

Vol-24/2/16

Arch. Orazio Cultreri

via Madonna d'11 - 94100 ENNA (EN)  
orazio.cultreri@quadrato.com - Tel. 339842765

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.**

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**- Esecuzioni Immobiliari -**

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare 32/2015.**

Causa tra:

**Banca di Credito Coop. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia**

contro

Enna, il 22/01/2016

In fede

Depositato nella  
Cancelleria del Tribunale oggi

27-01-2016

IL FUNZIONARIO CANCELLIERO  
IL FUNZIONARIO CANCELLIERO



## INDICE GENERALE

### ❖ RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA (LOTTO A e B)

- **ALLEGATI "1"** (Verbali di Sopralluogo)
  - Allegato 1.1: 1° Verbale di Sopralluogo del 30/11/2015.
  - Allegato 1.2: 2° Verbale di Sopralluogo del 01/12/2015.
  - Allegato 1.3: PEC di avviso (con allegate le ricevute di avvenuta consegna).
- **ALLEGATI "2"** (Ispezione Ipotecaria – Uff. Reg. Beni Immob. di Enna)  
Ispezione per soggetto:  
Elenco sintetico delle Formalità dal 1974 al 2016.

#### ALLEGATI (LOTTO A)

- **ALLEGATI "A1"** (Documentazione Catastale)
  - Allegato A1.1: Estratto di Mappa catastale.
  - Allegato A1.2: Planimetria catastale.
  - Allegato A1.3: Visura Catastale.
- **ALLEGATI "A2"** (Documentazione Tecnica-Urban. Comune di Enna)
  - Allegato A2.1: Istanza di richiesta atti al Comune di Enna del 09/12/15.
  - Allegato A2.2: Copia Nulla-Osta Esecuzione Lavori Prat. n°5 del 06/03/1971.
  - Allegato A2.3: Copia di Autorizzazione di Abitabilità del 31/03/1971.
- **ALLEGATI "A3"** (Rilievi grafici CTU e verifiche)
  - Allegato A3.1: Rilievo dell'immobile di cui alla lett. A, alla data del 30/11/2015.
  - Allegato A3.2: Sovrapposizione del rilievo CTU (rosso) su Planim. Catast. (nero).
- **ALLEGATI "A4"** (Rilievo Fotografico)
- **ALLEGATI "A5"** (A.P.E. → Attestato di Prestazione Energetica)

#### ALLEGATI (LOTTO B)

- **ALLEGATI "B1"** (Documentazione Catastale)
  - Allegato B1.1: Estratto di Mappa catastale.
  - Allegato B1.2: Planimetrie catastali.
  - Allegato B1.3: Visure Catastali.
- **ALLEGATI "B2"** (Documentazione Tecnica-Urban. Comune di Enna)
  - Allegato B2.1: Istanza di richiesta atti al Comune di Enna del 09/12/15.
  - Allegato B2.2: Copia Autorizzazione in Sanatoria (Piscina) n. 6 del 21/01/1995.
  - Allegato B2.3: Copia Concessione Edificio in Sanatoria (Fabbricati) n.185 del 17/02/1995.
  - Allegato B2.4: Copia di richiesta di Certificato di Abitabilità del 31/03/1971.  
(con allegate Dichiarazioni e Certificato Imp. Elettrico e Idrico).
- **ALLEGATI "B3"** (Rilievi grafici CTU e verifiche)
  - Allegato B3.1: Tavolo di sovrapposizione sagome Fabbricati;  
Edifici esistenti autorizzati (in blu), su Aerofoto satellitare (in rosso).
  - Allegato B3.2: Tavolo di sovrapposizione sagome Fabbricati;  
Edifici esistenti autorizzati (in blu), su Mappa Catastale (in rosso).
  - Allegato B3.3: Schema grafico Corpi di fabbrica Regolari e Abusivi; Calcolo Superfici Lorde.
  - Allegato B3.4: Rilievo degli Immobili di cui alla lett. B, alla data del 01/12/2015  
Planimetrie – scale 1:150 e 1:100.
  - Allegato B3.5: Sovrapposizione del rilievo CTU (rosso) su Planim. Catast. (nero).
- **ALLEGATI "B4"** (Rilievo Fotografico)

TRIBUNALE DI ENNA  
- Esecuzioni Immobiliari -

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.**

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2015;**  
Immobili siti in Enna:

**Lotto A** → A1 Fabbricato in via Sant'Agata n°54, piano 2° (Fg. A/39, Part. 8053, Sub. 10, A/3);

**Lotto B** → B1 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 507, Cat. A/3);  
B2 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 508, Cat. C/6);  
B3 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 509, Cat. C/2);  
B4 Terreno in c.da Zagarìa-piano Manelli (Fg. 169, Part. 99);

**Banca di Credito Coop. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia** contro

• **PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Orazio Cultreri**, nato a Piazza Armerina (EN) il 26/06/73 con sede in Aidone (EN) in via Mattarella n°13,

chiamato dal **G.E. Evelia Tricani** come Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe,

prestava giuramento il giorno **13/10/2015** al fine di redigere una perizia tecnica in risposta ai quesiti di stima inerenti gli immobili di cui all'oggetto, previo verifica di regolarità tecnico-urbanistica degli stessi.

Il giorno **09/12/2015** veniva richiesta, e lo stesso giorno concessa, la proroga di gg. 30 sui termini di consegna della Perizia a causa di difficile reperibilità della documentazione tecnico urbanistica inerente gli immobili.

Considerato che gli immobili pignorati, per i quali è stata avanzata l'istanza di vendita, sono distinguibili in n°2 disgiunti lotti, omogenei ed indivisibili ai fini della vendita, nello specifico:

**Lotto A** → A1 Fabbricato in via Sant'Agata n°54, piano 2° (Fg. A/39, Part. 8053, Sub. 10, A/3);

**Lotto B** → B1 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 507, Cat. A/3);  
B2 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 508, Cat. C/6);  
B3 Fabbricato in c.da Zagarìa-piano Manelli, piano T (Fg. 169, Part. 509, Cat. C/2);  
B4 Terreno in c.da Zagarìa-piano Manelli (Fg. 169, Part. 99);

si conviene strutturare la relazione peritale, nonché gli allegati ad essa correlati, in n°2 blocchi che rispecchiano la realtà del **Lotto A** e quella del **Lotto B** per come di seguito esposto, allo scopo di agevolare la comprensione nonché le operazioni di vendita degli stessi.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano 2° - Scala "A"	H = mt 2,90	Superficie Lorda = mq 128,00 Superficie Netta = mq 111,00

L'Unità Immobiliare, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- **Gli infissi esterni** sono in pvc di colore chiaro, corredati da vetri camera e da tapparelle avvolgibili in pvc, oltre che da zanzariere; lo stato della loro manutenzione è buono.
- **Le pareti divisorie** sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate al civile, tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
- **La pavimentazione** di tutti gli ambienti è in parquet di colore scuro e di ottima qualità, ad eccezione degli ambienti bagni e cucina che presentano una pavimentazione in gres porcellanato; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.
- **Le porte** di collegamento interno sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione; la porta d'ingresso è blindata.
- **Gli impianti** (elettrico, idrico), sono a norma ed adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia per interni a gas-metano; n°3 condizionatori a pompa di calore garantiscono il raffrescamento estivo oltre che un eventuale integrazione al riscaldamento invernale. L'approvvigionamento idrico è garantito da n°2 vasche di riserva di lit 2.000+ lit 1.000 (vedi foto A19 e A20).
- **L'illuminazione artificiale** dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.

Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.

Il grado di rifiniture interne è di qualità medio-alta.

#### ❖ **RISPOSTE AI QUESITI**

Il C.T.U., premesso di:

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver richiesto ed esaminato la documentazione ipotecaria presso l'Ufficio Registro Beni Immobiliari di Enna;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base dei sopralluoghi effettuati;
- aver reperito informazioni dalla proprietaria sig.ra
- aver reperito e verificato la giusta rispondenza dei dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di visura, mappa e planimetria al Catasto di Enna;
- essersi recato all'UTC ed all'ufficio dell'Archivio del Comune di Enna allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia, l'esistenza del *Certificato di Abitabilità* dell'immobile, e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti dell'esecutata ed inerenti l'immobile in oggetto;

**CIÒ PREMESSO**

si forniscono le risposte esaurienti circa ai gruppi omogenei di domande, così come poste dal Giudice per l'esecuzione al fine di fornire un quadro completo, sintetico e di facile consultazione.

❖ **RISPOSTE**

- L'immobile **Appartamento** è individuato al Comune di Enna, in via Sant'Agata n° 54, riportato al N.C.E.U. al foglio 39/A, part. 8053, sub. 10, cat. A/3, classe 4, di n° 6 vani, con rendita € 409,03 (vedi Allegato A1), con quota di proprietà per 1/1
- Si sono riscontrate lievi difformità tra la rappresentazione planimetrica Catastale e lo stato di fatto ad oggi rilevato (vedi allegato A3.2), consistenti in modifiche degli accessi interni agli ambienti ed alle differenti posizioni di alcune tramezzature.  
Ai fini della vendita, si rende necessario presentare l'aggiornamento planimetrico (n°1 DOCFA) allo scopo di rappresentare lo stato di fatto ad oggi (vedi allegato A3.1).  
Il costo tecnico stimato per tale prestazione professionale è pari ad:  
**€ 800 + (incassa 4% + IVA 22%) + (tributi speciali catastali e imposte di bollo € 50) = € 1.065,04**
- Sotto il profilo urbanistico-edilizio, dalle ricerche effettuate agli uffici del Comune di Enna, l'immobile risulta in regola in quanto è dotato di giusto Nulla-Osta per l'esecuzione dei lavori (variante di assestamento finale) prat. 5 del 06/03/1971 e giusto Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 31/03/1971 (vedi allegato A2).
- L'immobile **non è locato**; è abitato saltuariamente dalla debitrice;
- Quanto alla vendita del bene pignorato, facente parte di questo **Lotto "A"**, si precisa che non è possibile configurare alcuna soluzione di vendita frazionata dello stesso.
- L'esame della documentazione ipotecaria (vedi allegato 2) richiesta per soggetto a nome di [REDACTED] con l'elenco delle formalità dal 1974 al 2016, ha prodotto l'inesistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quella in oggetto;
- È stato redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi della D.lgs. 19 Agosto 2005 n° 192 e s.m.i., dalla quale emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'appartamento è pari a: **183,1 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "E"**.

<b>SCHEDA IDENTIFICATIVA "APPARTAMENTO" (Lotto A)</b>	
<b>Identificativi catastali</b>	Fg. 39/A, part. 8053, sub. 10, cat. A/3, classe 4, n° 6 vani, con rendita € 409,03; Piano 2°
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Anno di costruzione</b>	1971
<b>Stato di conservazione</b>	Buono
<b>Superficie Lorda</b>	mq 128 + (n°2 balconi; → tot. mq 5)
<b>Superficie Netta</b>	mq 111
<b>Classe Energetica (A.P.E.)</b>	Classe "E" → 183,1 (kWh/mq anno)
<b>Valore Commerciale</b>	<b>€ 290.000</b>

## STIMA DELL'IMMOBILE

### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA:

La valutazione dell'immobile, avendo in possesso dei dati desunti in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le agenzie immobiliari su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione delle pubblicazioni su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle Banche dati delle quotazioni immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

sarà effettuata secondo parametri riferiti al valore di mercato, ottenuta con il procedimento di stima sintetico-comparativo parametrico; il riferimento fondamentale considerato, è il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una libera contrattazione di compravendita.

Assumendo come parametro di riferimento il "metro quadrato" ed una volta scelto il valore unitario medio di massima frequenza, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto al valore unitario medio di beni simili di riferimento.

Il criterio di stima adottato risponde all'impossibilità di trovare un bene recentemente venduto che rispecchia perfettamente le caratteristiche del bene in oggetto e che possa direttamente costituire un valore commerciale di "sicura" attendibilità e applicabilità.

### VALUTAZIONE:

La zona in cui si ubica l'**Appartamento** è una zona centrale e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (palazzine condominiali) promiscua ad attività commerciali e ad uffici ai piani bassi.

Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per come rilevato e descritto (vedi allegato A3), si giungerà al più probabile valore commerciale del bene, ritenendo equo ed opportuno adottare un valore unitario medio di massima frequenza "**V<sub>u</sub>**" (riferito ad un metro quadro di superficie lorda):

- "**V<sub>u</sub>**" riferito ad immobili simili è pari a **€/mq 1.950**;

Tale valore sarà di volta in volta variato in funzione dell'applicazione di coefficienti moltiplicatori "correttivi" positivi (1,01 → 1,20) o negativi (0,99 → 0,80), che tengono conto della oggettiva comparazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto con quelle degli altri immobili simili, dal quale è stato possibile estrapolare il valore unitario di massima frequenza.

Nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità edilizia abitativa, i balconi incidono per 1/3.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (APPARTAMENTO)		
Appartamento (superficie lorda)		= mq 128,00
Balconi	5,00 x 1/3	= mq 1,70
<b>Superficie Commerciale Convenzionale (Appartamento)</b>	<b>Tot. (arrotondata)</b>	<b>= mq 130,00</b>

**STIMA IMMOBILIARE (APPARTAMENTO)**

CARATTERISTICHE (APPARTAMENTO)	Coefficienti
Vetustà	0,96
Ubicazione	1,10
Accessibilità	1,00
Area di pertinenza esterna all'immobile	1,00
Grado di finitura esterna	0,98
Grado di finitura interna	1,08
Esposizione	0,90
Luminosità	1,04
Panoramicità	0,90
Fruibilità spazi interni	1,02
Dotazione impiantistica	1,08
Presenza ascensore	1,10
<b>P = Parametro medio dei Coefficienti</b>	<b>1,14</b>

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il  $V_U$

$$P_{(\text{appartamento})} = 1,14$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC(\text{appartamento})} = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 1.950 \times 1,14 = \text{€}/\text{mq } 2.223$$

$V_{UC}$  (Valore unitario corretto)                       $V_U$  (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$$V = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 2.223 \times \text{mq } 130 = \text{€ } 288.990 \text{ arrotondato a } \text{€ } 290.000$$

$V$  (Valore Appartamento)                       $S_L$  (Superficie Lorda Appartamento)

hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

- **Le porte** di collegamento interno sono in legno massello e si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione; la porta d'ingresso è in ferro con imbottitura interna d'arredo.

- **Gli impianti** (elettrico, idrico), sono a norma ed adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia per interni a gas-metano; anche il camino presente nel salotto è alimentato a gas-metano; n°3 condizionatori a pompa di calore nella zona notte e n°2 nella zona giorno garantiscono il raffrescamento estivo oltre che un eventuale integrazione al riscaldamento invernale. L'approvvigionamento idrico è garantito da vasche di riserva di lt 6.000.

- **L'illuminazione artificiale** dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.

Vi è la dotazione di un sistema di allarme di video-sorveglianza con avvisatore acustico, con telecamere esterne e sensori interni.

Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.

Il grado di rifiniture interne è di qualità medio-alta.

Nella zona retrostante e a piano terra, si colloca un ambiente denominato **Locale tecnico 1 (Regolare)** di mq 8,00 lordi, in parte seminterrato, destinato ad ospitare la caldaia a gas e fare anche da deposito, con accesso indipendente esterno.

A fianco si colloca un altro piccolo ambiente non previsto in progetto, denominato **Locale tecnico 2 (Abusivo)** di mq 2,00 lordi, con accesso indipendente esterno.

- **VERANDA (Abusiva)**, è un ambiente a piano terra che collega il vano Cucina con il locale Deposito-Forno ed è costituita da una struttura a tetto a n° 1 falda inclinata con travi portanti in legno, sormontate da tavolato ligneo e da un manto di copertura costituito da coppi alla "siciliano". Perimetralmente le ampie pareti vetrate sono costituite da telai in alluminio preverniciato e vetri-camera.

Internamente la pavimentazione è in cotto e le pareti opache sono opportunamente tinteggiate con idropittura.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 24,00 coincidente alla superficie netta in quanto le pareti vetrate, non incidono sulla computazione della stessa; l'altezza netta interna, sulla zona bassa, è di mt 2,30 mentre quella massima, sulla parete opposta, è di mt 3,18.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE (Veranda)		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano T	H <sub>MIN</sub> = mt 2,30 H <sub>MAX</sub> = mt 3,18	Superficie Lorda = mq 24,00 Superficie Netta = mq 24,00

- **DEPOSITO-FORNO (Regolare)** è un ambiente molto piccolo a piano terra ed è costituito da una struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero cemento a n° 1 falda inclinata sormontata da coppi alla "siciliano". I muri esterni risultano intonacati e completi di strato di pittura chiara. L'illuminazione e l'aerazione naturale è garantita da n° 1

finestra posta sulla parete di fondo. Parte del volume risulta interrato in quanto si adagia su una porzione di terreno in pendenza. Oggi è adibito a lavanderia e deposito.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 6,20 mentre la superficie netta del locale è pari a mq 4,00; l'altezza netta interna sulla zona d'ingresso è di mt 2,25 mentre quella sulla parete di fondo è di mt 1,92.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE (Deposito-Forno)		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano T	H <sub>MAX</sub> = mt 2,25 H <sub>MIN</sub> = mt 1,92	Superficie Lorda = mq 6,20 Superficie Netta = mq 4,00

Esternamente ed addossato alla parete nord si colloca uno spazio a Tettoia (Abusiva) di mq 6,00 lordi a falda inclinata, sormontata da coppi alla "siciliana" e sorretta da n° 2 colonne in mattonchi di cotto rosso.

- **GARAGE (Regolare)**, si compone di n° 1 piano fuori terra ed è costituito da una struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero cemento a n° 1 falda inclinata sormontata da coppi alla "siciliana". Le grondaie ed i pluviali sono in pvc. I muri esterni risultano intonacati e completi di strato di pittura chiara. Parte del volume risulta interrato in quanto si adagia su una porzione di terreno in pendenza.

Internamente è stata realizzata una piccola porzione di soppalco di mq 7,40 non prevista in progetto.

Il portone d'ingresso è costituito da n° 4 ante in lamiera di ferro opportunamente verniciate.

A garantire un minimo di aerazione e di illuminazione naturale è n° 1 finestra posta sulla parete prospiciente all'abitazione.

La pavimentazione è in gres-porcellanato mentre le pareti interne sono tinteggiate con pittura murale di colore bianco.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 33,00 mentre la superficie netta del locale è pari a mq 29,00; l'altezza netta interna sulla zona d'ingresso è di mt 2,50 mentre quella massima sulla parete di fondo, nella quale insiste il soppalco, è di mt 3,60.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE (Garage)		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano T	H <sub>MAX</sub> = mt 3,60 H <sub>MIN</sub> = mt 2,50	Superficie Lorda = mq 33,00 Superficie Netta = mq 29,00

Nella zona retrostante, quasi interamente interrato, si colloca il locale denominato Legnaia (Abusiva) di mq 18,60 lordi, che ha accesso dalla scala che percorre lateralmente il vano Garage. La struttura è in muratura portante con solaio di copertura in travetti d'acciaio e laterizio, sormontato da coppi alla "siciliana"; il tutto lasciato a rustico.

- DEPENDANCE (Abusiva)** è un ambiente a piano terra, completamente autonomo e staccato dagli altri corpi di fabbrica, costruita sulla linea di confine con altra proprietà ad est ed accessibile da un viottolo interno al fondo. All'interno lo spazio è ripartito in un ambiente d'ingresso di mq 6,30 e di un successivo ambiente destinato a Bagno-Sauna, con la presenza di una cella sauna, una doccia e agli altri pezzi di arredo-sanitario.

La struttura portante è costituita da una intelaiatura in legno; la copertura è ad n° 1 falda inclinata con travi portanti in legno, sommontate da tavolato ligneo e da un manto di copertura costituito da tegole alla "portoghese". Le pareti esterne sono interamente composte da mezzi tronchi da rivestimento mentre internamente opportunamente intonacate e tinteggiate di bianco. La pavimentazione è in ceramica.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 18,00 mentre la superficie netta dei locali è pari a mq 13,50; l'altezza netta interna sulla zona d'ingresso è di mt 2,40 mentre quella sulla parete di fondo è di mt 3,00.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE (Dependance)		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano T	H <sub>MIN</sub> = mt 2,40 H <sub>MAX</sub> = mt 3,00	Superficie Lorda = mq 18,00 Superficie Netta = mq 13,50

#### ❖ RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., premesso di:

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver richiesto ed esaminato la *documentazione ipotecaria* presso l'Ufficio Registro Beni Immobiliari di Enna;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base dei sopralluoghi effettuati;
- aver reperito informazioni dalla proprietaria sig.ra *Lentini Adele Maria*;
- aver reperito e verificato la giusta rispondenza dei dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di *visure, mappa e planimetrie* al Catasto di Enna;
- essersi recato all'UTC ed all'ufficio dell'Archivio del Comune di Enna allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia, l'esistenza del *Certificati di Abitabilità e/o Agibilità* dell'immobile, e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti dell'esecutata ed inerenti l'immobile in oggetto;

#### CIÒ PREMESSO

si forniscono le risposte esaurienti circa ai gruppi omogenei di domande, così come poste dal Giudice per l'esecuzione ai fini di fornire un quadro completo, sintetico e di facile consultazione.

## ❖ **RISPOSTE**

- **Gli immobili:**

- [Abitazione] Fg. 169, part. 507, cat. A/3, classe 2, di n° 7 vani, con rendita € 375,98;
- [Garage] Fg. 169, part. 508, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 29, con rendita € 67,40;
- [Deposito] Fg. 169, part. 509, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 4, con rendita € 13,63;
- [Terrero] Fg. 169, part. 99, seminativo di cl. 3, sup. m 2026, con redd. D. € 7,32 e A. € 1,67;

con quote di proprietà per 1/1 intestati

- Si è riscontrato una **rilevante difformità** tra la posizione dei fabbricati rappresentati in *Estratto di Mappa Catastale* e la reale area di sedime degli stessi. Inoltre, anche i confini, per come realmente realizzati, non risultano rispondenti a quanto rappresentato in *Mappa catastale* (vedi Allegato 83.1 e 83.2).

Pertanto, ai fini della vendita, si reputa indispensabile procedere alla redazione di un nuovo tipo mappale di rettifica del precedente (n°1 PREGEO) con rilievo topografico, allo scopo di rappresentare il reale stato dei luoghi.

Il costo tecnico stimato inerente tale operazione è pari ad:

€ 1.500+(Inarcassa 4%+IVA 22%)+(tributi speciali catastali e imposte di bollo € 109) = € 2.012,20

- Si sono riscontrate delle difformità tra la rappresentazione *planimetrica Catastale* e lo stato di fatto ad oggi rilevato (vedi allegato 83.5), consistenti in differenti misure e posizioni delle partizioni interne.

Ai fini della vendita, si rende necessario presentare l'aggiornamento planimetrico (n°3 DOGFA) allo scopo di rappresentare il reale stato dei luoghi (vedi allegato 83.4).

Il costo tecnico stimato inerente tale operazione è pari ad:

€ 1.600+(Inarcassa 4% + IVA 22%) + (tributi speciali catastali e imp. di bollo € 150) = € 2.180,08

- Sotto il profilo urbanistico-edilizio, dalle ricerche effettuate agli uffici del Comune di Enna sugli immobili presenti, risulta rilasciata la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art.13 della L.47/85) N°6 del 21/01/1995 (vedi allegato 82.2). → **Piscina**
- Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) N°185 del 17/02/1995 (vedi allegato 82.3). → **Abitazione - Garage - Deposito**
- Richiesta Certificato di Abitabilità (con allegate dichiarazioni e Certificazioni) del 13/06/2013 (vedi allegato 82.4). → **Abitazione**

Oltre ai fabbricati realizzati con regolari rilasci di atti abilitativi quali *Concessioni ed Autorizzazioni edilizie* in via ordinaria o in sanatoria, ne sono stati abusivamente realizzati altri insanabili (*Legnaia, Veranda, Tettoia e Dependance*) (vedi allegato 83.2) in quanto non rientrano all'interno di possibili sanatorie edilizie oggi in essere.

Per quanto summenzionato, per gli immobili abusivamente realizzati si dovrà provvedere alla demolizione degli stessi per il riordino ed il ripristino di una situazione di regolarità sotto un profilo tecnico-urbanistico.

Le volumetrie degli abusi descritti si computano in:

- a) Abuso 1: Locale destinato a *Legnaia*: mq 18,60 x H 2,40 = mc 45,00
- b) Abuso 2: Locale destinato a *Veranda*: mq 24,00 x H 2,75 = mc 66,00
- c) Abuso 3: Locale destinato a *Dependance*: mq 18,00 x H 2,70 = mc 49,00
- d) Abuso 4: Area destinato a *Tettoia*: mq 6,00 = mq 6,00

I costi di demolizione edile per i fabbricati di cui sopra, comprensivi di trasporto a rifiuto del materiale di risulta oltre che dei costi di accesso alla discarica autorizzata, si stimano in: € 6.000,00.

**I beni oggetto di pignoramento possono essere posti in vendita a condizione che vengano preventivamente demolite le opere abusivamente realizzate, al fine di ripristinare le condizioni di regolarità, conformemente a quanto sanato ed accatastato.**

- Quanto alla vendita dei beni pignorati facenti parte di questo *Lotto "B"*, si precisa che non è possibile configurare alcuna soluzione di vendita frazionata degli stessi.
- La richiesta del rilascio del *Certificato di Abitabilità* avanzata esclusivamente per l'edificio residenziale (Part. 507), ad oggi non risulta evasa a causa di una volontaria sospensione da parte della proprietaria

I costi relativi alla richiesta di rilascio del *Certificato di Abitabilità/Agibilità* inerente tutti i corpi di fabbrica regolari (part.lla 507, 508, 509), ammontano alle sole spese tecniche di presentazione della pratica, consistenti in:

€ 800+(Inarcassa 4% + IVA 22%) = €1.015,04

I diritti di segreteria di € 150 e la *tassa di Autorizzazione allo scarico* di € 60 risultano, per come dagli atti in possesso all'UTC, già pagate.

- Gli immobili **non sono locati**; costituiscono abitazione principale per la proprietaria
- L'esame della documentazione ipotecaria (vedi allegato 2) a nome di \_\_\_\_\_, con l'elenco sintetico delle formalità dal 1974 al 2016, ha prodotto l'inesistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quella in oggetto.

<b>SCHEDA IDENTIFICATIVA "ABITAZIONE + PERTINENZE" (Lotto B)</b>	
<b>Identificativi catastali (Abitazione)</b>	Fg. 169, part. 507, cat. A/3, classe 2, n° 7 vani, con rendita € 375,98; Piano T-1°
<b>Identificativi catastali (Pertinenze)</b>	- Garage Fg. 169, part. 508, cat. C/6 - Deposito Fg. 169, part. 509, cat. C/2
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Anno di costruzione</b>	1972
<b>Stato di conservazione</b>	Buono
<b>Superficie Lorda (P.T. e P.1°)</b>	mq 179 + (n°1 balcone di mq 9)
<b>Superficie Netta</b>	mq 139
<b>Pertinenze (Fabbricati)</b>	- Garage (S.L. mq 33) (S.N. mq 29) - Deposito (S.L. mq 6) (S.N. mq 4) - Locale Tecnico-1 (S.L. mq 8) (S.N. mq 6)
<b>Pertinenze (Aree esterne)</b>	- Piscina (mc 100 circa) - Terreno di mq 2.026 (sistemato a giardino)
<b>Classe Energetica (A.P.E.)</b>	da redigere
<b>Valore Commerciale</b>	€ 448.000 → (360.000 + 33.000 + 55.000)

## **STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:**

La valutazione degli immobili, avendo in possesso dei dati desunti in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le *agenzie immobiliari* su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione delle pubblicazioni di riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle Banche dati delle quotazioni Immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

sarà effettuata secondo parametri riferiti al *valore di mercato*, ottenuto con il procedimento di stima *sintetico-comparativo parametrico*; il riferimento fondamentale considerato, è il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una libera contrattazione di compravendita.

Assumendo come parametro di riferimento il "*metro quadrato*" ed una volta scelto il *valore unitario medio di massima frequenza*, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto al *valore unitario medio* di beni simili di riferimento.

Il criterio di stima adottato risponde all'impossibilità di trovare un bene recentemente venduto che rispecchia perfettamente le caratteristiche del bene in oggetto e che possa direttamente costituire un valore commerciale di "sicura" attendibilità e applicabilità.

### **VALUTAZIONE:**

La zona in cui si ubica l'immobile, contrada Zagaria piano Monelli, è una zona semi-rurale, sita in prossimità del villaggio Pergusa, territorio di Enna.

Il contorno è caratterizzato da tipologie edilizie simili a quella in oggetto: abitazioni residenziali stagionali (originariamente fabbricati rurali) che insistono su appezzamenti di terreni mediamente estesi che asservono l'edificio. Spesso gli edifici insistenti sulla zona, presentano caratteristiche di finiture classificabili medio/buone, che innalzano qualitativamente il livello di classificabilità degli stessi.

Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per come rilevati e descritti (vedi allegati B3 e B4), si giungerà al più probabile valore commerciale dei beni, ritenendo equo ed opportuno adottare un *valore unitario medio di massima frequenza "V<sub>u</sub>"* (riferito ad un metro quadro di Sup. lorda):

- "**V<sub>u</sub> Residenziale**" riferito a residenze è pari a **€/mq 1.650**;
- "**V<sub>u</sub> non Residenziale**" riferito a depositi, garage, loc. tecnici e simili, è pari a **€/mq 620**;

Detti valori, considerando la modesta entità di estensione planimetrica del terreno che ospita i fabbricati, tengono conto intrinsecamente del valore del terreno stesso e di tutte le aree esterne di diretta pertinenza degli ambienti ad uso abitativo, escluso la presenza della piscina in quanto costituendo una rarità, la stessa sarà stimata a parte ed aggiunta al compendio di stima complessivo.

Tali valori saranno di volta in volta variati in funzione dell'applicazione di coefficienti moltiplicatori "correttivi" positivi (1,01 → 1,20) o negativi (0,99 → 0,80), che tengono conto della oggettiva comparazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto con quelle degli

altri immobili simili, dal quale è stato possibile estrapolare il valore unitario di massima frequenza.

Si premette che in appresso, gli immobili oggetto di valutazione commerciale saranno esclusivamente quelli realizzati conformemente alle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie sopramenzionate, escludendo i corpi di fabbrica abusivamente realizzati (Legnaia, Veranda, Tettoia e Dependance) e per i quali, data l'impossibilità di regolarizzarli, si provvederà alla loro demolizione.

#### STIMA IMMOBILIARE (ABITAZIONE)

Nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità edilizia abitativo, i balconi incidono per 1/3.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (RESIDENZIALE)	
Residenza (superficie lorda)	= mq 179,00
Balconi	9,00 x 1/3 = mq 3,00
<b>Superficie Commerciale Convenzionale (Residenziale)</b>	<b>Tot. (arrotondato) = mq 182,00</b>

CARATTERISTICHE (RESIDENZA)	Coefficienti
Vetustà	0,94
Ubicazione	1,06
Accessibilità	1,00
Area di pertinenza esterna all'immobile	1,12
Grado di finitura esterna	0,93
Grado di finitura interna	1,08
Esposizione	0,93
Luminosità	1,03
Panoramicità	1,02
Fruibilità spazi interni	1,02
Dotazione impiantistica	1,07
<b>P = Parametro medio dei Coefficienti</b>	<b>1,20</b>

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il  $V_U$ :

$$P_{(Abitazione)} = 1,20$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC (Abitazione)} = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 1.650 \times 1,20 = \text{€}/\text{mq } 1.980$$

$V_{UC}$  (Valore unitario corretto)                       $V_U$  (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ottiene applicando la seguente formula:

$$V = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 1.980 \times \text{mq } 182 = \text{€ } 360.360 \text{ arrotondato a } \text{€ } 360.000$$

$V$  (Valore Abitazione)                       $S_L$  (Superficie Lorda Abitazione)

**STIMA IMMOBILIARE (Garage, Deposito-Forno e Locale Tecnico-1)**

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (NON RESIDENZIALE)	
Garage (superficie lorda)	= mq 33,00
Deposito-Forno (superficie lorda)	= mq 6,20
Locale Tecnico 1 (superficie lorda)	= mq 8,00
<b>Superficie Commerciale Convenzionale (non Residenziale)</b>	<b>Tot.(arrotondato) = mq 47,00</b>

CARATTERISTICHE (GARAGE, DEPOSITO E LOCALE TECNICO-1)	Coefficienti
Vetustà	0,96
Accessibilità	1,03
Grado di finitura esterna	0,98
Grado di finitura interna	1,12
Fruibilità spazi interni	1,03
<b>P = Parametro medio dei Coefficienti</b>	<b>1.12</b>

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il  $V_U$ :

$$P_{(\text{Valore non Residenziale})} = 1,12$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC(\text{non Residenziale})} = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 620 \times 1,12 = \text{€}/\text{mq } 694$$

$V_U$  (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato degli immobili, si ottiene applicando la seguente formula:

$$V = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 694 \times \text{mq } 47 = \text{€ } 32.618 \text{ arrotondato a } \text{€ } 33.000$$

V (Valore non Residenziale)                       $S_L$  (Superficie non Residenziale)

**STIMA IMMOBILIARE (Piscina)**

Quanto alla valutazione della piscina, si procede con il metodo di stima diretta a corpo.

I dati presi in considerazione per la formulazione del prezzo sono i seguenti:

- fattori intrinseci: dati geometrici, materiali da costruzione, rifiniture, accessori, locale impianti, etc;
- fattori estrinseci: esposizione, panoramicità, disponibilità ed ampiezza di aree di diretta pertinenza (solarium, zona relax, zona colazione etc), disponibilità di locali a servizio (wc, spogliatoi, etc).

Avendo valutato quanto sopra ed avendo sentito la sig. Lentini Adele Maria (proprietaria-debitrice) in riferimento alle caratteristiche costruttive della stessa piscina, di mc 100 circa, si conviene stabilire che il valore di mercato da attribuire è il seguente:

➤ **Piscina = € 55.000**

# Rilievo CTU del 30/11/2015

## PIANTA P.2° (appartamento)

- scala 1:100 -

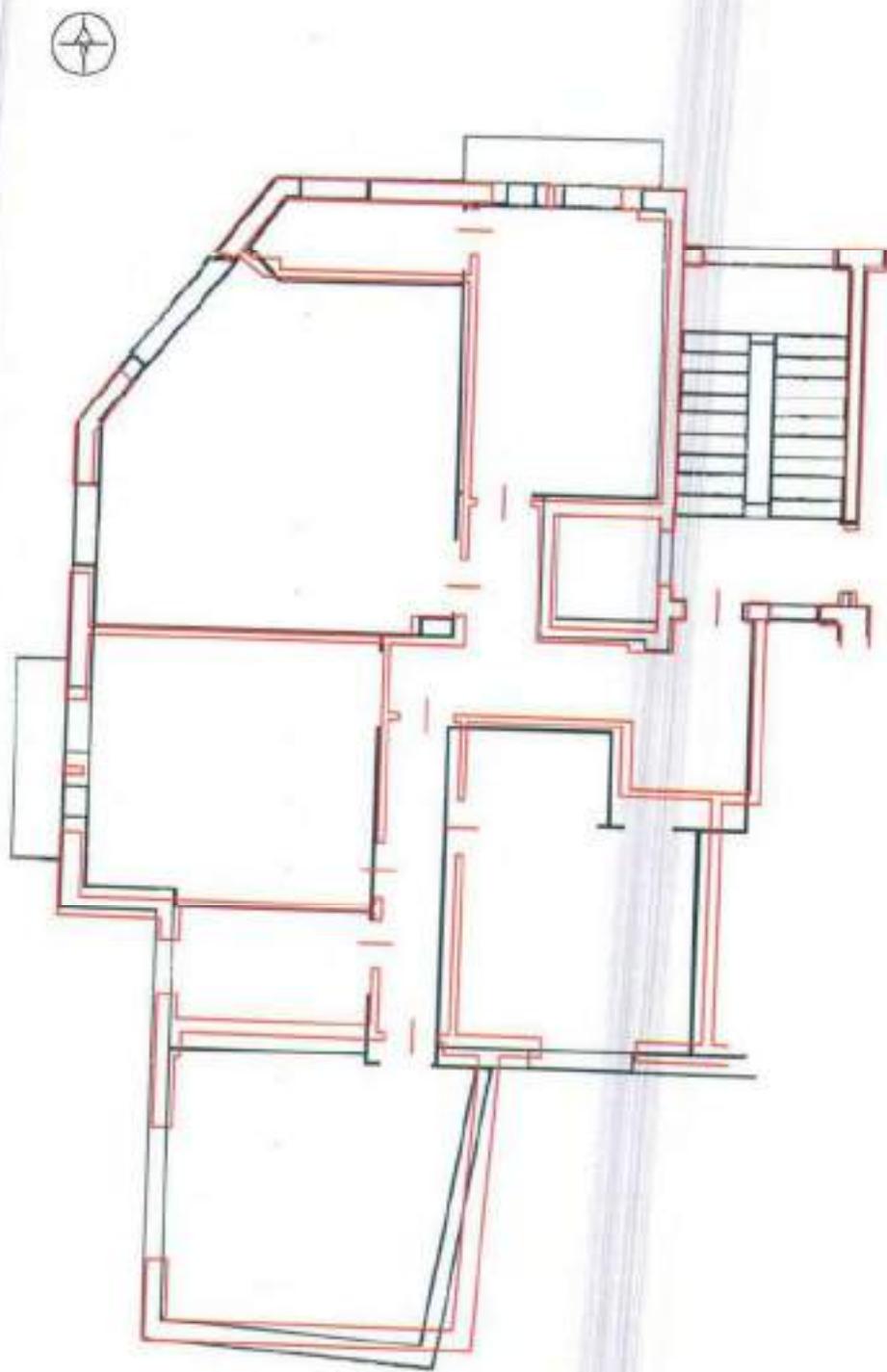


CALCOLO SUPERFICI	
Letto 1	mq 16,48
Letto 2	mq 16,28
Bagno 1	mq 4,70
Bagno 2 + Lavand.	mq 3,28
Studio	mq 12,20
Cucina	mq 7,00
Soggiorno	mq 12,00
Disimpegno 1	mq 10,00
Disimpegno 2	mq 4,00
Soggiorno + Bagno	mq 11,00
Superficie Lenta	mq 19,00
P. 2 balconi	
	mq 20,00

Sovrapposizione rilievo CTU (in rosso) su Planimetria catastale (nero)

PLANTA P. 2° (appartamento)

- scala 1:100 -



ALLEGATI "A4"

## ALLEGATI "A4"

(Rilievo Fotografico – Lotto A)

**Appartamento** via Sant'Agata n°54, piano 2° (Fig. A/39, Part. 8053, Sub. 10, A/3)



FOTO A1 (dall'ingresso condominiale - via Sant'Agata)



FOTO A2 (dall'ingresso condominiale - via Sant'Agata)



**FOTO A3** (*disimpegno 1 - zona d'ingresso appartamento*)



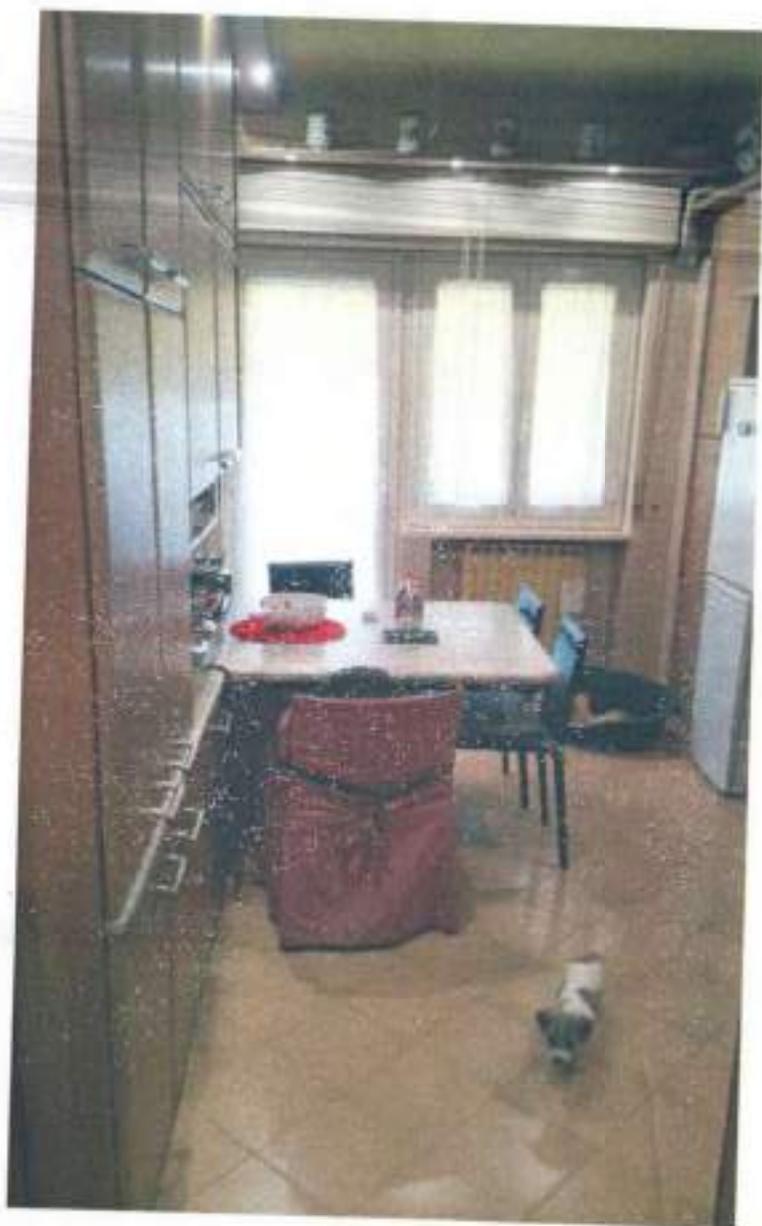
**FOTO A4** (*disimpegno 1 - zona giorno*)



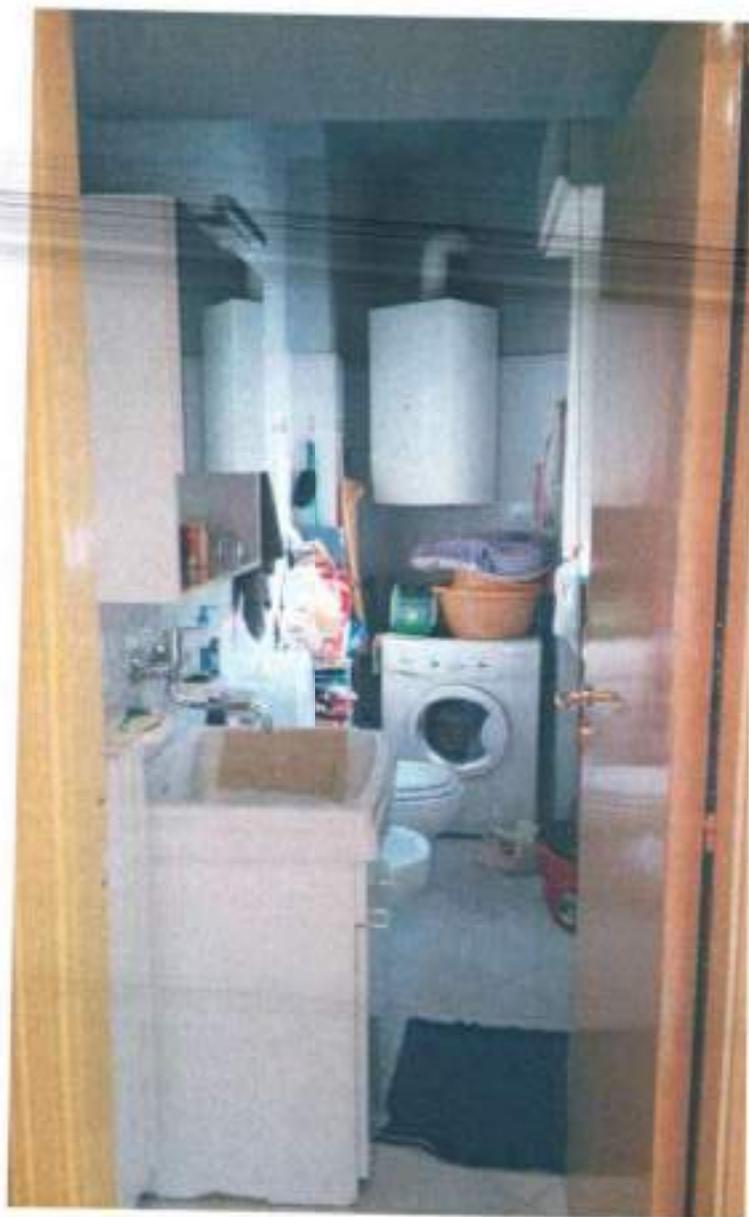
**FOTO A5** (*disimpegno 2 - zona notte*)



**FOTO A6** (*cucina*)



**FOTO A7** (cucina)



**FOTO A8** (bagno 2 - lavanderia)



**FOTO A9** (salotto)



**FOTO A10** (salotto)



**FOTO A11** (Camera da letto 1 - matrimoniale)



**FOTO A12** (Camera da letto 1 - matrimoniale)



**FOTO A13** (*bagno 1*)



**FOTO A14** (*bagno 1*)



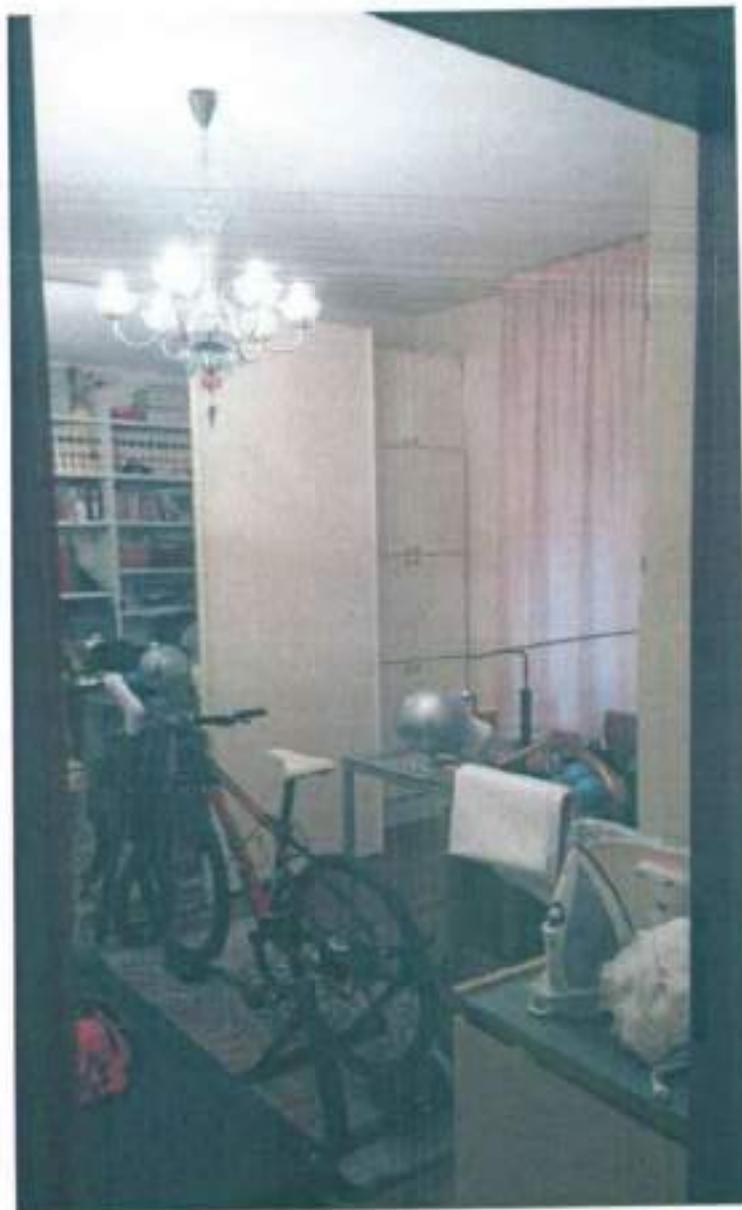
**FOTO A15** (Camera da letto 2)



**FOTO A16** (Camera da letto 2)



**FOTO A17** (Studio)



**FOTO A18** (Studio)



**FOTO A19** (*Balcone 1 - vasca di riserva idrica*)



**FOTO A20** (*Balcone 2 - vasca di riserva idrica*)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL 14/01/2026

APE

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E,1

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 12

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

### Dati identificativi

Regione: Sicilia  
Comune: Enna  
Indirizzo: via San'Agata n. 58  
Piano: 2°  
Interno:  
Coordinate GIS: 36,5697 / 14,2743

Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1971  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 111  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 111  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 434  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 434

Comune catastale	Enna		Sezione		A	Foglio		39	Particella		8053
Subaltemi	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a	
Altri subaltemi											

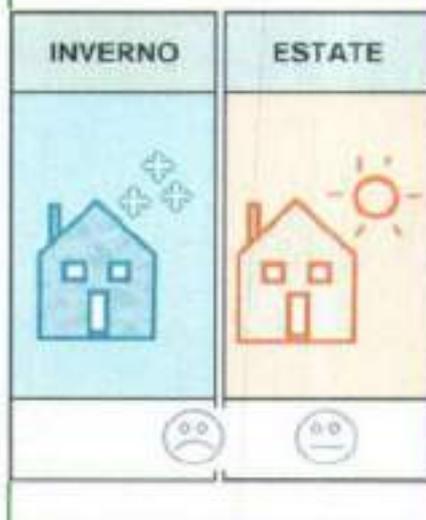
### Servizi energetici presenti

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

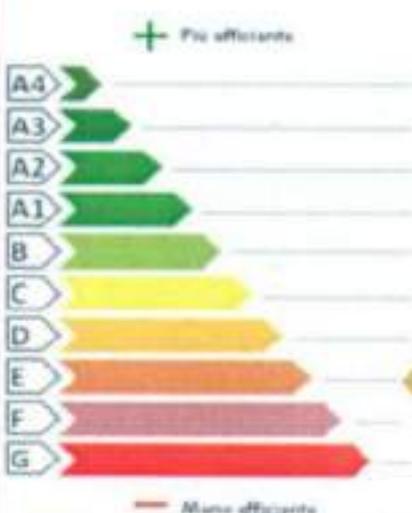
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



### Prestazioni energetiche globali



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA E**

183,1

kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

82,3

Se esistenti:

183,1



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 14/01/2028



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (kWh)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2268	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>g,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>183,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	13713	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>g,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>24,4</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>36,2</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## 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 <sub>g,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>ENV1</sub>	Cappotto esterno	SI	8,9	E - EP <sub>g,nren</sub> = 165,5	<b>B</b>  93,6 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>ENV3</sub>	Infilssi certificati	SI	0,0	G - EP <sub>g,nren</sub> = 281,8	
R <sub>ENV3</sub>		SI	0,0	G - EP <sub>g,nren</sub> = 281,8	
R <sub>ENV4</sub>					
R <sub>ENV5</sub>					
R <sub>ENV6</sub>					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL 14/01/2028



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	434	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	158	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,36	
EP <sub>rend</sub>	62,3	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>rend,ed</sub> /A <sub>rend,ed,ref</sub>	0,087	-
Y <sub>ed</sub>		W/m <sup>2</sup> 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		EP <sub>rend</sub>	EP <sub>rend,ref</sub>
Climatizzazione invernale	Simulato						η <sub>in</sub>		
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	Pompe di calore			En. Elettrica	24	0,52	η <sub>cl</sub>	21,8	30,5
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato					0,89	η <sub>hw</sub>		
Impianti corinai	Caldala autonoma			Gas naturale	24	0,63	η <sub>hw</sub>	2,6	152,6
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η <sub>pv</sub>	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η <sub>st</sub>	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/03/2028



## 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.

Empty box for providing information on energy performance improvement opportunities.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Orazio Cultreri / Architetto	
Indirizzo	via Mattarella n. 13, 94010 Aidone (EN)	
E-mail	orazio.cultreri@tin.it	
Telefono	3396842765	
Titolo	Architetto - Certificatore Energetico	
Ordine/iscrizione	Albo Architetti Enna n. 194 / Albo Certificatori Energetici n. 8043	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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 possono derivare 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		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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 emissione 14/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 14/01/2026



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

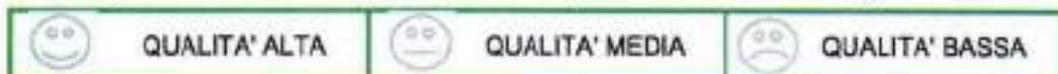
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 (EP<sub>g,ren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 5, 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 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, suddivisa per tipologie 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 - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

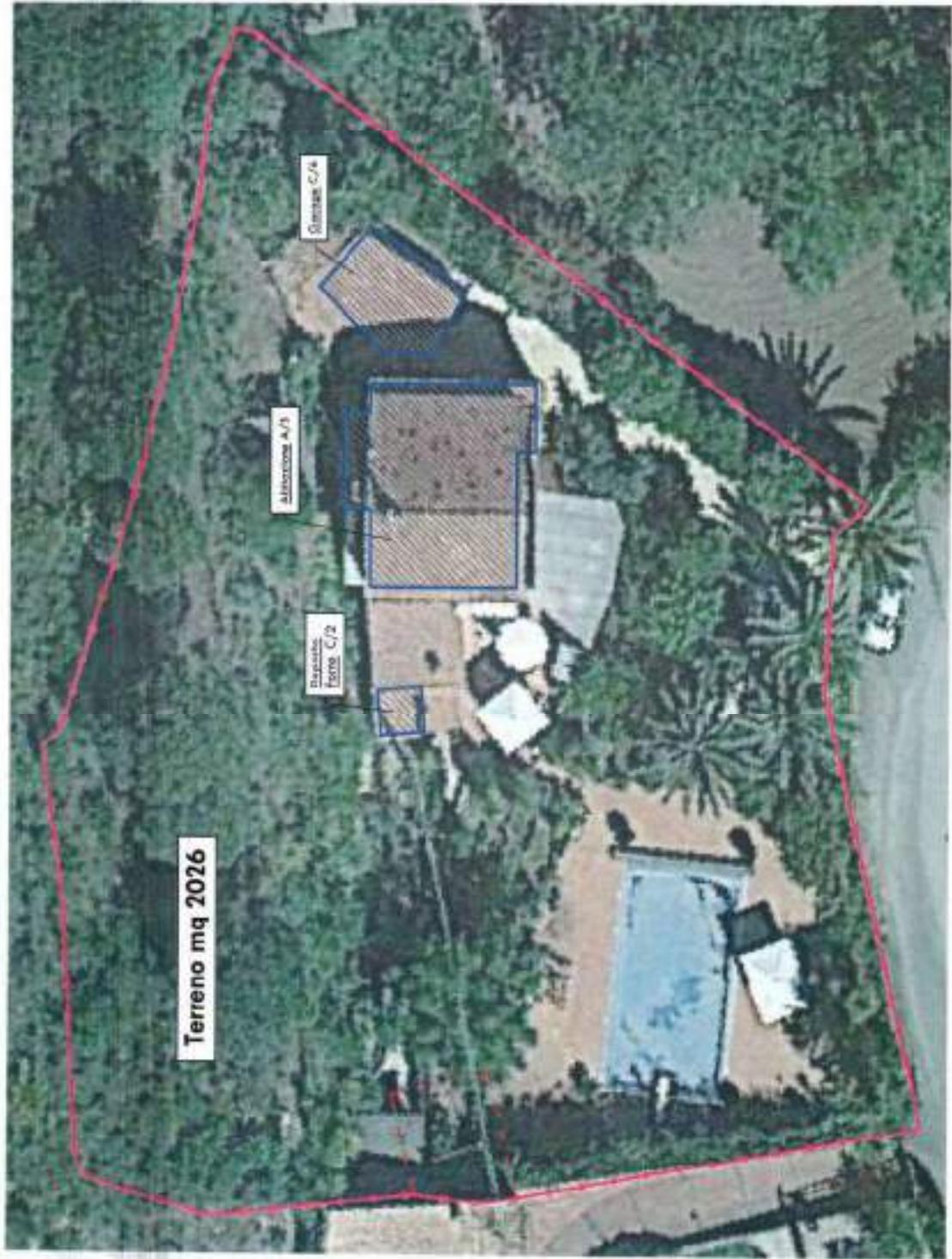
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

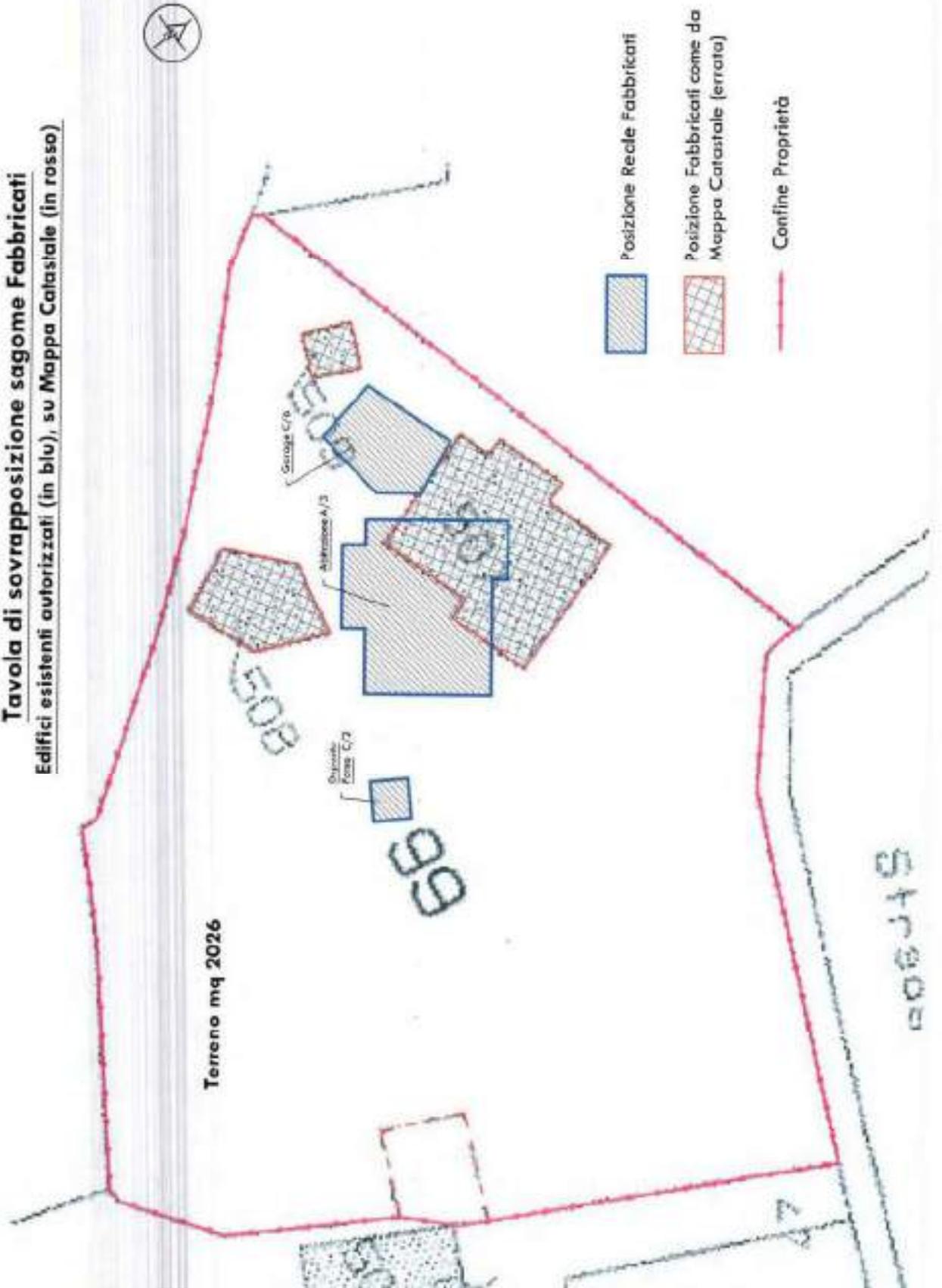
**Tavola di sovrapposizione sagome Fabbricati**  
**Edifici esistenti autorizzati (in blu), su Aerofoto satellitare**



Posizione Reale  
Fabbricati Autorizzati

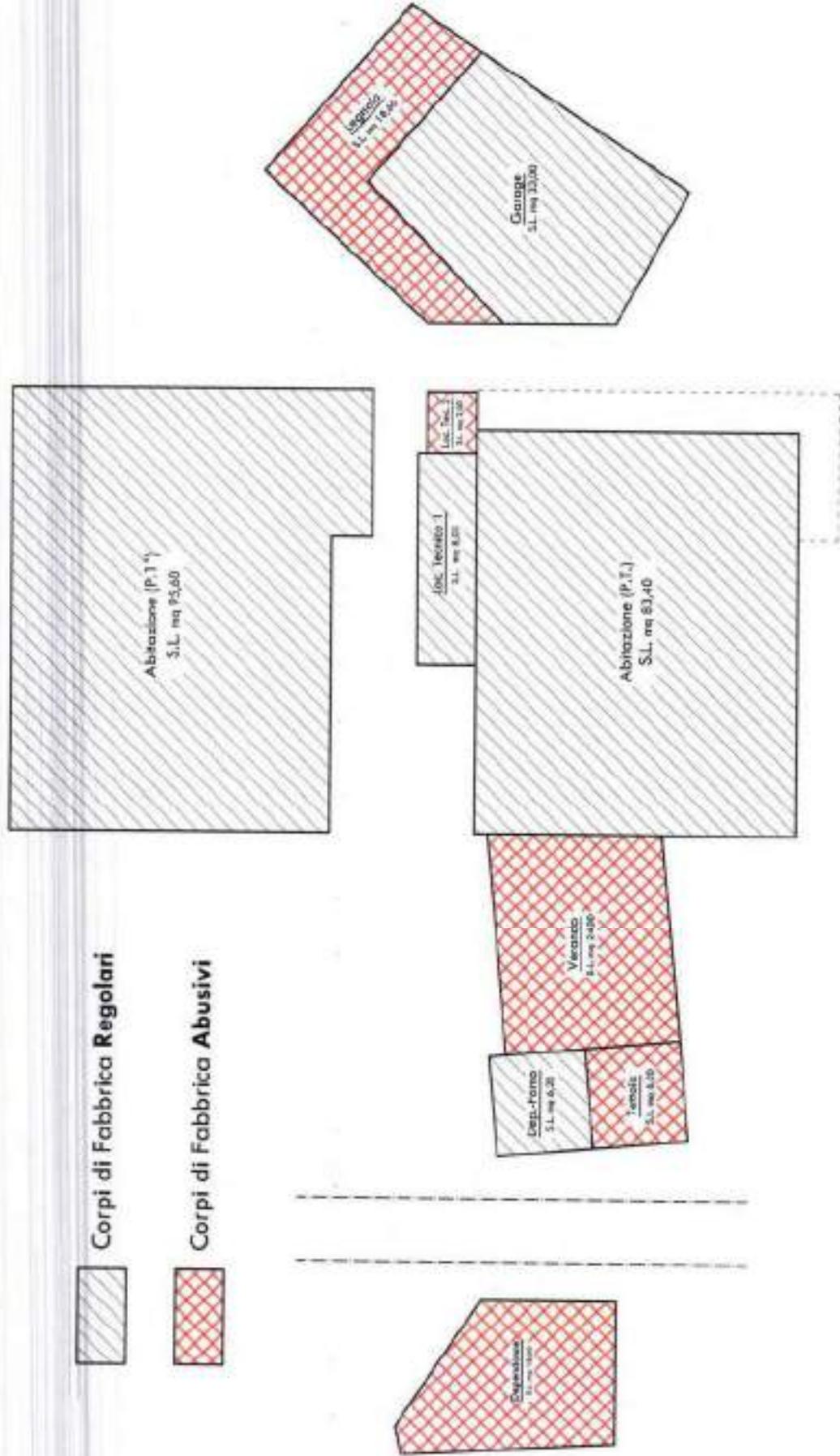
Confine Proprietà

**Tavola di sovrapposizione sagome Fabbricati**  
**Edifici esistenti autorizzati (in blu), su Mappa Catastale (in rosso)**



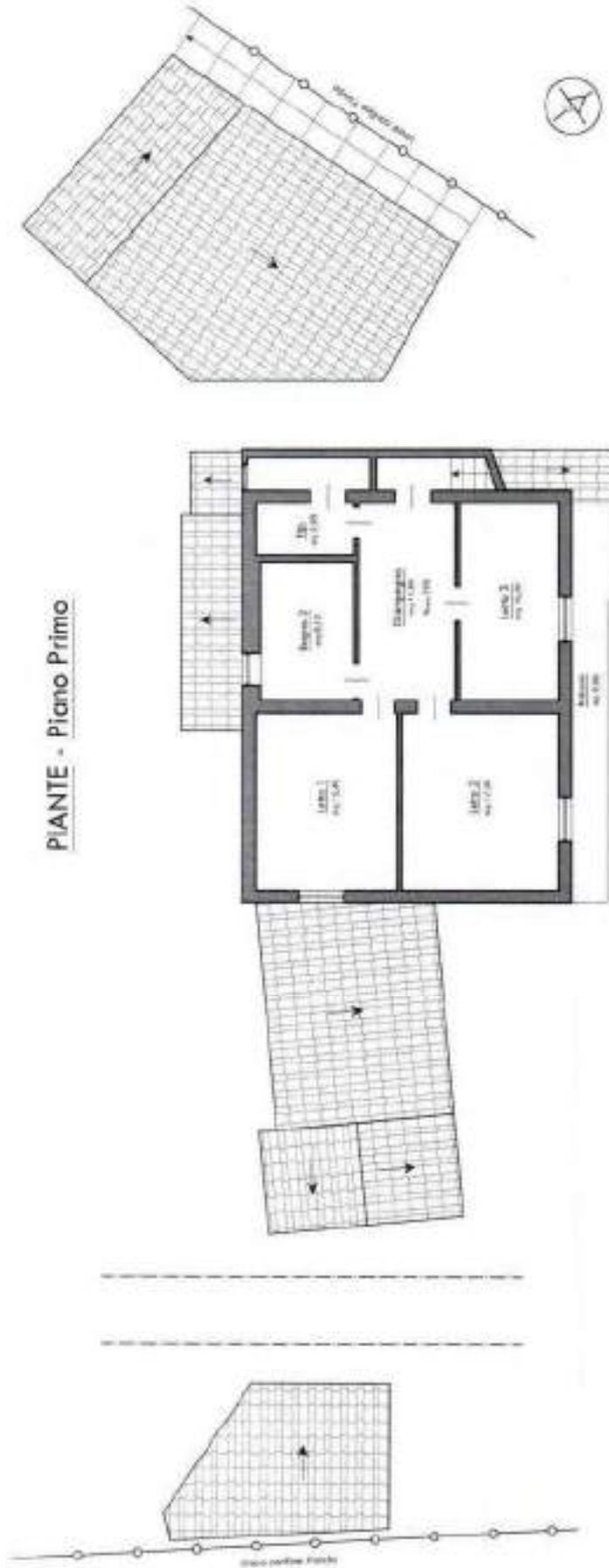
## Schema Grafico

### Corpi di Fabbrica Regolari e Abusivi - Calcolo Superfici Lorde -



Rilievo CTU del 01/12/2015

# Planimetrie Fabbricati (scala 1:150)



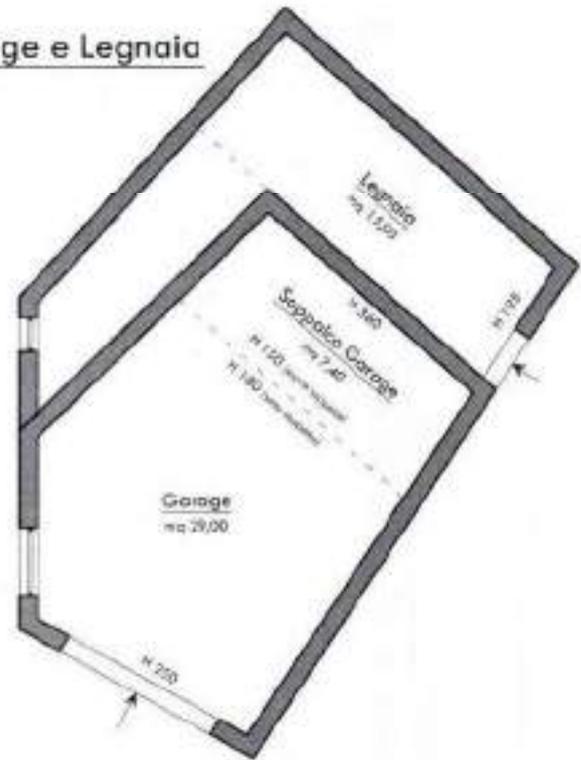
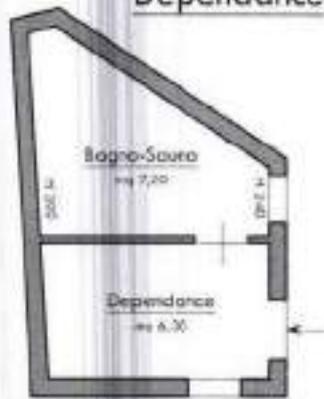
Rilievo CTU del 01/12/2015

Planimetrie (Varie) (scala 1:100)

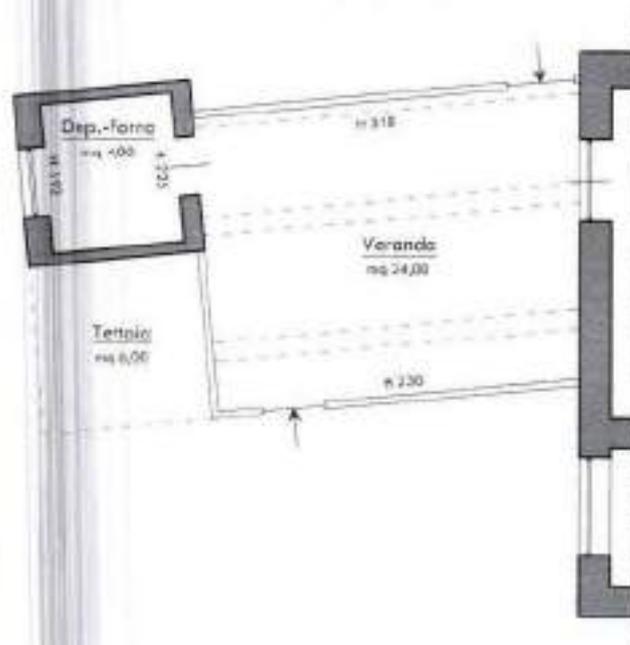


Garage e Legnaia

Dependance

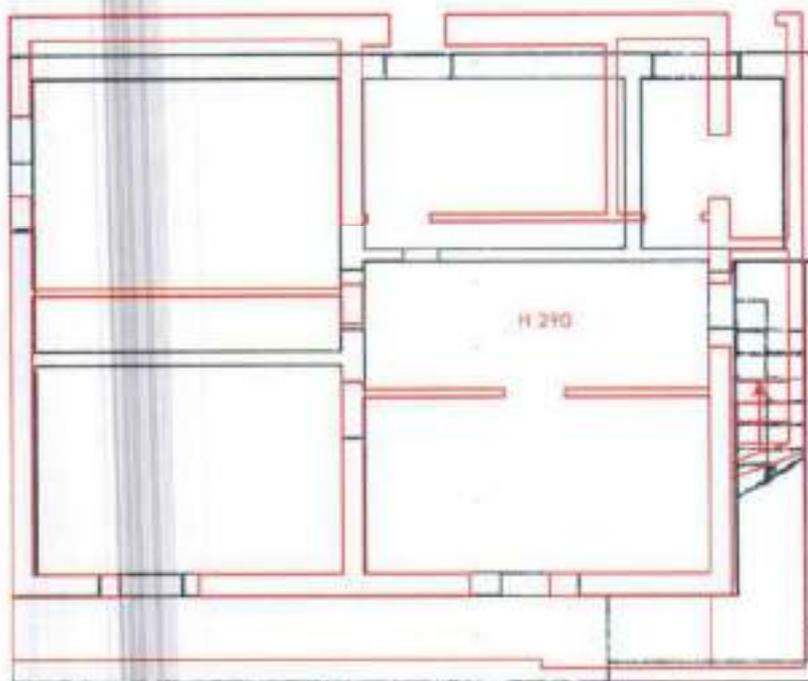


Deposito-Forno e Veranda



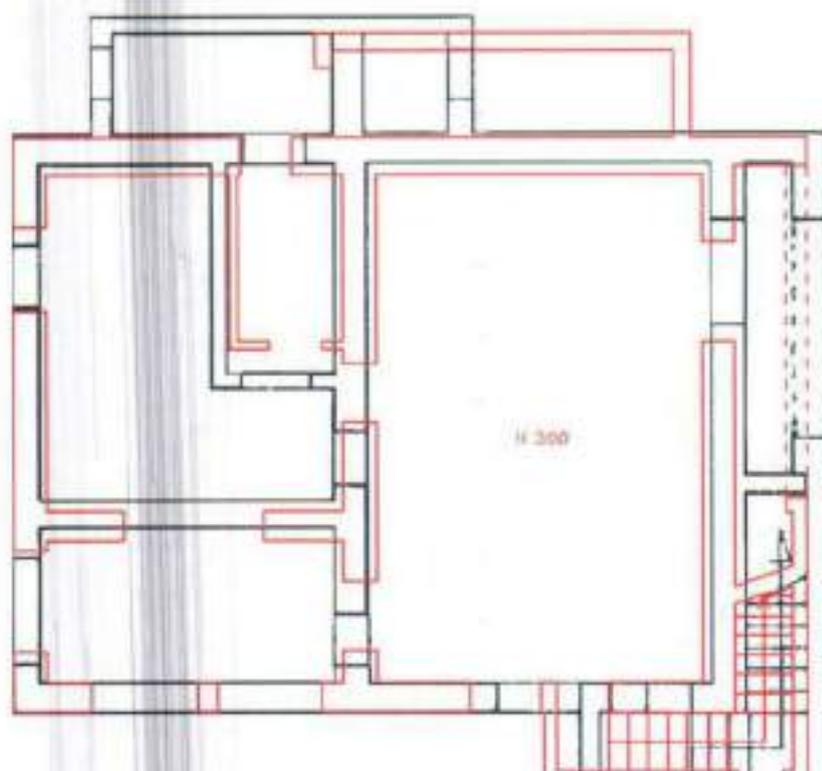
Sovrapposizione rilievo CTU (in rosso) su Planimetria catastale (nero)

Planimetria (Abitazione) (scala 1:100)



P.1°

H 300 (da Catasto)

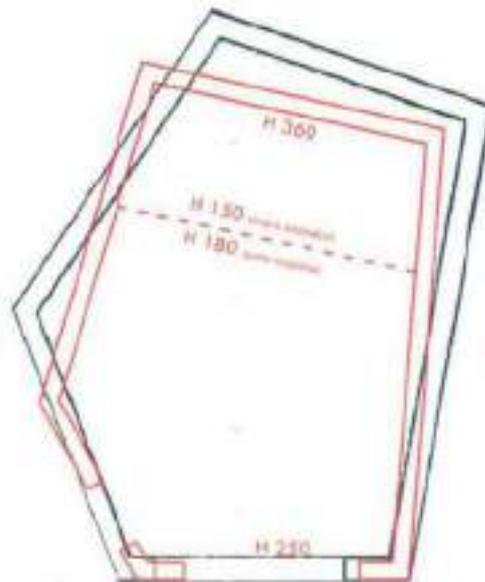


P.T.

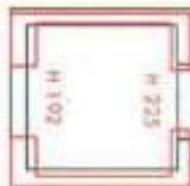
H 300 (da Catasto)

Sovrapposizione rilievo CTU (in rosso) su Planimetria catastale (nero)

Planimetrie (Garage e Deposito) (scala 1:100)



**GARAGE**  
H 290 (da Catasto)



**DEPOSITO**  
H 280 (da Catasto)



**FOTO B1** (Zona d'ingresso – strada vicinale Zagaria)



**FOTO B2** (Zona d'ingresso – strada vicinale Zagaria)



**FOTO B3** (rampa d'ingresso)



**FOTO B4** (zona antistante al Garage)



**FOTO B5** (rampa d'ingresso)



**FOTO B6** (collegamento rampa con zona ingresso Abitazione)



**FOTO B7** (Rampa d'ingresso e vista principale Abitazione)



**FOTO B8** (Zona retro Garage e vista posteriore Abitazione)



**FOTO B9** (Area piscina e vista Abitazione)



**FOTO B10** (Area piscina e vista Dependance-Sauna)



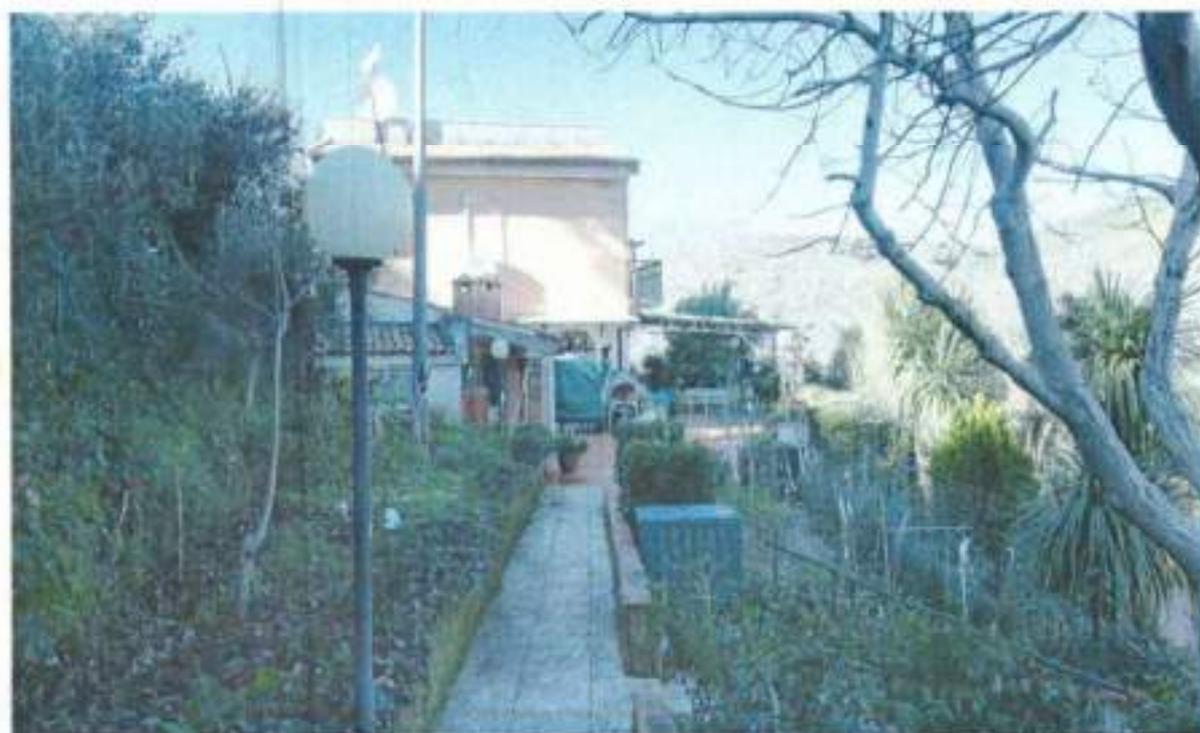
**FOTO B11** (Dependance-Suina)



**FOTO B12** (vista piscina)



**FOTO B13** (vista piscina)



**FOTO B14** (vista laterale Abitazione)



**FOTO B15** (vista laterale Abitazione-Garage)



**FOTO B16** (vista laterale - Deposito)



**FOTO B17** (vista retro Abitazione - Locale Tecnico)



**FOTO B18** (vista retro Abitazione - Veranda)



**FOTO B19** (vista panoramica aree di pertinenza esterne)



**FOTO B20** (vista panoramica aree di pertinenza esterne)



**FOTO B21** (P.T. - Salotto)



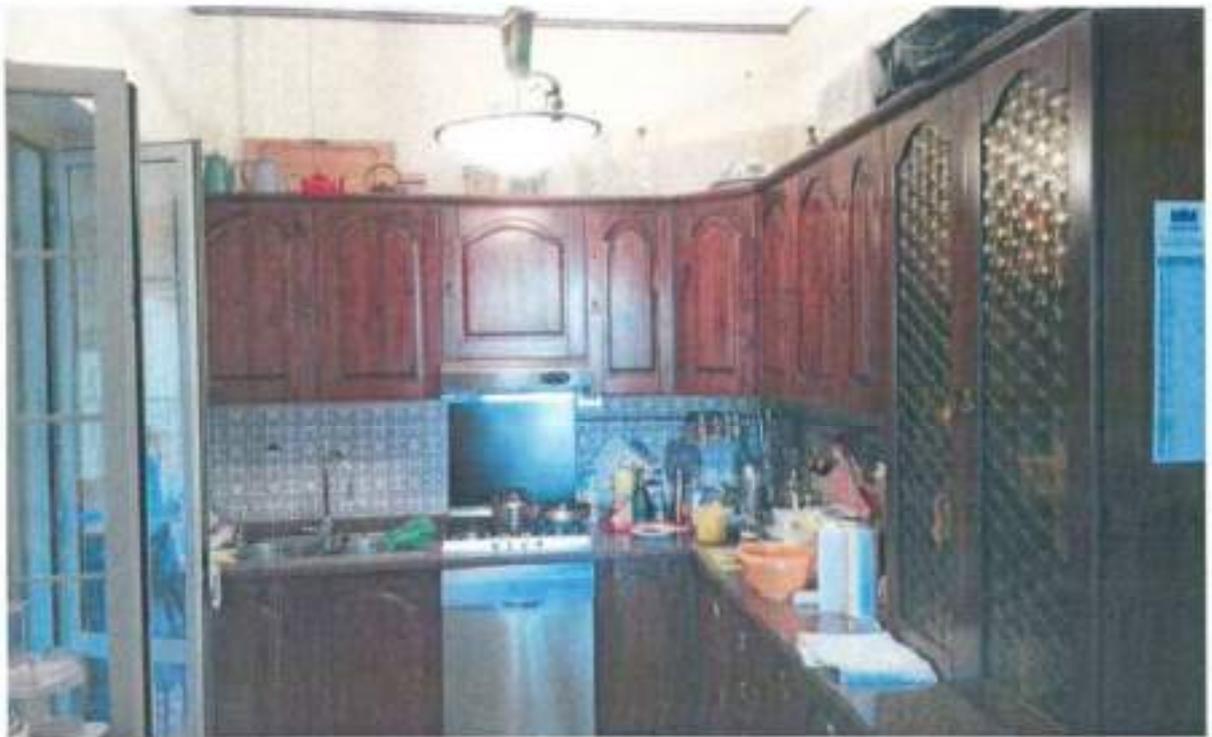
**FOTO B22** (P.T. - Salotto)



**FOTO B23** (P.T. - Bagno 1)



**FOTO B24** (P.T. - Cucina)



**FOTO B25** (P.T. - Cucina)



**FOTO B26** (P.T. - Veranda)



**FOTO B27** (P.T. - Veranda)



**FOTO B28** (P.T. - Deposito-Lavanderia)



**FOTO B29** (Vano scala - 1° rampa)



**FOTO B30** (Vano scala - 2° rampa)



**FOTO B31** (P.1° - Disimpegno)



**FOTO B32** (P.1° - Ripostiglio)



FOTO B33 (P.1° - Bagno 2)



FOTO B34 (P.1° - Bagno 2)



**FOTO B35** (P.1° - Camera da Letto 1 - Matrimoniale)



**FOTO B36** (P.1° - Camera da Letto 1 - Matrimoniale)



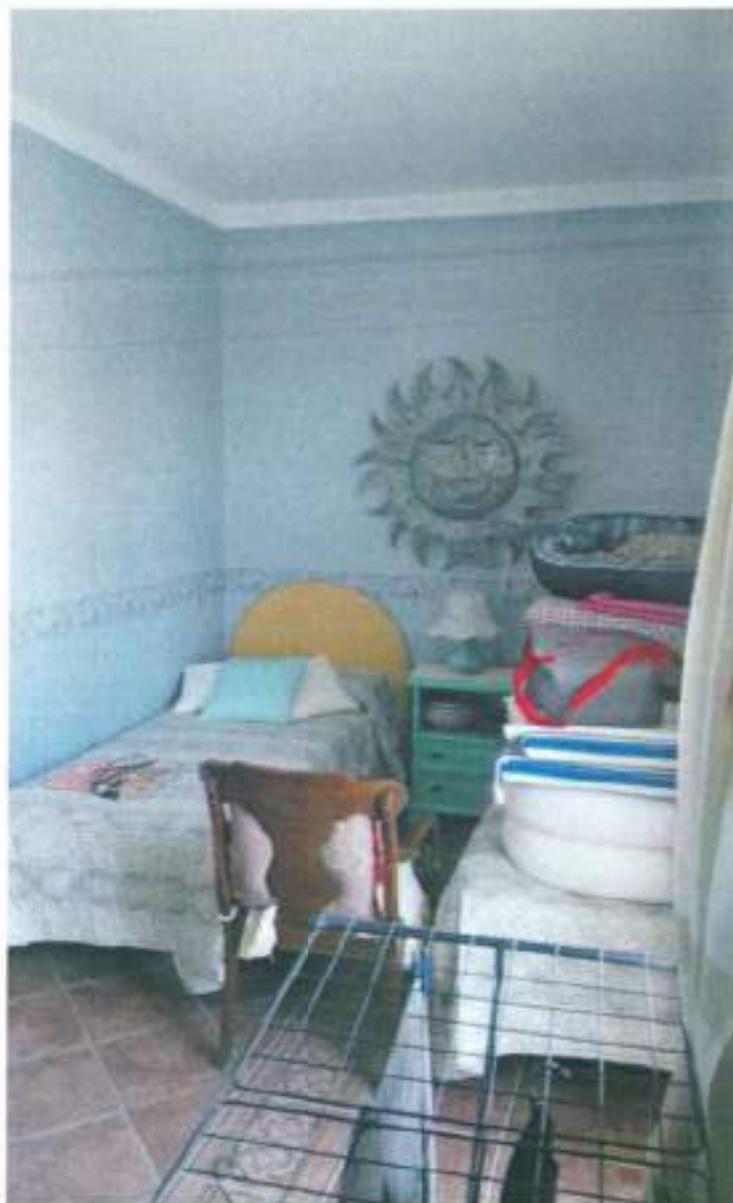
**FOTO B37** (P.1° - Camera da Letto 2 - Matrimoniale)



**FOTO B38** (P.1° - Camera da Letto 2 - Matrimoniale)



**FOTO B39** (P.1° - Camera da Letto 3 - Doppia)



**FOTO B40** (P.1° - Camera da Letto 3 - Doppia)



**FOTO B41** (Interno Garage)



**FOTO B42** (Interno Garage)



**FOTO B43** (Legnaia)



**FOTO B44** (Legnaia)



**FOTO B45** (Dependance – Bagno con Sauna)



**FOTO B46** (Dependance – Bagno con Sauna)