



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 76/2015 R.G.Es.

PROMOSSO DA BCC GESTIONE CREDITI SPA P.IVA: 07302421008

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento n. **76/2015 RGEs** indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Inviata a mezzo PEC al
legale del creditore
precedente il

12.09.2017

Trasmessa brevi-manu
all'esecutata il

12.09.2017

Depositata telematicamente il

12.09.2017

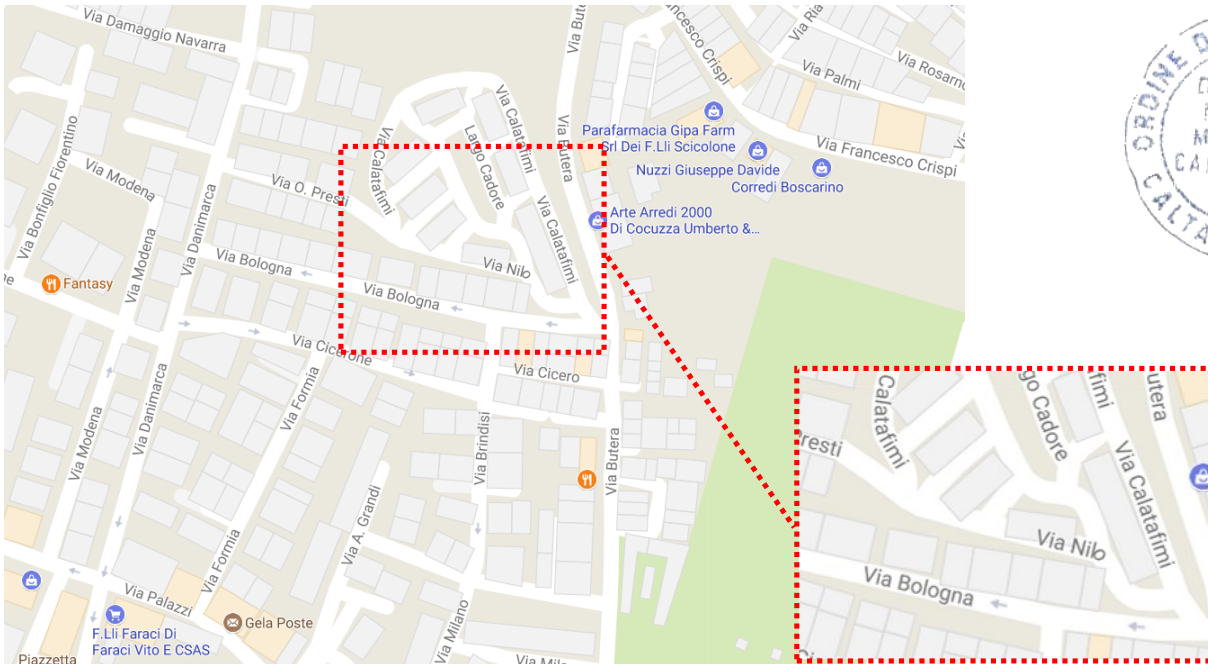


Fig. 1 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione dell'immobile pignorato nel contesto cittadino di Gela (CI)

Immobilie pignorate

Proprietà 1/1: Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Gela, via Nilo, 11, composto da cinque vani ed accessori, confinante con _____ con proprietà _____ con proprietà _____ con la via Nilo e con la via Bologna, salvo migliori e più attuali confini.

Riportato a NCEU del Comune di Gela al foglio 175, mappale 659/4, via Nilo, 13, p-2, cat. A/3, cl.2, vani 6,5 – R.C. € 332,34.

^^^***^^^

1.1 Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale sito in Gela, tra le vie Nilo, da cui ha accesso principale in corrispondenza del civico n.5, e Bologna (v. fig. 1).

Il bene, posto al secondo piano di un edificio in cemento armato, è accessibile unicamente tramite scala, nonostante la presenza di un impianto ascensore con accesso dalla via Bologna, a servizio di altre unità immobiliari.



Foto 1- Prospetto sulla via Nilo

Foto 2- Prospetto sulla via Bologna



L'appartamento, abitato dal nucleo familiare dell'esecutata composto dai genitori e da due figli, si compone di quattro vani oltre accessori, per una superficie commerciale pari a 145 mq circa, oltre ai balconi (vedasi piante allegate e fig. 2 e 3).

Internamente presenta pavimenti in clincher (per la cucina ed i due bagni) ed in parquet (per gli altri vani), pareti finite con idropittura, serramenti esterni di tipo monoblocco in alluminio con serranda in plastica, infissi interni in legno. Esso inoltre è dotato dei necessari impianti tecnologici ed in particolare di radiatori in alluminio con caldaia a metano e di alcune pompe di calore.

Rispetto alla configurazione assentita dal Comune di Gela con concessione edilizia in sanatoria n. 1078 del 14.04.2004, il bene presenta difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni e per l'accorpamento al vano cucina di una piccola veranda (cfr. paragrafo 1.4).

Le condizioni generali di manutenzione dello intero stabile e del bene in oggetto sono buone.

Ai fini della certificazione energetica, il bene ricade in classe "F" (si allega modulo APE) e l'eventuale trasferimento immobiliare non comporta il pagamento dell'IVA.

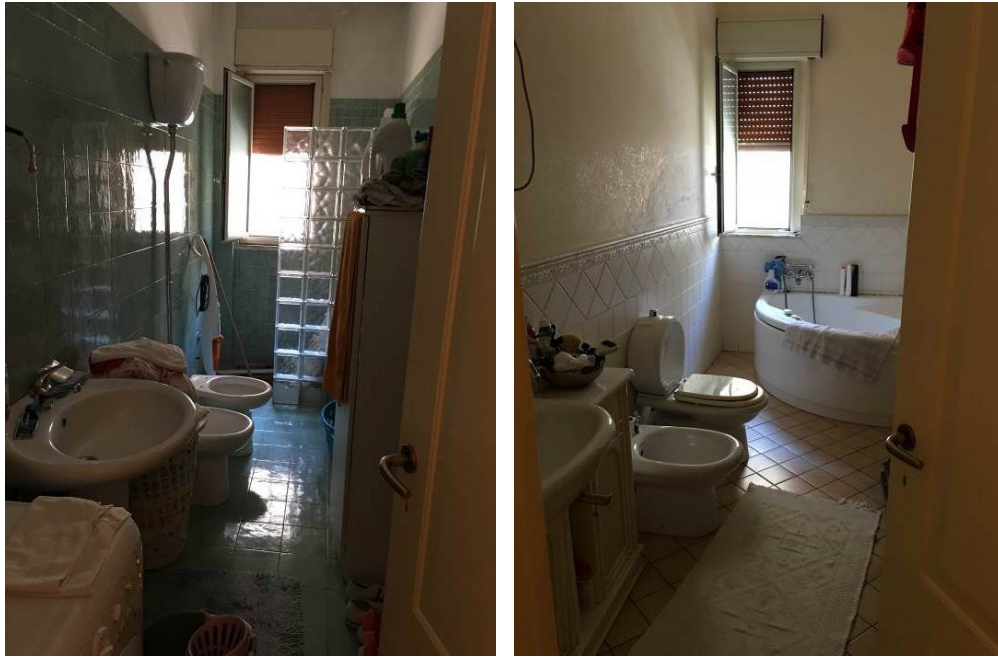


Foto 3, 4 e 5 – Particolari degli interni: vani cucina, camera da letto matrimoniale e salotto



Foto 6 e 7 – Particolari degli interni: disimpegno d'ingresso e corridoio

Foto 8 e 9- Servizi igienici



1.2 Dati catastali

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
175	659	4	GELA VIA NILO, 13 Piano 2	A/3	2	6,5 vani	Euro:332,34

con la seguente titolarità:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/1

Si rileva che la planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (riportata in allegato, risulta errata e riferita probabilmente ad altra unità immobiliare: prima dell'eventuale trasferimento immobiliare si dovrebbe pertanto provvedere alla correzione.

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato senza il prescritto titolo abilitativo all'edificazione e quindi abusivamente.

A seguito di istanza di condono edilizio, esso ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria n. 1078 del 14.4.2004, rilasciata a

Si rileva che la configurazione attuale è differente rispetto a quella assentita con la c.e. in sanatoria citata, a causa della diversa distribuzione degli spazi interni e della chiusura di una veranda sul prospetto nord in ampliamento al vano cucina (cfr. figure sottostanti e piante allegate).

L'appartamento non risulta pertanto regolare dal punto di vista edilizio.

Fig. 2 – Pianta assentita con c.e. in sanatoria – disegno non in scala

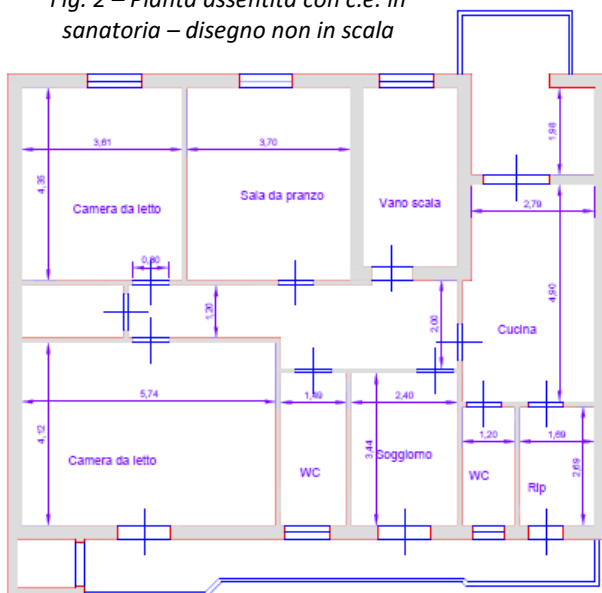
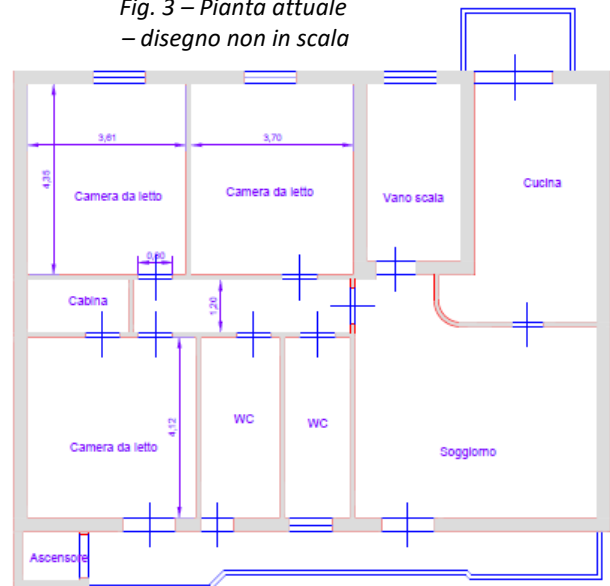


Fig. 3 – Pianta attuale – disegno non in scala



1.4 Proprietà del bene

Il bene immobile in oggetto risulta appartenere in piena proprietà all'esecutata in forza dell'atto di donazione ai rogiti del notaio Gian Vincenzo Pisa del 19.10.2001, trascritto a Caltanissetta il 15.11.2001 ai nn. 12798/11195 da potere di

e nata a Gela il

A questi ultimi il bene pervenne per averlo costruito su terreno di proprietà di _____ in regime di comunione legale dei beni, ricevuto in donazione con atto del notaio Mattina del 12.02.1971.

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 10788 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Golfo di Gela società cooperativa p.a. a r.l., c.f. 01487770859, per un montante di € 116.000,00 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2	TRASCRIZIONE del 26/10/2015 - Registro Particolare 8107 Registro Generale 10945 Pubblico ufficiale Tribunale di Gela, a favore di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo, c.f. 0064988048 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.6 Valutazione economica dell'immobile

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca di valori unitari correnti dei beni immobili analoghi per ubicazione e caratteristiche, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e delle possibili spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, vale per l'appartamento a secondo piano, in cifra tonda, € 109.000.

Piani di vendita.

Per quanto detto possono predisporci i seguenti piani di vendita:

- 1- Appartamento a secondo piano sito a Gela, via Nilo, 11, composto di quattro vani oltre accessori e balconi, di superficie commerciale pari a 140 mq circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 175, particella 659 sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, prezzo a base

d'asta € 109.000,00;

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

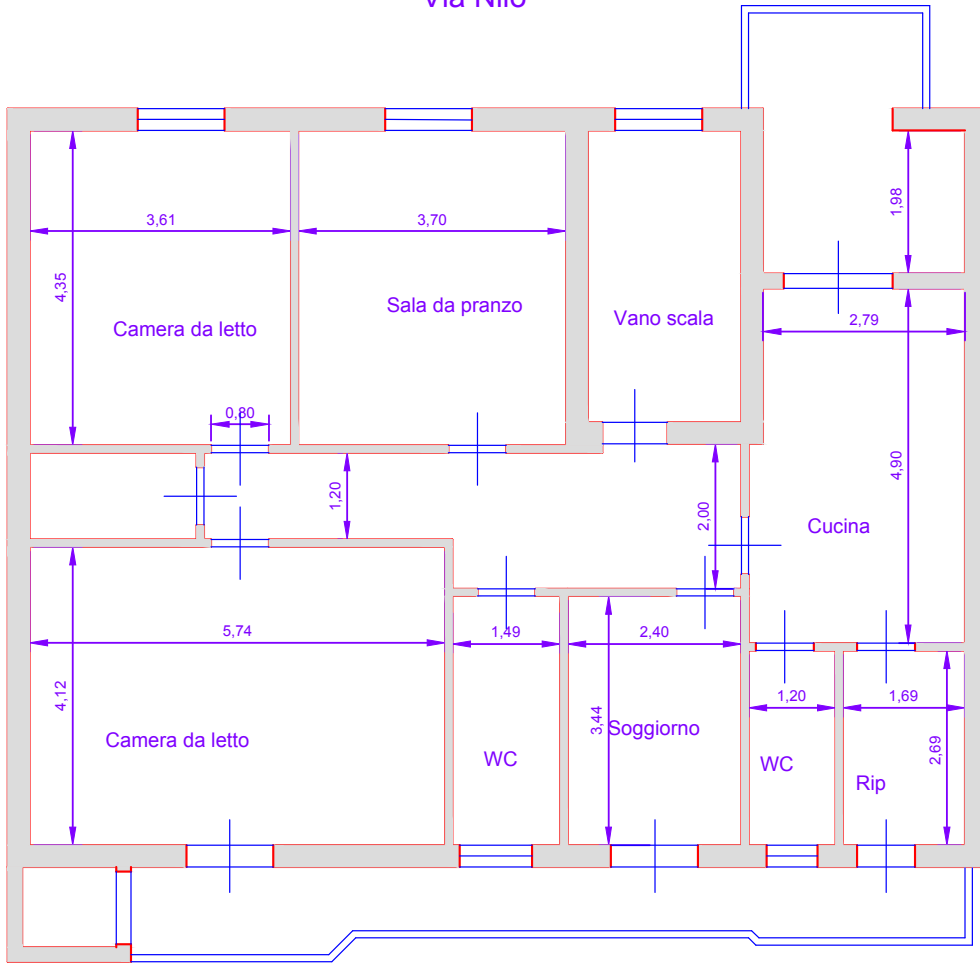
Gela settembre 2017

Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro)



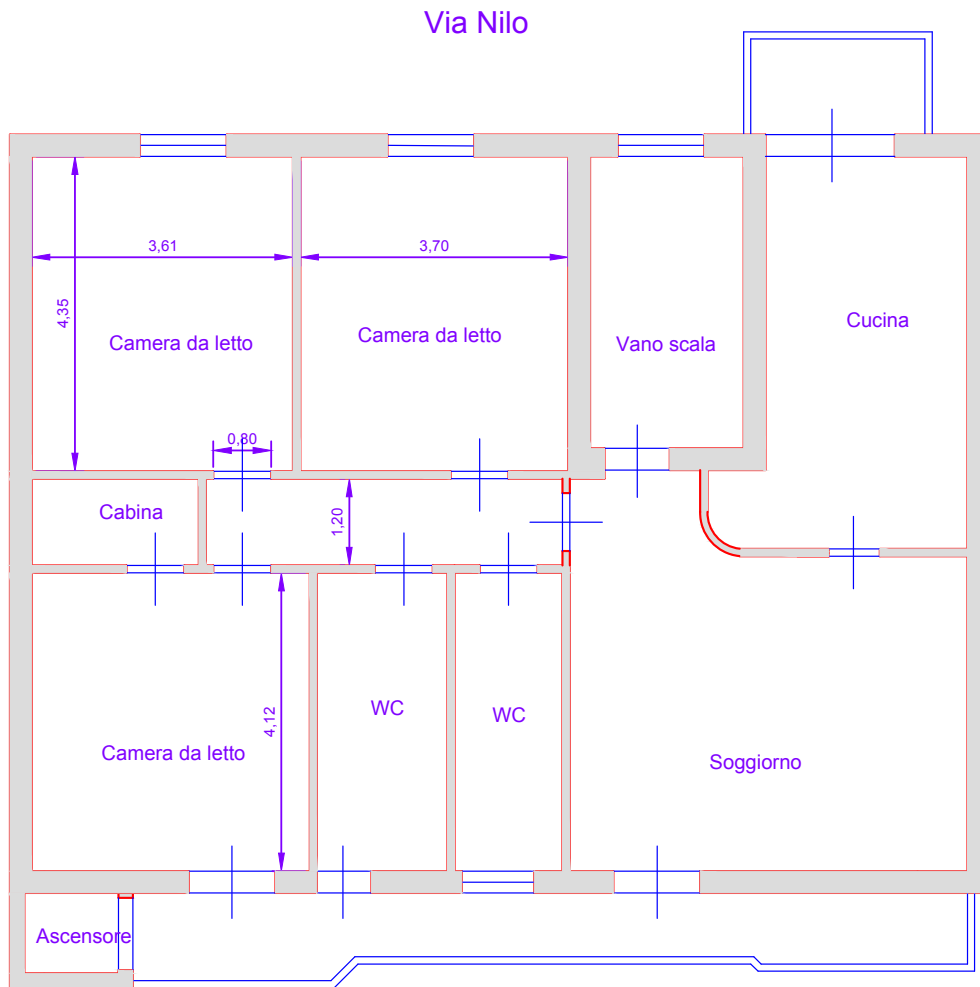
Via Nilo



Via Bologna



Pianta secondo piano
Configurazione assentita
con c.e. in sanatoria n.
1078/2004
Scala 1:100



Via Bologna



Pianta secondo piano
Configurazione attuale
Scala 1:100

MODULARIO
F. fig. tend. 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 585)

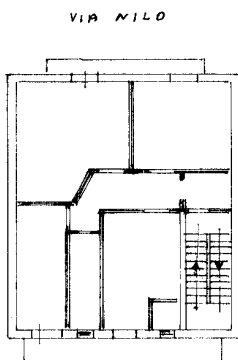
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CELA Via BOLOGNA 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA

C.C. MOSCATO MARIA NATALIA RAGUSA IL 02-11-1933 CF. MSC M RA 335 42 M 163 I

3826



VIA NILO

h. 2.05

PIANTA 1° PIANO VIA BOLOGNA



09079054

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 175
PARTICELLA 659/A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SALVATORE BURGIO

Iscritto all'Albo de I. GEOMETRI

della Provincia di CALTANISSETTA

DATA 10-09-1985

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2016 - Comune di CELA (D960) - < Foglio: 175 - Particella: 659 - Subaltemo: 4 >
VIA NILO n. 13 piano: 2;

10 metri

Ultima planimetria in atti



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**
Provincia di **Caltanissetta**
Comune di **GELA**

Ubicazione intervento

VIA NILO, 13

Proprietà

Cacciatore Anna Maria Concetta

Tecnico
Ing. Nunzio Massimo Cannizzaro
Registro certificatori energetici
Regione Sicilia n.17642



Data elaborazione: 11/09/2017





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



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: CTU

Dati identificativi

Regione:	Sicilia	Zona climatica:	B
Comune:	GELA	Anno di costruzione:	2016
Indirizzo:	VIA NILO, n. 13	Superficie utile riscaldata (m ²):	122,16
Piano:		Superficie utile raffrescata (m ²):	0,00
Interno:		Volume lordo riscaldato (m ³):	418,11
Coordinate GIS:	37,074578 ; 14,235440	Volume lordo raffrescato (m ³):	0,00

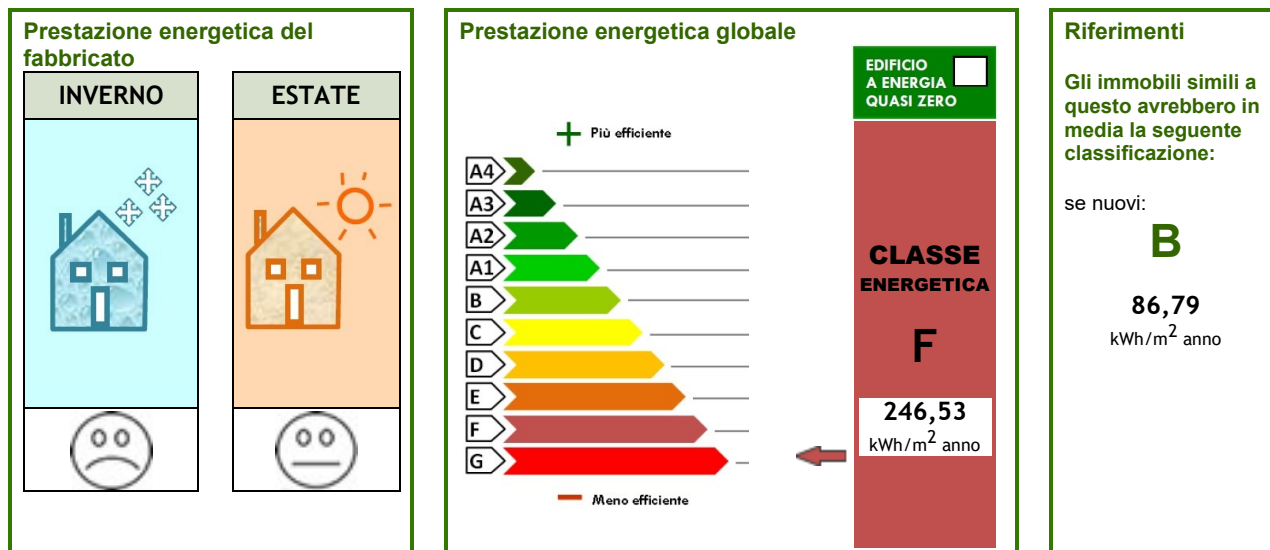
Comune catastale				GELA				Sezione				Foglio				175				Particella				659			
Subalterni	da	4	a	4	da		a			da		a			da		a			da		a					
Altri subalterni																											

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.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



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	218,61 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 246,53
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.992,23 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,84
<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	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 49,43
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o 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					
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	418,11	m ³
S - Superficie disperdente	570,61	m ²
Rapporto S/V	1,36	
EPH,nd	166,2	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,01	-
YIE	0,18	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						0,784 η_H	0,5	212,1
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						0,375 η_W	0,4	34,5
Impianti combinati	Caldaia Standard	2016		Gas naturale (Metano)	24,0	0,888 η_{gn}		
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								

illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



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	Nuccio Massimo Cannizzaro
Indirizzo	vico Don Marco, 20 - 93012 - GELA (CL)
E-mail	
Telefono	
Titolo	Ingenere Civile
Ordine/iscrizione	
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	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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 11/09/2017 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:





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 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, 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.