

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

contro

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Firmato Da: CAPEZZI GIANGRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - ING.CA.3 Serial#: 1261a1a06a2203988ba8a6c5419c05b6f5

INDICE



| | |
|--|-----------|
| 1. OGGETTO | 3 |
| 2. LA NOMINA E IL MANDATO | 4 |
| 3. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA | 5 |
| 4. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO | 10 |
| 4.1 LE OPERAZIONI PERITALI | 10 |
| 4.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE | 12 |
| 4.3 OCCUPAZIONE | 13 |
| 4.4 POSSESSO | 13 |
| 4.5 PROPRIETÀ | 13 |
| 4.6 PREGIUDIZI E TRASCRIZIONI | 14 |
| 4.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. | 15 |
| 4.8 REGOLARITÀ URBANISTICA. | 17 |
| 5. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA. | 22 |
| 6. CONCLUSIONI. | 24 |
| 7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | 25 |
| 8. ALLEGATI | 36 |
| 8.1 DECRETO DI NOMINA CTU E CORRISPONDENZA. | 36 |
| 8.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO 28/08/2017 | 38 |
| 8.3 CERTIFICATO DI MORTE | 39 |
| 8.4 VERBALE DEL 26/09/2017 | 40 |
| 8.5 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA | 40 |
| 8.6 PROROGA | 40 |
| 8.7 PROROGA | 40 |
| 8.8 VISURE CATASTALI | 40 |
| 8.9 STRALCIO CATASTALE | 42 |
| 8.10 PLANIMETRIE CATASTALI | 43 |
| 8.11 STATO DI FATTO | 44 |
| 8.12 COPIA RICHIESTE DOCUMENTAZIONE | 45 |
| 8.11 ISPEZIONE IPOTECARIA | 48 |
| 8.14 QUOTAZIONI | 51 |
| 8.15 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA | 53 |



1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E., promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.**, con sede legale in Roma Via M. Carucci n° 131, in persona del presidente legale rapp.te pro tempore, partita iva 00880671003, [REDACTED]

2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 04/05/2017 (VEDASI ALLEGATI 9.1) il Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.133/2013.

In data 12/05/2017, accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima

L'ill.mo Giudice assegnava alla sottoscritta gg.100 dal giorno del verbale di conferimento dell'incarico (12/05/2017) contestualmente con l'esame degli atti per riferire con relazione scritta.

Giorno 22/08/2017 la sottoscritta presenta proroga di 40 giorni. (VEDASI ALLEGATI 9.6)

Giorno 02/10/2017 la sottoscritta presenta proroga di 15 giorni. (VEDASI ALLEGATI 9.7)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA



Tribunale di Caltagirone
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 133 / 13 R.G.E.

promossa da ITALTONI: a.o. Spa

nei confronti di

VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA

L'anno 2014 addì 12 del mese di Maggio alle ore 10.30 presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone, sito in viale Mario Milazzo n. 218, davanti al Cancelliere/Funziario giudiziario IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Dott.ssa Anna Lucia Azzolina, a seguito di decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 04-05-13 nella procedura sopra indicata, compare l'esperto dott. Gabriele Spasifoglio, nato a Caltagirone il 19-10-1971;

Il Cancelliere / Funziario Giudiziario, ricordata l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere, invita l'esperto ad accettare l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione, secondo le prescrizioni ed i requisiti indicati nel decreto di nomina sopra richiamato, prestando il giuramento di rito, e lo stesso dichiara di accettarlo pronunciando la seguente formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"

Caltagirone, 12-05-2014

[Firma]
(firma per accettazione)
Il Cancelliere/Funziario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Anna Lucia Azzolina

n. 83/2013 RGE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'udienza del 28/04/2017, avanti il Giudice, dott. Agata Maria Patrizia Cavallaro, in affiancamento dott.ssa Angelozzi, è presente l'avv. Caterina Gangi per il creditore procedente, in sostituzione dell'avv. Peligra Nunzio, la quale fa presente che il CTU pur sollecitato ad oggi non ha depositato la perizia di stima. 126/2012 RGE

esaminati gli atti del procedimento esecutivo immobiliare indicato in epigrafe;

ritenuta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

ritenuto che l'incarico all'esperto di procedere alla stima del compendio pignorato, a suo tempo conferito il 20.02.2014 vada integrato ed aggiornato;

attività da compiersi a mente dell'art. 568, secondo comma c.p.c. e 173 bis att. c.p.c.;

rilevato che l'esperto precedentemente nominato, dott. Agr. Polizzi Maurizio con provvedimento depositato il 21.11.2013, dopo aver accettato la nomina in data 20.02.2014, a tutt'oggi, pur essendo stato sollecitato anche da ultimo con provvedimento in udienza del 17.02.2017 non ha depositato la perizia di stima, né ha dato alcun riscontro al sollecito e deve quindi disporsi la revoca del suddetto CTU;

ritenuto che, pertanto, occorra designare un nuovo CTU nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe indicata;

ritenuto che la convocazione per il giuramento e l'accettazione dell'incarico non necessita della comparizione delle parti e che dovrà avvenire, stante il disposto del novellato art. 569 c.p.c., presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;

ritenuto opportuno fin d'ora fissare l'udienza nella quale determinare le modalità di vendita;

NOMINA

Esperto stimatore il dott. Arch. Giangrazia Capezzi con studio in Caltagirone, Via San Domenico Savio, 13

INVITA

l'esperto a far pervenire con urgenza presso la Cancelleria l'eventuale comunicazione di indisponibilità ad assumere l'incarico;

SOTTOPONE

all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

1. 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;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. verifichi la attuale 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;
4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo

Pag. 1 a 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;

6. **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

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

8. **indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;

9. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. **verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. **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;

14. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese n. 126/2012 RGE

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

16. **dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di

Pag. 2 a 4



pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

17. **elenchi ed individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

18. **indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla **attitudine edificatoria** dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. **determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

20. **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;

21. **alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. **verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere agli Uffici Pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario, solo ove strettamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore da sottoporre al vaglio del

G.E.;

INVITA

l'esperto a) a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio, almeno 30 gg prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, di una copia a ciascuno dei creditori procedenti ed intervenuti a mezzo posta elettronica certificata, e al debitore, anche se non costituito, al quale, qualora non sia possibile l'invio attraverso posta elettronica certificata, tale copia andrà inviata, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno o a mezzo telefax), nonché a depositare per via telematica nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'originale della relazione, comprensiva degli allegati; b) a depositare, sempre per via telematica, una nota specifica, al fine di ottenere la liquidazione degli onorari e delle spese sostenute. La liquidazione dei compensi avrà luogo secondo quanto previsto dall'art. 13 DM 30/05/2002, che utilizza quale parametro per la quantificazione "l'importo stimato", specificandosi che, ai sensi dell'art. 161, secondo comma, att. c.p.c. "il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima". In presenza di più beni si fa riferimento al valore complessivo degli stessi. Le spese sostenute dovranno essere documentate ed il Giudice potrà escludere quelle non necessarie (art. 57 DPR 30/05/2002 n. 115).

CONVOCA

l'esperto per il giuramento e l'accettazione dell'incarico di stima il giorno **12 maggio 2017** alle ore 10:00 e seg. presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, al piano primo del Tribunale di Caltagirone, sito in Viale Maria Milazzo n. 218;

ORDINA

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita

Pag. 3 a 4



dell'immobile all'esperto stimatore ed autorizza sin d'ora l'ausilio della forza pubblica in caso di opposizione all'accesso sui luoghi;

FISSA

il termine di giorni 100 dalla data di accettazione dell'incarico per il deposito della relazione scritta, disponendo in favore dell'esperto stimatore un acconto di € 500,00 che pone a carico delle parti procedenti, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;

ONERA

i creditori procedenti, ove non abbiano già adempiuto, di provvedere, entro l'udienza fissata per la comparizione delle parti, agli avvisi di cui agli artt. 599 e 498 c.p.c.;

FISSA

l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita del compendio pignorato per il giorno 27.10..2017 ore 11,00

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti e all'esperto.

Caltagirone, li 28.04.2017

Il GOT

dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 4 a 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- Atti di procedura R.G.E. 133/2013:
- Atto di Precetto del 23/04/2013 e notificato il 06-09/05/2013
- Iscrizione a ruolo 01/08/2013
- Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 08/11/2013
- Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari R.G. 52996 e R.P. 42518 del 08/11/2013.
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.302/1998 del 25/11/2013
- Istanza di vendita ex art. 567 C.P.C. del 13/11/2013

La C.T.U. dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati come di seguito identificati:

- Foglio 87 part. 2191 sub.3

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Successivamente ho proceduto alla convocazione della parte debitrice, [REDACTED] [REDACTED] tramite raccomandata A/R; l'Avv. Bongiardo Aldo, legale rappresentante di ITALFONDIARIO S.P.A., parte creditrice tramite posta certificata, per effettuare il sopralluogo per la data 28/08/2017.

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Caltagirone, in Via Marcinnò n° 34, sottoposto a pignoramento, dove è stato possibile accedere all'interno grazie alla presenza

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo alla presenza altresì di un collaboratore Arch. [REDACTED], che mi ha supportato nelle operazioni peritali da come si evince dal Verbale di Sopralluogo.

4.2 Identificazione dell'immobile

I beni, oggetto della presente, sono ubicati nel Comune di Caltagirone (CT) in Via Marcinnò n° 39, piano 1-2.

Come attestano anche i documenti reperiti e presi in esame nella seguente relazione di consulenza; sono:

| N. | FOGLIO | PART. | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE CATASTALE | RENDITA | PIANO |
|----|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|
| 1 | 87 | 2191 | 3 | A/4 | 5 | 4,5 vani | 95 | 123,17 | 1-2 |

L'immobile viene identificato attraverso google earth



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine:

www.google.it/maps/place/Via+Marcinnò,+39,+95041+Caltagirone+CT/@37.236467,14.5146228,122m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x13110fcd496a1b:0x7d3ad211622ea018!8m2!3d37.2364209!4d14.5145879

[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

(VEDASI ALLEGATO 9.5)

Dalle visure ipocatastali aggiornate, dalle ricerche effettuate non risulta essere stata presentata alcuna denuncia di successione né, tanto meno, alcun atto di accettazione tacita o espressa dell'eredità.

4.6 Pregiudizi e trascrizioni

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sui suddetti beni:

- **Foglio 87 part. 2191 sub.3**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2008 - Registro Particolare 15654 Registro Generale 24021

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45619/15866 del 21/04/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2008 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 24022

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45620/15867 del 21/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare 42518 Registro Generale 52996

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 687 del 07/08/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

(VEDASI ALLEGATI 9.11)

4.7 Descrizione dell'immobile.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è inserito nel centro storico di Caltagirone, nel quartiere di San Pietro, caratterizzata da vicoli, gradonate e strade strette in pendenze.

L'immobile si trova tra l'angolo di via Marcinnò, una via a gradoni percorribile solo a piedi e Via Pusterna, via carrabile che collega la Via S. Pietro con la Via Maria Santissima del Ponte.

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso a civile abitazione, sita a Caltagirone in Via Marcinnò n° 39, fa parte di un edificio composto da 4 livelli fuori terra.

Il prospetto sud confina con la via Pusterna, l'immobile occupa il secondo e terzo livello, il prospetto ovest confina con la Via Marcinnò, su cui si trova l'ingresso principale al numero civico 39 accessibile da una rampa di gradini esterni, il prospetto nord ed est sono stati realizzati in aderenza con altra ditta.

Il piano terra ed il primo piano sono di altra ditta.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile color sabbia chiaro, con evidenti distacchi di intonaco in corrispondenza dell'ingresso ed evidenti "baffi" nella parte sommitale dell'immobile a causa della formazione di alghe, muffe e muschi.

Il portone di ingresso dal civico n° 39 di Via Marcinnò è in legno; da cui si accede ad un disimpegno con piastrelle in ceramica chiara, con evidenti macchie di umidità nella parete nord, la scala che porta al primo piano è rivestita in marmo.

Il piano primo, accessibile dal vano scala, è costituito da :

- Salone di circa mq. 22
- Cucina di mq. 16.40
- Ripostiglio sottoscala di circa mq. 2.50

Dalla cucina si accede al:

- Ripostiglio mq. 2.85
- Bagno di mq. 1.60

Al piano primo sono presenti n° 2 balconcini, uno in corrispondenza della cucina ed uno nel salone di circa mq. 1 l'uno.

Sempre nella zona cucina, è presente una scala in muratura (con sottoscala adibito a ripostiglio), rivestita con la stessa tipologia di mattoni, che porta al secondo piano (zona notte).

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre e balconi che garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione.

Il primo piano ha un'altezza utile di cm 290, con infissi di alluminio a taglio termico bianco con oscuranti (tipologia di infisso obsoleto e da più di 20 anni fuori produzione), porte interne in legno tamburato, pavimenti nella zona cucina in piastrelle di ceramica, il salone con parquet laminato, manca di battiscopa.



Il salone ha un controsoffitto con luci ad incasso, ed ha un'altezza inferiore rispetto la cucina pari a circa 2.70 cm.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, fino ad una altezza di cm.200, e provvisto di 2 (due) sanitari e dotato di finestra.

La finitura delle parti è ad intonaco fino con finitura superficiale con idropittura dai colori accesi.

Sono presenti elementi riscaldanti (radiatori).

Il secondo piano è costituito da:

- Camera da letto mq. 16.00
- Cameretta mq. 18.70
- Bagno e lav mq. 7.90
- Terrazzino di mq. 9.30

La camera da letto ha il pavimento in ceramica chiara, la stessa tipologia usata per la cucina e le scale e la stessa tipologia di infissi.

Dalla camera si accede al terrazzino, largo 130 cm che occupa tutta la lunghezza del prospetto sud, rivestito con mattonelle stampate con una buona rugosità.

L'intonaco della parete esterna è mancante dell'ultimo strato di finitura.

La cameretta ha il pavimento in scaglietta, le pareti sono tinteggiate con idropittura dalle forti tonalità ed è presente una finestra.

Il bagno/lavanderia del piano è accessibile sia dalla cameretta sia dalla camera da letto, ed è rivestito con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile oltre ai 2,00 m, pavimentato con mattonelle in ceramica della stessa gradazione cromatica del rivestimento ed è completo di sanitari.

L'area adibita a lavanderia è rivestita con le stesse mattonelle di rivestimento del wc ma fino ad un'altezza di 150cm.

L'immobile risulta parzialmente ristrutturato.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO:

44,35 MQ + 51,90 MQ, = 96,25 MQ,

TOTALE LORDA : 67,02+ 54,54 = 121,56 MQ

TOTALE NON RESIDENZIALE: 1+1 + 9,30 =11,30 MQ



4.8 Regolarità urbanistica.

Dalla visione del P.R.G. vigente a Caltagirone, l'immobile distinti in catasto al Foglio 87 part. 2191 sub.3 , ricade in **"ZONA A"** centro storico.

Durante le operazioni peritali il C.T.U. ha riscontrato difformità con le planimetrie catastali.

Le difformità riguardano la distribuzione interna degli spazi nel primo piano e nel numero di vani posti al secondo piano, con la realizzazione di una camera da letto e lavanderia comunicante con il wc, chiudendo parte del terrazzo.

Le opere interne sono state realizzate, a detta _____ durante le operazioni peritali, senza nessun titolo autorizzativo da parte del Comune tecnico di Caltagirone.

Mentre la copertura del terrazzo, non rientra nelle opere realizzate dagli odierni proprietari, a detta della _____ l'immobile è stato acquistato nello stato in cui si trova.

Nella planimetria catastale, risalente al 1986, risultano 2 vani ed accessori al primo piano ed un vano ed accessori al secondo piano.

Da ricerche effettuate presso il locale U.T.C. non risulta essere stata presentata alcuna domanda di sanatoria dai debitori eseguiti (VEDASI ALLEGATI 9.12).

Poiché l'immobile si trova ubicato in pieno centro storico, zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il volume realizzato è subordinato al parere favorevole da parte della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali.

Data la natura dell'abuso e il volume realizzato senza autorizzazione, secondo la scrivente, **senza che ne possa avere giuridica certezza**, si può ottenere il nulla osta da parte della Sovrintendenza.

A seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'art. 146, comma 4, ha introdotto il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione dell'opera.

Secondo la sottoscritta, l'abuso è ben integrato con il contesto e si potrebbe chiedere un **"accertamento di compatibilità paesaggistica"**.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria, la cui quantificazione è attribuita alla sfera di competenza comunale, è determinata previa perizia di stima.

Poiché non è stata presentata nessuna istanza, posso ipoteticamente quantificare le sanzioni da corrispondere per l'immobile in oggetto:

schema di calcolo per il calcolo della sanzione risarcitoria (c.d. DANNO AMBIENTALE)

TABELLA DI ZONA DEL PUT PER IL CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE

- CALCOLO DELLE VOLUMETRIE DA SANARE

VOLUME PREESISTENTE MC 275,96 A

VOLUME ATTUALE MC 328,21 B

VOLUME REALIZZATO (DA SANARE) MC 52,25 B

| zona PUT | coeff. |
|----------|--------|
| 1A | 2 |
| 1B | 1,7 |
| 2 | 2 |
| 4 | 1,3 |
| 6 | 1,5 |
| 7 | 1,3 |
| 9 | 2 |
| ALTRE | 1 |

- CALCOLO DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

COSTO DI DEMOLIZIONE A MC € 37,60 D⁽¹⁾

COSTO DI DEMOLIZIONE (B*D) € 1.964,60

Il costo di demolizione è dato dalla somma del costo di demolizione al mc (demolizione vuoto per pieno) ed il trasporto a rifiuto. I valori unitari sono quelli rivenienti dalla tariffa del prezzario regionale

- CALCOLO DEL COSTO DI RIPRISTINO

ZONA PUT 1A 2,00 F

COSTO DI RIPRISTINO (E*F) 3.929,20 G

- CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

DANNO AMBIENTALE (E+G) 5.893,80 H

- PROFITTO CONSEGUITO

LEGGE 724/94 I

COEFFICIENTE DI CONFORMITA' 100% L

RENDITA PRIMA DELL'ABUSO 150,00 M

RENDITA DOPO L'ABUSO 200,00 N

INCREMENTO DI RENDITA (M-N) 50,00 O

RENDITA AGGIORNATA (O*1,05) 52,50 P

VALORE D'ESTIMO (P*105) 5.512,50 Q

PROFITTO CONSEGUITO (3% DI Q) 165,38 R

TABELLA PER IL CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

| tipologia | valori normali | |
|-----------|----------------|--------------|
| | conforme | non conforme |
| | 47/85 | 724/94 |
| 1 | 75% | 100% |
| 2 | 50% | 75% |
| 3 | 25% | 50% |
| 4 | € 1.000,00 | € 1.000,00 |
| 5 | € 750,00 | € 750,00 |
| 6 | € 750,00 | € 750,00 |



| | | | | | |
|---|--------|---|---|----------|----------|
| INCREMENTO DEL PROFITTO CONSEGUITO (R*L) | 165,38 | S | 7 | € 500,00 | € 500,00 |
| PROFITTO CONSEGUITO INCREMENTATO (R+S) | 330,75 | T | | | |



- DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DA VERSARE

IL MAGGIORE IMPORTO TRA H e T **5.893,80**



Totale sanzione risarcitoria € 5.893,80

ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato per la predisposizione di tutta la documentazione da depositare all'U.T.C.e alla Soprintendenza e aggiornamento catastale che si aggira sui **€ 2.500,00/3.500,00**

per un totale di € 8.893,80

In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il Permesso Edilizio in Sanatoria non potrà essere rilasciato, con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria.

Alternativamente devono tenersi in considerazione i costi di demolizione della parte abusiva e il ripristino degli stessi adeguati al contesto.



Questi i costi da sostenere:

- Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

eseguito a mano o con utensile elettromeccanico al m³ € 472,60

7,50 ml+ 1,40ml= 8,90ml

8,90ml x 2,40m = 21,36 mq

21,36 mq x 0.2= 4.272 mc

4.272 mc x € 472,60= **€ 2.018,95**

- Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.al m² € 50,00

20,20mq x € 50,00= € 1.010,00

- Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la



rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.....al m² € **10,60**

38 mq x € 10,60 = € 402,80

• Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.al m² € **3,47**

22,80 mq x € 3,47 = € 79,11

• Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni Terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.
nei colori bianco e tenui;al m² € **19,00**

22,80mq x € 19,00 = 433,20

• Fornitura e collocazione di pavimento in cotto siciliano prodotto in stabilimento, delle dimensioni a scelta della D.L., in opera in conformità ai disegni di progetto, con collanti o malta di cemento dosata a 250 kg e boiaccia, compreso il livellamento del sottofondo con strato di sabbia asciutta per uno spessore di 2 cm , la colatura del cemento colorato e quanto altro occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
dello spessore di 2,7 cmal m² € **75,90**

30 mq x € 75,90= € 2.277,00

• Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone,



esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

per ogni m³ di materiale trasportato misurato sul mezzo..... al m³ € 24,70

20,20mq x0.25 = 5.05 mc

30 x0.02 = 0,6 mc

5.05 mc +4.27 mc + 0,60 mc + 0.22 = 10.14 mc

10.14 mc x 24,70 = **€ 250,45**

- **Collocazione infissi (riutilizzando quelli presenti) a corpo € 250,00**

N°2 x € 250,00= €500,00

Per un costo totale di € 6.971,06

ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato, per la redazione di S.C.I.A da depositare presso l'ufficio tecnico e direzione lavori che si aggira sui **€ 2.500,00 /3.000,00 + spese (diritti di segreteria ecc.)**

per una spesa di circa € 9.971,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA.

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato sono state considerate le unità immobiliari nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche ed caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche “interne” proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all'immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche l'immobile è inserito in pieno zona storica con la presenza di poche attività economiche nella zona ad esempio, negozi, bar, servizi ecc...



Delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio in questa zona è di €350,00 mq

Il mercato dei immobili risulta abbastanza stabile negli ultimi anni,



| DESCRIZIONE AMBIENTI | MQ | €/mq | PRODOTTO |
|--|--------|--------|--------------------|
| Superficie residenziale (lorda) | 121,56 | 350,00 | € 42.546,00 |
| Superficie non residenziale (balconi e terrazze) | 11,30 | 175,00 | € 1977,50 |
| TOTALE | | | € 44.523,50 |

Arrotondamento

€ 44.524,00

Per i suddetti motivi il valore dei terreni, a giudizio della scrivente è stimabile per un totale di

€ 44.524,00

- Valore Immobile : € **44.524,00**
- A detrarre costi demolizione ed oneri € **10.000,00**
- Valore venale attuale. € **34.524,00**



Oneri condominiali

Non vi è alcun condominio



6. CONCLUSIONI.

1) La stima ha determinato il valore:

- Per l'unità immobiliare sita a Caltagirone in Via Marcinò n° 39 e distinto in catasto al F.89 part. 2191 sub.3 posta al piano primo e secondo; € **34.524,00** (diconsi Euro trentaquattromilacinquecentoventiquattro/00), esente da IVA;

2) Dall'Attestato di Certificazione Energetica redatto risulta che l'unità immobiliare a carattere a carattere residenziale è in Classe energetica G ((VEDASI ALLEGATO 6)

3) L'immobile sito a Caltagirone in Via Marcinò n° 39, sono pignorati pro quota [REDACTED] e [REDACTED], è identificata urbanisticamente.

4) Si evidenzia che risulta ad oggi necessario la regolarizzazione nei pubblici uffici e aggiornare la situazione catastale con l'Agenzia del Territorio:

- **Diversa distribuzione interna del piano primo**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 15/10/2017

Il CTU Dott.Arch.Giangrazia Capezzi

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto di Via Marcinnò





Prospetto di Via Marcinnò



Ingresso in Via Marcinnò

ASTE
GIUDIZIARIE.it





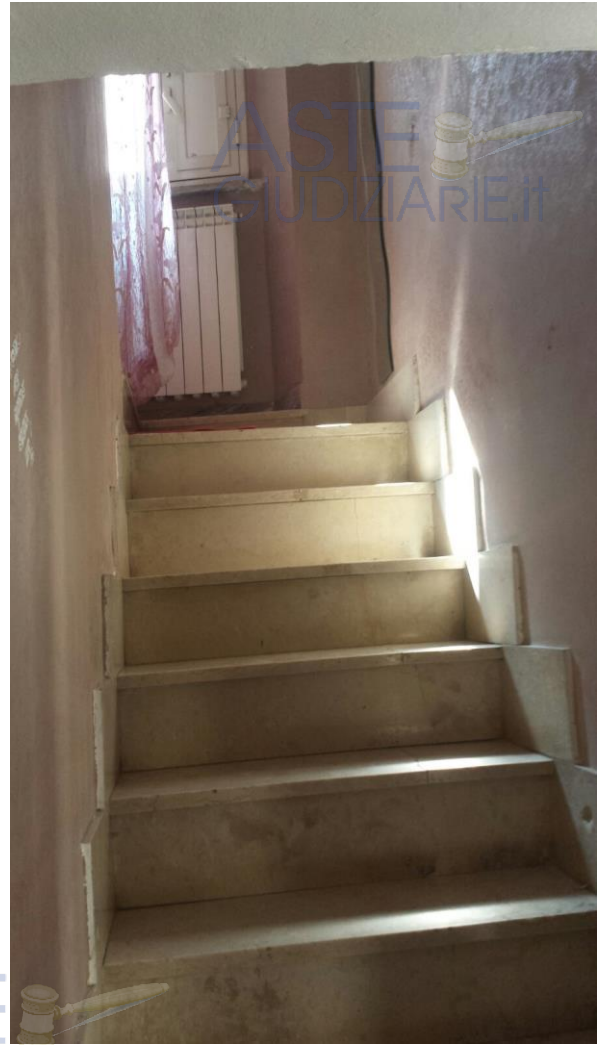
Prospetto di via Marcinno con vista della parte ampliata nell'ultimo piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ingresso immobile



Scala interna in marmo

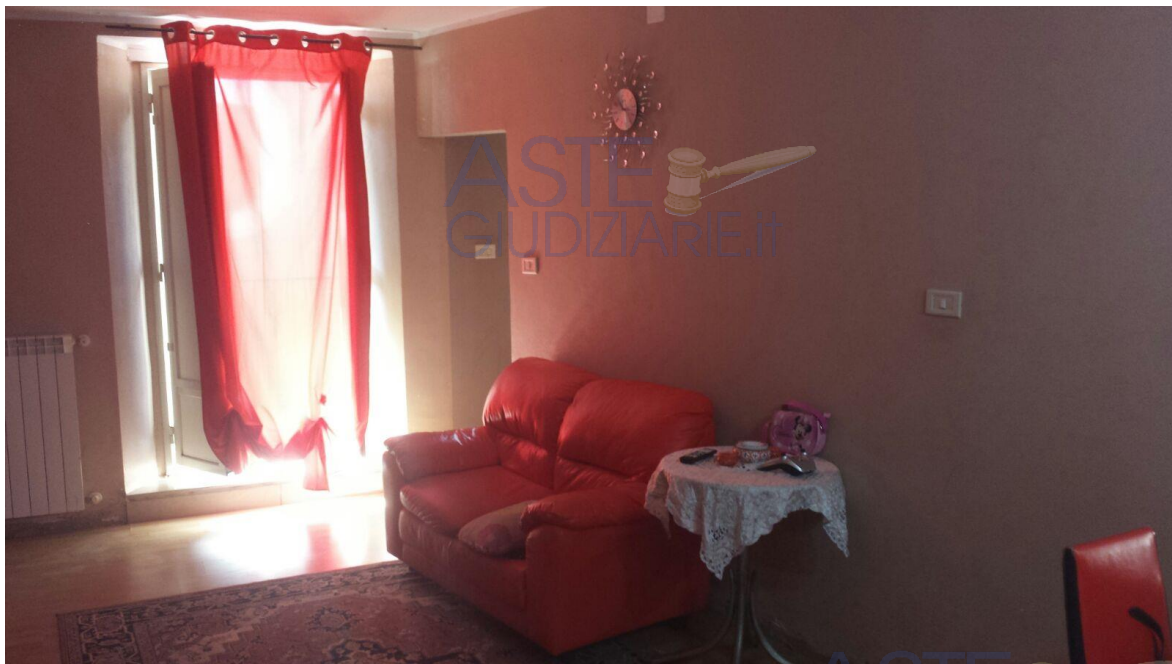
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Soggiorno



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Cucina a vista



Rampa di scale che collega la zona giorno con la zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Ripostiglio tra wc e cucina

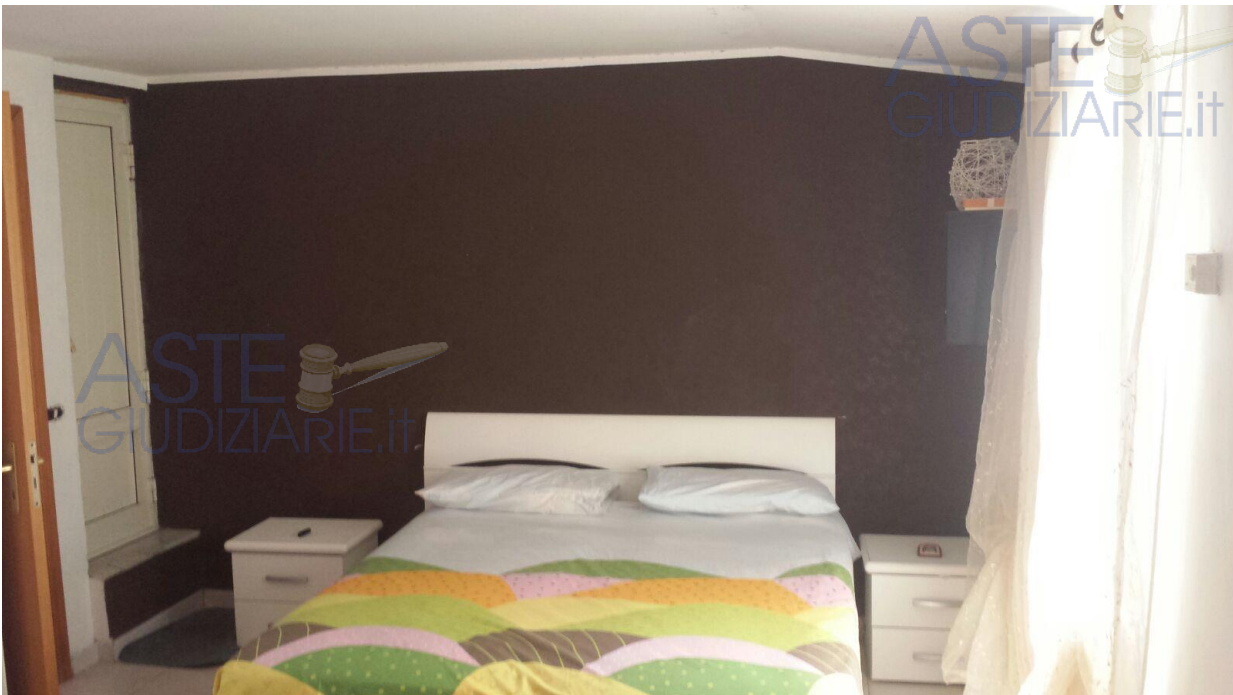


Bagno a 2 elementi del piano primo

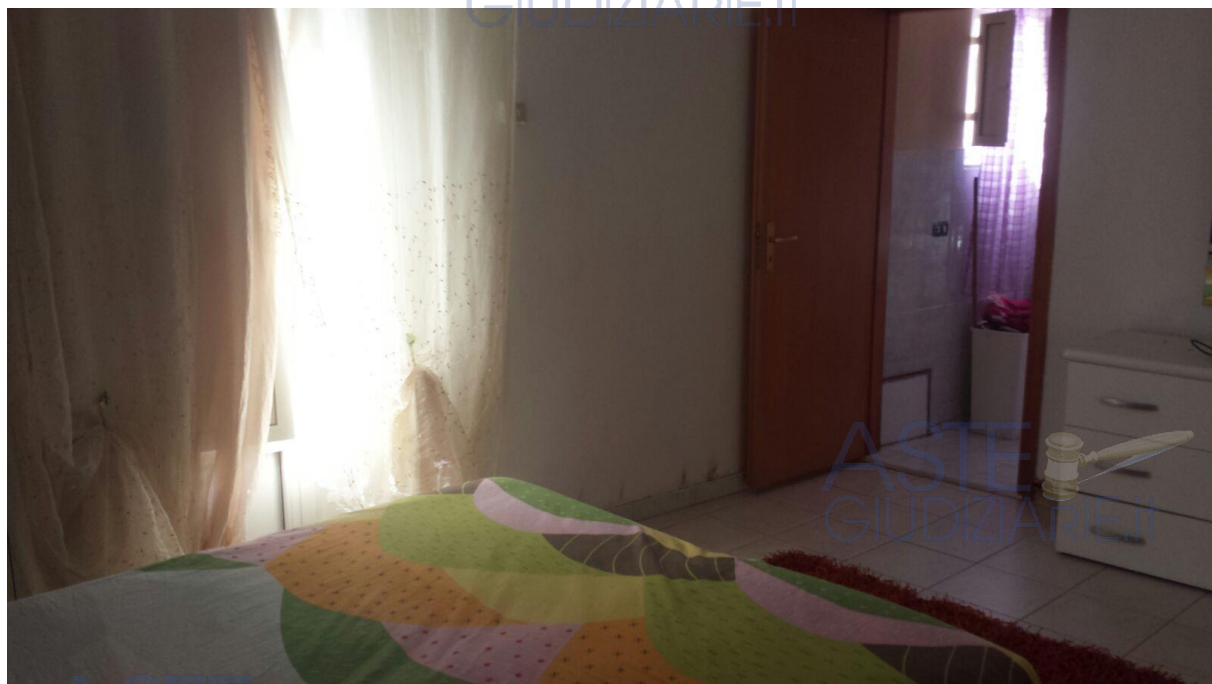


Rampa che porta alla zona notte





Camera da letto



Camera da letto con ingresso alla lavanderia/bagno



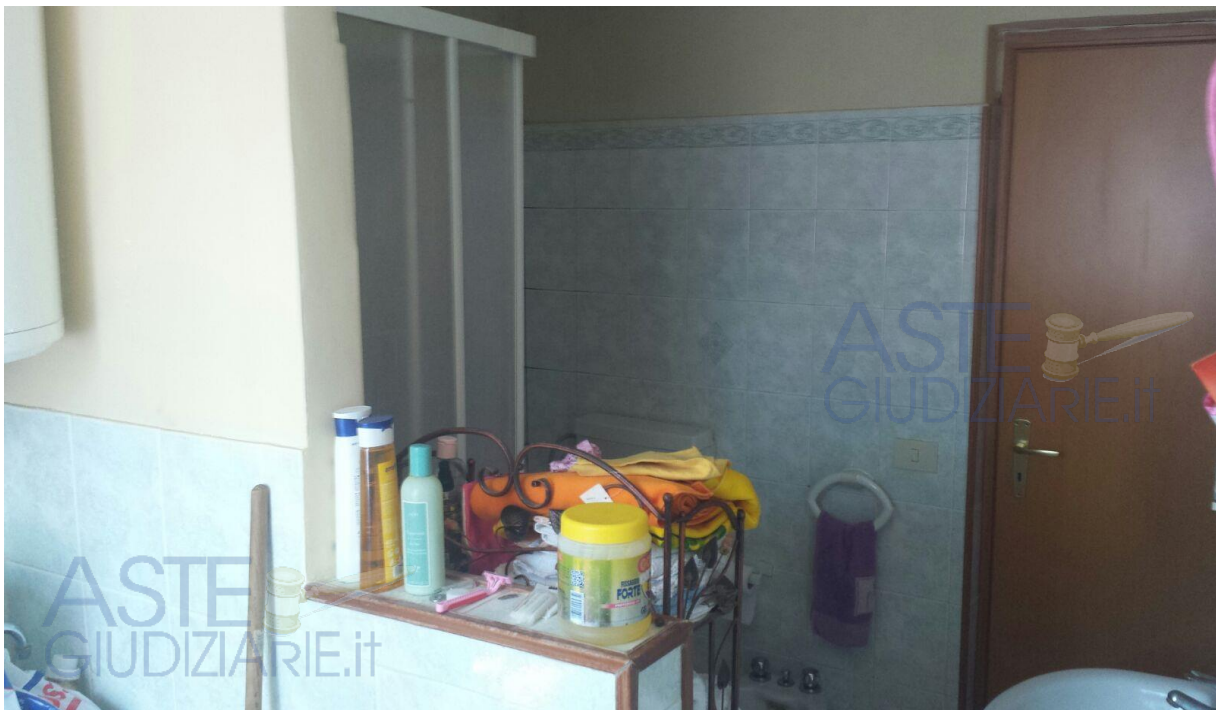


Terrazzino del secondo piano adiacente alla camera da letto e bagno





ASTE GIUDIZIARIE.it
Bagno/ lavanderia



Bagno/ lavanderia



Cameretta



Cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8. ALLEGATI

8.1 Decreto di Nomina CTU e Corrispondenza.



24/8/2017 https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b26.20170721_1000&contid=&folder=SU5CT1g&msgid=259&body=1.2

Da "tribunale.caltagirone@civile.ptel.giustiziacert.it" <tribunale.caltagirone@civile.ptel.giustiziacert.it>
A "arch.gcapezzi@pec.it" <arch.gcapezzi@pec.it>
Data giovedì 4 maggio 2017 - 12:43

Tribunale Ordinario di Caltagirone Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012

Tribunale Ordinario di Caltagirone.

--
Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
Numero di Ruolo generale: 133/2013
Giudice: CAVALLARO AGATA MARIA PATRIZIA
Parti: ITALFONDIARIO S.P.A.
Debitore:

Si da' atto che in data 04/05/2017 alle ore 12:43 il cancelliere AZZOLINA ANNA LUCIA ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltrò all'indirizzo di posta elettronica arch.gcapezzi@pec.it della parte GIANGRAZIA CAPEZZI il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 04/05/2017
Tipo Evento: EVENTI CTU/CUSTODI/ESPERTI
Oggetto: NOMINA CTU/STIMATORE
Descrizione: NOMINATO CTU CAPEZZI GIANGRAZIA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 04/05/2017
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 04/05/2017 12:43
Registrato da AZZOLINA ANNA LUCIA
--
Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.
SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012

Allegato(i)

BodyPart.txt (1 Kb)
IndiceBusta.xml (272 bytes)
Comunicazione.xml (1 Kb)
27813797s.pdf.zip (416 Kb)





22/9/2017 https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b26.20170721_1000&contid=&folder=SU5CT1guSW52aWF0YQ==&msgid...

Da "arch.gcapezzi@pec.it" <arch.gcapezzi@pec.it>

A "aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it" <aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it>

Data giovedì 17 agosto 2017 - 18:54

inizio operazioni peritali - Proc. Esecutiva immobiliare n° 133/2013 R.G.E. -

In riferimento al procedimento in oggetto, ed a seguito dell'incarico di C.T.U. affidatomi dal G.E. Dott.ssa CAVALLARO AGATA MARIA PATRIZIA del Tribunale di Caltagirone, si comunica che la scrivente darà inizio alle operazioni peritali il **giorno 28 agosto c.a., alle ore 10:00.**

Per quanto sopra si invitano ad essere presenti in Via Marcinnò n °39.

Studio Tecnico d'Architettura

Arch. GIANGRAZIA CAPEZZI

via S. Domenico Savio 13

95041 Caltagirone (CT)

tel./fax 0933 23895 – cell. 3497554370



8.2 Verbale di Sopralluogo 28/08/2017



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SCRITTE E/O ORALI.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ALLE 11:10 LE OPERAZIONI PERITALI
VENGONO CONCLUSE E REDATTO IL PRESENTE
VERBALE CHE VIENE LETTO CONFERMATO E
SOTTOSCRITTO

CALTAGIRONE 28/08/2017
ETU *[Firma]*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



8.4 Verbale del 26/09/2017

9.5 Certificato di Stato di famiglia



9.6 Proroga



9.8 Visure catastali



Data: 22/05/2017 - Ora: 20.13.41 - Fine

Visura n.: T368560 Pag: 1



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2017



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di CALTAGIRONE (Codice: B428) Provincia di CATANIA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 87 Particella: 2191 Sub.: 3 |

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 | | 87 | 2191 | 3 | | | A/4 | 5 | 4,5 vmi | Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte*: 84 m ² | Euro 123,17 L. 238.500 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo VIA MARCONNO n. 39 piano: 1-2;

Notifica 8034/1997

Partita -

Mod.58 -

INTESTATI

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 |

DATI DERIVANTI DA DOGUMENTO (CATTOGGI) del 21/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 29/04/2008 Repertorio n. 45619 Rogame: FERRARA FILIPPO Sede: NISCEMI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15654.1/2008)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

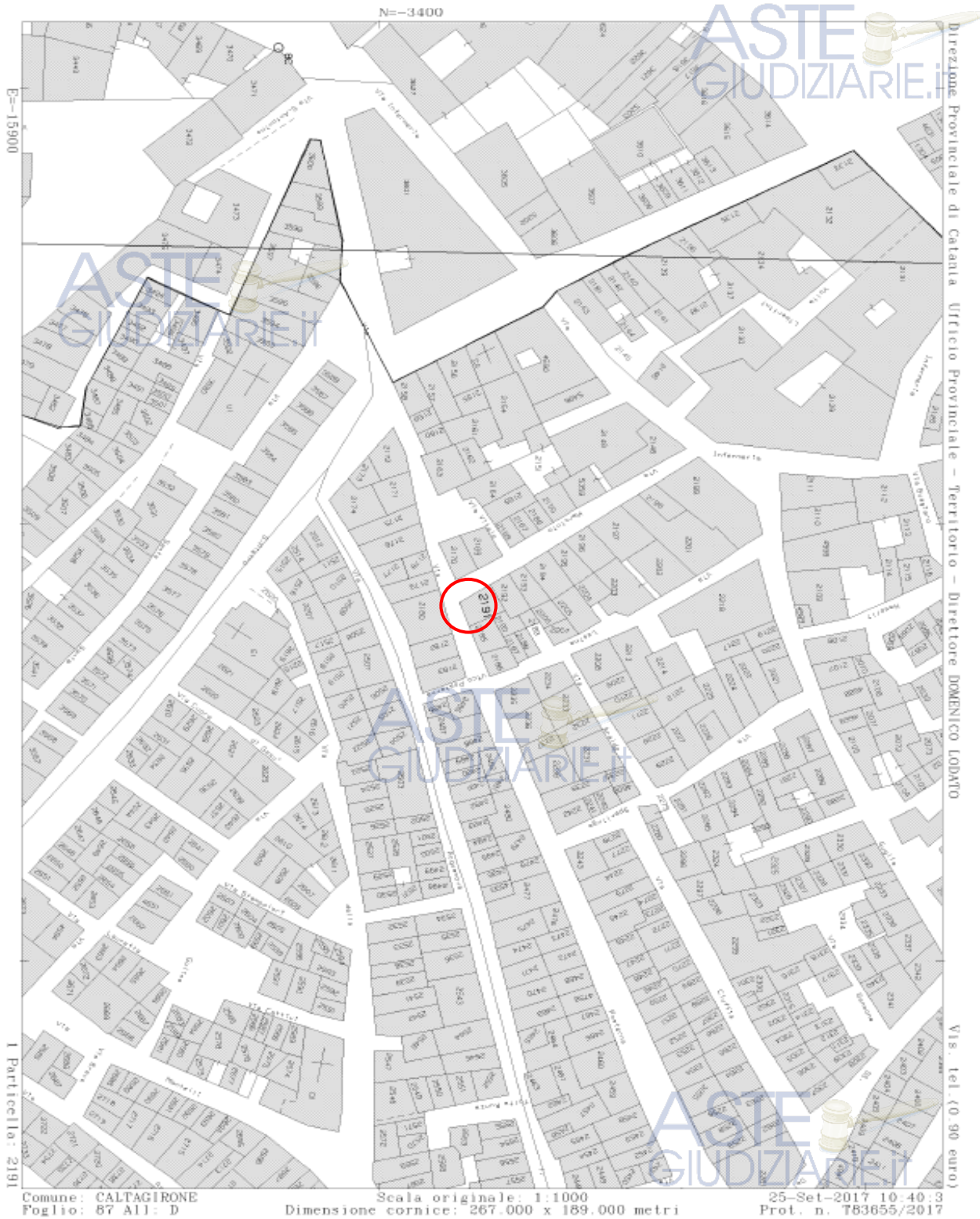
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



8.9 Stralcio catastale



9.10 Planimetrie catastali

Data presentazione: 20/10/1986 - Data: 22/05/2017 - n. T372700 - Richiedente:

MODULARIO F. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1989, N. 65)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALTAGIRONE Via Marcinno n. 39

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

Proprietà

VIA MARCINNO

2° PIANO (h. 2,35)

VIA PUSTERNA

1° PIANO (h. 2,90)

1619703

ORIENTAMENTO NORD

SCALA DI 1: 200

Compilata dal GEOMETRA GAETANO MEZZANONE
(Titolo, numero e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CATANIA
Firma: Gaetano Mezzanone

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N° _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2017 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 87 - Particella: 2191 - Subalterno: 3 >
VIA MARCINNO n. 39 piano: 1-2;

Data presentazione: 20/10/1986 - Data: 22/05/2017 - n. T372700 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



9.11 Stato di fatto



9.12 Copia richieste documentazione

22/9/2017 https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b26.20170721_1000&contid=&folder=SU5CT1guSW52aWF0YQ==&msgid...

Da "arch.gcapezzi@pec.it" <arch.gcapezzi@pec.it>

A "protocollo.caltagirone@postecert.it" <protocollo.caltagirone@postecert.it>

Data giovedì 21 settembre 2017 - 11:59



richiesta documentazione - Rip.ne edilizia privata-

Allegato(i)

richiesta documenti 001.jpg (362 Kb)

nomina 001.jpg (600 Kb)

nomina.pdf (75 Kb)



Al Signor Sindaco del
Comune di Caltagirone
Catania
Rip.ne Edilizia Privata

Oggetto : Richieste copie di C.E. e comunicazione riguardanti le opere eseguite nell'immobile sito
a Caltagirone in Via Marcinno n° 39, distinto in catasto al f.87 part. 2191 sub. 3.
Intestati a:



La sottoscritta Arch. Capezzi Giangrazia, nata a Caltagirone il 19/10/1971 e residente nel Comune di Caltagirone in Via Caltanissetta n°19, nella qualità di C.T.U. incaricato dal G.E. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia del tribunale di Caltagirone in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare 133/2013 R.G.E.

CHIEDE

Il rilascio delle copie in oggetto e altresì di verificare se sono state fatte richieste di sanatoria e autorizzazione/comunicazione riguardante opere interne.

Si allega nomina

IL RICHIEDENTE

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





COMUNE DI CALTAGIRONE
4^A AREA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BREVI MANO

Prot. n. 5753.6 del 28-08-2017
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone, 28-08-2017

Arch. Capezzi Giangrazia
Via Caltanissetta, 19
95041 CALTAGIRONE (CT)

OGGETTO: Riscontro Nota Prot n.50149 del 22/09/2017.
Accesso agli atti

[REDACTED]
Via Marcinnò, 39

Comunicazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento alla richiesta di cui in oggetto, si comunica alla S.S. che da ricerche effettuate presso i nostri archivi, non risulta rilasciato alcun provvedimento autorizzativo e/o sanatoria.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

Distinti saluti



IL CAPO SERVIZIO
Arch. Sebastiano Ricupero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

9.11 Ispezione ipotecaria



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/08/2017 Ora 19:49:46
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T96339 del 18/08/2017

per dati anagrafici
Richiedente

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 18/08/2017
Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 29/09/1990
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1982
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 18/08/2017 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 29/09/1990

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2008 - Registro Particolare 15654 Registro Generale 24021
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45619/15866 del 21/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili\ siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: CAPEZZI GIANGRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1265fa08a22e368ba8aec5419d35b6f5

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/08/2017 Ora 19:49:46
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T96339 del 18/08/2017

per dati anagrafici
Richiedente

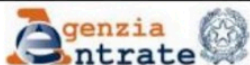
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2008 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 24022
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45620/15867 del 21/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare 42518 Registro Generale 52996
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 687 del 07/08/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/~/1982
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Firmato Da: CAPEZZI GIANGRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1265fa08a22e368ba8aec5419d35b6f5





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/08/2017 Ora 19:51:43
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T96390 del 18/08/2017

per dati anagrafici
Richiedente

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 18/08/2017

Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 29/09/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1982

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 18/08/2017 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 29/09/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2008 - Registro Particolare 15654 Registro Generale 24021
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45619/15866 del 21/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 18/08/2017 Ora 19:51:43
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente

Ispezione n. T96390 del 18/08/2017

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2008 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 24022
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45620/15867 del 21/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare 42518 Registro Generale 52996
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 687 del 07/08/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/~/1982
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita' presente.

9.14 Quotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA ELENA - ROMA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPE AMEDEO - MUNICIPIO- UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 550 | 820 | L | 1,9 | 2,7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,4 | 2,1 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 320 | 480 | L | 1,3 | 1,9 | L |
| Box | NORMALE | 440 | 660 | L | 1,8 | 2,7 | L |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

Di Do

VALIDO FINO AL:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia 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 (u.m.) | | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|-----------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1962 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>214,0</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1491 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | kg | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>10,6</u> |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | kWh | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | kWh | Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>44,4</u> |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | kWh | |
| <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 _{gl,ren} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|------------------|---------------------------------|--|---|---|--|
| R _{EN1} | | Si / No | | | 0 0,0 kWh/m ² anno |
| R _{EN2} | | Si / No | | | |
| R _{EN3} | | Si / No | | | |
| R _{EN4} | | | | | |
| R _{EN5} | | | | | |
| R _{EN6} | | | | | |

Pag. 2





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 CODICE IDENTIFICATIVO: Di Dic VALIDO FINO AL:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|-------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 488 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 167 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,34 | |
| EP _{H,nd} | 125,0 | kWh/m ² anno |
| A _{sol,est} /A _{sup utile} | 0,027 | - |
| Y _{IE} | 0,33 | 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 | | EP _{ren} | EP _{ren} |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | | | | | |
| Climatizzazione invernale | Simulato | - | - | Gas naturale | - | 0,74 | η _H | 0,0 | 170,0 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Climatizzazione estiva | - | - | - | - | - | 0,00 | η _C | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prod. Acqua calda sanitaria | - | - | - | En. Elettrica | - | 0,30 | η _W | 10,6 | 44,0 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impianti combinati | - | - | - | - | - | - | η _{HW} | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produzione da fonti rinnovabili | Fotovoltaico | - | - | Rad. Solare | 5 | 0,10 | η _{FV} | 0,0 | 0,0 |
| | Solare termico | - | - | Rad. Solare | 4 | 0,50 | η _{ST} | 0,0 | 0,0 |
| Ventilazione meccanica | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Illuminazione | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Trasporto di persone o cose | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____

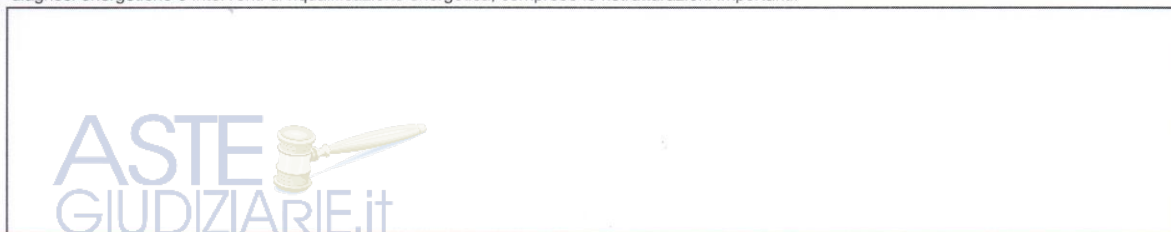
Di Do _____

VALIDO FINO AL _____



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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



SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | | <input type="checkbox"/> Organismo/Società | |
| Nome e Cognome / Denominazione | | Salvatore Capezzi | | | |
| Indirizzo | | via S. Domenico Savio n° 13 | | | |
| E-mail | | arch.capezzi@tin.it | | | |
| Telefono | | 0933/23895 | | | |
| Titolo | | Architetto | | | |
| Ordine/iscrizione | | 1227 / 3899 | | | |
| Dichiarazione di indipendenza | | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza 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 possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè 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/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
|---|--|-----------------------------|

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? | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Ai 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 _____

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

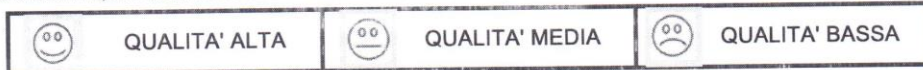
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

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



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 quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN 1 | FABBRICATO - 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.

