

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2018

PROMOSSA DA: [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv.

Raffaella Greco

CONTRO

[REDACTED]

Gela li, Settembre 2020



IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Giovanni Antinoro

Antinoro Giovanni
Via Omero, 26
93012 Gela (CL)

e.mail: antinorogiovanni@tiscali.it
pec: antinorogiovanni.sicurezza@epap.it
mob. 3735314720



- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DR. GEOL. ANTINORO GIOVANNI

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 27/2018 R.G.Es. Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Cap. I – Premessa

Il giorno 05/02/2020 il sottoscritto dr. geol. Giovanni Antinoro, con ufficio in Gela nella Via Omero n. 26 ed iscritto all'albo regionale dei Geologi di Sicilia al n. 1353, ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al Giudice designato per l'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica allo scopo di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 3. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*



4. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
5. *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
6. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
8. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
9. *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
10. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in*



condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, n° di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

11. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

12. *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

13. *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

14. *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

15. *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui*



all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

16. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

17. Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Cap. II - Svolgimento delle operazioni

Il giorno 10/03/2020 alle ore 16:00, a seguito avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso i luoghi oggetto di controversia, previa acquisizione della visura storica catastale e della planimetria catastale, siti in Niscemi (CL) nella via Brescia n. 22 angolo via Taormina. Sul posto è presente la signora [REDACTED] figlia dei coniugi [REDACTED] (proprietaria) e [REDACTED] (marito dotatario). Alla presenza della signora [REDACTED] lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti da sviluppare successivamente in ufficio. Alle ore 17.00 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo allegato alla presente perizia, riservandomi di ritornare sui luoghi per eventuali se necessari controlli. Le operazioni sono successivamente proseguite presso il Comune di Niscemi dove è stata presa visione della documentazione presente in archivio relativa all'immobile oggetto di causa in modo da reperire le informazioni utili per rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. Giudice.



Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito 1 – Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

I beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricadono all'interno del centro abitato di Niscemi (CL) nella via Brescia n° 22 angolo via Taormina. L'immobile di cui trattasi nel complesso è costituito da tre piani fuori terra e risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al foglio 17 particella 512 - Categoria catastale A4 - Classe 1 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale di 102 mq. – Rendita 100,71 Euro. Detto immobile confina: a nord con la via Taormina; a ovest con la via Brescia; a est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

Dalla visione dei luoghi e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Descrizione dello stato dei luoghi da sopralluogo

L'immobile in oggetto, è composto da tre elevazioni fuori terra formanti un'unica unità immobiliare:

- al piano terra abbiamo un soggiorno-cucina, un bagno e una scala che porta ai piani superiori,
- al primo piano due camere da letto e un bagno,
- al secondo piano due stanzette, un bagno e una verandina.



Le condizioni generali dell'immobile tutto, sono in un medio stato di conservazione e manutenzione. A piano terra abbiamo due portoncini di ingresso, uno in legno e l'altro in alluminio anodizzato; al primo piano vi sono un balcone e una finestra in legno; al secondo piano vi sono una finestra in legno e un portoncino in ferro per accedere alla veranda. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento è costituito da climatizzatori. La struttura portante dell'immobile risulta essere in muratura, i solai sono in latero-cemento e travetti prefabbricati. I pavimenti sono di varie tipologie: ceramica, gres, scaglie di cemento e granito. La scala di accesso ai piani, a doppia rampa, è realizzata in c.a. non rivestita, così come i pianerottoli, con ringhiera in ferro. Le pareti sono traversate, intonate e tinteggiate.

Quesito 2 – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricade all'interno del centro abitato di Niscemi in via Brescia n° 22 e risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al foglio 17 particella 512.

Alla data odierna tale immobile risulta di proprietà per 1/1 della signora [REDACTED] nata a Niscemi (CL) il [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] [REDACTED] (marito dotatario). Il bene pervenne alla signora [REDACTED] in forza dell'atto di costituzione di dote ricevuto dal Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi il [REDACTED] atto trascritto il giorno [REDACTED] NN [REDACTED] da potere del sig. [REDACTED] nato in Brasile [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed aveva ad



oggetto: "una casetta terrana in Niscemi via Brescia n. 22 costituita da un vano e un camerino, con area soprastante libera".

Quesito 3 – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U. e dal certificato ipotecario redatto dal Notaio Maria Concetta Tredici, si evince che il bene pervenne alla signora [redacted] in forza dell'atto di costituzione di dote ricevuto dal Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi [redacted] atto trascritto il giorno [redacted] a potere del sig. [redacted] nato in Brasile [redacted] C.F. [redacted] ed aveva ad oggetto: "una casetta terrana in Niscemi via Brescia n. 22 costituita da un vano e un camerino, con area soprastante libera".

Su detta area libera sono state edificate in sopraelevazione i piani primo e secondo, ed infatti, risulta trascritta, in data [redacted] al nn. [redacted] la Concessione Edilizia in sanatoria n. [redacted] rilasciata dal Comune di Niscemi il 26/02/2013.

- Catastralmente, al 09/06/1973 il proprietario dell'immobile, composto da 1,5 vani risultava il sig. [redacted] nato in Brasile [redacted] C.F. [redacted]
- Con voltura del [redacted] repertorio n. [redacted] rogante Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi sede Niscemi; Registrazione: UR sede: Gela n. [redacted] del [redacted] (n. [redacted]) risultano intestatari



dell'immobile: [REDACTED] nata a Niscemi (CL) [REDACTED]
C.F. [REDACTED] (PROPRIETARIA) e [REDACTED]
nato a Niscemi il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (MARITO
DOTATARIO).

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/03/1987 in atti dal 18/04/1992 (n. [REDACTED] Consistenza catastale 1,5 vani.
- Variazione del 12/03/1987 in atti dal 29/12/1998 – Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. [REDACTED] Consistenza catastale 5 vani

Quesito 4 – Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici degli Enti territoriali è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, e pertanto il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione.

Quesito 5 – Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Lo scrivente ha potuto accertare che tutto il bene oggetto di stima risulta accatastato e a provveduto ad elaborare idonea planimetria aggiornata del bene.

Quesito 6 – Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.



Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'unità immobiliare in oggetto:

- Iscrizione NN [redacted] del [redacted] nascente da ipoteca volontaria a favore di [redacted] con sede in Palermo, contro [redacted] nata a Niscemi il [redacted] (quale terza datrice d'ipoteca) e [redacted] nata a Niscemi il [redacted] (debitore non datore d'ipoteca), per un montante ipotecario di Euro 120.000,00 (sorte capitale Euro 60.000,00) gravante sull'immobile sito nel Comune di Niscemi e censito in catasto al Foglio 17 particella 512.
- Atto di pignoramento immobiliare del 13/04/2018, trascritto il 03/08/2018 ai NN [redacted] in favore del [redacted] con sede in Acireale contro [redacted] nata a Niscemi il [redacted] e [redacted] nato a Niscemi il [redacted]

Quesito 7 – Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Il bene da periziare è un fabbricato ad uso abitativo, quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 8 – Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.



L'immobile oggetto della presente perizia risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Quesito 9 – Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

I beni oggetto delle presente perizia sono occupati dal debitore [REDACTED]

[REDACTED], nata a Niscemi (CL) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e

dal marito, sig. [REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] C.F.

[REDACTED].

Quesito 10 – Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, n° di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

Abitazione costituita da tre piani fuori terra, con ingresso indipendente, sita in Niscemi nella Via Brescia n. 22 angolo via Taormina, in catasto al foglio di mappa n. 17 particella 512, vani 5, dell'estensione catastale complessiva di 102 mq..

Quesito 11 – Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita



del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto si farà ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, che meglio si presta al tipo di valutazione da effettuare.

Tale metodologia estimativa si basa sul confronto diretto tra beni aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche omogenee, assumendo quale riferimento un parametro tecnico comparabile (in genere il metro quadrato di superficie lorda). La comparazione è affidabile solo sotto l'ipotesi teorica che gli immobili da confrontare si trovino nelle medesime condizioni; poiché tale circostanza è molto difficile da riscontrare sarà cura del perito assestare i valori di partenza mediante opportuni coefficienti correttivi (amplificativi e riduttivi) in grado di contestualizzare la stima. Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto si è, preliminarmente, fatto ricorso alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), con riferimento al primo semestre del 2017. Le quotazioni forniscono un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in uno specifico ambito territoriale omogeneo. Con riferimento ai parametri OMI per l'immobile in oggetto abbiamo:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI



Fascia/zona: Semicentrale/VIE: SAMPERI (PARTE), PONTE OLIVO, A.MORO, M. GORI (PARTE)

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	840	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	630	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	475	620	L	1	1,4	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.

Tali valori sono stati tarati dallo scrivente in funzione delle peculiarità dell'immobile in esame e raffrontato con analoghi valori forniti da operatori immobiliari locali e considerando la crisi immobiliare del momento. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (età, esposizione, stato di conservazione, grado delle finiture) e tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente riducendo i prezzi di vendita si è determinato il valore unitario di Euro 500,00 al mq. lordo. Il valore di mercato viene quindi determinato dal prodotto del valore unitario relativo per i rispettivi metri quadrati:

- *Civile Abitazione in catasto al foglio di mappa n. 17 particella 512, vani 5, dell'estensione catastale complessiva di 102 mq. – 500,00 €/m² x 102 m²= € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00);*

Quesito 12 – Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Si rende opportuno procedere ad un piano di vendita unico per l'unità immobiliare soggetta a pignoramento per motivi di indivisibilità.



Quesito 13 – Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Presenti in allegato.

Quesito 14 – Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

L'immobile pignorato risulta interamente di proprietà del debitore esecutato.

Quesito 15 – Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A..

Quesito 16 – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento



ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito 16 - Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Come da Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in allegato, la classe energetica dell'immobile è E.

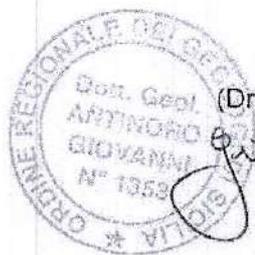


Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allego alla presente: verbale di sopralluogo, visura catastale storica, mappa catastale, planimetria catastale, planimetrie: piano terra; primo piano e secondo piano, report fotografico, Attestato di Prestazione Energetica, distinta spese ed onorario, supporto informatico, ricevute della trasmissione tramite raccomandata della presente relazione di CTU.

Gela li, Settembre 2020

IL C.T.U.



(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Giovanni Antinoro



Verbale di sopralluogo

Il giorno 10 del mese di marzo
dell'anno 2020, il sottoscritto CTU
nominato nell'esecuzione immobiliare
27/2018 Tre [redacted]

nei confronti di [redacted]

e seguito di avviso alla parti, il
sottoscritto alle 16,00 si recava

presso l'immobile oggetto di stima

sito in ^{NISCRMI} [redacted] nella via Bresce n° 22.

Sul posto è presente la sig.ra [redacted]

[redacted] figlia della Sig.ra [redacted]

[redacted]. Alle costanti pressioni

della sig.ra [redacted] il

sottoscritto ha preso visione del luogo

ed accertato quanto necessario per

rispondere ai quesiti posti dal g. J.

Alle ore 17,00 si chiudono le

operazioni pendenti ed il sottoscritto

si riserva di ritornare sui luoghi

per eventuali se necessarie verifiche.

l. c. s.

Giovanni Antinoro

[redacted]





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 14.50.44 Segue

Visura n.: T170969 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA Foglio: 17 Particella: 512

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1)
2	[REDACTED]	(10)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/4	1	5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 96 m ²	Euro 100,71	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA BRESCIA n. 22 piano: T-1-2;								
Notifica				-		Partita		1001536		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 17 - Particella 512

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/4	1	5 vani		Euro 100,71 L. 195.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA BRESCIA n. 22 piano: T-1-2;								
Notifica				-		Partita		1001536		Mod.58		-



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 14.50.44 Segne

Visura n.: T170969 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/4	1	5 vani	Catastale	L. 325.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
, VIA BRESCIA n. 22 piano: T-1-2; Partita 1001536 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 12/03/1987 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/4	1	5 vani	Catastale	L. 610	VARIAZIONE del 12/03/1987 in atti dal 29/12/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 514B.1/1987)
Indirizzo Notifica												
, VIA BRESCIA n. 22 piano: T-1-2; Partita 1001536 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 12/03/1987 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/5	3	1,5 vani	Catastale	L. 213	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/03/1987 in atti dal 18/04/1992 VA. SP. INT. (n. 514B/1987)
Indirizzo Notifica												
, VIA BRESCIA n. CN piano: T; Partita 1001536 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 09/06/1973 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/5	3	1,5 vani	Catastale	L. 213	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/1973 in atti dal 27/10/1989 (n. 349/1987)
Indirizzo Notifica												
, VIA BRESCIA n. CN piano: T; Partita 1001536 Mod.58 -												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 14.50.44 Fine

Visura n.: T170969 Pag: 3

Notifica	-	Partita	1001536	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/5	3	1,5 vani		L. 213	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA BRESCIA piano: T;												
Notifica		-		Partita		9819		Mod.58		-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/06/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri MARITO DOTATARIO
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/1973 Voltura in atti dal 27/10/1989 Repertorio n.: 501 Rogante: PISA GIAN VINCENZO Sede: NISCEMI Registrazione: UR Sede: GELA n: 1565 del 25/06/1973 (n. 349/1987)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 09/06/1973
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2020

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA	
Unità immobiliare	Foglio: 17 Particella: 512	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	512				A/4	1	5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte** : 96 m ²	Euro 100,71 L. 195,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA BRESCIA n. 22 piano: T-1-2;												
Notifica												
Partita												
1001536												
Mod.58												
-												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri MARTO DOTATARIO

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/1973 Voltura in atti dal 27/10/1989 Repertorio n. 501 Rogante: PISA GIAN VINCENZO Sede: NISCEMI Registrazione: UR Sede: GELA n: 1565 del 25/06/1973 (n. 349/1987)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 17 - Particella 512

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



SPED. IN A.B. POST. 407



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

Nota D (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

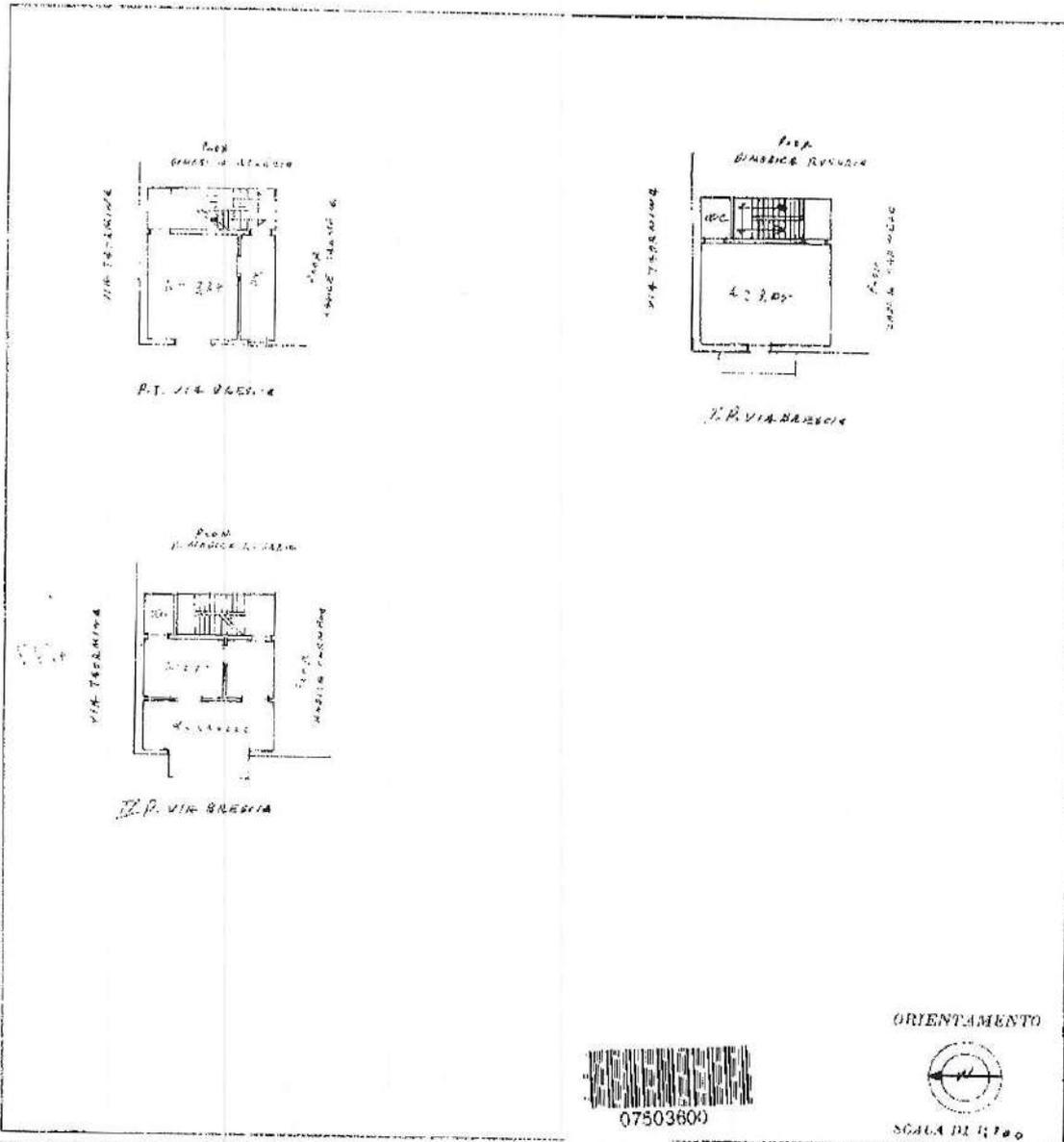
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NISCEMI Via BRESCIA 22.

Città

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI UFFICIALI	
DATA PROT. N.	IN SOSTITUZIONE DEL F. 12. DATA 912 ASSUME 16 F. 12 P. 17, 512
Compilata dal GEOM. PERRI SALVATORE CA. PAR. SUTTORI 8099C iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Chieti n. 2399 via Z. S. ... Firma: <i>Geometra Perrì Salvatore</i>	

Ultima planimetria in atti



PLANIMETRIA
SCALA 1:100
PIANO TERRA



PLANIMETRIA
SCALA 1:100
PIANO PRIMO

VIA TAORMINA

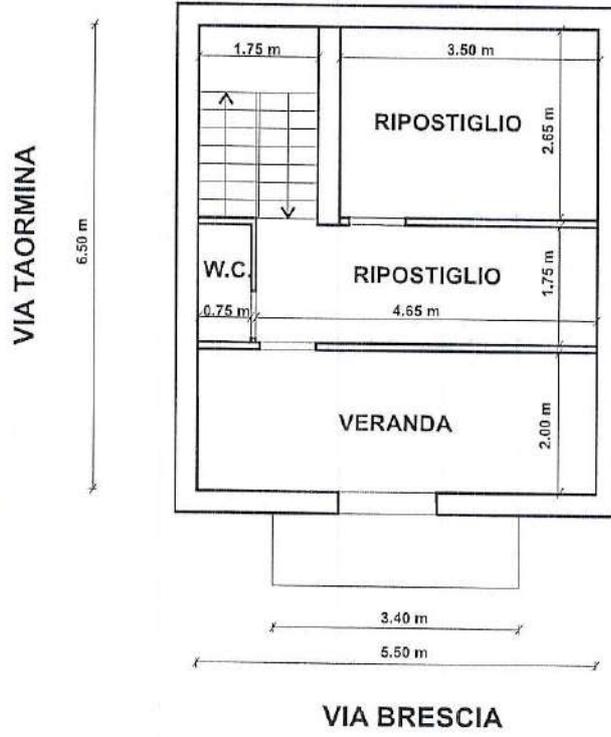
6.50 m



VIA BRESCIA



PLANIMETRIA
SCALA 1:100
PIANO SECONDO



MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO
CON UBICAZIONE PUNTO DI VISTA FOTOGRAFICO

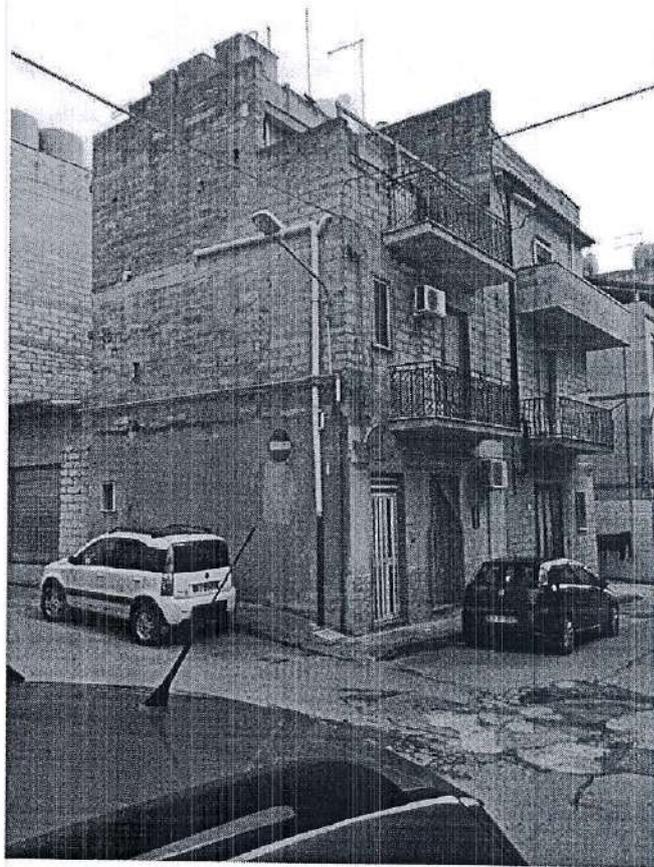
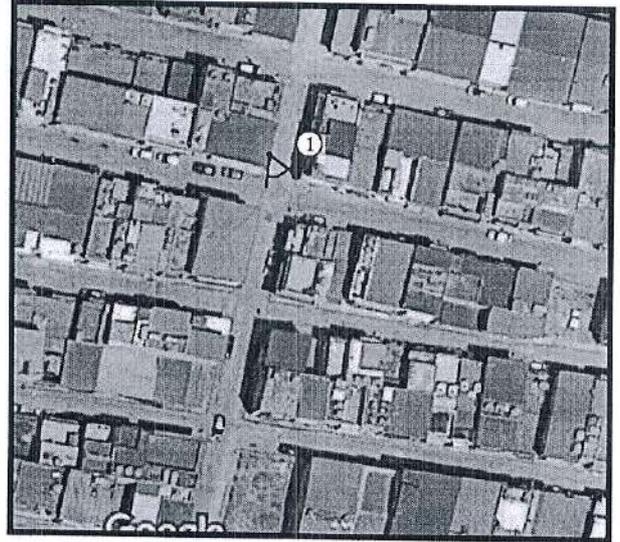
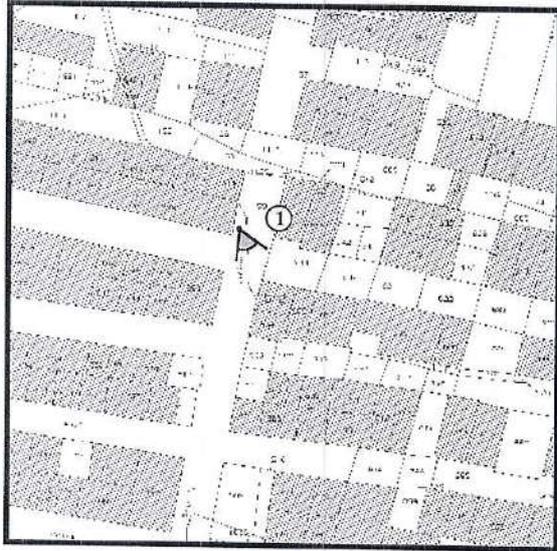


FOTO N. 1



**PLANIMETRIA
SCALA 1:200
PIANO TERRA**

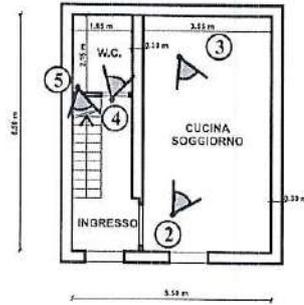


FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5





FOTO N. 10

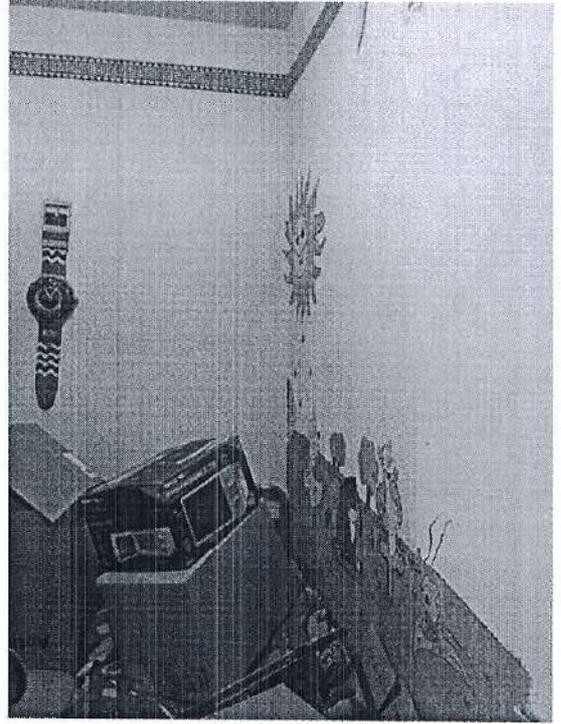


FOTO N. 11



**PLANIMETRIA
SCALA 1:200
PIANO SECONDO**

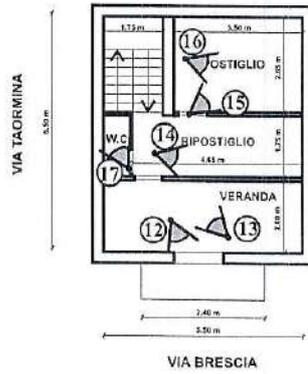


FOTO N. 12

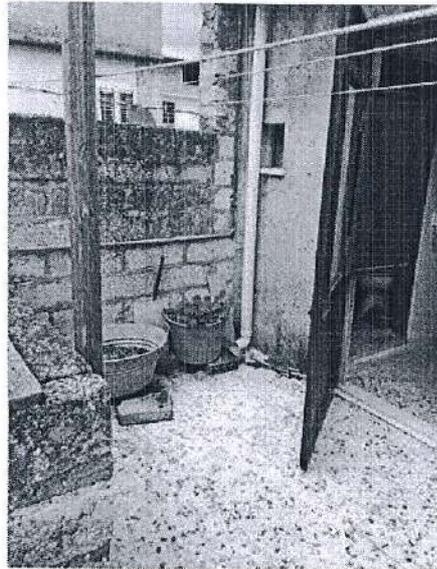


FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15



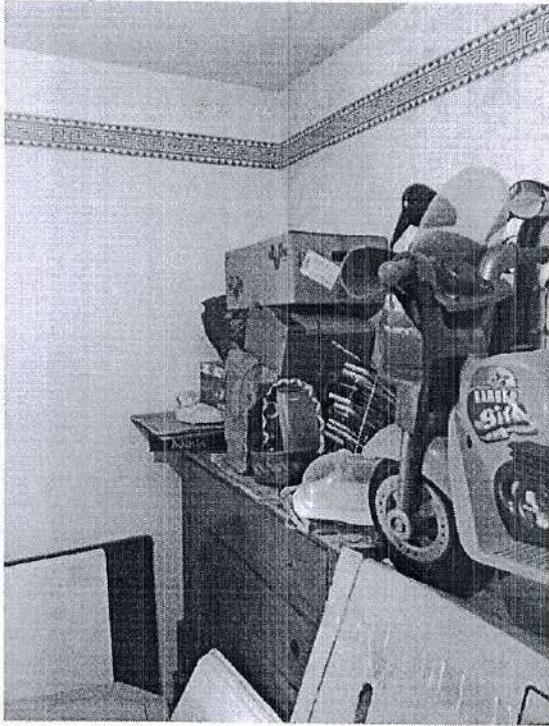


FOTO N. 16

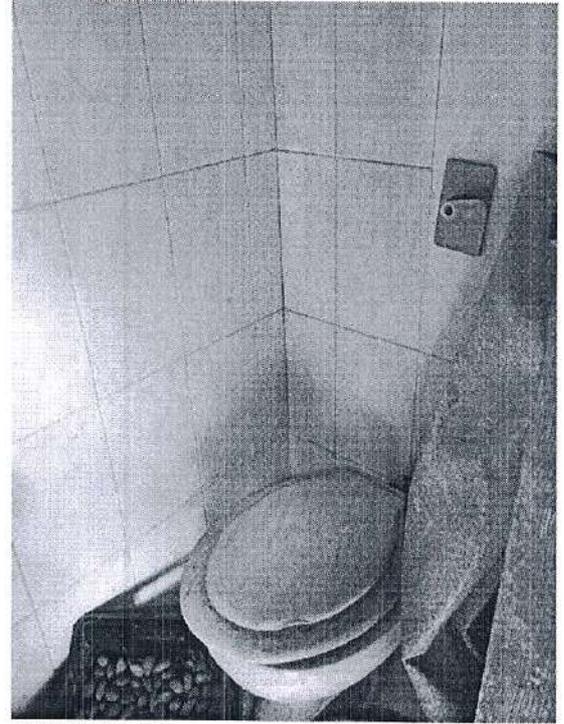
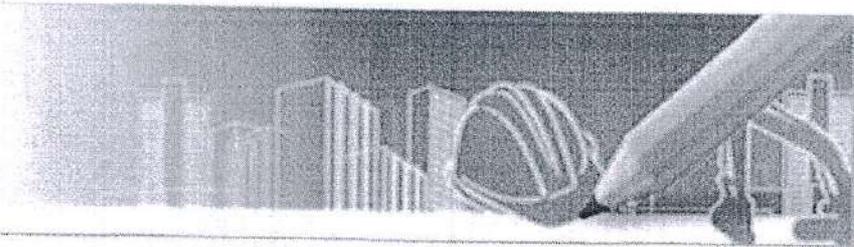


FOTO N. 17





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**
Provincia di **Caltanissetta**
Comune di **NISCEMI**

Ubicazione intervento

via Brescia, 22

Committente

Antinoro Giovanni Michele nella qualità di C.T.U.
nominato dal Tribunale di Gela causa 27/2018

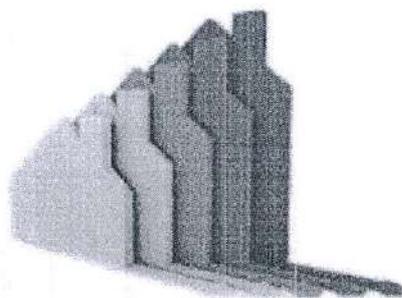
Progettista

Costruttore

Tecnico
Gianfranco Gallo

CODICE CERTIFICATO

64/2020



Data elaborazione: **03/09/2020**





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 64/2020

VALIDO FINO AL: 03/08/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: NISCEMI
 Indirizzo: via Brescia, n. 22
 Piano: T/1/2
 Interno:
 Coordinate GIS: 37,153222 ; 14,388407

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1968/1980
 Superficie utile riscaldata (m²): 96,25
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 397,60
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale		NISCEMI				Sezione		Foglio		17		Particella		512	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da
Altri subalterni															

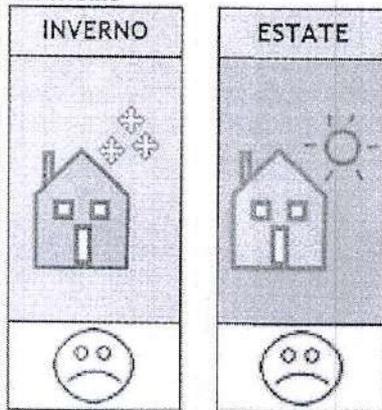
Servizi energetici presenti

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

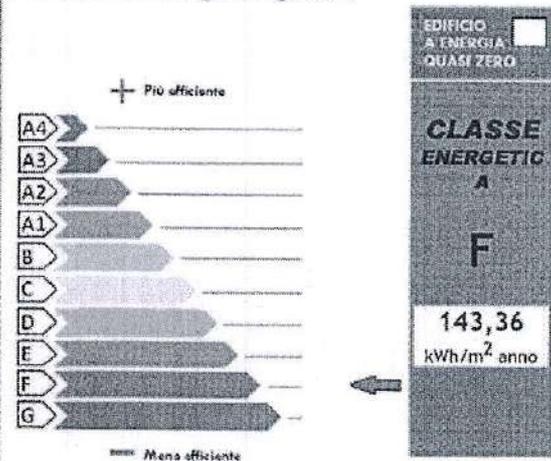
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

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

se nuovi:

D

75,76 kWh/m² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 64/2020

VALIDO FINO AL: 03/09/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua 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	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.516,93 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 143,36
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.092,54 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 7,41
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 29,78
<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 dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					E 115,67 kWh/m ² anno 26 anni
REN2	Intervento su infissi	No	26,0	F - 132,52	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	26,0	F - 125,37	
REN4					
REN5					
REN6					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 64/2020

VALIDO FINO AL: 03/09/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	397,600	m ³
S - Superficie disperdente	241,715	m ²
Rapporto S/V	0,608	
EPH,nd	76,0	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,04	-
YIE	0,24	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 kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,736 η_H	0,0	103,3
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua Scaldacqua	2015 2016		Elettricit� Elettricit�	1,0 1,0	0,342 η_W	7,4	40,0
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

[Handwritten Signature]

Arch.
Gianfranco
GALLO
N° 619
Sez. A
CALTANISSETTA





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 64/2020

VALIDO FINO AL: 03/09/2030



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.

Per gli interventi raccomandati si potranno utilizzare le detrazioni stabilite dalla Legge di bilancio 2020 per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Gianfranco Gallo	
Indirizzo	vico Vitruvio, 6 - 93012 - GELA (CL)	
E-mail	gian.gallo@inwind.it	
Telefono	3490621769	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti Caltanissetta al n. 619	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive	Iscritto albo regionale certicatori Regione Sicilia al n. 11087	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' 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 03/09/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 84/2020

VALIDO FINO AL: 03/09/2030

APE 2015

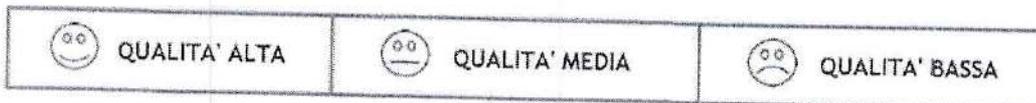
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 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:



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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

[Signature]

Arch.
Gianfranco
GALLO
N° 619
Sez. A

REGISTRO ARCHITETTI DELLA PROV. DI CATANIA
CALTANISSETTA



Cognome: [REDACTED]
 Nome: [REDACTED]
 nato il: [REDACTED]
 (atto n. 4 p. 1 s. B 1973)
 a GELA (CL)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza GELA (CL)
 Via VICOLO VITRUVIO 6 i.02
 Stato civile CONIUGATO
 Professione
 CONIUGATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 173
 Capelli Brizzolati
 Occhi Castani
 Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare: [REDACTED]
 GELA 23 06 2013
 Impronta del dito indice sinistro
 p. IL SINDACO D'ORDINE
 Dott.ssa C. Rita Psajla



RISCOSSE
 Euro 0,26 per diritti di Segreteria
 Euro 5,60 per costo modella

Scadenza : 25-04-2026



[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 GELA

CARTA D'IDENTITA'

N° [REDACTED]

DI [REDACTED]

[Handwritten signature]



ARCHITETTI P.E.C. DELLA PROVINCIA DI GELA
 Arch. Gianfranco GALLO
 N° 619
 Sez. A
 CALTANISSETTA



VERBALE SOPRALLUOGO
ai sensi del D. Lgs. 10 giugno 2020, n. 48

Il sottoscritto Architetto [redacted] C.F. [redacted] iscritto all'albo Ordine Architetti Caltanissetta al n. 619, residente a GELA (CL - CAP 93012), in vico [redacted] Tel. [redacted] Email [redacted]

in qualità di tecnico certificatore incaricato da Antinoro Giovanni Michele nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Gela per la causa 27/2018, C.F. NTNGNN66H02D960Q, con studio in GELA (CL - CAP 93012), in via Omero 26, Tel. 3735314720,

in relazione all'immobile sito a NISCEMI (Caltanissetta, CAP 93015), in via Brescia 22,

Sezione: -
Foglio: 17
Particella: 512
Subalterno:

DICHIARA

di aver eseguito, congiuntamente al committente, i seguenti sopralluoghi:

- 10/03/2020.

GELA, 27/08/2020

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)



Giovanni Antinoro

Il tecnico



Gallo



Da "Portale Energia Sicilia" <departamento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A [REDACTED]@archiworldpec.it>

Data giovedì 3 settembre 2020 - 10:55

Caricamento APE

Gentile [REDACTED] Le comuniciamo che all'ore 10:55 del 03/09/2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Caltanissetta

Comune: Niscemi

Foglio: 17

Particella: 512

Subalterno:

Tipologia: passaggio di proprietà

ID: 714402

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana - Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.

