

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. PCA MIL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 21/01/2016

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- **CONSULENZA TECNICA** -----

Redazione di n°5 A.P.E. - Immobili a Palagonia

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°63/1986 -

PROMOSSA DALLA CASSA RURALE PALICORUM

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

IL C.T.U.

Geom. Pace Michelangelo

G.E. dott. D'Altilia



ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/1983, PROMOSSA DAL:

CASSA RURALE PALICOLUM

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA: *“REDAZIONE E RILASCIO DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVI A CINQUE UNITÀ IMMOBILIARI, DI CUI UN LOCALE COMMERCIALE, TRE LOCALI UFFICI PRIVATI, SITI NEL COMUNE DI PALAGONIA IN VIA GARIBALDI N.143 E 145, UN’ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI PALAGONIA IN C/DA TREFONTANE S.N.”*

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n°119, già incaricato a suo tempo nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in oggetto, ha ricevuto ulteriore incarico dal G.E., di procedere alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica per gli immobili siti a Palagonia facenti parte del compendio pignorato.

Accettato l’incarico, eseguiti i necessari accertamenti tecnici, in occasione del sopralluogo del mese di dicembre 2015, ed acquisite ulteriori informazioni sui materiali che costituiscono l’involucro edilizio, in occasione del predetto sopralluogo, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva.



R E L A Z I O N E

- PREMESSA -

Nella presente procedura, le cui precedenti C.T.U. sono state redatte dallo scrivente, dall'esame del compendio pignorato si è accertato che i soli immobili urbani per i quali è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, per come previsto dalla vigente normativa in materia, sono i seguenti, tutti siti in territorio di Palagonia:

- Lotto n°1 : locale commerciale censito al N.C.E.U al foglio 22 particella 2567 sub 14, via Giuseppe Garibaldi n°145 p.t.;
- Lotto n°1/A : ufficio privato censito al N.C.E.U al foglio 22 particella 2567 sub 15, via Giuseppe Garibaldi n°143 p.t.;
- Lotto n°2 : abitazione censita al N.C.E.U al foglio 22 particella 2567 sub 10, via Giuseppe Garibaldi n°143 p.1°;
- Lotto n°3 : abitazione censita al N.C.E.U al foglio 22 particella 2567 sub 11, via Giuseppe Garibaldi n°143 p.1°;
- Lotto n°5 : abitazione censita al N.C.E.U al foglio 20 particella 484 sub 1, contrada Trefontane s.n..

Queste erano le unità immobiliari riportate nel 2° supplemento di C.T.U. del 13/10/2009 per le quali oggi è necessario redigere l'A.P.E., stante che, per tutti gli altri immobili che costituiscono il compendio pignorato, non è necessario redigere nessuna certificazione.

A seguito degli accertamenti preliminari che lo scrivente ritiene opportuno espletare prima di redigere gli attestati APE, ha verificato che due dei cinque lotti precedentemente descritti, sono stati variati nella



destinazione catastale, in particolare si è verificato che successivamente al secondo supplemento di C.T.U., sono state redatti due cambi di destinazione d'uso che hanno interessato gli originari sub 10 e sub 11 oggi soppressi (variazione del 14/1/2010); nel dettaglio è stata variata la destinazione da abitazione a ufficio privato, a cura e spese del debitore esecutato. Pertanto, considerato che a seguito delle denunce di variazione i subalterni 10 e 11 sono stati soppressi, i subalterni che sono scaturiti, sono rispettivamente il subalterno 16 e 17, il tutto per come si può rilevare dalla documentazione catastale aggiornata allegata alla presente.

Alla luce degli aggiornamenti che hanno subito le due unità immobiliari, di seguito si riportano i cinque lotti (con i dati aggiornati nel lotto n°2 e n°3) così come sono stati utilizzati per la redazione degli attestati APE e così come dovranno essere riportati nel decreto di trasferimento:

- **Lotto n°1 :** Trattasi di un locale commerciale sito nel comune di Palagonia in via Garibaldi n.145 piano terra, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 2567 sub 14.
- **Lotto n°1/A :** Trattasi di un ufficio privato, adibito ad asilo privato sito nel comune di Palagonia in via Garibaldi n.143 piano terra, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 2567 sub 15.
- **Lotto n°2 :** Trattasi di un ufficio privato, adibito ad asilo privato sito nel comune di Palagonia in via Garibaldi n. 143 piano primo, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 2567 sub 16.



- **Lotto n°3:** Trattasi di un ufficio privato, adibito ad asilo privato sito nel comune di Palagonia in via Garibaldi n.143 piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 2567 sub 17.
- **Lotto n°5:** Trattasi di un'abitazione sita nel comune di Palagonia in contrada Trefontane piano terra, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 20 particella 484 sub 1.

- PROCEDURA DI REDAZIONE A.P.E. -

Per la redazione degli A.P.E. relativi a ciascuna unità immobiliare, in occasione del sopralluogo si sono eseguiti dei rilievi metrici dei locali delle varie unità immobiliari oggetto di A.P.E., accertando contestualmente le caratteristiche dei materiali costruttivi, di finitura e l'eventuale presenza di impianti termici, successivamente si è ricostruita la documentazione metrica e descrittiva e si è catalogata tutta la documentazione tecnica tramite la quale si è giunti alla redazione ed emissione degli attestati A.P.E..

Si specifica che il lavoro di calcolo e redazione dei singoli A.P.E., è stato eseguito con l'ausilio del software denominato "Termus", distribuito dalla società ACCA Software S.p.a., i cui dati scaturiti si possono rilevare dalla documentazione tecnica allegata, ed è stato redatto nel rispetto delle vigenti normative in materia, ed in conformità alle norme UNI di riferimento, riportate dettagliatamente nei rispettivi attestati APE allegati alla presente.

Di seguito si indicheranno le risultanze del calcolo per ogni singolo



lotto facente parte del compendio pignorato:

- Lotto n°1

Locale commerciale sito a Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n.145 p.t., censito in catasto al foglio 22 particella 2567 sub 14, risulta in classe energetica "E" (prestazione energetica 84,7990 Kwh/m² anno).

Ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nel locale commerciale, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica alla quale potrebbe arrivare in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; si è prevista la coibentazione termica mediante l'applicazione di uno strato di polistirene da 5 cm nell'intradosso del solaio; inoltre si consiglia l'installazione di n°3 condizionatori a pompa di calore con potenza 15000 btu. Si precisa che la prestazione energetica raggiunta è stata calcolata simulando la realizzazione degli interventi proposti. Tramite questi interventi si può arrivare in classe energetica "C" (prestazione energetica 82,01 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo preventivato stimato in circa dieci anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, nel dettaglio è stato registrato nel CEFA, catasto energetico fabbricati, istituito a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia n°65 del 3/3/2011.

A seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto a mezzo PEC,



il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 306444 che si allega in copia.

- Lotto n°1/A

Ufficio sito nel comune di Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n.143 p.t., censito in catasto al foglio 22 particella 2567 sub 15, risulta in classe energetica "E" (prestazione energetica 90,2810 Kwh/m² anno).

Ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nell'unità immobiliare, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica alla quale potrebbe arrivare in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; si è prevista la realizzazione di un controsoffitto con polistirene da 5 cm alla quota di mt 3,00; inoltre si consiglia l'installazione di due condizionatori a pompa di calore con potenza 9000 btu. Si precisa che la prestazione energetica raggiunta è stata calcolata simulando la realizzazione degli interventi proposti. Dalle risultanze ottenute si può raggiungere la classe energetica "C" (prestazione energetica 58,25 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo preventivato stimato in circa dieci anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, nel dettaglio è stato registrato nel CEFA, catasto energetico fabbricati, istituito a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia n°65 del 3/3/2011.



A seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto a mezzo PEC, il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 306449 che si allega in copia.

- Lotto n°2

Ufficio sito nel comune di Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n.143 p.1°, censito in catasto al foglio 22 particella 2567 sub 16 “E” (prestazione energetica 83,3400 Kwh/m² anno).

Ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nell'unità immobiliare, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica alla quale potrebbe arrivare in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; si è prevista la coibentazione termica mediante l'applicazione di un controsoffitto in polistirene da 3 cm all'altezza di mt 3,00; inoltre si consiglia l'installazione di un ulteriore condizionatore a pompa di calore con potenza 12000 btu. Si precisa che la prestazione energetica raggiunta è stata calcolata simulando la realizzazione degli interventi proposti. Tramite questi interventi si può arrivare in classe energetica “D” (prestazione energetica 57,36 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo preventivato stimato in circa dieci anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, nel dettaglio è stato registrato nel CEFA, catasto energetico fabbricati, istituito a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia



n°65 del 3/3/2011.

A seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto a mezzo PEC, il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 3064456 che si allega in copia.

- Lotto n°3

Ufficio sito nel comune di Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n.143 p.1°, censito in catasto al foglio 22 particella 2567 sub 17 “F” (prestazione energetica 89,5130 Kwh/m² anno).

Ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nell'ufficio, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica alla quale potrebbe arrivare in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; si è prevista la coibentazione termica mediante l'applicazione di un controsoffitto in polistirene da 5 cm all'altezza di mt 3,00; inoltre si consiglia l'installazione di un ulteriore condizionatore a pompa di calore con potenza 12000 btu. Si precisa che la prestazione energetica raggiunta è stata calcolata simulando la realizzazione degli interventi proposti. Tramite questi interventi si può arrivare in classe energetica “E” (prestazione energetica 68,76 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo preventivato stimato in circa dieci anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, nel dettaglio è stato registrato nel CEFA, catasto energetico fabbricati, istituito



a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia n°65 del 3/3/2011.

A seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto a mezzo PEC, il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 306457 che si allega in copia.

- Lotto n°5

Abitazione sita nel comune di Palagonia in contrada Trefontane s.n., censita in catasto al foglio 20 particella 484 sub 1, classe energetica "F" (prestazione energetica 212,8180 Kwh/m² anno).

Ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nell'abitazione, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica alla quale potrebbe arrivare in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; si è prevista l'installazione di n°2 condizionatori a pompa di calore con potenza 12000 btu. Si precisa che la prestazione energetica raggiunta è stata calcolata simulando la realizzazione degli interventi proposti. Tramite questi interventi si può arrivare in classe energetica "D" (prestazione energetica 92,16 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo preventivato stimato in circa due anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, nel dettaglio è stato registrato nel CEFA, catasto energetico fabbricati, istituito a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia



Geom. Michelangelo Pace

n°65 del 3/3/2011.

A seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto a mezzo PEC,
il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 3064463 che si allega
in copia.

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 22 gennaio 2016

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

