	199.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 173,60 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	4704.00	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			Emissioni di CO ₂ 16,44 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	35.0	C (97.53)	C 94.16 (kWh/m ² anno)
REN2	Sostituzione Infissi	NO	9.0	C (101.39)	


**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913023000098950 VALIDO FINO AL: 24/01/2033


ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	419,28	m ³
S - Superficie disperdente	350,66	m ²
Rapporto S/V		0,8363
EPH _{nd}	203,80	kWh/m ² anno
Asol _{est/A} sup utile	0,0251	-
YIE	0,1271	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	EPren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2021		biomasse solide	31,50	0,80 η_H	172,91	30,85
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2021		gas naturale	24,21	0,65 η_W	0,69	23,93
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913023000098950 VALIDO FINO AL: 24/01/2033



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.

La Legge 30 Dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022), all'art. 1 comma 28, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020,n.34 per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Carmine Iuliano	
Indirizzo	Via delle Fonti 87 Cerva (CZ)	
E-mail	carmine.iuliano@geopec.it	
Telefono	333 743 1291	
Titolo	geom.	
Ordine / Iscrizione	Geometri e Geometri Laureti di Catanzaro;CZ:2835	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere 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</p>	
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 12/12/2022
---	----	-----------------

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 24/01/2023

Firma e timbro del tecnico



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7913023000098950 VALIDO FINO AL: 24/01/2033



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 comfort 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 prevista 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.