


ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

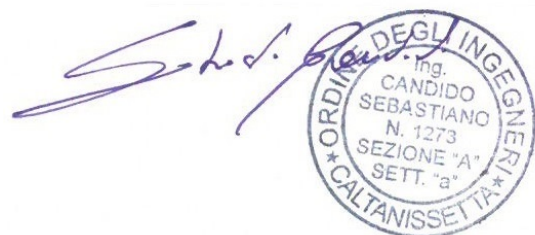
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE: *N.46/2017 R.G. Es*

PROMOSSA DA: *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "DEI CASTELLI E
DEGLI IBLEI" SOC. COP. A R.L.
INDIRIZZO: MAZZARINO VIA DELLA REPUBBLICA N. 4*

CONTRO : 

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido



S O M M A R I O

1.	Premessa	3
2.	Operazioni Peritali	5
3.	Ubicazione e Descrizione	5
4.	Dati catastali.....	6
5.	Provenienza e Proprietà del Bene	7
6.	Stato di Possesso	7
7.	Conformità urbanistica.....	7
8.	Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	8
9.	Criterio di Stima e Valutazione economica	9
10.	Classe Energetica.....	10
11.	Conclusioni – Risposta ai Quesiti.....	10
12.	Allegati.....	11



1. Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, ha disposto la nomina a consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Candido, con studio in Gela in Via Morselli n. 12, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 1273. Il sottoscritto è comparso dinanzi al giudice Dott.ssa Patrizia Castellano il 12/04/2018 per il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione mi ha sottoposto I seguenti quesiti:

- a) 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, 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;
- b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento; indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione 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 ten-eno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, netripotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l' eventuale mancanza della nota di trascrizione dell 'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa del l'eredità in favore del debitore, i l perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell ' esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;
- c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) 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;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/ i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



- g) 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 ablazione, 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;
- h) 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) 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, numero 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.);
- j) 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 ;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;



- o) 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;
- p) 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;

2. Operazioni Peritali

Il giorno 30 del mese di Giugno dell'anno 2018 alle ore 10:00, previo avviso alle parti tramite posta certificata E-mail PEC e a mezzo di lettera raccomandata A.R. il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi sul luogo oggetto di pignoramento e precisamente in Contrada Fontanella n. 64 nel Comune di Mazzarino (CL).

3. Ubicazione e Descrizione

I beni oggetti di stima consistono:

- Abitazione di tipo economica (A/3) in Mazzarino (CL), c.da Fontanella n. 64 piano Terra, censita al catasto Foglio 66, Particella 251, di 4 vani, Piano T, Categoria A/3 rendita € 154,94;

L'immobile risulta essere intestato

██████████ Livellario in regime di separazione dei beni ██████████
-Livellario; Demanio dello stato con sede a Roma quota 1/1 diritto del Concedente.

Le coordinate geografiche dell'immobile sono le seguenti:

- Latitudine: 37,28856
- Longitudine: 14,18710





Figura 1 - Ubicazione Immobili

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato fuori dal centro di Mazzarino nella contrada Fontanella, è ubicato all'interno di un lotto, delimitato da recinzione in muretto e recinzione metallica. L'immobile in questione a piano terra fa parte di un corpo fabbricato a due elevazioni fuori terra (piano terra immobile pignorato ed un piano primo, il tutto raffigurato nel report fotografico). L'immobile oggetto di causa a piano terra è composta da: ingresso, corridoio, un bagno di servizio, una camera da letto, cucina con soggiorno in ambiente unico, esternamente è presente una veranda chiusa a ripostiglio ed una veranda a portico. In linea generale si presenta in buone condizioni per le rifiniture abbiamo pavimenti in marmettoni, porte esterne in alluminio con persiane, finestre in ferro, porte in legno, pareti interne tinteggiate con pittura classica, presenza di un camino e di un climatizzatore. L'immobile è dotato dei necessari impianti tecnologici, per la produzione di acqua calda sanitaria è presente il Boiler elettrico, manca l'impianto di riscaldamento. Il prospetto è allo stato rustico con la presenza del solo traversato.

La superficie lorda risulta essere circa mq 97 compreso le verande esterne.

Si fa presente anche che all'interno del lotto di pertinenza del piano terra oggetto di causa insistono altre opere.

4. Dati catastali

I Beni risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzarino, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, avente dati catastali:

- Immobile sito a Mazzarino (CL), Contrada Fontanella SNC, Foglio 66, Particella 251, categoria A/3, classe 1, 4 vani, Rendita € 154,94; Intestato [REDACTED] a quota di 12/18 Nuda proprietà e 6/18 oneri di proprietà – Livellario in regime di separazione dei beni; [REDACTED] per la quota di 12/18 Usufrutto -Livellario; Demanio dello stato con sede a Roma quota 1/1 diritto del Concedente.



5. Provenienza e Proprietà del Bene

L'immobile oggetto di perizia in merito alla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone, alla data del 26/06/2017 risulta la seguente:

Alla signora [REDACTED] la quota di 6/18 di piena proprietà e la quota di 12/18 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto sono pervenute per atto di vendita in [REDACTED]

Ai predetti le rispettive quote di pertinenza dell'immobile erano così pervenute:

– in parte [REDACTED]

– ed in parte [REDACTED]

Alla data del 26/06/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Al suddetto signor [REDACTED]

6. Stato di Possesso

All'atto dei sopralluoghi effettuati:

- L'immobile residenziale sito a Mazzarino (CL) , Contrada Fontanella SNC, piano Terra, Foglio 66, Particella 251 risulta essere [REDACTED]

7. Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Mazzarino, risulta la seguente concessione edilizia in sanatoria rilasciata:

- Concessione edilizia in sanatoria n.285 pratica n. 866 rilasciata il 24/05/2000 a favore della signora Bilardo Giuseppa nata a Mazzarino il 02/02/1930 residente in via Rovereto in Mazzarino. Oggetto della concessione in sanatoria è il seguente cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi ad abitazione più ampliamento dello stesso edificato e costruzione di una veranda per una



superficie utile di mq 18,55 ed una superficie non residenziale di mq 44,85, immobile distinto in catasto Foglio 66 particella 251 attualmente A/3.

La planimetria catastale è conforme alla concessione edilizia in sanatoria.

Da un esame tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato si sono rilevate le seguenti difformità:

- Demolizione tramezzo interno cucina-soggiorno;
- Apertura di una porta lato ovest;
- Presenza di una tettoia in legno sul retro lato ovest;

Tali difformità risultano conformi alla disciplina urbanistica-edilizia e quindi sanabili, mediante sanatoria amministrativa con pagamento di una sanzione pecuniaria approssimativamente stimata da un minimo di 516,00 Euro ad un massimo di circa 5.000,00 Euro oltre spese progettuali.

Inoltre si sono rilevati altri interventi ed opere realizzate in difformità al progetto approvato, in fase di sopralluogo, quali:

- Chiusura di una parte di veranda a portico;
- Sopraelevazione presente al piano primo.

L'aumento di cubatura dell'immobile o l'aumento del numero di piani e delle unità abitative costituiscono variazioni essenziali secondo art. 12 del testo unico regionale Agosto 2016, tale forma di abuso è parificata, come effetti e conseguenze sul piano amministrativo e sanzionatorio, alla mancanza di permesso di costruire e di totale difformità. La sopraelevazione da ricerche effettuate non esiste sia a livello urbanistico che catastale. Si fa presente anche che all'interno del lotto di pertinenza del piano terra oggetto di causa insistono altre opere.

8. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riportano, per l'immobile pignorato, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio in esame:

- **Iscrizione n. 11126/1106 del 14/11/2000** nascente da atto di mutuo in notaio Emanuele Sergio Scichilone del 13/11/2000 e rep. 17097, a favore: Banca Di Credito Cooperativo "Dei Castelli" di Mazzarino E Di Butera – Società A Responsabilità Limitata –Mazzarino (CL) c.f. 01434090856 elettivamente domiciliata presso la sede in Mazzarino, C.So Vittorio Emanuele n.81), contro:
[REDACTED]
debitore non datore di ipoteca
[REDACTED]
- o Terreno in Mazzarino (CL), Fontanella, in catasto Fg. 66 part. 222 di are 34 e centiare 10;



- Abitazione di tipo economico (A/3) in Mazzarino CL, Fontanella, piano T, in catasto Fg. 66 part. 251 di vani 4;
- **Iscrizione n. 17116/2594 del 23/12/2010** nascente da atto di mutuo fondiario in notar Emanuele Sergio Scichilone del 21/12/2010 rep. 23423, a favore: Banca Di Credito Cooperativo “Dei Castellie degli Iblei” Società cooperativa - Mazzarino (c.f. 01617330855); contro [REDACTED]
- Abitazione di tipo economico (A/3) in Mazzarino CL, contrada Fontanella n.64, piano T, in catasto Fg. 66 part. 251 di vani 4;
- **Iscrizione n. 13747/981 del 03/12/2014** nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa del 24/07/2014 a favore: Consorzio Multipla Confidi Cooperativa P.A. –Comiso (C.F. 01310640881) (Richiedente studio Legale Associato Pelligra, via S. Pellico 30 –Comiso, [REDACTED])
n.64, piano T, in catasto Fg. 66 part. 251 di vani 4; diritto dell’enfiteuta di Terreno in Mazzarino (CL), Fontanella, in catasto Fg. 66 part. 222 di are 34 e centiare 10;
- **Trascrizione n.5599/4798 del 07/06/2017** nascente da pignoramento Tribunale di Gela del 16/05/2017 a favore di Banca Di Credito Cooperativo “Dei Castellie degli Iblei” Società cooperativa a R.L.-Mazzarino (c.f. 01617330855); contro [REDACTED]
[REDACTED] oggetto: sorte capitale non citata su:
- Abitazione di tipo economico (A/3) in Mazzarino CL, contrada Fontanella n.64, piano T, in catasto Fg. 66 part. 251 di vani 4;

9. Criterio di Stima e Valutazione economica

Per quanto riguarda l’unità immobiliare residenziale, appartamento sito al piano Terra in contrada Fontanella, la stima è eseguita utilizzando il metodo sintetico-comparativo ovvero ricercando il più probabile prezzo di mercato per compravendita immobiliare. Tale valore viene valutato considerando alcune caratteristiche del bene da stimare, come ad esempio la posizione, l’esposizione, parcheggio, la vicinanza a strade principali, il contesto urbanistico, i servizi pubblici e privati, la tipologia edilizia, le rifiniture interne ed esterne la superficie lorda e calpestabile, le aperture ed i punti luce.

Per tanto i valori di mercato ritenuti congrui per l’immobile descritto è pari ad € 100.000,00 (CentomilaEuro/00)



10. Classe Energetica

In riferimento all' unità in oggetto presumibilmente non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto l'immobile è stato realizzato precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto " Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene e si presuppone che il bene appartenga alla classe energetica "A2" (vedi allegato).

11. Conclusioni – Risposta ai Quesiti

- a) Sono stati esattamente identificati i Beni pignorati oggetti di incarico, vedi cap. 3 Ubicazione e Descrizione;
- b) E' stata verificata la proprietà del Bene in capo al debitore vedi cap.5 Provenienza e Proprietà del bene;
- c) La documentazione è stata sufficiente per un completo accertamento del mandato ricevuto;
- d) I beni oggetto di incarico risultano essere accatastati vedi cap. 4 Dati Catastali;
- e) Sono stati accertati le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene, vedi cap.8;
- f) Il certificato di destinazione Urbanistica non è stato acquisito in quanto non necessario;
- g) Sono state verificate per il bene oggetto di incarico le conformità tecniche-urbanistiche con i vari accertamenti e verifiche presso gli uffici competenti, vedi cap.7 Conformità urbanistica;
- h) I beni pignorati risultano, per il piano terra, occupato [REDACTED] to di Possesso;
- i) Sono stati evidenziati elementi utili alla vendita e descrizione nel cap. 3 Ubicazione e descrizione;
- j) E' stato valutato il valore del Bene oggetto di incarico vedi cap.9 Criterio di stima e Valutazione economica;
- k) L'unità oggetto di pignoramento può essere venduta singolarmente ed unicamente.
- l) E' stata allegata idonea documentazione fotografica vedi Report fotografico;
- m) La quota di proprietà dei debitori per nome della sig. [REDACTED] essere pari al 100%;
- n) I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di persona fisica;
- o) I dati riportati nell'atto di pignoramento presente agli atti, risultano essere corretti;
- p) Si specifica la classe di riferimento sotto il profilo energetico nel cap. 10 classe Energetica



12. Allegati

Di seguito elenco dei seguenti allegati:

- Report Fotografico;
- Visure Catastali aggiornate;
- Planimetria Catastale;
- Estratto di Mappa;
- Estratto di mappa satellitare;
- N. 1 Verbale operazioni peritali;
- Attestato di certificazione energetica

GELA, 13/09/2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido



Report Fotografico



Figure 1- Prospetto lato Est



Figure 2- Prospetto lato Nord





Figure 3- Scala esterna per accesso al piano primo e Tettoia in legno



Figure 4- Ingresso - corridoio





Figure 5- Bagno



Figure 6- Cannello Ingresso lotto





Figure 7- Strada prospiciente l'immobile pignorato (Traversa strada provinciale SP27)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2018

Dati della richiesta	Comune di MAZZARINO (Codice: F065)
	Provincia di CALTANISSETTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 66 Particella: 251

Unità immobiliare

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		66	251				A/3	1	4 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 154,94 L. 300.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA FONTANELLA SNC piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		308		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri NUDA PROPRIETA` 12/18 - LIVELLARIO in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri PROPRIETA` 6/18 - LIVELLARIO in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri USUFRUTTO 12/18 - LIVELLARIO
4	DEMANIO DELLO STATO CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA	0000000018	(1) Proprieta` per 1/1 DIRITTO DEL CONCEDENTE
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2000 protocollo n. CL0163933 Voltura in atti dal 25/11/2010 Repertorio n.: 17088 Rogante: NOT SCICHILONE Sede: MAZZARINO Registrazione: UR Sede: MAZZARINO n: 1945 del 17/11/2000 VENDITA (n. 10748.1/2000)	

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).

MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

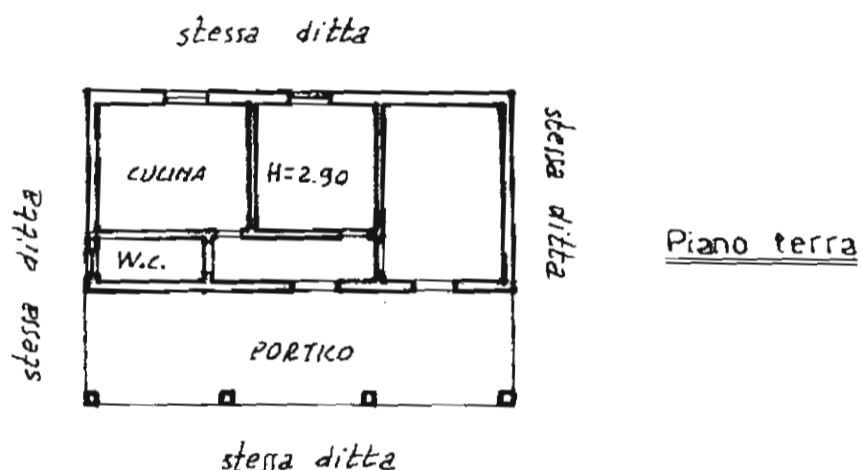
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MAZZARINO via Contrada Fontanella civ. SNC



1:2000



07769417

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 66
 n. 251 sub. _____

Compilata dal Geometra
 (Titolo, cognome e nome)
Giuseppe Marino
 Iscritto all'albo dei Geometri
 della provincia di Altanissetta n. 204
 data 30.01.1998 Firma Sp. Marino

RESERVATO ALL'UFFICIO

700165





Foglio 66
Part. 251

Lat. 37.28856
Long. 14.18710

PF09/0660/F065

Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate(c)2018

Agenzia delle Entrate(c)2018

PF10/0650/F065

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2018 il giorno 30 del mese di Giugno alle ore 10,00 per incarico ricevuto, all'udienza del 12/04/2018, dalla Dott.ssa Patrizia Castellano Giudice del Tribunale di Gela **Sezione civile-Esecuzioni immobiliari**
Nella causa civile Proc. esecutiva immobiliare n.46/2017 R.G.Es.

PROMOSSO DA

Creditore: Banca di Credito Cooperativo "Dei Castelli e degli Iblei"
Soc. Cop. A r.l. con sede in Mazzarino via della Repubblica n. 4, difesa dall' Avv. Aldo Scichilone avente studio legale in viale della Regione 93100 Caltanissetta.

CONTRO

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Io sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Candido iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 1273 mi sono presentato per espletare l'incarico ricevuto, previo avviso dato alle parti tramite posta elettronica certificata E-mail PEC al procuratore del creditore e a mezzo lettera R.A alla parte debitrice.

Sul luogo convenuto si è presentato: *Per la parte auditrice*

messano, per la parte convenuta la sig.

l'immobile è abitato dalla sig.



Alle continue promesse degli inquirenti
ho eseguito le operazioni previste,
senza averlo fatto e in senso di equità
in merito alle mie relazioni di
partite.

Il presente non hanno nulla da
verbalizzare, chiedo al signor
verbele alle ore 11:00
Letto, confermato e sottoscritto

[Redacted signature]



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro Esecuz. Immobiliare

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: Mazzarino
Indirizzo: Contrada Fontanella
Piano: Terra
Interno:
Coordinate GIS: 37.288 14.187

Zona climatica: D
Anno di costruzione: Anteced. 1998
Superficie utile riscaldata (m²): 60,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 188,00
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	F065				Sezione		Foglio	66	Particella	251
Subalterni	da		a		da		a		da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

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

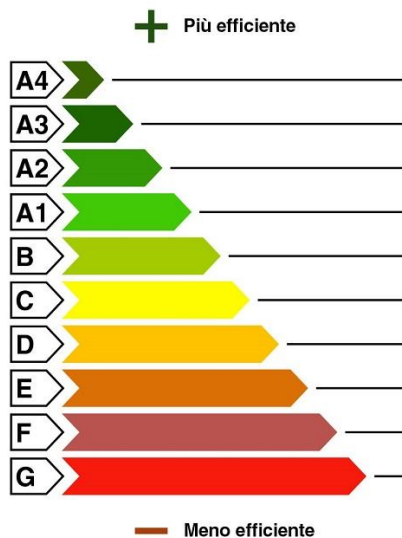
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

A2

EP_{gI,nren}
83,20
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (118,86)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2.560 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 83,20
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 20,05
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 19,6300
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	188,00	m ³
S – Superficie disperdente	227,29	m ²
Rapporto S/V	1,2090	
EP _{H,nd}	180,56	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,1033	-
Y _{IE}	0,2300	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale						0,00	η_H	0,00	0,00
Climatizzazione estiva						0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler Elettrico			Energia elettrica		0,31	η_W	20,05	83,20
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00

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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sebastiano Candido	
Indirizzo	Via Morselli n.12	
E-mail	sebastianocandido@alice.it	
Telefono	3204416872	
Titolo	Dott. Ing. Sebastiano Candido	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta N.1273	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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 nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	Iscritto al registro dei certificatori energetici regione Sicilia al n. 15670	

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 realizzazione 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 23-09-2018

Firma e timbro del tecnico _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO-INVOLUCROOPACO
REN 2	FABBRICATO-INVOLUCROTRASPARENTE
REN 3	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -INVERNO
REN 4	IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -ESTATE
REN 5	ALTRIIMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.