

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA
N.179/2018 R.G.Es

doBank S.p.A.
contro



GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Concita Cultrera

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Giovanni Messina
ARCHITETTO

Indirizzo

Viale Santa Panagia, 136/A
96100 – Siracusa

Mobile

349_5732361

e_mail

nanimessina@virgilio.it

PEC

giovanni.messina2@archiworldpec.it

Partita i.v.a.

01640010896

Data:

18 gennaio 2019

Timbro:



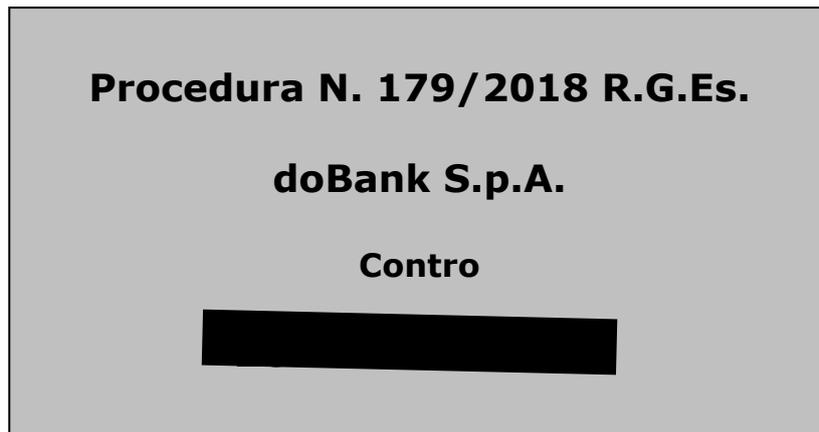
INDICE

Premessa	1
Risposta ai quesiti del giudice	2
Appartamento a piano terra nel Comune di Priolo Gargallo	3
1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento	3
1.2 Descrizione complessiva del bene immobile	3
1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile	5
1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobile	5
1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico	6
1.6 Valutazione del bene	7
Elenco allegati	9
A. Comunicazioni alle parti;	
B. Verbale di sopralluogo;	
C. Elaborato grafico: rilievo dello stato di fatto - pianta piano terra;	
D. Documentazione catastale;	
- Visura storica;	
- Estratto di mappa;	
- Planimetria catastale.	
E. Documentazione urbanistica:	
- Progetto approvato in data 06/06/1957 comprendente elaborato grafico e relazione tecnica;	
F. Atto di compravendita dell'immobile;	
G. Documentazione fotografica;	
H. Attestato di Prestazione Energetica (APE).	



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 25 agosto 2018 ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Messina, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n°179/18 R.G.Es. pendente tra doBank S.p.A. e la sig.ra Zelazowska Anna.

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 28 agosto 2018 accettava lo stesso in cancelleria giorno 31 agosto 2018 prestando il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 19 febbraio 2019.

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nell'Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa è di seguito esposto:



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

- Appartamento sito nel Comune di Priolo Gargallo in Via San Martino della Battaglia n. 62 angolo via Bondifè n. 140, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, part. 683, sub 1, cat. A/5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66,00 mq;

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 12 ottobre 2018, alle ore 09:15 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Via San Martino della Battaglia n. 62 angolo via Bondifè n. 140 nel comune di Priolo Gargallo, con comunicazione alle parti (creditore precedente ed esecutato) tramite pec (posta elettronica certificata) e raccomandata A.R. (**all.to A**).

In fase di sopralluogo, il sottoscritto si incontrava con la debitrice, XXXXXXXXXX, il quale mi consentiva di effettuare l'accesso presso l'immobile di Via San Martino della Battaglia n. 62. Lo scrivente ha redatto il verbale di sopralluogo (**all.to B**), eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (**all.to G**).

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo;
- c. all'identificazione dei beni immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni su elencati si espone quanto segue:



Appartamento a piano terra nel Comune di Priolo Gargallo in Via San Martino della Battaglia n.62

1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un'unità abitativa situata a piano terra, appartenente ad un corpo di fabbrica a tre livelli fuori terra, inserito in un contesto urbano caratterizzato principalmente da edifici a isolato chiuso (con tre lati del lotto ciechi), più precisamente in Via San Martino della Battaglia n. 62 angolo via Bondifè n. 140. L'area risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (acquedotto, fognatura, etc.).

Urbanisticamente il lotto ricade nella zona "B – Abitato completamente urbanizzato" , le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 21 del capitolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale di Priolo Gargallo.

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (*all.to D*):

- Abitazione censita al foglio 5, part. 683, sub 1, cat. A/5, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66,00 mq, rendita 47,00 Euro;

Si rileva una incongruenza sull'estratto di mappa, tra il numero di particella (683) e l'ubicazione del bene oggetto di pignoramento. Infatti, il bene sembrerebbe corrispondere alle particelle individuate ai numeri 685-686 piuttosto che alla n. 683.

1.2 Descrizione complessiva del bene immobile

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un corpo di fabbrica a tre livelli, confinante a nord e ad est con lotti edificati, ad ovest con la Via San Martino della Battaglia e a sud con la Via Bondifè. (*foto nn.1,2 all.to G*)

L'edificio nella quale è situata l'unità abitativa, la cui costruzione risale al 1957, è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e murature in conci di tufo. I solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero-cemento, partizioni interne in muratura di laterizi forati.

L'ingresso all'unità abitativa avviene attraverso una porta-finestra su Via San Martino della Battaglia. Allo stato attuale si presenta così come di seguito descritta: un vano cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno con annessa lavanderia, un disimpegno ed una chiostrina (*foto nn.3-10 all.to G*). L'altezza netta interna è pari a 3,50 m.



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati depositati presso l'Ufficio Urbanistica e Ambiente di Priolo, risalenti al 06/06/1957 (*all.to E*). Nello specifico, tali variazioni riguardano:

- Modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni all'unità abitativa;
- Frazionamento della chiostrina esterna.

L'immobile, così come rappresentato nel rilievo dello stato di fatto (*all.to C*), sviluppa le seguenti superfici:

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT	Cucina-soggiorno	mq	21,50	16,50
PT	Camera da letto 1	mq	21,05	16,10
PT	Camera da letto 2	mq	15,65	10,55
PT	Bagno	mq	8,60	6,05
PT	Lavanderia	mq	1,40	0,95
PT	Disimpegno	mq	1,55	2,05
	TOTALE SUPERFICIE	mq	69,75	52,20

La chiostrina sarà conteggiata nella misura del 30% (*).

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT	Chiostrina	mq	3,55 (*)	3,55 (*)
	TOTALE SUPERFICIE	mq	3,55 (*)	3,55 (*)

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. Gli ambienti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati con varie coloriture. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato esteso su tutta la superficie calpestabile. Il pavimento e il rivestimento del bagno è anche in gres porcellanato ma con tipologia e formato differenti.

Le porte interne in legno sono cieche. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro singolo, il sistema di oscuramento è previsto con persiane in alluminio di colore bianco.

La facciata esterna si presenta in buone condizioni. La finitura esterna è costituita da intonaco civile per esterni di colore arancio.



L'edificio presenta l'allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete della fognatura comunale. L'impianto elettrico sulla base del rilievo effettuato sembra essere adeguato alle vigenti norme, ma in assenza di un certificato di agibilità dell'immobile non c'è alcuna garanzia in merito. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

L'immobile risulta essere in possesso della [REDACTED] Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile ipocatastale ai sensi della ex Legge n. 302/1998*) redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messina Notaio in Palermo si è accertato il bene immobile è

[REDACTED]
Gu
[REDACTED]

1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobile

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite periziando.

- IPOTECA volontaria iscritta l'1/12/2006 ai nn. 31845/9443 in dipendenza dell'atto di mutuo del 29/11/2006 in Notaio Nicola Guarino da Pachino rep. N. 231/167, con montante di Euro 93.000 a garanzia di un capitale di Euro 62.000, a favore del Banco

[REDACTED]

- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto in data 30/11/2016 ai nn. 18657/14110, derivante da provvedimento del 21/11/2016 del Tribunale Civile di Siracusa, rep. N. 430 [REDACTED]

[REDACTED]



1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Ambiente di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue:

- a) In data 21/11/2018 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, VIII Settore – Urbanistica e Ambiente, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente il Comune di Priolo forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione degli immobili attraverso toponomastica, elaborato grafico e relazione tecnica inerenti al "progetto per la sopraelevazione e la costruzione di una parte del piano terra della casa di proprietà (

(all.to E);

- b) In data 21/11/2018 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, VIII Settore – Urbanistica e Ambiente, al fine di verificare l'esistenza di Certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile in questione. Da verifiche effettuate presso tale ufficio non risulta alcun certificato di agibilità intestata alla ditta

).

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico di progetto, si sono accertate delle difformità relative alla ripartizione interna degli ambienti, alle loro caratteristiche dimensionali ed alla loro destinazione d'uso, ed il frazionamento della chiostrina esterna. Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica e Ambiente del Comune di Priolo Gargallo, tali difformità possono essere regolarizzate presentando una CILA, specificando la data degli interventi realizzati senza titolo autorizzativo, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 Euro, così come previsto dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016.

Si fa presente che il sottoscritto ha verificato l'inesistenza di un attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare in oggetto.



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

1.6 Valutazione del bene immobile

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello fuori terra. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 56,70. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a €/mq 650,00.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda abitazione:

mq. 69,75	€/mq. 650,00 =	Euro	45.337,50
-----------	----------------	------	-----------

Superficie aree scoperte:

Chiostrina	mq. 3,55	€/mq. 650 x 0,3	Euro	692,25
------------	----------	-----------------	------	--------

Sommano complessivi: Euro 45.337,50 + 692,25 =	Euro	46.029,75
Arrotondando in cifra tonda	Euro	46.000,00

(Euro quarantaseimila/00)



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 52,20. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a **€/mq x mese 2,10**.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta abitazione:

mq. 46,55	€/mq x mese 3,50 =	Euro	162,92
-----------	--------------------	------	--------

Superfici aree scoperte:

Chiostrina	mq. 3,55	€/mq. 3,50 x 0,3	Euro	3,73
------------	----------	------------------	------	------

Sommano complessivi: Euro 162,92 + 3,73 =	Euro	166,65
--	-------------	---------------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 166,65 \times 0.9 = 149,98 \text{ €}$ (Reddito netto mensile per locazione)
- $149,98 \times 12 = 1799,76 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 1799,76 / 0,036 = 49.993,33 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	50.000,00
-----------------------------	------	-----------

(Euro cinquantamila/00)



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo € 46.000,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 50.000,00

Valore degli immobili risultante dalla media € 48.000,00

(Euro quarantottomila\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica delle parti modificate, stimate in € 2.000,00, comprensive di tutte le spese amministrative e tecniche, pertanto si ha:

Euro 48.000,00 - 2.000,00 =	Euro	46.000,00
-----------------------------	-------------	------------------

(Euro quaranteseimila\00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n.10 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Comunicazioni alle parti;
- B. Verbale di sopralluogo;
- C. Elaborato grafico: rilievo dello stato di fatto - pianta piano terra;
- D. Documentazione catastale;
 - Visura storica;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale.
- E. Documentazione urbanistica:



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

- Progetto approvato in data 06/06/1957 comprendente elaborato grafico e relazione tecnica;
- F. Atto di compravendita dell'immobile;
- G. Documentazione fotografica;
- H. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Siracusa lì, 18 gennaio 2019

Il C.T.U.
(Arch. Giovanni Messina)



ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

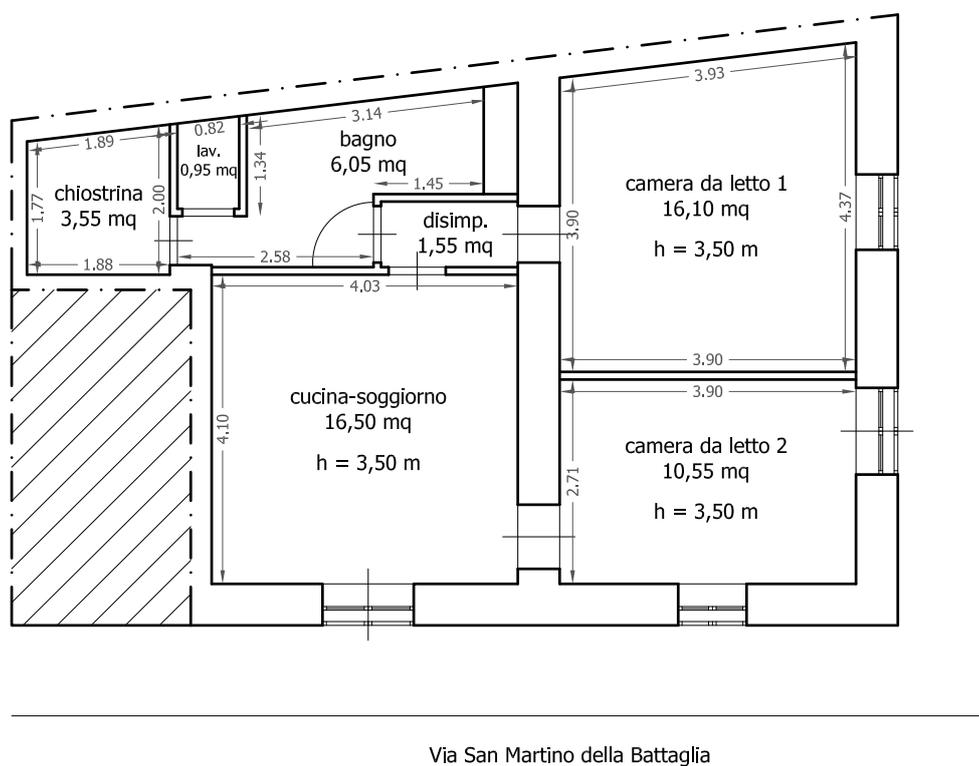
Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

ALLEGATO "C"

ELABORATO GRAFICO



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Pianta Piano Terra
Scala 1:100



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR0099330 del 24/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Priolo Gargallo

Via Bondife'

civ. 72

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 683
Subalterno: 1

Compilata da:
Veca Mimmo Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri

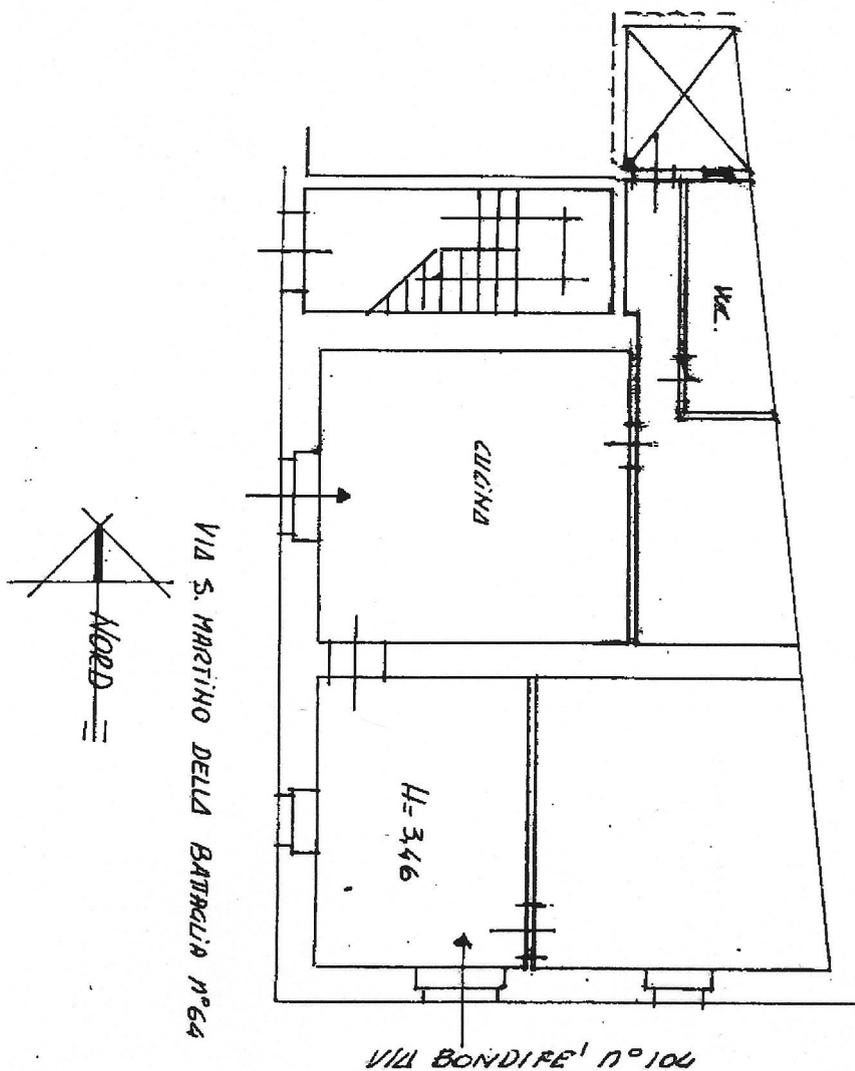
Prov. Siracusa

N. 1113

Scheda n. 1

Scala 1:100

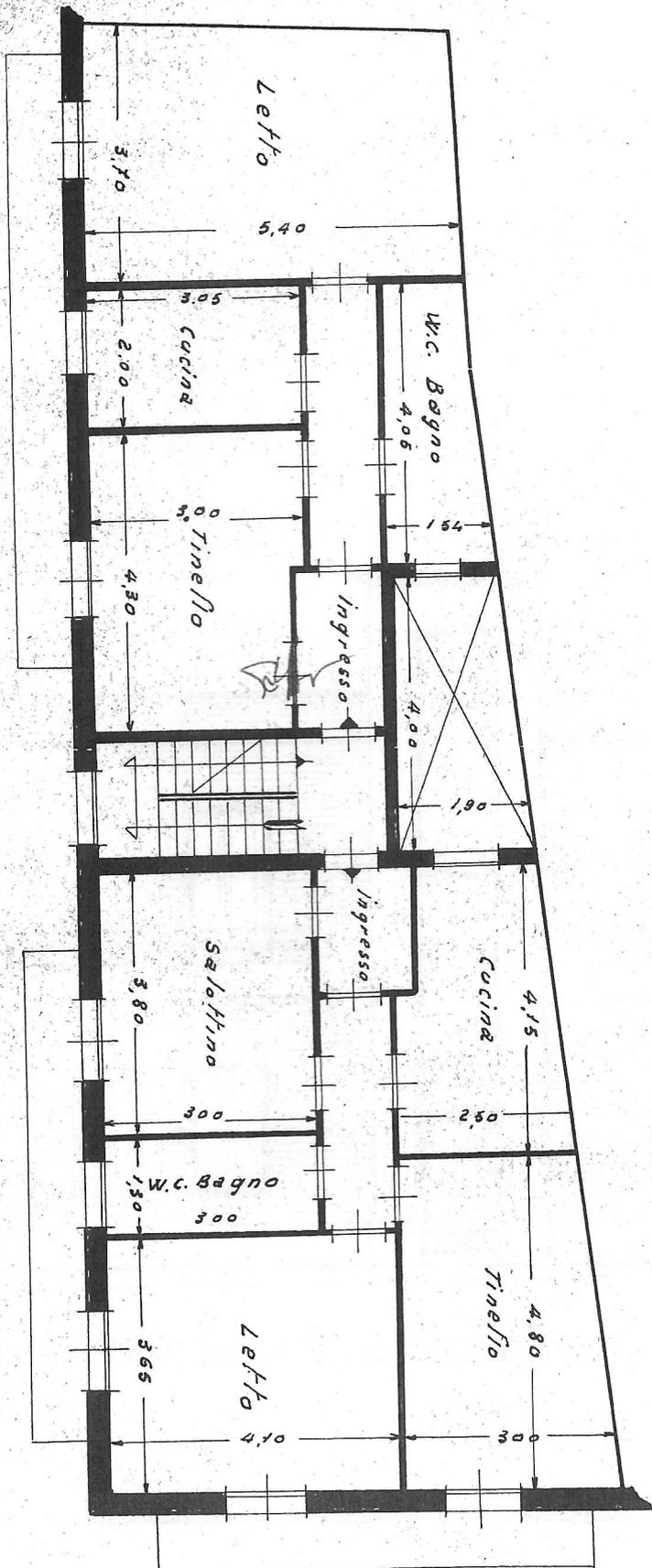
PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di PRIOLO GARGALLO(M279) - < Foglio: 5 Particella: 683 - Subalterno 1 >
VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA n. 28, VIA BONDIFE' n. 72 piano: T;

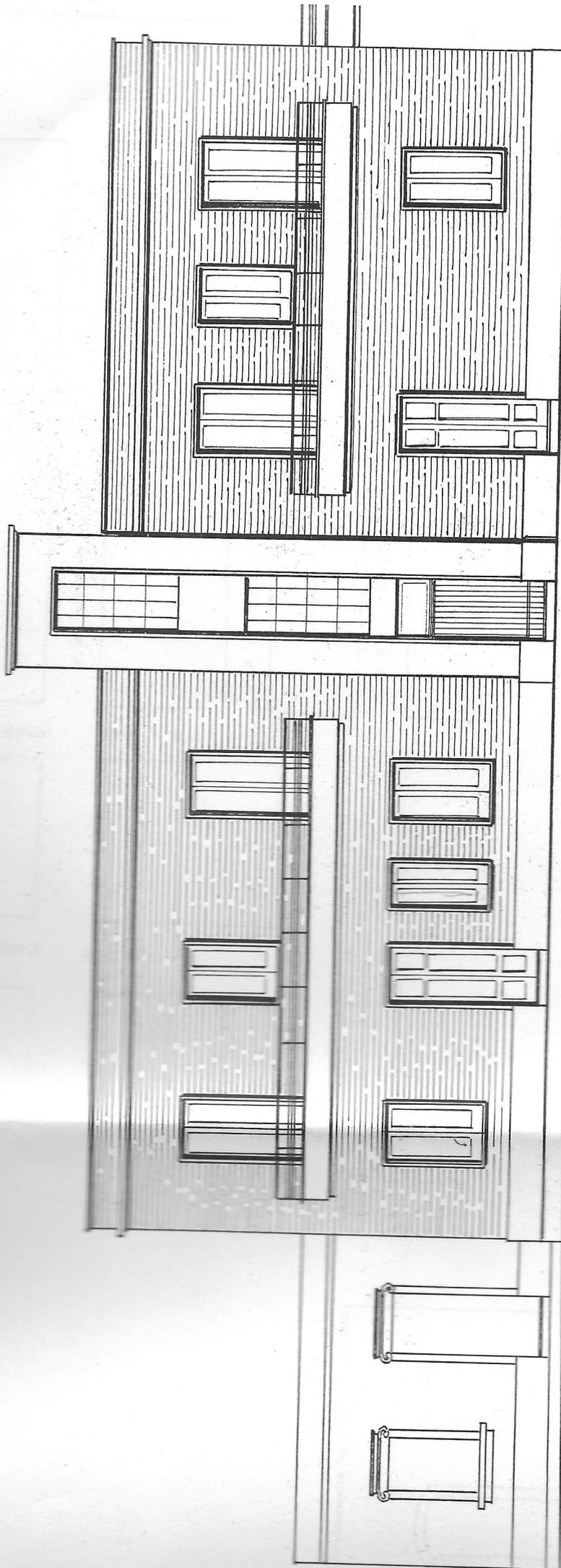
in pila, con trapezoidi, 2 vani alla scala del sottopiano

PIANTA PRIMO PIANO



VIA BONDIEF





ESISTENTE

PROSPETTO VERSO LA VIA S. MARTINO DELLA BATTAGLIA



ALLEGATO "H"

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:01/2019

VALIDO FINO AL: 18/01/2029



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

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

Dati identificativi



Regione: SICILIA
 Comune: PRIOLO GARGALLO
 Indirizzo: Via San Martino della Battaglia, 62
 Piano: Terra
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 37°9'31" Long: 15°11'11"

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1957
 Superficie utile riscaldata (m²): 52.15
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 257.77
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	PRIOLO GARGALLO (SR) - M279			Sezione	Urbana	Foglio	5	Particella	683		
Subalterni	da	1	a	1	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni											

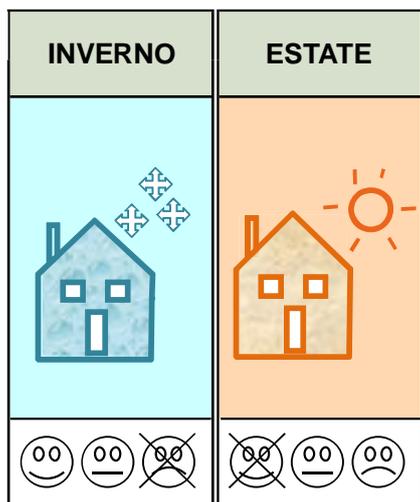
Servizi energetici presenti

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

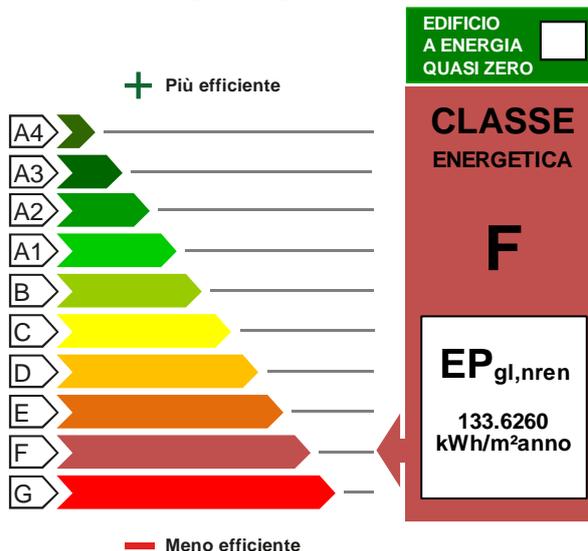
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (61.66)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:01/2019

VALIDO FINO AL: 18/01/2029



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 uno 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	1250.74 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 133.63 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	456.50 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 11.27 kWh/m ² anno
<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 ₂ 26.68 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione di infissi con altri della tipologia con telaio a taglio termico e vetro basso emissivo	No	10.0	F (121.76)	F 121.76 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:01/2019

VALIDO FINO AL: 18/01/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	257.77	m ³
S - Superficie disperdente	160.06	m ²
Rapporto S/V	0.62	
EP _{H,nd}	64.052	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.01	-
Y _{IE}	0.0293	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74	η_H	0.00	86.86
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2012		Elettricità	1.20	0.29	η_W	11.27	46.77
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:01/2019

VALIDO FINO AL: 18/01/2029



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Messina
Indirizzo	V.le Santa Panagia, 136/A - Siracusa
E-mail	nannimessina@virgilio.it
Telefono	
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Architetti PPC della provincia di Siracusa, n. 726
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giovanni Messina, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Soggetto certificatore iscritto all'Albo dei certificatori energetici della regione Sicilia al n. 4146

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della 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 **18/01/2019**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:01/2019

VALIDO FINO AL: 18/01/2029



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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