

ING. PAOLO GALLINA
Via delle Acacie n. 14 - 94100 ENNA
Tel.: 339/6309715

TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PROC. N. 37/2010 R. G. E.

B.POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. c/

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Gallina, nato a Enna in provincia di Enna il 13/03/1976, residente a Enna in via delle Acacie 14, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna con il n 516, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dall'Illustrissimo Giudice Esecutore Dott. Omar Orrigo con ordinanza di nomina del 15/12/2010 con riferimento alla causa sopra indicata;

Dopo avere ritualmente prestato giuramento di rito, all'udienza del 09/03/2011, venivano formulati al sottoscritto i seguenti quesiti:

<<L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- a) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia;
- b) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo;
- c) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- d) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale

regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU) ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

- e) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto;
- f) Determini il valore attuale degli immobili pignorati;
- g) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.>>

Il consulente tecnico d'ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, sentite le parti ed i loro difensori, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione.

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

A seguito di invio raccomandata con la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alla parte esecutata, il sottoscritto si recava, in data 16/07/2011 presso l'immobile in oggetto per verificare la situazione e adempiere a quanto conferito. Il giorno del sopralluogo non essendo presenti né il legale né il consulente della parte esecutata, non è stata proposta nessuna osservazione.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta la descrizione che segue: "Fabbricato sito a Piazza Armerina, Via Generale Ciancio n.68 e via Generale Muscarà n.45, composto nell'intero da cinque vani ed accessori a primo piano, da cinque vani ed accessori a secondo piano e da due vani ed accessori a terzo piano, con annessa terrazza, con ingresso dalla via Generale Ciancio n.68, e da due vani ed accessori a piano terzo con ingresso dalla via Generale Muscarà n.45; confinante con proprietà [REDACTED], con condominio Bardazzi, con Muscia, con via Generale Ciancio e con via Generale Muscarà; in catasto al foglio 131, particelle 10/sub2, 288 e 10/sub7."

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio (ex catasto) competente si è rilevato che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta oggi intestato

ed è così censito:

- Comune censuario: Piazza Armerina;
- Tipologia dell'immobile: Albergo di tipo civile;

da potere della signora

Si precisa, inoltre, che per il signor la quota di 1/24 dell'immobile oggetto di esecuzione, proviene dall'acquisto fatto dalla sola signora con atto 17/06/1987 in regime di comunione legale dei beni. Infine, la rimanente quota di 1/12 dell'immobile di cui trattasi è pervenuta alla signora giusta titoli antecedenti il 1/1/1974 data di impianto delle Conservatorie, con il sistema dell'archiviazione che comprende, gli estremi anagrafici completi della data di nascita; stante che dalle certificazioni rilasciate dai servizi ipotecari dell' Agenzia del Territorio di Enna non figurano formalità a favore del soggetto interessato che riguardano gli immobili sottoposti ad esecuzione.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del comune, risulta avere ottenuto il seguente provvedimento autorizzativo:

Concessione edilizia ai sensi della legge 10/1977 n. 67/03 del 16/05/2003, con la quale si autorizzavano i lavori di **ristrutturazione e la riattivazione**

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Sull'immobile gravano dei vincoli finanziari e precisamente:

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 23/06/2004 ai rogiti del Notaio Cancellieri Giuseppe repertorio n. 90374, iscritta il 30/06/2004 ai nn. 7005/1218 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo con sede Licata per un montante di € 300.000,00 a fronte di una sorte capitale di €150.000,00 e contro Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 22/06/2005 ai rogiti del
- Notaio Maria Pia Renda repertorio n. 67259/17587, iscritta il 22/06/2005 ai nn. 2222/7290 a favore della Credito Siciliano spa con sede Palermo per un montante di € 200.000,00 a fronte di una sorte capitale di €100.000,00 e contro Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 16/12/2005 iscritta il 04/01/2006 ai nn. 125/51 a favore della Montepaschi Serit Spa Enna e contro
- per un montante di € 3.753,28 a fronte di una sorte capitale di € 1.876,64; Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 10/05/2007 iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6529/980 a favore della Serit Sicilia Spa Enna e contro n
- montante di € 152.519,08 a fronte di una sorte capitale di € 76.259,54; Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso il 31/10/2007 dal Tribunale di Enna ed iscritta il 13/02/2008 ai nn. 1781/179 a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede Roma per un montante di € 155.000 a fronte di una sorte capitale di € 119.556,97 e

- n che grava sull'immobile oggetto di esecuzione e altri;
- Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 13/08/2008 iscritta il 14/08/2008 ai nn. 8466/1038 a favore della Serlt Sicilia Spa Enna e contro di € 20.027,62 a fronte di una sorte capitale di € 1.013,81;
- Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/07/2010 trascritto il 23/08/2010 ai nn. 7703/6089 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo con sede Licata e contro

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'albergo oggetto di stima è di circa mq **760,00** con pareti esterne libere o con altre ditte, così suddivisi nelle varie superfici considerate:

- Superficie commerciale abitativa coperta del corpo principale: circa mq 729,00;
- Terrazza: circa mq 27,25;
- Balconi: circa mq 3,75;

VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a una abitazione situata nel comune di Piazza Armerina avente come categoria catastale D/2 e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio dove è situata l'unità immobiliare, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di € **800,00** al metro quadrato. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che si andrà a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e quindi valutando l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE È SITUATA L'ABITAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta oltre km 50 dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) distanza alla quale, in base a tabelle di valutazione statistica, corrisponde un coefficiente pari a: 1; mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame risulta distante oltre km 1, per un coefficiente corrispondente di 0,97.

La zona in oggetto nella quale è situato l'immobile oggetto di stima, risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Dal punto di vista della dotazione di servizi secondari nella zona abbiamo rilevato la presenza di: scuole per l'istruzione dei figli, giardini pubblici e privati, una fermata dell'autobus non molto lontana, la presenza di negozi e supermercati, tutti questi servizi primari e secondari, conferiscono un coefficiente globale alla funzionalità della zona pari a: 1,30.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni è viene stabilito pertanto in: 1,00.

Da varie parti dell'intorno ove è situato l'immobile si gode un bel panorama cosa che ci permette di considerare come valore del coefficiente: 1,15.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,02.

Negli immediati dintorni dell'albergo è presente un parco aperto al pubblico cosa che qualifica notevolmente la zona e ci permette di stabilire il coefficiente in: 1,05.

La zona è nota per la presenza della Villa Romana del Casale e pertanto il coefficiente viene modificato in: 1,20.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,02.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti ora esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,90.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE È SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas, impianto di riscaldamento autonomo, impianto del telefono, impianto citofonico, impianto di condizionamento autonomo; non è presente alcuna dotazione funzionale quale palestra giardino ecc, situazione che nell'insieme da un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 1,07.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale ha un valore architettonico pregevole; non sono presenti decori in facciata; l'atrio è molto ampio e di grande valore artistico; la scala di accesso alle camere ha dimensioni corrette ed è di pregevole valore; il portone di accesso all'edificio è di pregevole valore estetico; i portoncini di accesso alle camere sono di un valore e materiale di scarsa considerazione; la composizione architettonica generale dell'edificio è degna di considerazione anche se non eccelsa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 1,09.

Sono stati rilevate anche i seguenti parametri sociale: è stata rilevata la presenza del portiere addetto al controllo delle entrate e uscite; il portone centrale di accesso, in base alle risposte date dagli interessati, risulta essere sempre chiuso; nell'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di videocitofono; la proprietà è recintata; nelle ore notturne abbiamo, in generale, una certa rumorosità generale; non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese; l'albergo non ha in sospeso con terzi cause da dirimere; lo stabile è amministrato, dall'attuale soggetto, da meno di dieci anni. Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: 1,00.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 0,93.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,08.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli alloggi, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono poco soleggiati; la dimensione dei vani è ottima, in quanto essi risultano ampi e perfettamente consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica ed ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate poche zone morte e inutilizzabili; nell'albergo esiste più di un ambiente di deposito; ogni camera è dotata di servizio igienico; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,69.

L'albergo esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portone di ingresso all'albergo non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la plastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; non sono presenti scuri alle finestre; le placche elettriche sono di ottima qualità e forma; nell'albergo sono stati rilevati numerosi elementi architettonici secondari di un certo valore.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 1,04.

L'abitazione si affaccia su una strada principale, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 1,15.

Il taglio degli alloggi è tale da variare il coefficiente del medesimo in 0,80.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,00.

Il coefficiente globale dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 1,62.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **3,31**.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 800,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è **€ 2.648,00**.

L'albergo risulta in gestione (di cui non è stato possibile acquisire il relativo contratto), ma non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso

immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in circa mq **760,00**, avremo un valore dell'albergo di **€ 2.012.480,00**.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata in Piazza Armerina, Via Generale Ciancio n.68 e via Generale Muscarà n.45 distinta al catasto al fg. 131 mappali 10/sub8 e 288/sub1 di proprietà dei in regime di separazione dei beni ha, salvo elementi a me sottacuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€ 2.012.480,00**.

Con la presente perizia, redatta in pagine n.8 integrata dall' ALLEGATO I (composto dal rilievo planimetrico e n.12 fotografie numerate) e dai verbali allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli nell'udienza del 22/03/2011, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato originale viene depositato presso la cancelleria del Tribunale insieme a due copie.

Enna, li 21/09/2011

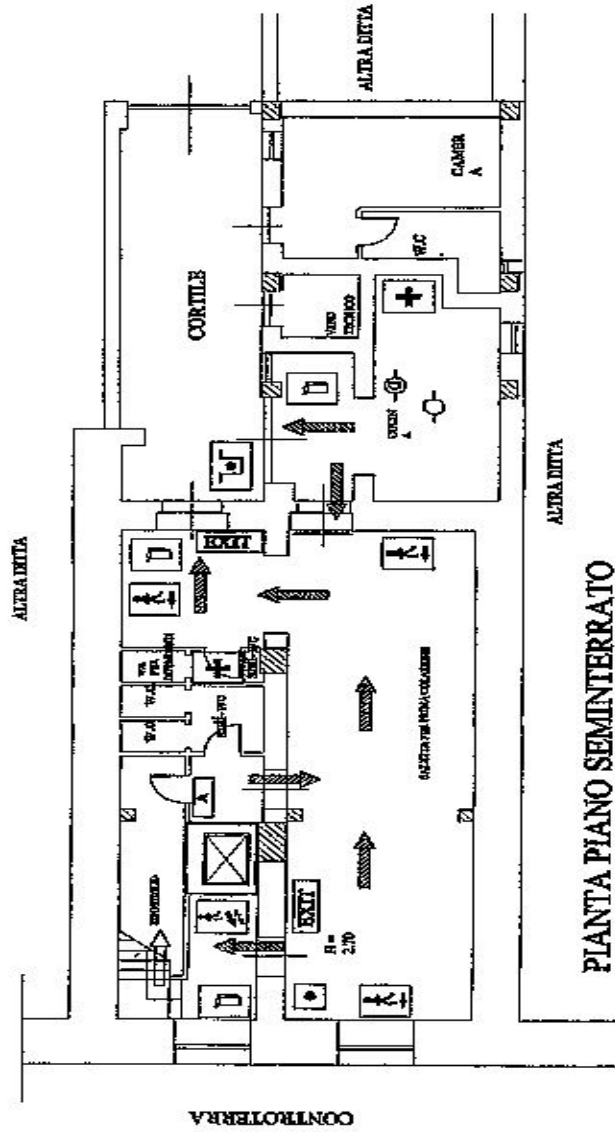
Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Paolo Gallina

Paolo Gallina

Deposito 21/9/2011
Al Tribunale
Il Direttore
Pino del Poggio
E-7 Proff.

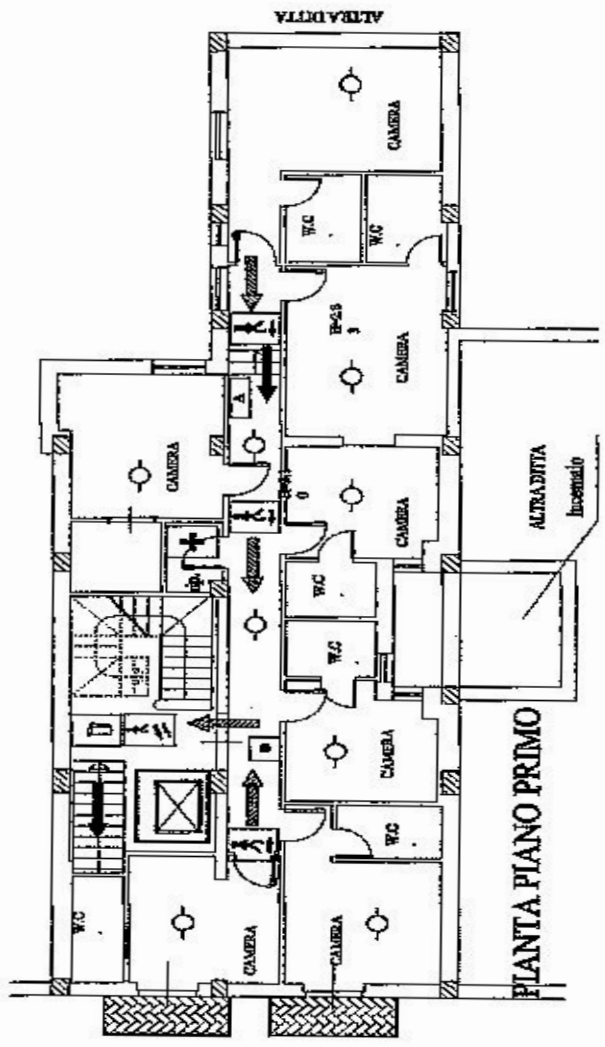
ALLEGATO 1
Rilievo planimetrico/fotografico



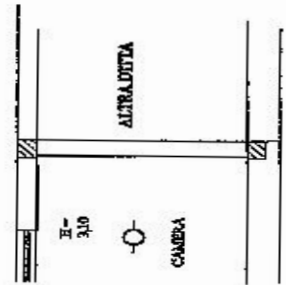
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

	Ascensore
	Pulsante di sgangio
	Rilevatore incendi
	Rilevatore gas
	Porta REI 60
	Scopola
	In piano
	Stalo

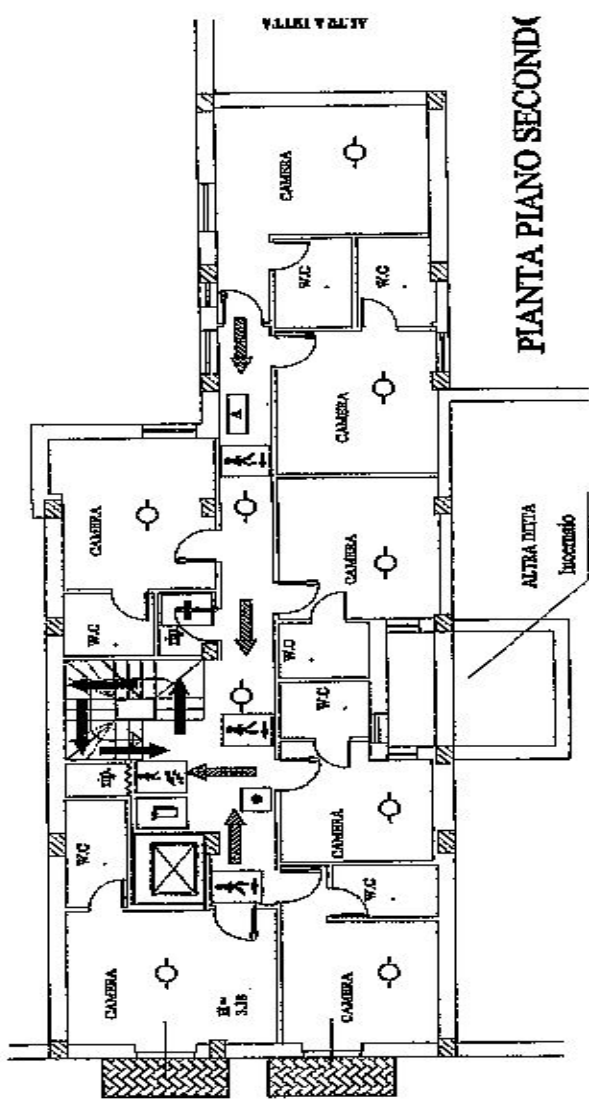
ALTRA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO

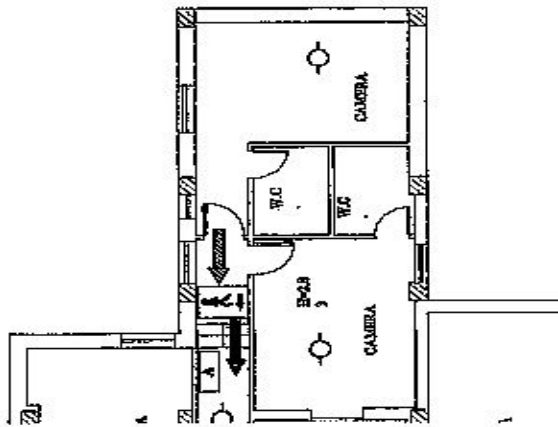


ALTRA DITTA

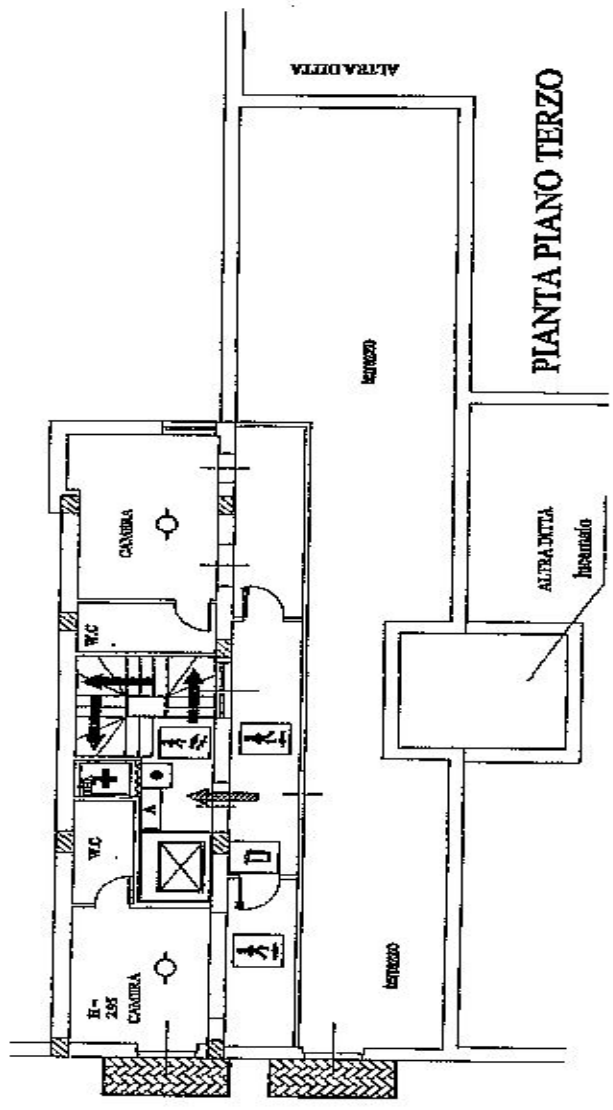


PIANTA PIANO SECONDO

ALTRA DITTA

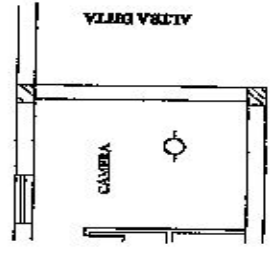


ALTRA DITTA



PIANTA PIANO TERZO

ALTRA DITTA



PIANO SECONDO

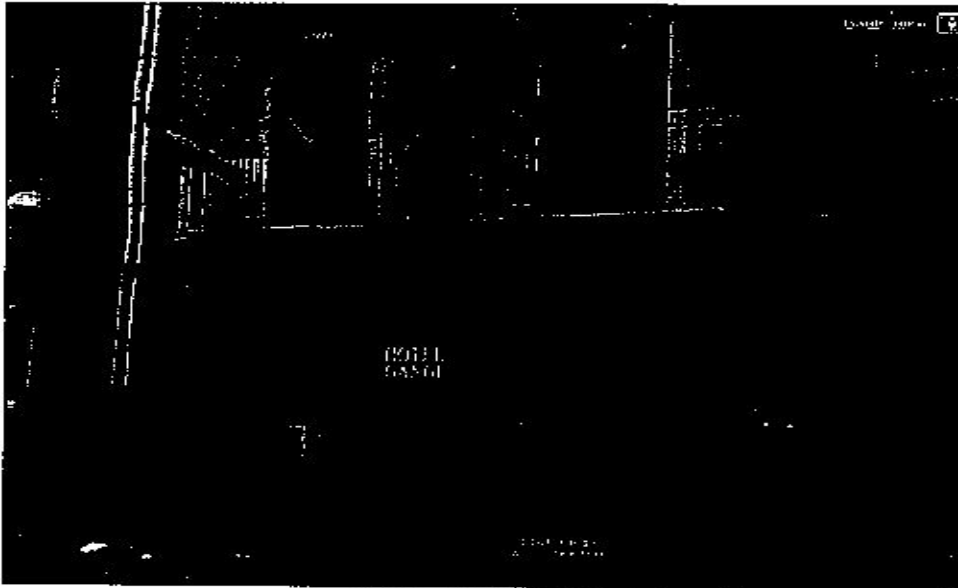


Foto 1 - Prospetto principale



Foto 2 - Prospetto posteriore





Foto 3 - Ingresso Hall albergo

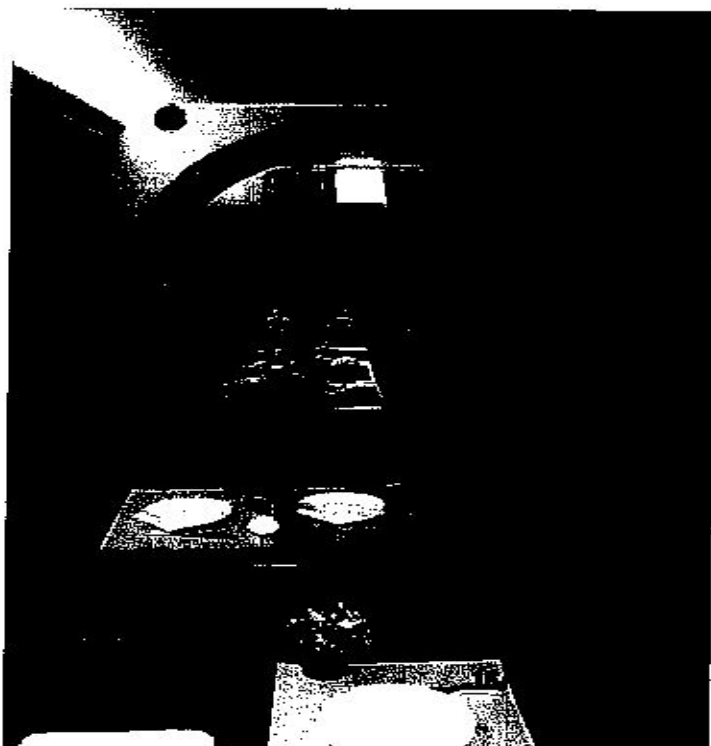


Foto 4 - Sala ristorante





Foto 5 - Bar piano terra

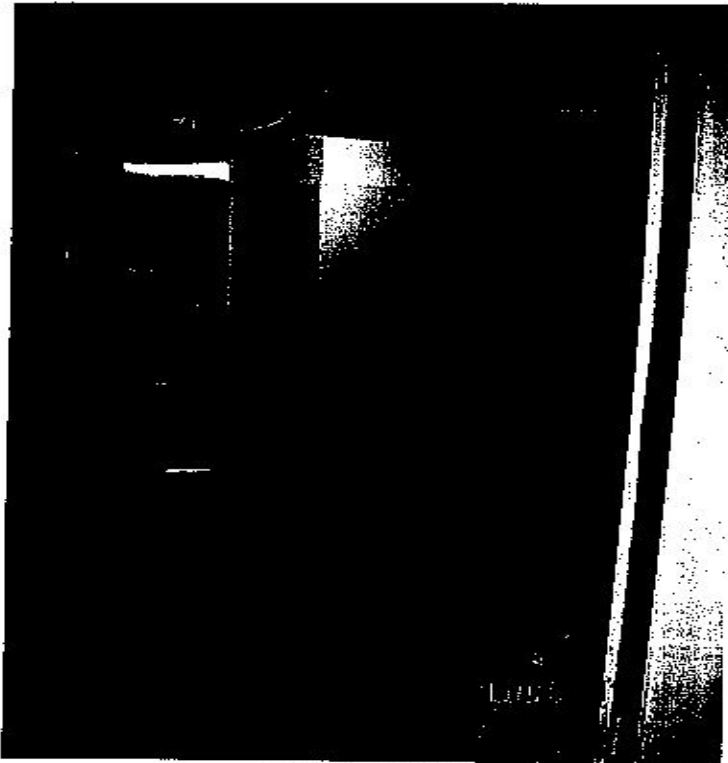


Foto 6 - Cucina



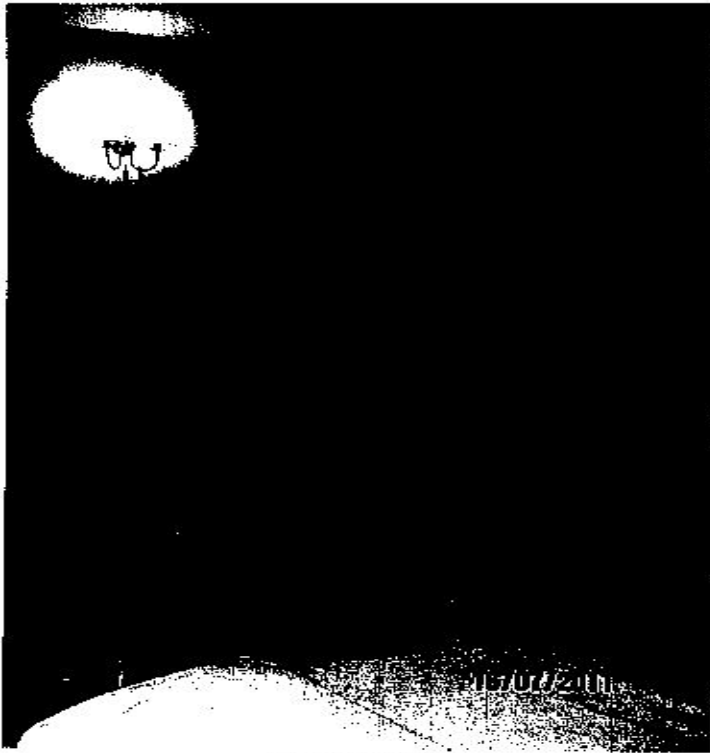


Foto 7 - Camera



Foto 8 - Camera





Foto 9 - Servizi camere

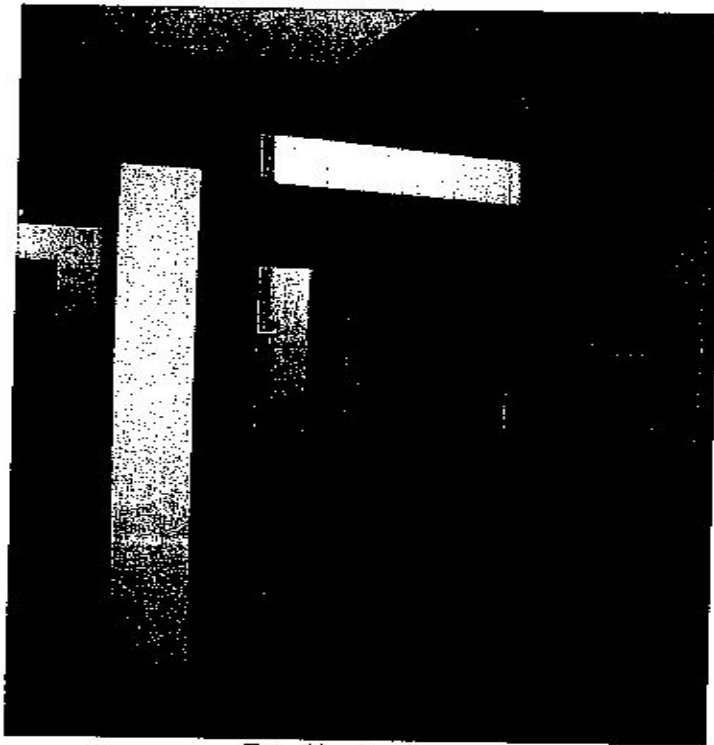


Foto 10 - Ascensore





Foto 11 - Scale accesso ai piani

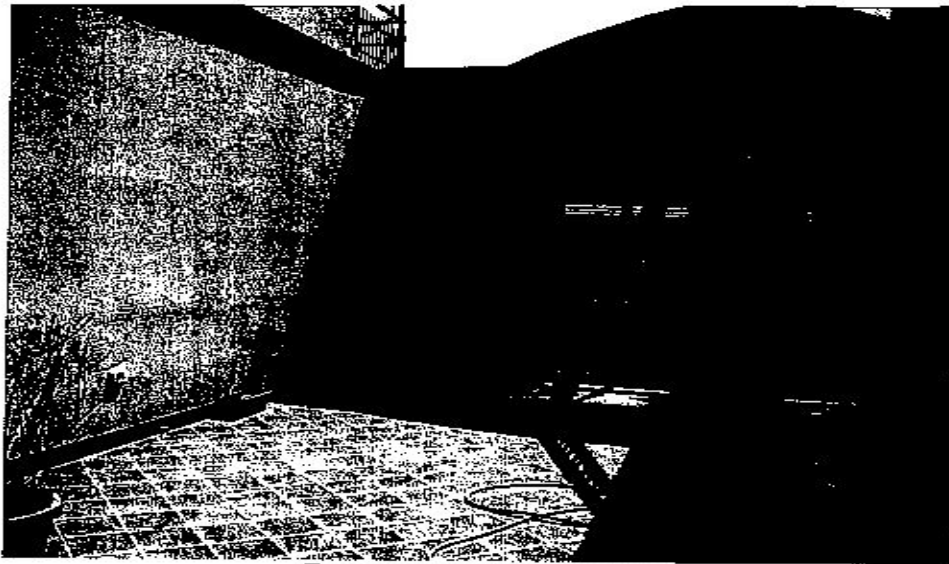


Foto 12 - Terrazza terzo piano



**STUDIO TECNICO
INGEGNERIA CIVILE E DEI TRASPORTI
DOTT. ING. GIUSEPPE ABRAMO**

**TRIBUNALE
ENNA**

Giudice : Dr.ssa DANIELA TRICANI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
R. G. ES. 35/2010**

INDICE C.T.U. :

- *Operazioni peritali* *Pag. 1*
- *Risposta al quesito* *Pag. 1*

ELENCO ALLEGATI :

- - 1 - *Verbale di sopralluogo del 12/09/2015*
- - 2 - *Documentazione fotografica*
- - 3 - *Planimetrie catastali*
- - 4 - *A.P.E.*
- - 5 - *Istanza liquidazione C.T.U.*

*IL C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Abramo*

TRIBUNALE DI ENNA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Evelia Tricani, con apposita ordinanza in data 10/06/2015, ha nominato il sottoscritto ing. Giuseppe Abramo quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 35/2010 R.G.Es.Imm. , al fine di redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per l'immobile oggetto d'esecuzione.

Il giuramento dello scrivente C.T.U. avverrà in sede di deposito del proprio elaborato peritale.

1. OPERAZIONI PERITALI.

All'inizio delle operazioni peritali, in data 12/09/2015 , alle ore 09:30 , a Piazza Armerina (EN) , in via Generale Ciancio n. 68 , presso l'immobile oggetto del procedimento, sono intervenuti, oltre allo scrivente C.T.U. , esclusivamente I sigg.

Durante tale sopralluogo è stato accertato lo stato dei luoghi, è stato effettuato il riscontro dello stato attuale con le planimetrie catastali reperite dallo scrivente C.T.U. ed è stata effettuata ampia documentazione fotografica. [Vedasi allegati: 1. Verbale inizio operazioni peritali , 2. Documentazione fotografica, 3. Planimetrie catastali].

2. RISPOSTA AL MANDATO.

Al fine di rispondere al mandato ricevuto, sono stati individuati gli impianti tecnologici di cui è dotato l'immobile, attualmente, adibito ad albergo-B&B.

L'immobile è costituito da un piano interrato adibito a cucina e sala colazione, dal piano terra che dà l'accesso all'albergo dalla centrale via Generale Ciancio n. 68 e dai piani primo, secondo e terzo dove trovano ubicazione le camere dell'albergo.

Gli impianti termici di cui è dotato l'albergo consistono in una caldaia, in una macchina

frigorifera ed in un impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Ispezionati gli ambienti, gli infissi, le murature e la copertura dell'immobile è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si allega al presente elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica [Vedasi allegato 4: A.P.E.] relativo all'immobile in oggetto.

In particolare, si ha una prestazione energetica globale di 792,116 kWh/m² anno con Classe Energetica "F" .

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giuseppe Abramo)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Operazioni peritali del 12/09/2015



Foto 1. Ingresso



Foto 2. Piano interrato - Sala colazione

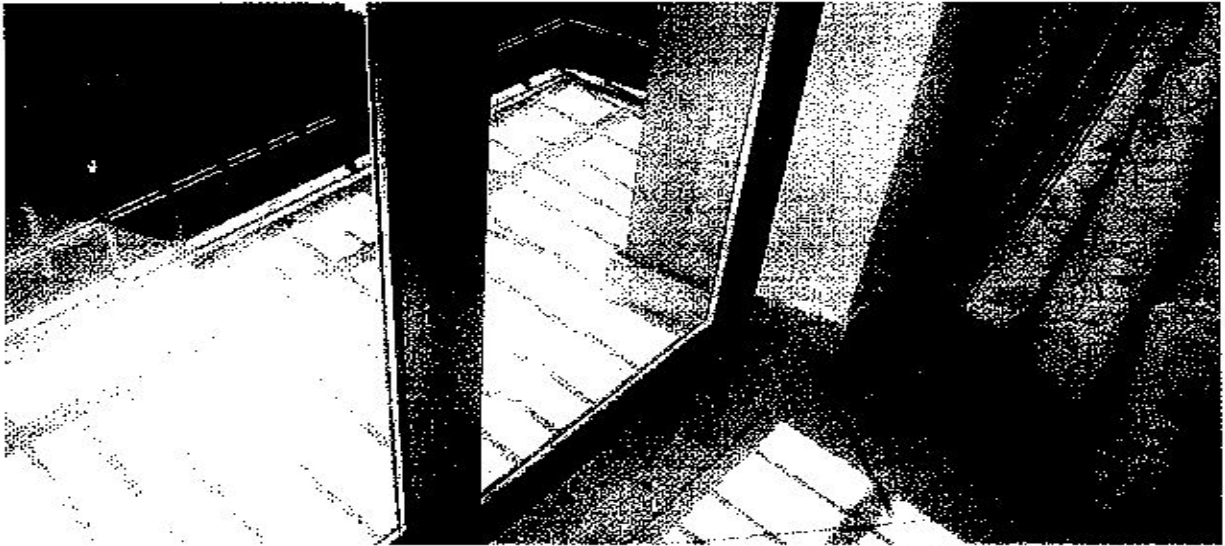


Foto 3. Particolare degli infissi



Foto 4. Particolare dei terminali della distribuzione termica

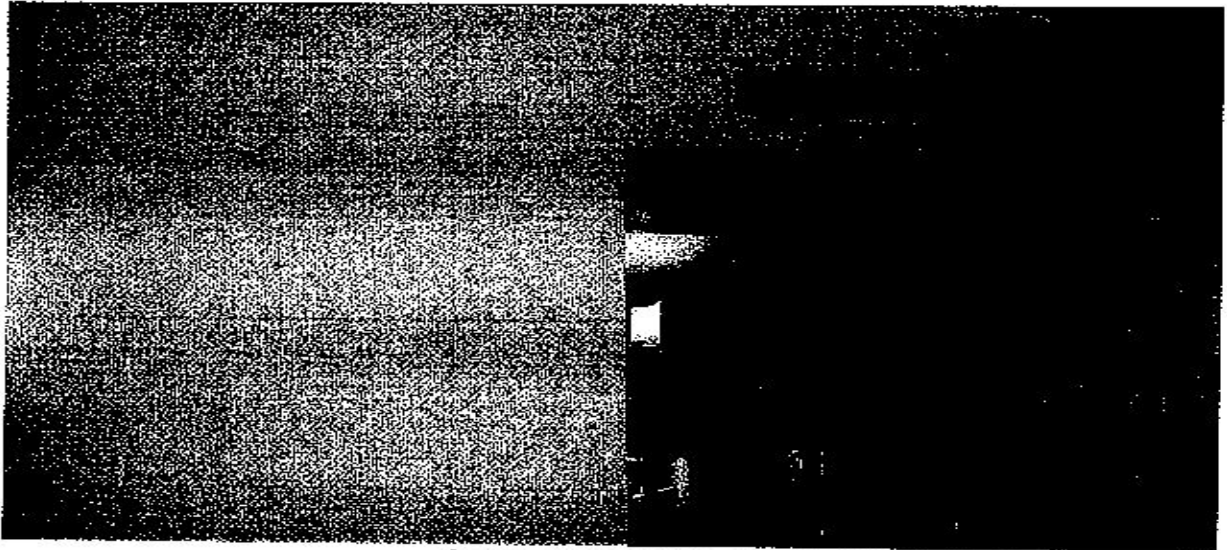


Foto 5. Particolare dei terminali della distribuzione termica

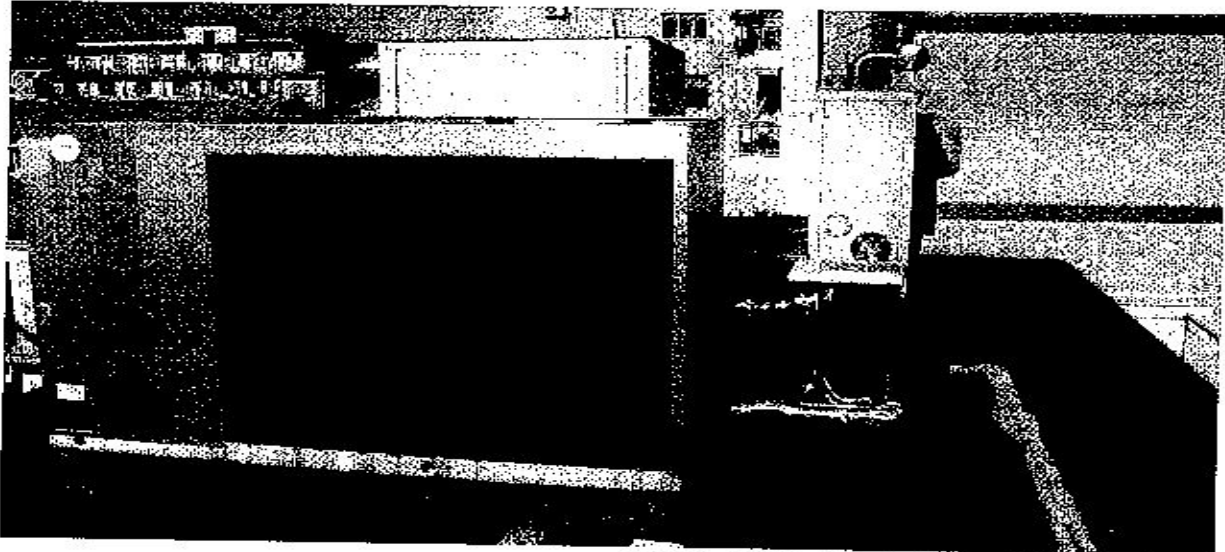


Foto 6. Particolare della macchina frigorifera

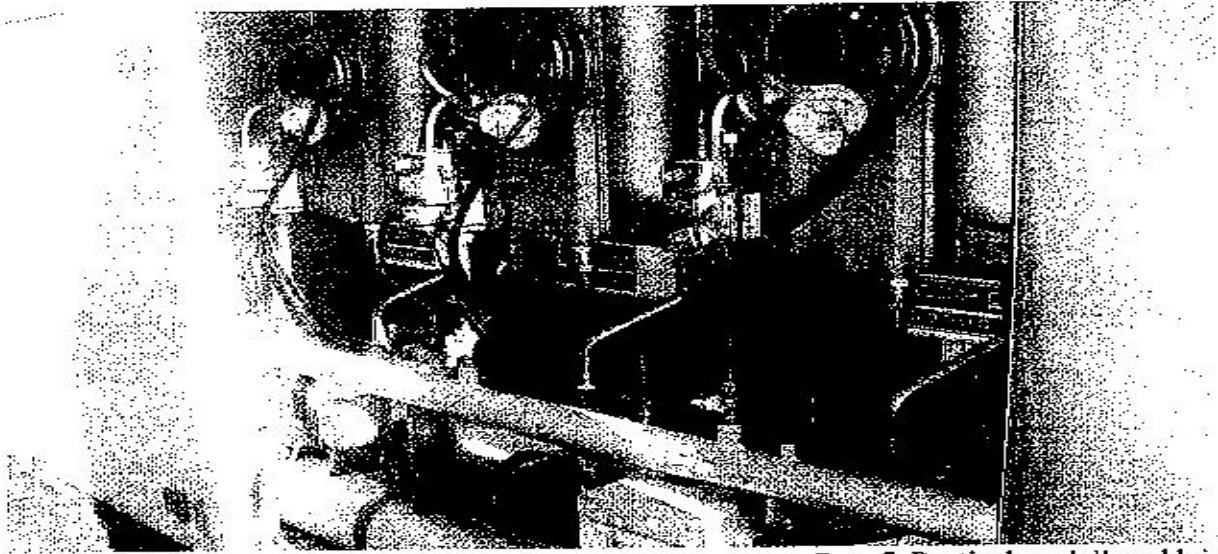


Foto 7. Particolare della caldaia



Foto 8. Particolare della vetrata ubicata al terzo piano



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione DPR 412/93: E1(3) - alberghi, pensioni con servizi per ogni camera con bagno

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
 Rqualificazione energetica
 Altro: Albergo

Dati identificativi



Regione: SICILIA
Comune: PIAZZA ARMERINA
Indirizzo: Via Generale Ciardo, 68
Piano: S1-T-P1-P2-P3
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 37°23'7" Long: 14°21'54"

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 2004
Superficie utile riscaldata (m²): 280.93
Superficie utile raffrescata (m²): 280.93
Volume lordo riscaldato (m³): 1 233.41
Volume lordo raffrescato (m³): 1 233.41

Comune catastale

PIAZZA ARMERINA (EN) – U5AN – Foglio 131- Particella 10 – Subalterno 8.

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale
Climatizzazione estiva



Ventilazione meccanica
Prod. acqua calda sanitaria

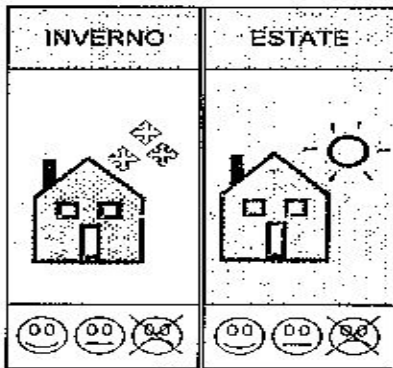


Illuminazione
Trasporto di persone o cose

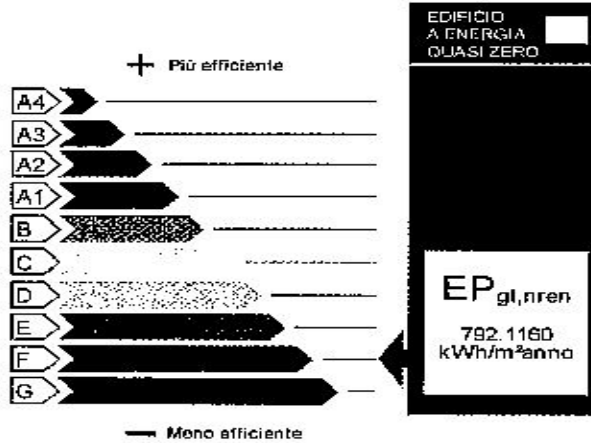
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale

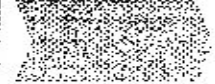


Riferimenti
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

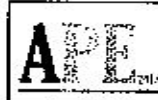


Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata (in GJ standard)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $E_{p_{gl,nren}}$
<input type="checkbox"/>	Gas naturale	14776,65 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		792,12 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $E_{p_{gl,ren}}$
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		63,20 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 192,82 kg/m ² anno
<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 ($E_{p_{gl,nren}}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1 233.41	m ³
S - Superficie disperdente	828.10	m ²
Rapporto SV	0.67	
EP _{H,nd}	143.398	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.07	-
Y _{IE}	1.14	Wm ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale (impianti termici)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{imp}	EP _{netto}
Climatizzazione invernale	1 - PRINCIPALE	2004		Metano	180.00	0.42	η_H	5 856.26	95 228.92
Climatizzazione estiva	1 - MACCHINA FRIGORIFERA	2004		Metano	37.50	0.48	η_C	4 839.24	20 077.70
Prod. acqua calda sanitaria	1 - IMPIANTO ACS	2004		Metano	100.00	0.35	η_W	2 470.32	88 180.28
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Impianto illuminazione artificiale	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 sostituzione della vetrata ubicata al piano terzo con infissi averti migliori prestazioni energetiche e l'ausilio di adeguate schermature migliorerebbe le prestazioni dell'edificio.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Abramo
Indirizzo	Via Roma n. 55
E-mail	ing.abramo@tiscali.it
Telefono	3357803165
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri di Enna - n. 433
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giuseppe Abramo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	id:18738

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

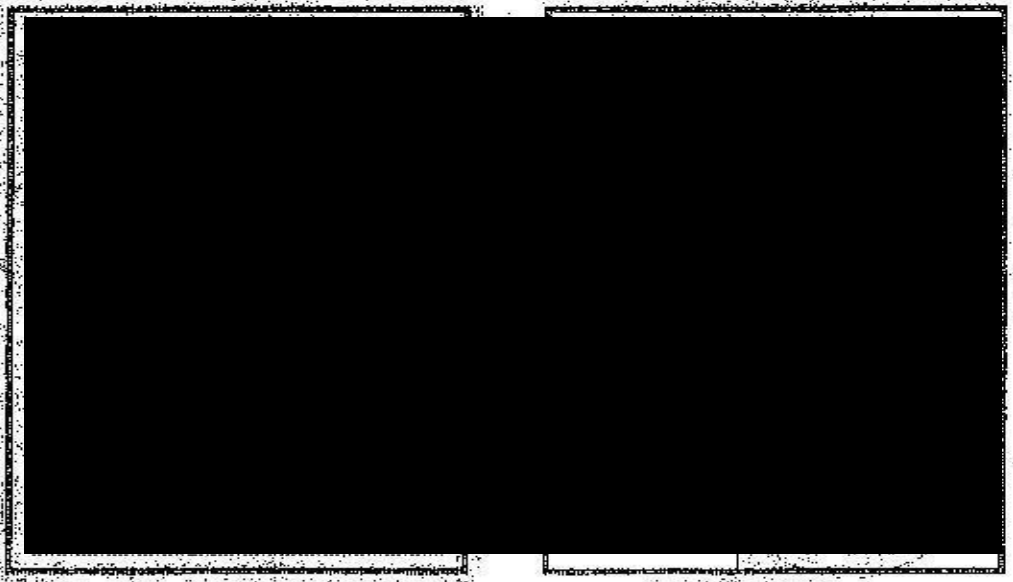
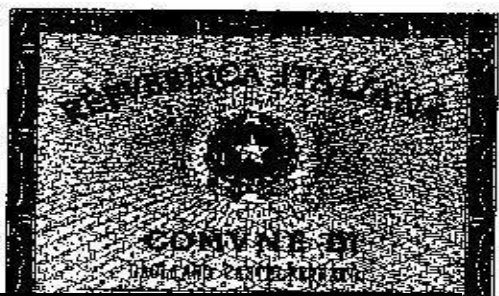
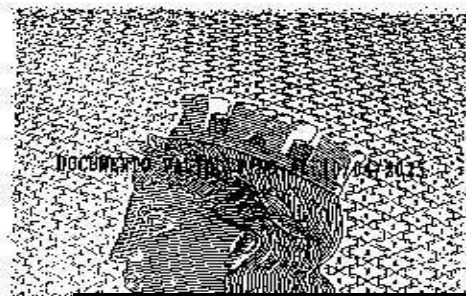
È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	S
--	---

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?	S
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.	

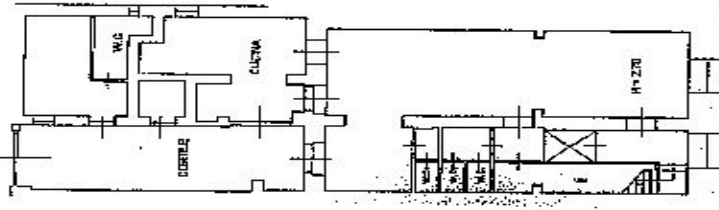
Data di emissione 15/10/2015

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

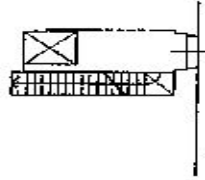


PIANTA PIANO S1
H = 2.70

VIA D'EM. ALBERGARA



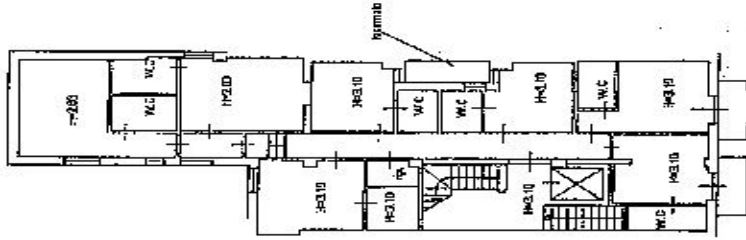
PIANTA PIANO TERRA



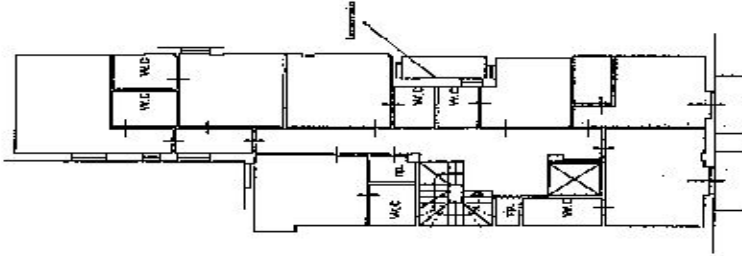
VIA D'EM. CAVICCO

PIANTA PIANO PRIMO

Corridoio



PIANTA PIANO SECONDO
H = 3.18



PIANTA PIANO TERZO
H = 2.95

