

## TRIBUNALE DI ENNA

### (Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 46/19 R.G.Es.

Promossa da ████████████████████ contro Debitore Esecutato + 1

### PREMESSA

Con decreto del 7 ottobre 2019 dell'Ufficio Unico del Tribunale di Enna, il G.E. Dott. Nunzio Noto ha nominato esperto, per la stima di beni pignorati, il sottoscritto ing. Salvatore Vitale, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 583, sez. A, settori a-b-c, ed ha convocato dinanzi a sé l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima, improrogabilmente entro giorno 20 ottobre 2019.

In data 15 ottobre 2019, il sottoscritto si presenta per il conferimento dell'incarico ed il G.E. sottopone allo scrivente i quesiti di rito che di seguito vengono elencati:

- 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;*
- b) *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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*



- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se i beni 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;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (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;*
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) 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 la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.);*
- k) 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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

- m)** allegghi 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;*
- n)** 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;*
- o)** 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;*
- p)** 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.*
- q)** verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti di giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e della classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
- r)** riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- s)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà*





stima, è stata effettuata un'ampia rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi e un attento rilievo di tutti gli ambienti per poter avere gli elementi utili al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni del sopralluogo sono state ultimate alle ore 13:00 dello stesso giorno 23 dicembre 2019.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Quesito 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.**

Il bene pignorato è costituito da un unico immobile ricadente nel territorio del comune di Regalbuto, censito al N.C.E.U. al foglio 51 particella 871 sub 2.

Tale immobili appartiene ad un fabbricato condominiale costruito in data antecedente al 1987 e prospiciente alla via Papa Giovanni XXIII.

Il fabbricato condominiale ha una struttura portante in calcestruzzo armato e si sviluppa su due elevazioni; in particolare l'immobile di interesse è ubicata al piano terra ed in particolare:

- 1. Locale abitazione**, foglio 51 particelle 871 sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 74 mq, superficie utile 65,00 mq, rendita € 187,47 con ingresso da via Papa Giovanni XXIII n. 5 - piano terra e si accede tramite la scala interna condominiale. Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'intera superficie risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre la parete della cucina e quelle del bagno risultano anche rivestire con la maiolica. In tutta l'unità abitativa è stato realizzato l'impianto elettrico sotto traccia con la presenza in ogni ambiente



interruttori, placche e plafoniere. Gli impianti idrici sono completi di tubazioni sotto traccia e sanitari e rubinetteria risultano installati. E' presente l'impianto di riscaldamento con la caldaia installata in lavanderia e i radiatori nelle varie stanze. Sono installati anche dei condizionatori. I soffitti e le pareti sono rifiniti e scialbati con ducotone colorato. Risultano installati tutti gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e quelli interni in legno tamburato. Il portone di ingresso all'immobile è in legno, mentre quello di ingresso al condominio e' in alluminio anodizzato. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (foto da n. 1 a n. 19)

#### Quesito b)

*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.*

Tutti i beni risultano totalmente intestati al debitore esecutato ed alla propria coniuge, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Per quanto riferito dalla coniuge in sede di sopralluogo, la stessa con il debitore esecutato non abitato insieme da diversi anni.

#### Quesito c)

*Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*

Da una visura (già agli atti del fascicolo) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna risulta:

#### **STORIA CATASTALE**

Il bene pignorato è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Il fabbricato compendiate tale immobile è stato edificato su area censita al NCT – partita 1 – fg. 51 – part. 871, ente urbano di mq 560 (ex part. 385).



## PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne ai signori [redacted] nato in [redacted] (EN) il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted] Maria nata a [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita Notaio Furnari Maria Grazia di Regalbuto in data 22 novembre 2001 numero 263 di repertorio, trascritto in Enna il 29 novembre 2001 ai numeri 8448/9363, con il quale acquistavano dai signori [redacted] nato in [redacted] (EN) il giorno 6 luglio 1971, codice fiscale [redacted] e [redacted] [redacted] a Regalbuto (EN) il [redacted] dicembre [redacted] [redacted] il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Regalbuto (EN), via Papa Giovanni XIII n. 5 censito al N.C.E.U. fg. 51 - part. 871 - sub 2 - cat. a/4 - vani 5,5 - piano terra.

Ai signori [redacted] [redacted] nato in Germania (DE) il giorno [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e Occipinti Giuseppa [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] l'immobile pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Ciancimino Sergio di Regalbuto in data 3 febbraio 1994 numero 3440 di repertorio, trascritto a Enna il 19 febbraio 1994 ai numeri 1549/1751.

## STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

### 1) Iscrizione nn. 77/844 del 21 gennaio 2008 - Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Amendolia Saruccia di Enna in data 15 gennaio 2008, numero 28654/7314 di repertorio.

Per complessivi € 102.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale - durata 15 anni

A favore:

- \* **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO S.C.** con sede in Regalbuto



codice fiscale 00037750866 - Domicilio ipotecario eletto REGALBUTO, VIA DANTE N. 135

Contro:

\* [REDACTED] [REDACTED] (EN)

[REDACTED] 4969, codice fiscale [REDACTED]

per la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà

\* [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] 4969, codice fiscale [REDACTED]

per la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile:

in comune di REGALBUTO (EN), Via Papa Giovanni XXIII n. 5

N.C.E.U. fg. 51 part. 871 sub. 2 cat. A/4 vani 5.5 piano T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 389/2884 del 5 aprile 2011 — Ipoteca leale

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, di SERIT SICILIA SPA in data 23 novembre 2010, numero 9887/2010 di repertorio.

Per complessivi € 56.40,52 di cui € 28.270,26 per capitale

A favore:

\* SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA  
PROVINCIA DI ENNA con sede in Enna (EN), codice  
fiscale 00833920150 - Domicilio ipotecario eletto PIAZZA  
VILLADORO N. 1/3

Contro:

\* [REDACTED]

[REDACTED]

Grava la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà sul seguente immobile:

in comune di REGALBUTO (EN)





N.C.E.U. fg. 51 part. 871 sub. 2 cat. A/4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 3560/4227 del 5 luglio 2019 - Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Enna in data 17 maggio 2019, numero 453 di repertorio.

A favore:

\* [REDACTED] sede in Milano (MI),  
[REDACTED]

Contro:

\* [REDACTED]

per la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà

\* [REDACTED]

per la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile:

in comune di REGALBUTO (EN), Via Papa Giovanni XXIII n. 5

N.C.E.U. fg. 51 part. 871 sub. 2 cat. A/4 vani 5.5 piano T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. 3327/3741 del 1° (primo) giugno 1998 - Concessione edilizia

Atto amministrativo del Comune di Regalbuto in data 12 maggio 1998, numero 11 di repertorio

A favore:

• [REDACTED] il giorno 6 giugno  
1998 [REDACTED]



• [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

- \* COMUNE DI REGALBUTO (EN), codice fiscale 80000660862

Sul seguente immobile:

in comune di REGALBUTO (EN), Via Papa Giovanni XXIII n. 5

N.C.E.U. fg. 51 part. 871 sub. 2 cat. A/4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

### ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome dei soggetti [REDACTED] istituito [REDACTED] gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

#### Quesito d)

*Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

Tramite la documentazione presente nel fascicolo e da quella richiesta all'Agenzia delle Entrate di Enna è stato possibile procedere alla redazione della CTU per la stima dell'immobile pignorato.

#### Quesito e)

*Accerti se i beni 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.*

La situazione reale corrisponde alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo; l'unica lieve modifica sta nel fatto che in planimetria catastale



l'indicazione della cucina risulta diversa rispetto alla sua ubicazione nella realtà; dove in planimetria catastale risulta indicata la cucina, in realtà vi è la lavanderia, mentre la cucina è stata spostata nella stanza adiacente. Il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente. A parere del sottoscritto, per tale variazione, riguardando solo la modifica dell'ubicazione della cucina e non comportando modifiche interne che interessino pareti divisorie ed aperture, non è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

#### Quesito f)

*Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sui beni pignorati gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli già menzionate al quesito c).

#### Quesito g)

*Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Dall'esame degli strumenti urbanistici del Comune di Regalbuto risulta che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona B del P.R.G. del comune di Regalbuto, la quale comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

#### Quesito h)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 oblazione, nonché tutti gli oneri accessori



(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.

Il fabbricato risulta in regola con la vigenti norme in materia urbanistico - edilizia ed è presente anche una concessione edilizia in data 12 maggio 1998, numero 11 di repertorio, trascritta il 01.06.1998 ai nn. 3327/3741 Comune di Regalbuto.

#### Quesito i)

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Il bene pignorato risulta occupato dalla coniuge del debitore esecutato.

#### Quesito j)

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 la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.).

L'unità immobiliare ricadente nel territorio del comune di Regalbuto risulta censita al foglio 51 – particella 871 - subalterno 2.



Appartiene ad un fabbricato condominiale con struttura portante in calcestruzzo armato, adibito ad abitazione, con ingresso autonomo sia da via Papa Giovanni XXIII.

Il fabbricato si sviluppa su due elevazioni e l'immobile di nostro interesse è ubicato al piano terra, in particolare:

**1. Locale abitazione**, foglio 51 particelle 871 sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 74 mq, superficie utile 65 mq, rendita € 187,47, con ingresso da via Papa Giovanni XXIII n. 5 - piano terra e si accede tramite la scala interna condominiale. Da sopralluogo effettuato in data 23 dicembre 2019 si è potuto constatare che l'intera superficie risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre la parete della cucina e quelle del bagno risultano anche rivestire con la maiolica. In tutta l'unità abitativa è stato realizzato l'impianto elettrico sotto traccia con la presenza in ogni ambiente di prese di corrente, interruttori, placche e plafoniere. Gli impianti idrici sono completi di tubazioni sotto traccia e sanitari e rubinetteria risultano installati. E' presente l'impianto di riscaldamento con la caldaia installata in lavanderia e i radiatori nelle varie stanze. Sono installati anche dei condizionatori. I soffitti e le pareti sono rifiniti e scialbati con ducotone colorato. Risultano installati tutti gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e quelli interni in legno tamburato. Il portone di ingresso all'immobile è in legno (foto n. 7), mentre quello di ingresso al condominio e' in alluminio anodizzato (foto n. 1),. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (foto dal n. 1 al n. 19).

I vari piani sono collegati da una scala interna rivestita utilizzando marmo bianco (foto n. 8).

L'intero fabbricato è stato realizzato in calcestruzzo armato e successivamente intonacata internamente ed esternamente. (foto da n. 1 alla n. 6).

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato (foto n. 11).



Tramite portone in alluminio anodizzato si accede alla scala condominiale che permette di indirizzarsi ai vari appartamenti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato (foto nn.4-5-6).

Nell'intera unità immobiliare è stato realizzato l'impianto elettrico sottotraccia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi buono sia per quanto riguarda gli elementi strutturali sia in ordine alle pavimentazioni, agli infissi, ai sanitari, etc..

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.

Il tutto come meglio e più dettagliatamente rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica.

#### Quesito k)

**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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria.**

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E

#### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il criterio della **"Stima sintetica-comparativa"**, basato sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Si è poi tenuto conto, oltre che della caratteristiche ordinarie dei beni, anche di requisiti specifici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, negativi o



positivi, dovuti all'ubicazione del quartiere ed alla qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, alle dimensioni dei locali adibiti o da adibire ad uso commerciale, professionale o abitativo, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza dei piani, al rapporto col vicinato, eventuali servitù e, non ultimo, anche alla situazione attuale del settore immobiliare.

Viene così individuato un prezzo equo unitario per l'unità immobiliare che, moltiplicato per la relativa superficie, ne fornisce il più probabile valore di mercato.

Al fine di pervenire ad un giudizio di stima che fornisca il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ha effettuato un'attenta analisi di mercato di beni simili (stima comparativa) ed ha anche consultato vari agenti immobiliari della zona ed è pervenuto nelle determinazioni sotto indicate.

Il più probabile valore di mercato determinato col criterio di stima adottato, viene assunto pari al valore commerciale del bene oggetto della stima. Ad esso si dovrebbe applicare un fattore riduttivo del 10% per tenere conto di una maggiore difficoltà nella vendita dei beni sia per il periodo storico, sia per l'esposizione stessa del fabbricato e per la sua ubicazione in zona periferica.

**1. Unità immobiliare - destinazione d'uso civile abitazione - superficie utile mq 65,00 - foglio 51 particelle 871 sub 2, categoria A/4.**

- Valore commerciale:  $\text{mq } 65,00 \cdot \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 45.500,00$   
(euro quarantacinquemilacinquecento/00)
- Valore stimato:  $\text{€ } 45.500,00 \times 0,10 = \text{€ } 40.950,00$   
(euro quarantamilanovecentocinquanta/00)

### Quesito l)

**Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.**

Essendo, il bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare urbana insistente sulla particella 871 del foglio 51 del Comune di Regalbuto e, tenuto conto che possiede un'unica destinazione d'uso, è possibile procedere alla vendita in un unico lotto.

### Quesito m)

**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.**

In sede di sopralluogo è stata effettuata un'attenta e dettagliata rappresentazione fotografica di tutti gli ambienti facenti parte dell'unità immobiliare, nonché delle relative zone limitrofe.

Le fotografie relative al bene pignorato sono allegate alla presente relazione, in formato cartaceo ed in formato digitale.

### Quesito n)

**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.**





Il bene risulta unico ma in comproprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, tra il debitore esecutato e la propria coniuge, sig.ra Guarino Maria.

Quesito o)

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.

I beni oggetto di stima non sono soggetti ad IVA .

Quesito p)

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano essere corretti.

Quesito q)

Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti di giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e della classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;



A seguito del rilievo in loco, del calcolo termico si allega alla presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto per la singola unità immobiliare, relativo a tutti gli ambienti dell'immobile, effettuato seguendo le linee guida del decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.; da tale attestato (A.P.E.) l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale delle unità immobiliari risulta essere pari:

1. Unità immobiliare - destinazione d'uso abitazione - superficie utile mq 65,00 - foglio 51 particelle 871 sub 2, categoria A/4.

- Indice di prestazione energetica: **489,60 kWh/m2 anno**
- Classe energetica: **G.**

Quesito r)

Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le spese fisse di gestione possono essere così determinate per singola unità immobiliare:

2. Unità immobiliare - destinazione d'uso abitazione - superficie utile mq 65,00 - foglio 51 particelle 871 sub 2, categoria A/4.

- ENEL: euro/anno 900,00
- Spese Idriche: euro/anno 500,00
- Manutenzione 1% del valore del fabbricato (€ 53.280,00) pari circa a euro/anno 532,80.



Non esistono spese straordinarie deliberate, mentre sono da considerarsi le spese condominiali ordinarie.

**Quesito s)**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico.

**ALLEGATI**

Della presente relazione peritale fanno parte integrante gli allegati sotto elencati:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- elaborato grafico stato di fatto;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E) con ricevuta di trasmissione alla Regione Siciliana;
- copia nomina, convocazione C.T.U., giuramento e quesiti;
- n. 1 verbale di sopralluogo.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento ed integrazione.

Enna, li 11.01.2020

In fede  
Doit. Ing.  
ing. Salvatore Vitale  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI ENNA  
N. 563 - Sez. A  
Settori a) - b) - c)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Immobile ad uso residenziale*  
*Via Papa Giovanni XXIII – Comune di Regalbuto*  
*N.C.E.U: foglio 51 – particella 871 – sub 2*



*Foto n. 1-2 Quadro di insieme – Vista esterna –  
Via Papa Giovanni XIII*



*Foto n. 3 – Ingresso al condominio*



*Foto n. 4 – Prospetto lato est*



*Foto n. 5 – Prospetto lato sud-est*



*Foto n. 6 - Prospetto lato sud-ovest*



*Foto n. 7 - Ingresso immobile*



*Foto n. 8 - Scala condominiale*



Foto n. 9 – Ingresso immobile



Foto n. 10 – Lavanderia



Foto n. 11 – Ingresso



Foto n. 12 – Ingresso



Foto n. 13 – Veranda

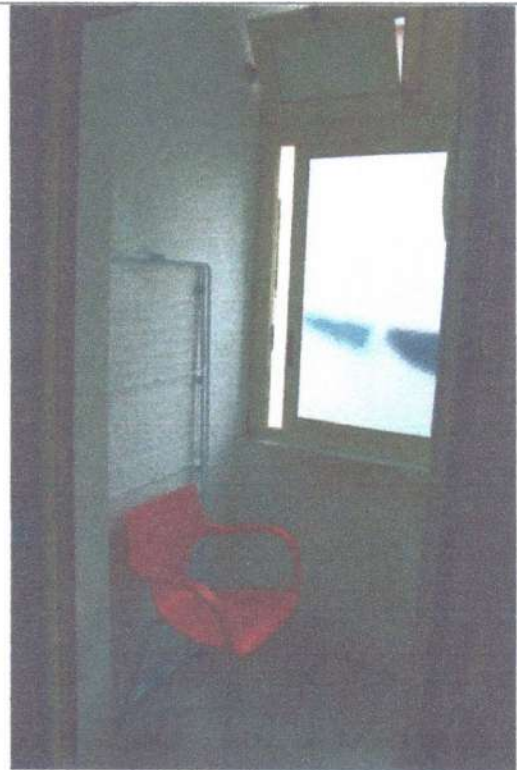


Foto n. 14 – Veranda



Foto n. 15 – Camera da letto



Foto n. 16 – Camera da letto







*Foto n. 17 – Bagno*



*Foto n. 18 – Cucina*



*Foto n. 19 - Cucina*





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di REGALBUTO ( Codice: H221)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ENNA</b>
	<b>Foglio: 51 Particella: 871 Sub.: 2</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		51	871	2			A/4	3	5,5 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 73 m <sup>2</sup>	Euro 187,47 L. 363.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
-					Partita		-		Mod.58		144	

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2001 Trascrizione in atti dal 29/11/2001 Repertorio n.: 263 Rogante: FURNARI MARIA GRAZIA Sede: REGALBUTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8448.1/2001)				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H221 - Sezione - Foglio 51 - Particella 871

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* 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).

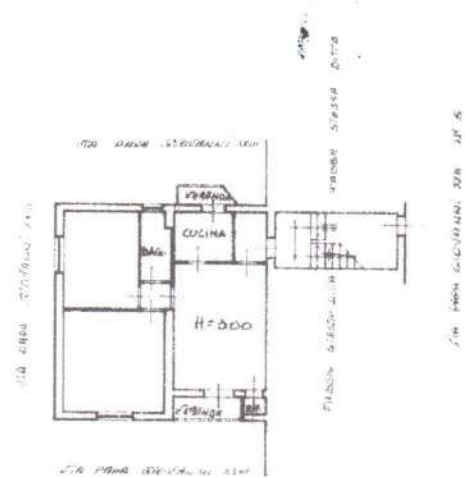
MODULARIO  
F. rep. unif. 48

Mod. A

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIA  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **REGALBUTO** Via **PAPA GIOVANNI XXIII° 5**  
Ditta **[REDACTED]**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ENNA**

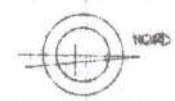
FG. 51/A PART. 074 SUB 2



Pianta Piano Rialzato



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	2105

Completata dal **GEOMETRA**  
[REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **ENNA**  
Data: 20.08.1987  
Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2019 - Comune di REGALBUTO (H221) - < Foglio: 51 - Particella: 871 - Subalterno: 2 >  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

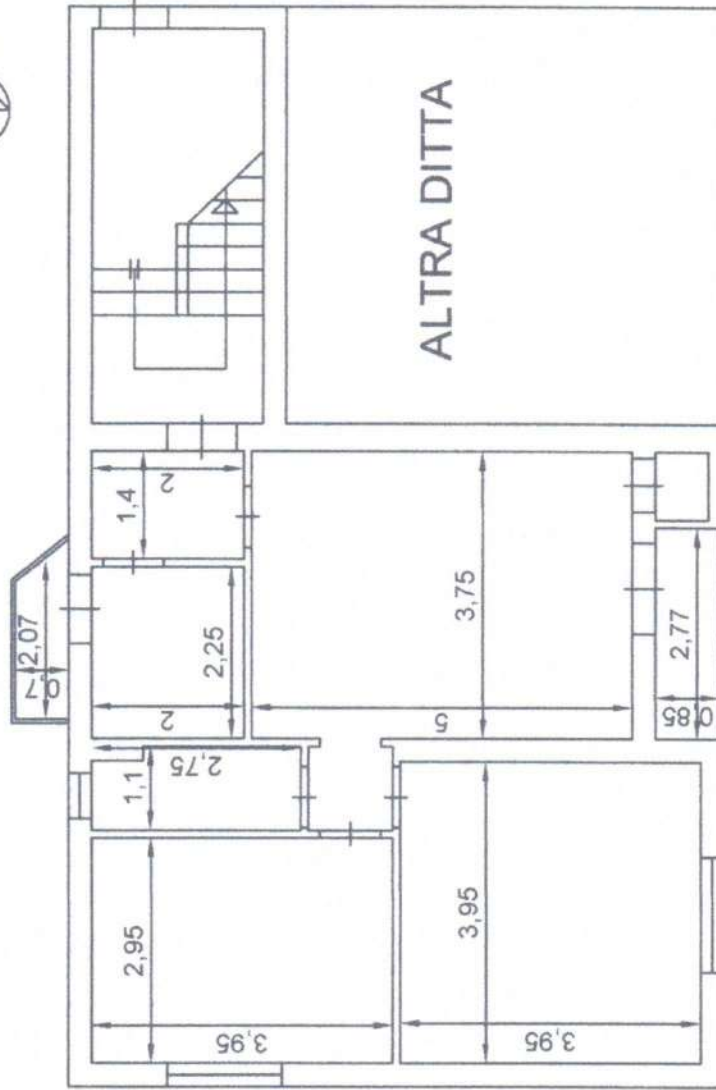
VIA PAPA GIOVANNI XXIII



PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
SCALA 1:100



VIA PAPA GIOVANNI XXIII



PLANIMETRIA QUOTATA STATO DI FATTO  
SCALA 1:100

# TRIBUNALE DI ENNA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 46/2013 R.F.Es.

PROMOSSA DA: BELVEDERE SPV S.R.L.

CONTRO:

VERBALE DI SOPRALUOGO.

Il giorno ventitré del mese di dicembre dell'anno duemilodiciannove alle ore 19,00 presso l'unità immobiliare ubicata nel comune di Regalbuto in via Pepe Giovanni XXIII n. 5, censita al N.C.E.U.

fg. 51 - p. lle 871 - sub 2, sono presenti:

- la sig. re ~~XXXXXXXXXX~~ quale proprietaria per  $\frac{1}{2}$  dell'immobile sopra descritto;
- il collaboratore del CTU, pinto operaio Gaudio Sento;
- il sottoscritto CTU, ing. Salvatore Vitale.

Si è proceduto alla verifica dell'immobile, ed al rilievo dello stesso, prendendo appunti in separati fogli. Altresì, è stata eseguita un'attenta documentazione fotografica. Alle ore  $19,00^{13,00}$  viene chiuso il presente verbale.

L.C.S. ~~XXXXXXXXXX~~

Gliob Sento

Salvatore Vitale

## TRIBUNALE DI ENNA

Procedura esecutiva immobiliare n. 46/19 R.G.Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

---

---

RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI

Il sottoscritto ingegnere Vitale Salvatore nato a Catania il 08 Maggio 1979 con studio tecnico in Leonforte via C.so Umberto n.210, avendo espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo G.E. Dr. Nunzio Noto, con provvedimento del 07/10/2019, rassegna la presente parcella onorario e spese, compilata ai sensi della normativa vigente (D.P.R. n. 352 del 27/07/1988 e successivo Decreto 30/5/2002 e s.m.i.).

#####

**Onorario a vacanza per le prestazioni non previste nelle tabelle percentuali**

**(art. 4)**

- Prima vacanza:

n.1 x € 14,68 = ..... € 14,68

- Vacanze successive per conferimento incarico e ritiro fascicolo, per studio della documentazione e degli atti, per sopralluoghi e rilievi effettuati, per ricerche e verifiche della documentazione catastale presso gli uffici del Catasto di Enna, per ricerche e verifiche della documentazione urbanistica presso il Municipio di Leonforte, per redazione elaborati allegati, per deposito perizia:

n. 40 x € 8,15 = ..... € 326,00

**Sommano      € 326,00**



### Onorario a percentuale (art. 13)

- Stima dei beni e redazione relazione di consulenza tecnica:
  - Unità immobiliare ubicata nel Comune di Regalbuto foglio 51 - part. 871 sub 2, per un importo stimato di € 40.950,00

€ (5.164,57 x 1,50% + 5.164,56 x 1,50% + 15.493,69 x 1,40% + 15.127,15 x 0,80%) =  
.....€ 492,87

**Sommano € 492,87**

### Spese

- Onorario collaboratori del C.T.U. per rilievo durante il sopralluogo e collaborazione professionale durante la stesura della CTU:
  - Perito Agrario Ilardo Santo.....€ 200,00
- Redazione certificato APE (Attestato di prestazione Energetica).....€ 300,00
- Trasporto con automezzo privato:
  - n. 3 viaggio Leonforte-Regalbuto-Leonforte per sopralluogo ed incontri con i tecnici del comune di Regalbuto per visione documentazione:
    - n. 3 x km 60 x € 1,40/5 =.....€ 50,40
  - n. 4 viaggio Leonforte-Enna-Leonforte per conferimento incarico, richiesta visure estratti di mappe presso L'agenzia del Territorio di Enna e per deposito perizia:
    - n. 4 x km 50 x € 1,40/5 =.....€ 56,00
- spedizione raccomandate A.R. per sopralluogo ed invio fattura di acconto:
  - n. 2 x € 9,99 + n. 1 x € 6,50= .....€ 26,30
- spese per copia fascicolo:
  - n. 1 x € 8,50 = .....€ 8,50

**Sommano € 641,40**

TOTALE ONORARIO E SPESE (in c.t.) € 1.460,07

Alla superiore somma, escludendo quella relativa alle spese, va aggiunto il 4% quale contributo integrativo ai sensi dell'art.10 della Legge n. 6 del 3/1/1981.

Enna, li 11.01.2020

ing. Salvatore Vitale

A circular blue ink stamp is visible, containing the text "INGEGNERI DELLA PROV. ENNA" around the perimeter and "ING. SALVATORE VITALE" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



TRIBUNALE DI ENNA

*Esecuzioni immobiliari*

Proc. esecutiva immobiliare riunita n.46/19 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**VERBALE DI CONFERIMENTO DI ACCETTAZIONE INCARICO DI STIMA E  
GIURAMENTO ESPERTO**

L'anno 2019 addì 15 del mese di OTTOBRE alle ore 11,00 nel Tribunale di Enna, , avanti al -  
-Funzionario Dr.ssa Bevilacqua Rosa , a seguito del decreto del g.e. in data 07.10.2019;

è comparsa l'Ing. Vitale Salvatore nato a Catania il 08.05.1979 con studio in Leonforte  
C.so Umberto 210 il quale dichiara di accettare l'incarico e di essere pronto a prestare il  
giuramento secondo il rito di cui alla nuova formulazione dell'art.161 disp. att. cod. proc.  
civile come modificato dal D.L. N.83/15convertito in L.6.8.2015 n.13.

Si data atto che lo stesso presta il giuramento secondo la formula " Giuro di bene e  
fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi" di rito e provvede alla sottoscrizione del  
verbale di accettazione dell'incarico di stima, di cui all'allegata nota che costituisce parte  
integrante del presente provvedimento, contenente i quesiti formulati da questo g.e. in data  
07.10.2019 e ritira copia del verbale di pignoramento e la documentazione ipo catastale  
versata dal creditore precedente.

Si impegna a depositare la relazione del termine assegnato di gg. 60

L.C.S.

IL CANCELLIERE  
Dott.ssa Rosa Bevilacqua





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

**Regione Sicilia**  
Provincia di **Enna**  
Comune di **REGALBUTO**

Ubicazione intervento

**VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5**

Proprietà

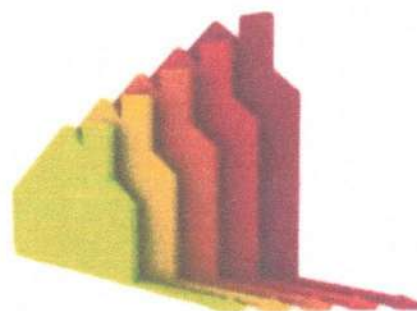
**[REDACTED]**

Progettista

Costruttore

Tecnico  
**VITALE SALVATORE**

**CODICE CERTIFICATO**  
**01/2020**



Data elaborazione: 11/01/2020





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 01/2020

VALIDO FINO AL: 31/12/2021



## 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

Riqualficazione energetica

Altro:

### Dati identificativi



Regione: Sicilia

Comune: REGALBUTO

Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5

Piano: T

Interno:

Coordinate GIS: 37,655325; 14,63653;

Zona climatica:

D

Anno di costruzione:

1985

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>):

65,00

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>):

65,00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>):

195,00

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>):

195,00

Comune catastale		REGALBUTO				Sezione		Foglio		51	Particella		871
Subalterni	da	2	a	2	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: 01/2020

VALIDO FINO AL: 31/12/2021



## 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	34.153,51 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>489,60</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	268,86 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EP<sub>gl,ren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>149,67</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <b>250,36</b>
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<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 <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>G</b>  <b>205,56</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  9 anni
REN2	SOSTITUZIONE IN TUTTI I PIANI CON INFISSI IN ALLUMIO A TAGLIO TERMICO E DOPPIO VETRO CAMERA	No	9,0	G - 205,56	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 01/2020

VALIDO FINO AL: 31/12/2021



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	195,00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	189,15	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,97	
EP <sub>H,nd</sub>	226,6	kWh/m <sup>2</sup> anno
As <sub>ol,est</sub> /As <sub>up,utile</sub>	0,03	-
YIE	0,36	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>ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno	EP <sub>nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	RADIATORI	2002		Gas naturale (Metano)	2,0	0,346   $\eta_H$	0,0	21,9
Climatizzazione estiva	CLIMATIZZATORI	2014		Energia elettrica	2,0	0,591   $\eta_C$	0,0	31,5
Prod. acqua calda sanitaria	CALDAIA	2002		Gas naturale (Metano)	2,0	0,670   $\eta_W$	0,0	21,9
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								

illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 01/2020

VALIDO FINO AL: 31/12/2021



## 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

Ente / Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	VITALE SALVATORE
Indirizzo	VIA FENICE, 13 - 94013 - LEONFORTE (EN)
E-mail	ING.SALVATOREVITALE@HOTMAIL.IT
Telefono	3277483654
Titolo	INGEGNERE
Ordine/Iscrizione	ORDINE INGEGNERI ENNA N. 583 - ALBO CERTIFICATORI PALERMO 7035
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 11/01/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 01/2020

VALIDO FINO AL: 31/12/2021






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 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>  
A "salvatore.vitale2@ordine.ingegnerienna.it" <salvatore.vitale2@ordine.ingegnerienna.it>  
Data domenica 12 gennaio 2020 - 20:24

**Caricamento APE**

---

Gentile Salvatore Vitale, Le comunichiamo che alle ore 20:24 del 12 01 2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Enna  
Comune: Regalbuto  
Foglio: 51  
Particella: 871  
Subalterno: 2  
Tipologia: passaggio di proprietà  
ID: 662564

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.  
Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.