

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/05 R.G.Es.

Promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. DOTT. ARCH. LIBORIO MASSIMO CALCAGNO

PALAGONIA 14.09.2010

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo G.E. Dott. Marcello Gennaro

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 38/05 R.G. Es. Immobiliari.
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
nei confronti [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. MANDATO

Con ordinanza del 02/03/2010, il giudice Dott. Marcello Gennaro nominava me sottoscritto Arch. Liborio Massimo Calcagno, regolarmente iscritto Albo Professionale degli Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n.1548, Consulente tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/05, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED]

Il mandato conferitomi chiede che il sottoscritto adempia i seguenti compiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti 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. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l' incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastrati, quantificando i relativi dati catastali.

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax - 095 7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



accatastamento;

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

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

10. 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, accessori e 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;

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;

12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti che gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

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

14. dica, se l'immobile è 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

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. 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.);

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

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;

18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

2 - PREMESSA

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05, è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
- garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto in Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551/13112, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori esecutati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, veniva presa visione,

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



prezzo l'U.T.E e la conservatoria di Catania i certificati e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento per identificare sui luoghi la corrispondenza dei beni.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti e la documentazione catastale, il sottoscritto C.T.U. convocava le parti con nota R.R. del 07.04.2010, per dare inizio alle operazioni peritali il 23.04.2010 alle ore 15:30 con appuntamento nei luoghi oggetto di pignoramento. In data 22.04.2010, l'Avv. Angelino Alessandro, nell'interesse dei debitori esecutati, comunicava al sottoscritto C.T.U., a mezzo fax, la necessità di rinviare l'inizio delle operazioni peritali, concordando per il giorno 28 Maggio 2010 alle ore 15:30 l'inizio delle stesse. Alla data e ora stabilita, io sottoscritto C.T.U. mi recavo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in C.da S. [redacted] (CT), constatando l'assenza delle parti rinviava a data da destinarsi l'inizio delle operazioni peritali. Da contatti telefonici con l'Avv. Angelino Alessandro si concordava per il giorno 15 Giugno 2010 alle ore 16,00 l'inizio delle stesse. In data 14.06.2010, l'Avv. Angelino Alessandro, nell'interesse dei debitori esecutati, comunicava al sottoscritto C.T.U., a mezzo fax, la necessità di rinviare l'inizio delle operazioni peritali, a causa dell'indisponibilità del debitore esecutato per motivi di salute, concordando per il giorno 23 Luglio 2010 alle ore 16:30 l'inizio delle stesse. Alla data e ora stabilita, si è potuto iniziare l'accesso nei luoghi oggetto di pignoramento ubicato in Mineo (CT), C.da S. Ippolito s.n., dove, alla presenza del Sig. [redacted] si è potuto visionare l'unità immobiliare posta al piano secondo sottostrada (garage) e dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici si stilava l'apposito verbale concordando con il debitore esecutato, un nuovo accesso per il giorno 29 Luglio 2010 alle ore 9:00. Alla data e ora stabilita, mi reco nuovamente sui luoghi dove, alla presenza del Sig. [redacted] il quale mi consente l'accesso alle altre unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si prende visione dei diversi immobili, ubicati nel piano terra, primo e secondo e dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici e aver stilato l'apposito verbale, si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo alle ore 11:00 (cfr. Allegato 1 : verbali di sopralluogo).

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Secondo l'atto di pignoramento gli immobili di proprietà dei debitori esecutati sono:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703,

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

foglio 99 part. 186 sub. 6;

4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari pignorate risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Mineo, alla partita 3.703, foglio 99 particella 186, in testa ai debitori esegutati, così distinte:

- appartamento, sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra;
- appartamento, sub. 4, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano 1;
- appartamento, sub. 6, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano 2;
- garage, sub. 16, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2.

CONFINI

L'appartamento ubicato al piano terra dell'edificio residenziale, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale e su terrazzo prospiciente area di altre ditte, a sud su area condominiale adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento a piano primo, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale, a sud su area condominiale adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento a piano secondo, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale, a sud su area condominiale adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

Il garage a piano secondo sottostrada, confina a nord con la strada provinciale SP 31, a sud con terrapieno, ad est e ovest con lotti di altra ditta.

Dalla ricerche effettuate, per quando visionato e rilevato in sede di sopralluogo tutto ciò che emerge è conforme ai certificati prodotti.

5 - PROPRIETÀ DEI BENI

I beni come sopra indicati allo stato attuale risultano in comproprietà tra i debitori

esecutati, nella quota di 500/1000 in piena proprietà a [redacted] e
nella quota di 500/1000 in piena proprietà [redacted]

6 - CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Nell'atto di pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05, è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551 del Registro Generale e 13112 del Registro Particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori esecutati; dal confronto tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza dei dati relativi agli immobili pignorati.

7 - PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Detti immobili sono pervenuti ai debitori esecutati sottoforma di terreno edificabile acquistato in virtù per atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] in data 12.05.1994 trascritto il 22.06.94 ai nn. 13838/18747, da potere dei sig.ri [redacted]

Il predetto terreno era pervenuto:

- ai sigg.ri [redacted] per la quota pari ad 1/6 ciascuno in virtù della successione in morte al rispettivo marito e padre Sardo Modesto deceduto il 07.08.1991, giusta denuncia di successione n.50 volume 2772 e denuncia integrativa n. 38 volume 2784, non ancora trascritte;
ai sigg.ri [redacted] in virtù della successione in morte alla madre Curti Maria nata il 16.01.1897 deceduta il 30.09.1977 giusta denuncia n.1 volume 1832 uff. reg. di Catania trascritta il 21.04.1980 ai nn. 12411/14713.



8 - ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI CONTRO:

1 - ipoteca volontaria iscritta il 27.05.1997 ai nn. 1844/16257 per £ 1.080.000.000 di cui £ 450.000.000 per sorte capitale da pagare in 10 anni, in favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sul terreno in Mineo C.da S. Ippolito censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186 di 6 are 87 centiare, l'ipoteca risulta annotata da svariati annotamenti di erogazione, ed inoltre risulta annotata di liberazione immobili e di frazionamento;

2 - ipoteca giudiziale iscritta il 09.05.2003 ai nn. 2449/18210 per € 75.000,00 di cui € 50.800,12 per sorte capitale, in favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 26.07.2002 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 2, 4, 6, 13, 14, 15, 16; per la quota di 3/8 sui terreni siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255;

3 - ipoteca giudiziale iscritta il 26.03.2004 ai nn. 3364/15211 per € 82.502,12 di cui € 41.251,06 per sorte capitale, in favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15.03.2004 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 1, 2, 4, 6, 13, 14, 15, 16.

4 - ipoteca giudiziale iscritta il 28.04.2004 ai nn. 5031/21308 per € 82.502,12 di cui € 41.251,06 per sorte capitale, in favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15.03.2004 in estensione dell'ipoteca n. 3364 del 26.03.2004 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sui terreni siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256;

5 - ipoteca legale iscritta il 04.02.2005 ai nn. 2696/8419 per € 51.517,92 di cui € 25.758,96 per sorte capitale, in favore della Montepaschi Se.Ri.T. servizio riscossioni tributi, con sede in Catania, contro [REDACTED] derivante

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 10.12.2004 emesso dalla Montepaschi Se.Ri.T. servizio riscossioni tributi di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186; per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256;

6 - ipoteca legale iscritta il 23.11.2006 ai nn. 21629/76230 per € 8.449,82 di cui € 4.224,91 per sorte capitale, in favore della SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la provincia di Catania, con sede in Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 21.04.2006 emesso dalla SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186, per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- verbale di pignoramento del 23.03.2005 e trascritto il 05.04.2005 ai nn. 13112/23551, a favore della Banca Montepaschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 2, 4, 6, 16.

9 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio per civile abitazione con accesso dalla strada del piano di lottizzazione "Sardo" sito nel Comune di Mineo, costituito da un piano terra adibito a garages con accesso dalla strada provinciale SP31, un piano 1° sottostrada adibito a garages, un piano 2° sottostrada adibito a garages, un piano terra, primo e secondo con due appartamenti per piano ed un piano terzo adibito ad appartamento.

Il fabbricato ultimato nel 1999, ricade in zona "C" (Area di espansione e completamento) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, intercluso per due lati da lotti di altre ditte, da un lato dalla strada del piano di lottizzazione e da un lato dalla strada provinciale SP31. La zona è caratterizzata da edifici residenziali con modesta presenza di attività commerciali con facilità di collegamento con il centro del comune.

L'edificio, con struttura portante in c.a., è costituito da quattro elevazioni fuori terra oltre a tre piani interrati.

La copertura dell'edificio è a tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Il prospetto risulta rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione per la parte relativa

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



alle unità immobiliari fuori terra, rifinito con intonaco plastico, mentre il prospetto su strada provinciale SP31 relativo ai tre piani interrati non è rifinito, completo solo con intonaco. I balconi e le terrazze presentano ringhiere in ferro verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in plastica.

Il fabbricato risulta recintato in parte con muratura in blocchi di tufo intonacati ed in parte con recinzione a maglie metalliche. Il portone d'ingresso condominiale posto in ritiro rispetto alla strada del piano di lottizzazione, è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, mentre la scala condominiale è rivestita in granito e le pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate ad idropittura.

Il fabbricato presenta tre ingressi carrabili, due ubicati nella strada del piano di lottizzazione ed uno multiplo ubicato nell'unità immobiliare posta a piano terra nella strada provinciale SP31 (cfr. Allegato 5: foto nn. 1 - 4).

9.1 Unità immobiliare piano terra sub. 2

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano rialzato, con accesso dal portone e salendo sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 116 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di due balconi e un ampio terrazzo, per una superficie pari a 76,10 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

In una porzione del balcone nel prospetto est del fabbricato, è occupato da un ripostiglio realizzato con struttura precaria in alluminio e vetro.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presentano in buono stato di conservazione, sebbene nel vano lavanderia si segnalano tracce di umidità nella parete e soffitto adiacente il muro esterno dovute a probabili infiltrazioni di acqua piovana (cfr. Allegato 5: foto nn. 5 - 12).

9.2 Unità immobiliare piano primo sub. 4

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano primo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, che si estende su una superficie utile netta di circa 99,00 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 37,42 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 115,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegato 5: foto nn. 13 - 18).

9.3 Unità immobiliare piano secondo sub. 6

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano secondo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 115,00 mq., con un'altezza dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.



L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 41,32 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegato 5: foto nn. 19 - 26).

9.4 Unità immobiliare piano secondo sottostrada sub. 16

L'unità immobiliare in esame posta al piano secondo sottostrada che è identificato al catasto come garage, non è utilizzato come tale, ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati. L'unità immobiliare con una superficie utile netta di circa 473 mq., attualmente si presenta in corso di costruzione; sono stati realizzati i tramezzi interni, le tamponature esterne ed una parziale predisposizione di impianto idrico ed elettrico. Sono ancora da realizzare tutte le finiture interne ed esterne (intonaco interno ed esterno, pavimento, tinteggiature, infissi esterni, porte interne, impianti) pertanto per ripristinare lo stato originario e regolarizzare i lavori eseguiti e da eseguire, si deve presentare un progetto di autorizzazione edilizia a completamento dei lavori.

Al piano garage si arriva da una scivola esterna di esclusiva pertinenza del locale. Questa inizia dalla strada del piano di lottizzazione, dove non è presente nessun cancello e larga 3,70 m. e lunga 14,53 m. e per circa la metà è occupata da gradini in calcestruzzo.

L'immobile presenta nel complesso una superficie lorda pari a 505,84 mq.

La distribuzione interna non è conforme alla planimetria catastale, che dovrà essere aggiornata quando i lavori saranno ultimati (cfr. Allegato 5: foto nn. 27 - 32).

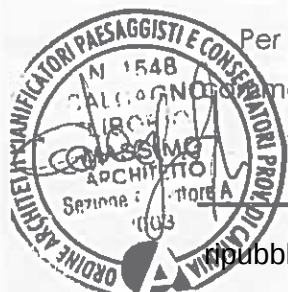
9.5 Consistenza

Per le unità immobiliari in questione è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima; le superfici degli accessori sono state corrette

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e metà dei muri sul confine.

Le superfici commerciali sono pari a:

appartamento piano terra sub. 2

Superficie lorda	mq. 133,00	s= 100%	S= mq. 133,00
ballatoi	mq. 76,10	s= 25%	S= mq. 19,03

Superficie commerciale **Sc = mq. 152,03**

appartamento piano primo sub. 4

Superficie lorda	mq. 115,00	s= 100%	S= mq. 115,00
ballatoi	mq. 37,42	s= 25%	S= mq. 9,36

Superficie commerciale **Sc = mq. 124,36**

appartamento piano secondo sub. 6

Superficie lorda	mq. 133,00	s= 100%	S= mq. 133,00
ballatoi	mq. 41,32	s= 25%	S= mq. 10,33

Superficie commerciale **Sc = mq. 143,33**

garage piano secondo sottostrada sub. 16

Superficie lorda	mq. 505,84	s= 100%	S= mq. 505,84
ballatoi	mq. 21,60	s= 25%	S= mq. 5,40

Sc = mq. 511,24

10 - CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

11 - CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME DI MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo, ho potuto verificare che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento risulta realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 19/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mineo in data 22.06.1994 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 19/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mineo in data 03.04.1998.

Dall'analisi degli atti non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, che sarà rilasciato dal Comune di Mineo al completamento delle opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione.

Non è stata invece presentata presso l'U.T.C. alcuna comunicazione né versato idoneo contributo (così come previsto dalla L.R. n.4 del 16.04.2003) relativamente alla

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



parte di ballatoio, posto a piano terra lato est, sul quale è stata realizzata una struttura precaria in alluminio, allo scopo di creare un vano ad adibire a ripostiglio. Per la regolarizzazione urbanistica di tale struttura si stima un costo di circa € 600,00.

12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Come dichiarato dal debitore esecutato e come accertato in occasione del sopralluogo, l'immobile relativo al sub. 16 è in uso ai debitori esecutati, mentre gli appartamenti sub. 2 - 4 - 6, risultano utilizzati e occupati da altre persone.

13 – QUOTA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima sono in piena proprietà ai debitori esecutati.

14 – STIMA DEI BENI PIGNORATI

Per la determinazione del valore attuale da attribuire alle unità immobiliari sopra descritte si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di fatto di conservazione e delle "caratteristiche estrinseche ed intrinseche" riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati. In merito agli elementi migliorativi si può annoverare la presenza della fermata dei pullman, la buona luminosità, la vista panoramica, la presenza di impianto di riscaldamento autonomo, le rifiniture esterne ed interne, l'allaccio alla linea cittadina del metano, la lontananza da strutture urbane di disturbo. Come elementi deprezzativi si possono citare la lontananza dal centro urbano, l'assenza di un ascensore condominiale.

a) stima sintetica

Considerato quanto sopra esposto, nonché il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, ed in base alle informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona, e rilevati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2009, lo scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 900,00/mq. per gli appartamenti; mentre per l'unità immobiliare sub. 16, tenendo conto, che è in corso di costruzione, che si devono demolire e realizzare ancora delle opere, che occorre richiedere un'autorizzazione edilizia per tali lavori, è stato considerato un valore pari a €

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 3476122553 – E-mail lmcagno@tiscali.it

220,00 mq.

Alla luce degli elementi accessori, il valore venale è stato valutato considerando la superficie commerciale "S" come calcolata precedentemente:

appartamento piano terra sub. 2

Superficie commerciale mq. 152,03

Superficie commerciale arrotondata mq. 152,00

Valore di mercato V1 = mq. 152,00 x € 900,00 = € 136.800,00

appartamento piano primo sub. 4

Superficie commerciale mq. 124,36

Superficie commerciale arrotondata mq. 124,00

Valore di mercato V1 = mq. 124,00 x € 900,00 = € 111.600,00

appartamento piano secondo sub. 6

Superficie commerciale mq. 143,33

Superficie commerciale arrotondata mq. 143,00

Valore di mercato V1 = mq. 143,00 x € 900,00 = € 128.700,00

garage piano secondo sottostrada sub. 16

Superficie commerciale mq. 511,24

Superficie commerciale arrotondata mq. 511,00

Valore di mercato mq. 511,00 x € 220,00 = € 112.420,00

b) stima a capitalizzazione del reddito

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo pari a € 450,00 relativo agli immobili sub. 2 - 6, ed un canone complessivo pari a € 400,00 relativo all'immobile sub. 4.

Pertanto si ha:

appartamento sub. 2

Spese medie annue a carico del proprietario

Si stimano 25%

Saggio di capitalizzazione

3,00%

Fitto medio mensile lordo

€ 450,00

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripublicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fitto medio annuo lordo	€	450,00	12 mesi	€	5.400,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	5.400,00	25%	€	1.350,00
restano				€	4.050,00
Reddito medio netto annuo	€	4.050,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	4.050,00	3,00%	€	135.000,00
Valore finale V2					€ 135.000,00

appartamento sub. 4

Spese medie annue a carico del proprietario	Si stimano	25%			
Saggio di capitalizzazione		3,00%			
Fitto medio mensile lordo		€	400,00		
Fitto medio annuo lordo	€	400,00	12 mesi	€	4.800,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	4.800,00	25%	€	1.200,00
restano				€	3.600,00
Reddito medio netto annuo	€	3.600,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	3.600,00	3,00%	€	120.000,00
Valore finale V2					€ 120.000,00

appartamento sub. 6

Spese medie annue a carico del proprietario	Si stimano	25%			
Saggio di capitalizzazione		3,00%			
Fitto medio mensile lordo		€	450,00		
Fitto medio annuo lordo	€	450,00	12 mesi	€	5.400,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	5.400,00	25%	€	1.350,00
restano				€	4.050,00
Reddito medio netto annuo	€	4.050,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	4.050,00	3,00%	€	135.000,00
Valore finale V2					€ 135.000,00

c) valore finale di stima**appartamento sub. 2**

Valore in base al valore di mercato	V1	€	135.000,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	135.900,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	135.900,00
Costo per regolarizzare la struttura precaria		€	600,00
Totale spese da sostenere		€	600,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 2		€	135.300,00

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n. 282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095 7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



appartamento sub. 4

Valore in base al valore di mercato	V1	€	111.600,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	120.000,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	115.800,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 4			€ 115.800,00

appartamento sub. 6

Valore in base al valore di mercato	V1	€	128.700,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	135.000,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	131.850,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 6			€ 131.850,00

appartamento sub. 16

Valore in base al valore di mercato	V1	€	112.420,00
VALORE FINALE GARAGE SUB 16			€ 112.420,00

15 - OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

In base alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento è possibile procedere con la vendita nei seguenti lotti separati aventi ingressi distinti e pertinenze separate:

- **LOTTO n. 1:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 2, categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra
- **VALORE DI STIMA..... € 135.300,00**
- **LOTTO n. 2:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 4, categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano primo
- **VALORE DI STIMA..... € 115.800,00**
- **LOTTO n. 3:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 6, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano secondo
- **VALORE DI STIMA..... € 131.850,00**
- **LOTTO n. 4:** garage, foglio 99 part. 186 sub. 16, categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2
- **VALORE DI STIMA..... € 112.420,00**
- **VALORE DI STIMA COMPLESSIVO..... € 495.370,00**



Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n. 282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcalcagno@tiscali.it

16 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, dott. arch. Liborio Massimo Calcagno, con riferimento al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott. Marcello Gennaro ed alle considerazioni sopra riportate si conclude quanto segue:

- i beni pignorati fanno parte di un edificio per civile abitazione sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito s.n., consistono in:

- n. 3 appartamenti adibiti a civile abitazione ubicati ai piani terra, primo e secondo, censiti al N.C.E.U. al foglio 99 part. 186 sub. 2-4-6, regolarmente catastati ed edificati secondo lo strumento urbanistico. Per quanto riguarda l'appartamento sub. 2 risulta sprovvisto di comunicazione comunale relativamente alla parziale chiusura del ballatoio mediante struttura precaria;
- n. 1 garage ubicato al piano secondo sottostrada censito al N.C.E.U. al foglio 99 part. 186 sub. 16, attualmente si presenta in corso di costruzione, pertanto per ripristinare lo stato originario e regolarizzare i lavori eseguiti ed eseguire i lavori rimanenti, si deve presentare un progetto di autorizzazione edilizia a completamento dei lavori.
- gli appartamenti risultano occupati da terzi, mentre il garage risulta in uso ai debitori esecutati;
- è stata verificata e risulta regolare la continuità nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- considerata la tipologia, la distribuzione degli spazi dei beni il sottoscritto ritiene che è opportuno procedere alla vendita in quattro lotti con un valore complessivo dell'intero compendio pignorato stimato in € 495.370,00, dei quali:

- LOTTO n. 1: appartamento sub. 2, piano terra.....€ 135.300,00
- LOTTO n. 2: appartamento sub. 4, piano primo.....€ 115.800,00
- LOTTO n. 3: appartamento sub. 6, piano secondo.....€ 131.850,00
- LOTTO n. 4: garage, sub. 16, piano S2.....€ 112.420,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitogli, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALLEGATO 1: verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 2: documentazione catastale;

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ALLEGATO 3: documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Mineo;
- ALLEGATO 4: elaborati grafici dello stato di fatto;
- ALLEGATO 5: documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Palagonia li 14.09.2010

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune: MINEO
Foglio: 99

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Set-2010 11:07
Prot. n. T73170/2010

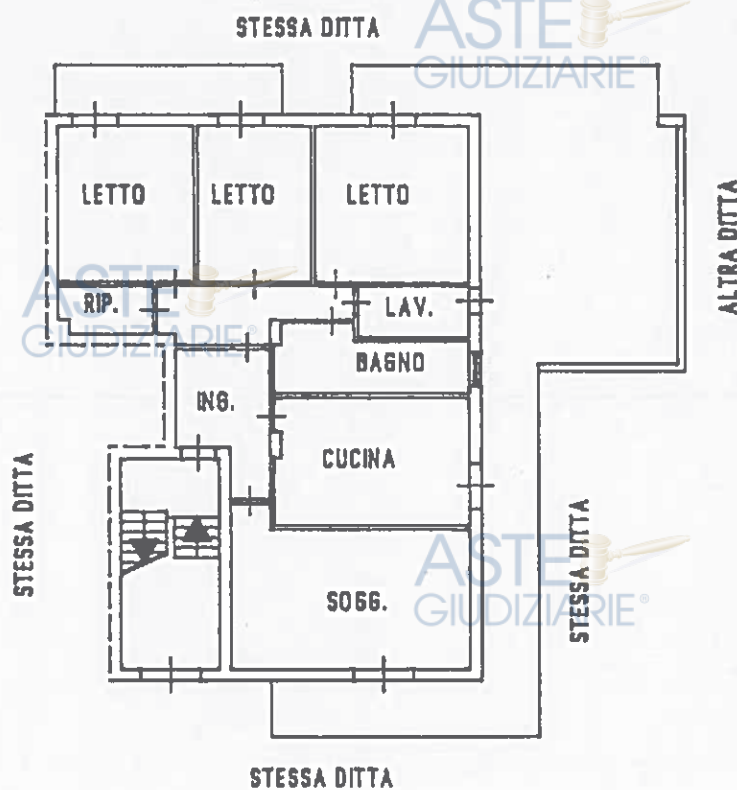
MODULARIO
F. 119 rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN IC

(LIRE
500)Planimetria di u.r.u. in Comune di MINEO via C/DA S. IPPOLITO civ. 44PIANTA PIANO TERRA
H = 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2008 - Comune di MINEO (F217) - < Foglio: 99 Particella: 186 - Subalterno 2 >
CONTRADA SAN IPPOLITO SNC piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Ultima Planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 05/01/1999

Tot. sch. 1 - Foglio di acc. 1

Compilata dal **GEOM. GIUSEPPE SCARO**
(Titolo, cognome e nome)Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

Data: 23/05/2008 - n. CT0245407 - Richiedente ARCH. CALCAGNO

RISERVATO ALL'UFFICIO

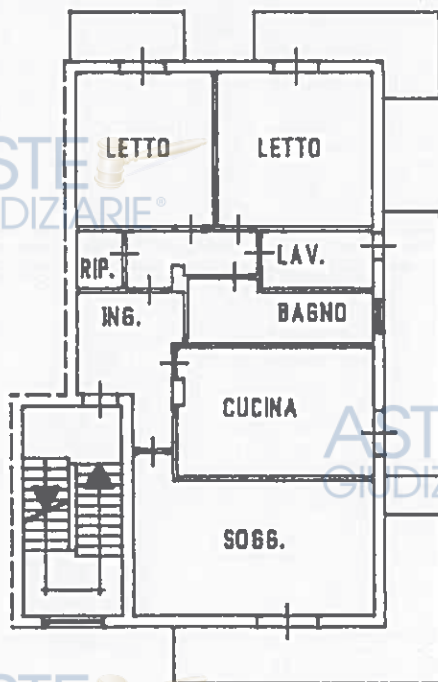
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 23/05/2008 - n. CT0245407 - Richiedente ARCH. CALCAGNO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)(LIRE
500)Planimetria di u.i.u. in Comune di MINEO via C/DA S. IPPOLITO civ. 1.11.PIANTA PIANO PRIMO
H = 2,70

STESSA DITTA



STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Ultima Planimetria in atti

Identificativi catastali

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE SCARD
(Titolo, cognome e nome)Iscritto all'albo dei GEOMETRI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/01/1999 - Data: 23/05/2008 - n. CT0245414 - Richiedente ARCH. CALCAGNO

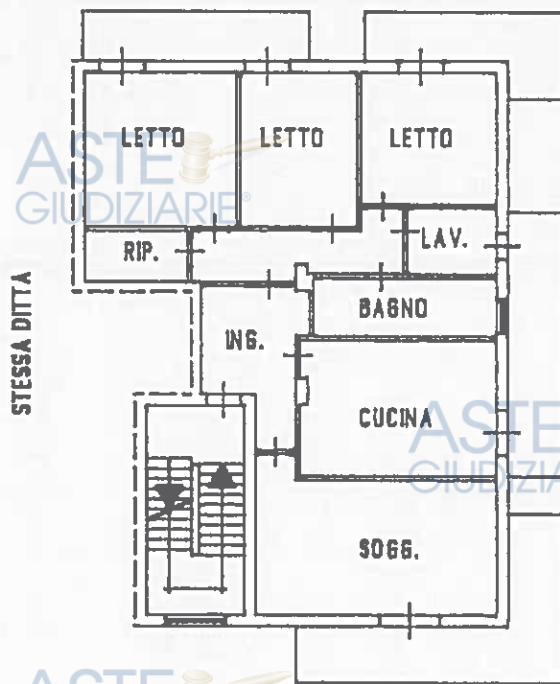
Tot. sch. 1 - Formato di acc. A4 210x297 mm - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2008 - Comune di MINEO (F217) - < Foglio: 99 Particella: 186 - Subalterno 4 >
CONTRADA SAN IPPOLITO SNC piano: 1;

MODULARIO
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (C)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)(LIRE
500)Planimetria di u.i.u. in Comune di MINEOvia C/DA S. IPPOLITOciv. 34**PIANTA PIANO SECONDO**
H = 2,70

STESSA DITTA



STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐Compilata dal GEOM. GIUSEPPE SCARD
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 05/01/1999

Tot. sch. 1 - Foglio di acq.

Iscritto all'albo de' GEOMETRI

Data: 23/05/2008 - n. CT0245418 - Richiedente ARCH. CALCAGNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut./Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2008 - Comune di MINEO (F217) - < Foglio: 99 Particella: 186 - Subalterno 6 >
CONTRADA SAN IPPOLITO SNC piano: 2;

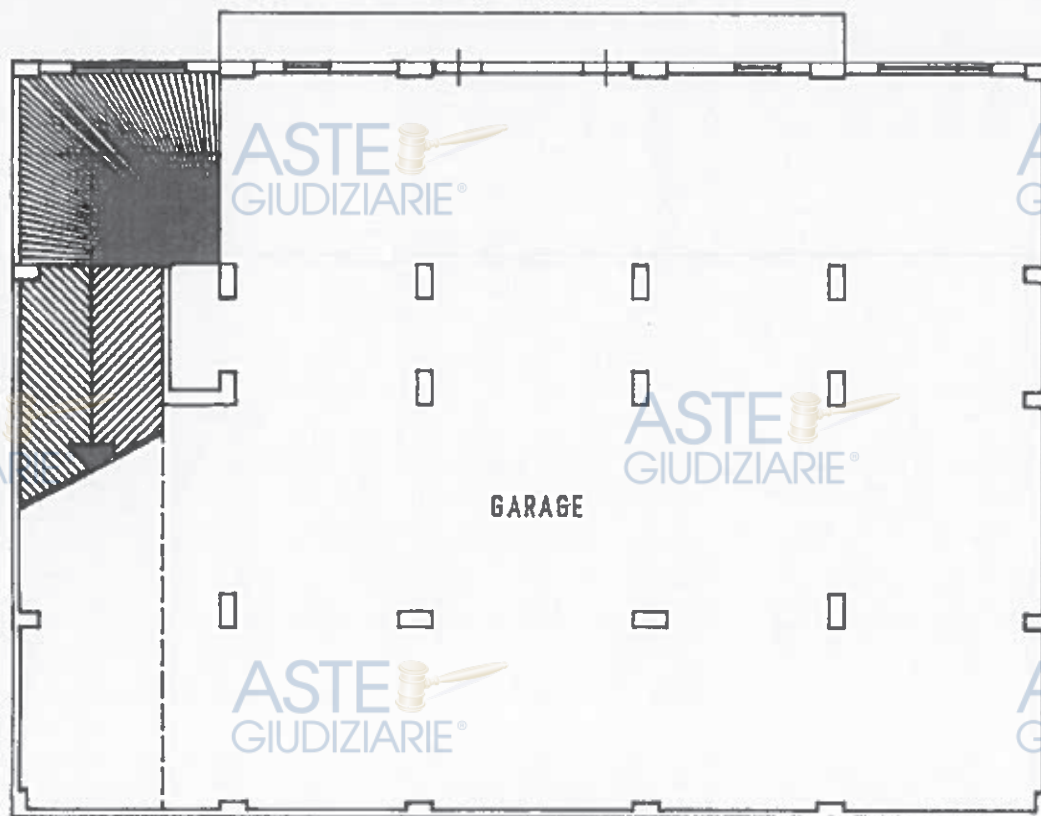
MODULARIO
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (C)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)L. HE
500Planimetria di u.i.u. In Comune di MINEO via C/DA S. IPPOLITO civ. 24

PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

H = 3,15



TERRAPIENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2008 - Comune di MINEO (F217) - < Foglio: 99 Particella: 186 - Subalterno 16 >
CONTRADA SAN IPPOLITO SNC piano: S2;Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 05/01/1999

Tot. sch. di acq. 16 di acq.

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE SCARO
(Titolo, cognome e nome)Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data: 23/05/2008 - n. CT0245421 - Richiedente ARCH. CALCAGNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

44

ALLEGATO N. 3

DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'U.T.C. DEL COMUNE DI MINEO

- Concessione edilizia n. 19/94 del 22.06.1994
- Concessione edilizia in variante n. 19/94 del 03.04.1998
- Certificato di destinazione urbanistica

COMUNE DI MINEO

PROVINCIA DI CATANIA

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE EDILE**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. _____

_____ tenere

la concessione per (1) costruire una palazzina per civile abitazione
 in questo Comune ~~urbanistica~~ (2) in contrada S. Ippolito-Fusco nell'aria distinta al Catasto
 a F. 99 coi mappali 186 lotto n. 7 lottizzazione SARBO;

Visto i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data 24.5.1994;Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 24.5.1994;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali ed il P. R. G.;

Visto il T. U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265; e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive n. 765 del 6-8-1967; o n. 10 del 28-1-1977;

Viste le Leggi Regionali 31 marzo 1972, n. 19; 26-5-1973, n. 21; 27-12-1978, n. 71;

Vista la Legge n. 135 del 15-11-1982;

Visto il piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale in data //;Visti gli strumenti Urbanistici vigenti //;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 530;

CONCEDE al Sig. _____

CONCESSIONE

per (1) costruire una palazzina per civile abitazione ~~area~~ di cui in narrativa,
 SALVO E RISERVATI I DIRITTI DI TERZI, e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
 di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché
 riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema
 costruttivo adottato, **NONCHE' SOTTO L'OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI DI SEGUITO RIPORTATE:**

- 1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.
- 2) Di massima, non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve esserne richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

(1) Costruire, ricostruire, sopraelevare e ampliare. (2) urbano o rurale.

- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i dati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 6) Gli assistiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.
- 7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve esserne fatta denuncia al G. C. di Catania e al Comune prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 5-11-1971, n. 1086; con le modalità previste dalla L. R. n. 135 del 15-11-1982;
- 8) Che prima dell'inizio dei lavori per le opere di cui alla legge 2-2-1974, n. 64 deve essere fatta denuncia al Genio Civile e al Comune con le modalità previste dalla L. R. n. 135 del 15-11-1982;
- 9) Obbligo di comunicare a questo Ufficio le generalità dell'assuntore dei lavori ed il giorno in cui saranno iniziate le opere, nonché la data di ultimazione delle opere, in difetto la presente concessione sarà priva di efficacia.

CONDIZIONI:

- 10) I lavori devono essere iniziati entro il un anno ed ultimati entro il tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi;
- 11) Per i punti 7 e 8 si fa presente che una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta presentazione all'Ufficio del Genio Civile di Catania, dovrà essere presentata al Comune per essere acquisita agli atti e comunque prima dell'inizio dell'attività lavorativa.
- 12) Si sottolinea l'esigenza di cui alla Legge 2.2.1974, n.64 e successivo modifiche ed integrazioni;
- 13) Che venga data comunicazione di inizio e fine lavori;
- 14) Che venga nominato il Direttore dei lavori;
- 15) Che venga nominato l'assuntore dei lavori;
- 16) Oneri di cui alla Legge n.10 del 28.1.1977;
- 17) Atto di asservimento che vincola una superficie pari ad 1/10 del volume con destinazione a parcheggio;
- 18) Che siano osservate la Legge 46/90 e la Legge 13/89;
- 19) Che le acque reflue vengano smaltite a norma della Legge 319/76 e della L.R. n.27/86 e successive modifiche ed integrazioni;
- 20) Che prima del rilascio del certificato di abitabilità siano realizzate le opere di urbanizzazione primario nella lottizzazione.

Il proprietario committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge o di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione di costruzione.

La presente concessione è valida per un anno.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 22 GIU. 1994 19

BOLLO

IL VICE SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

L'anno millenovecento novantaquattro giorno ventotto del mese di Luglio
in Mineo.

Io sottoscritto Messo Comunale dichiaro di avere notificato copia della presente Concessione alla Ditta _____
Via C/da S. Ippolito, s.n. N. _____
per averne legale scienza e conoscenza e per ogni effetto di legge consegnando originale al Sig. _____

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE CATANIA

Pubblicazione 18/7/1994
al N° 24432 17994 Particolare
Esatto. Autonovante in piena
IL CONCESSIONARIO ERNESTO D'URSO

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

COMUNE DI TAORMINE

Il Segretario Comunale

La prima concessione

22.6.94 10.7.94

11.8.94

12.10.94

11.10.94

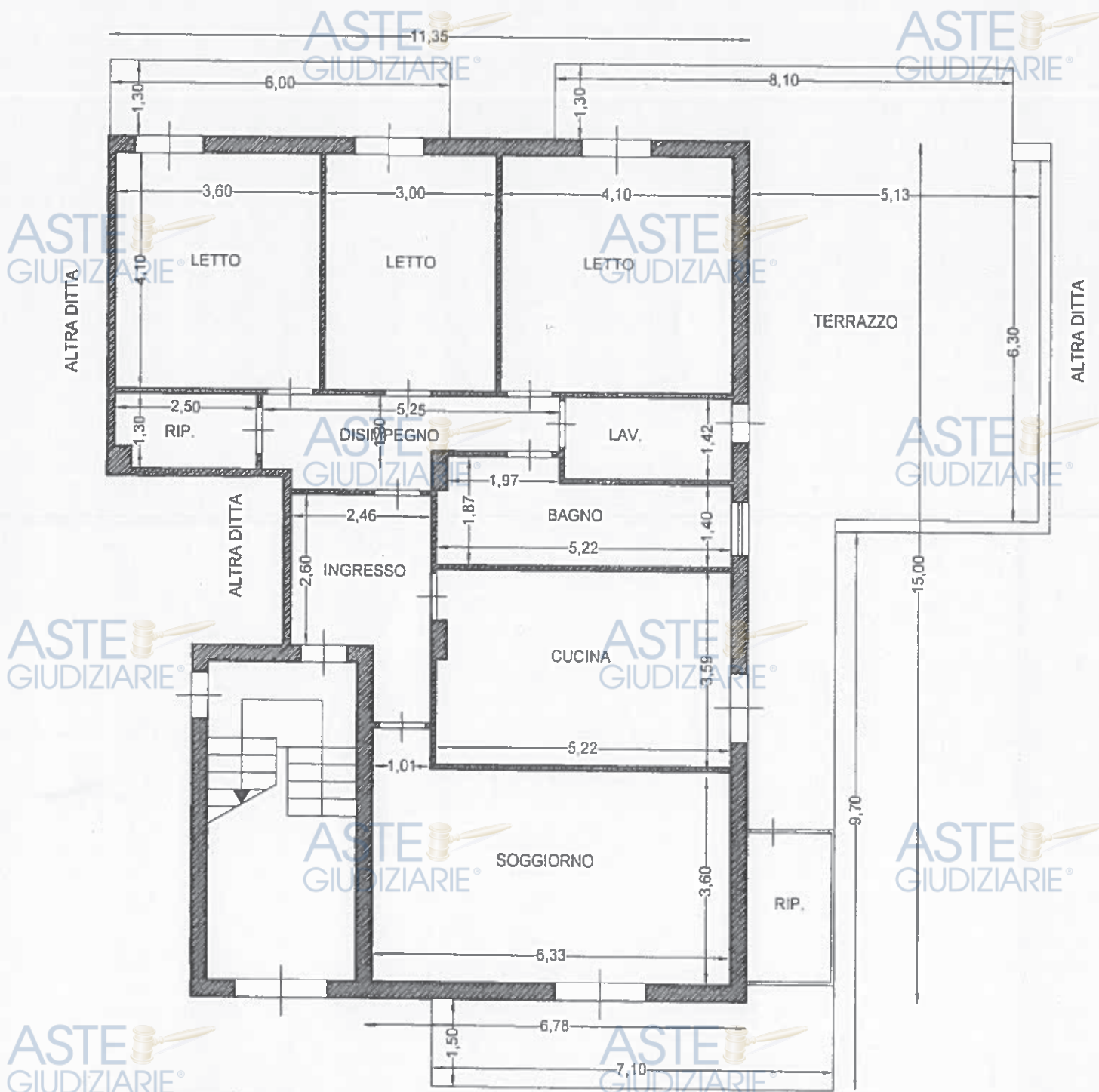
ELABORATO PLANIMETRICO - STATO DI FATTO

DISEGNI SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

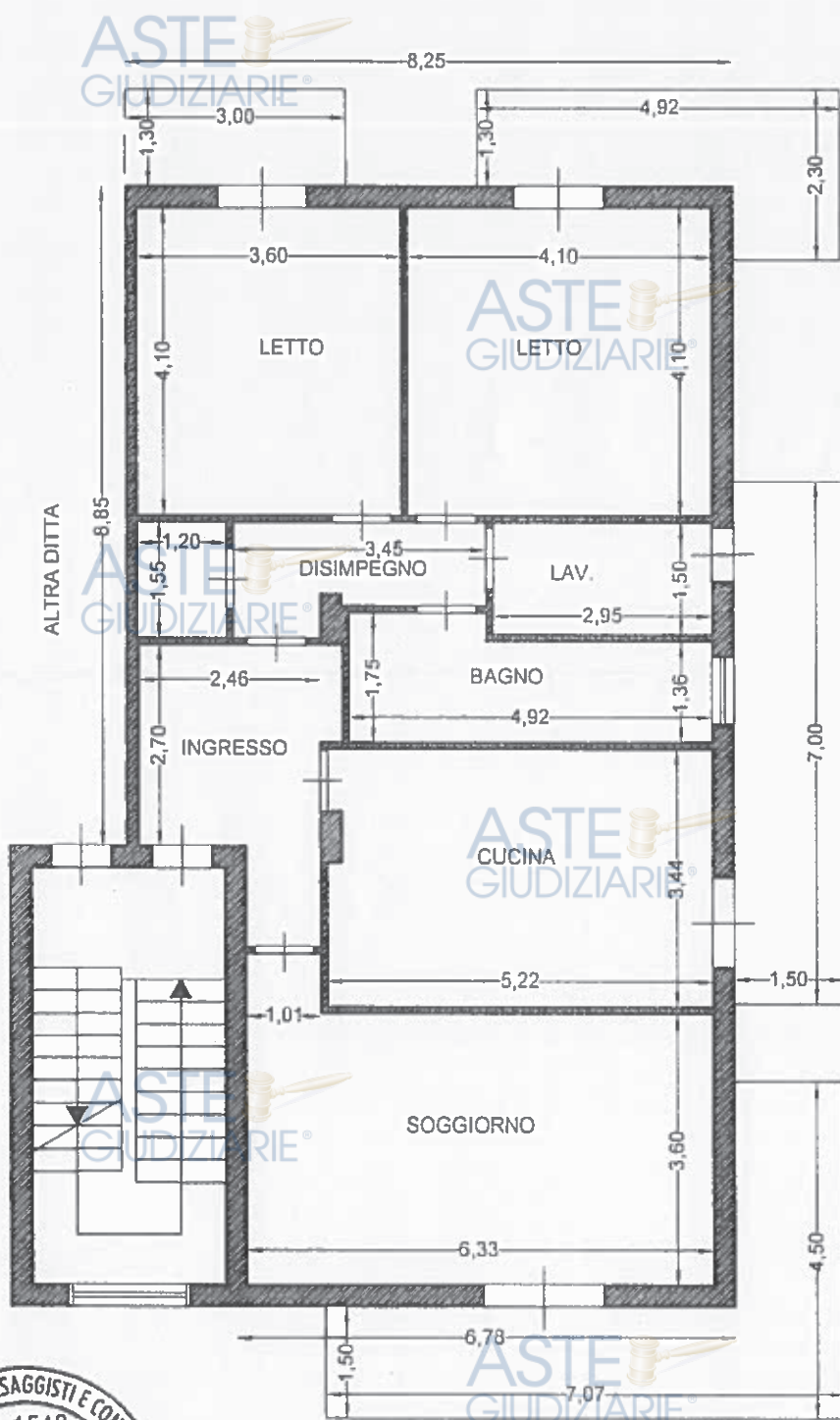
UNITA' IMMOBILIARE SUB 2
PIANTA PIANO TERRA - H 2,70



ELABORATO PLANIMETRICO - STATO DI FATTO

DISEGNI SCALA 1:100

UNITA' IMMOBILIARE SUB 4
PIANTA PIANO PRIMO - H 2,70



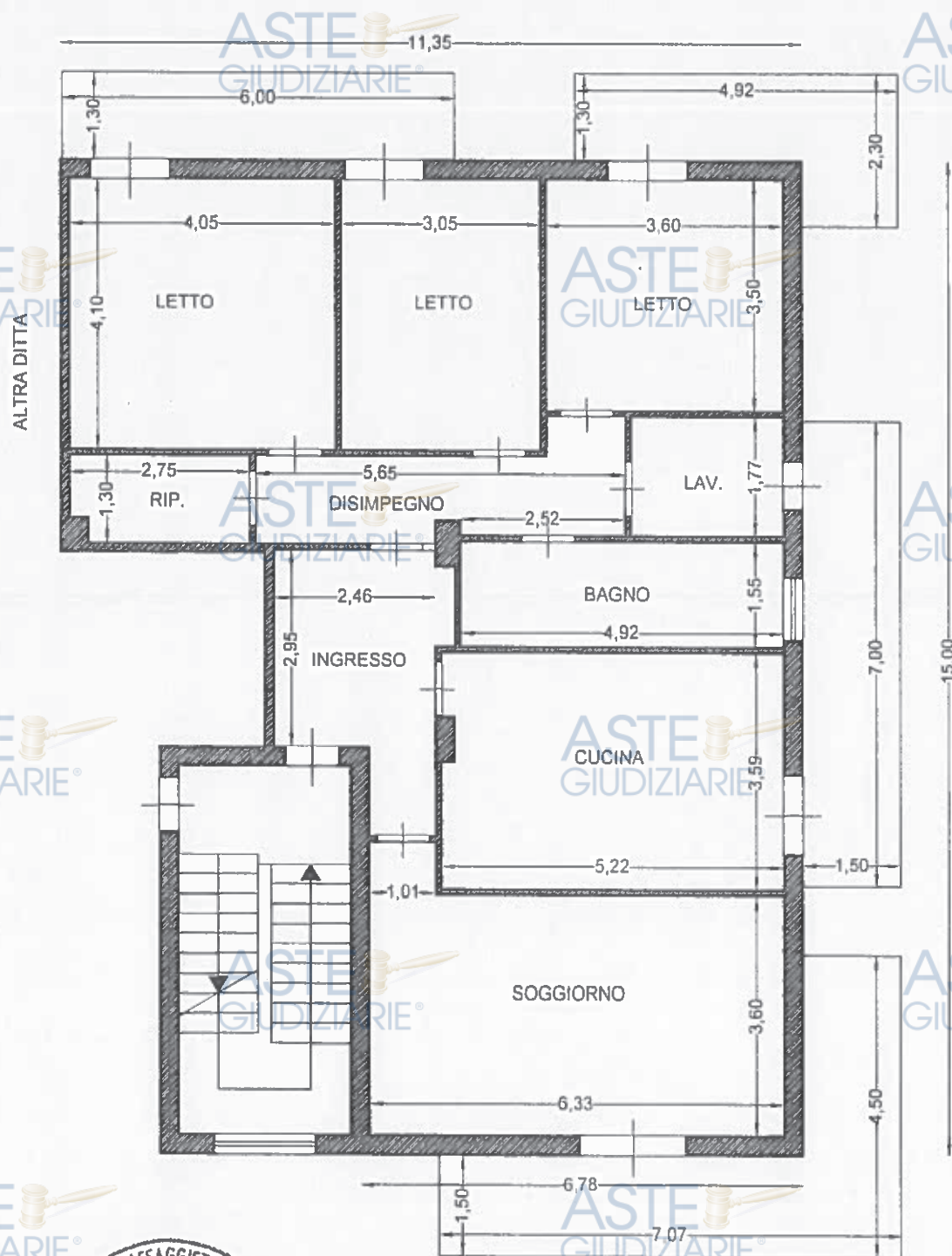
ELABORATO PLANIMETRICO - STATO DI FATTO

DISEGNI SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITA' IMMOBILIARE SUB 6
PIANTA PIANO SECONDO - H 2,70.



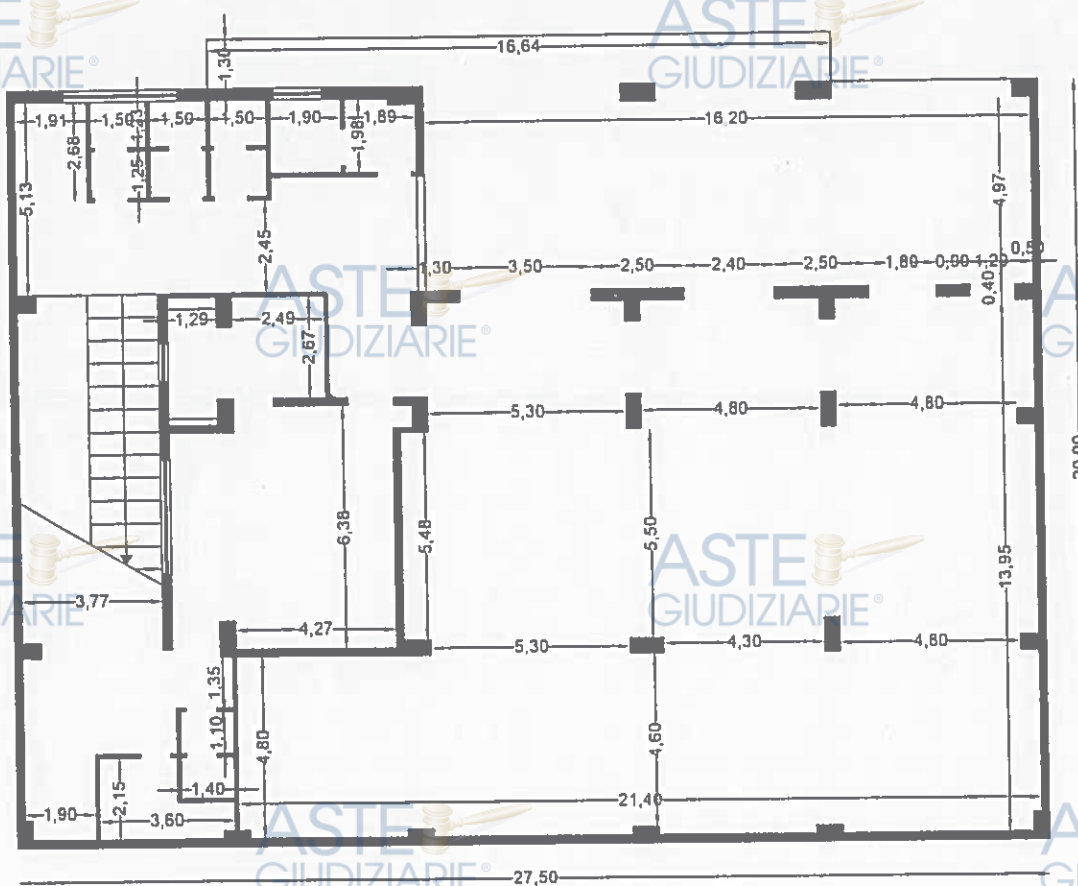
ASTE GIUDIZIARIE®

200 **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

FASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

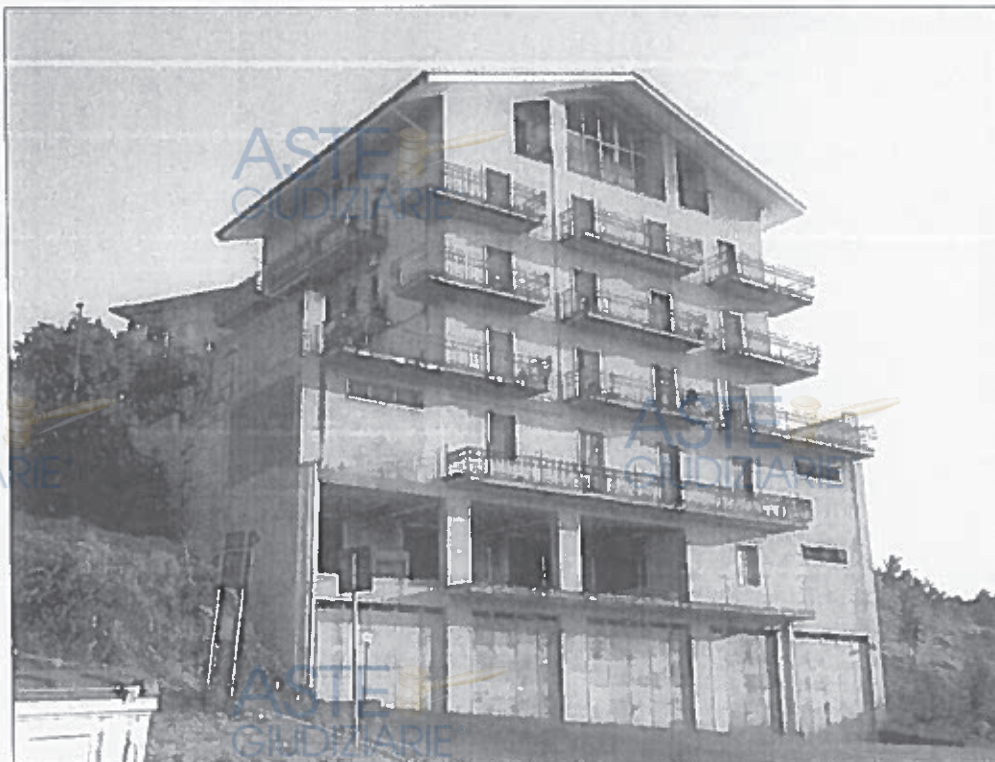


FOTO N. 1 - PROSPETTO NORD SU STRADA PROVINCIALE SP31



FOTO N. 2 - PROSPETTO EST SU STRADA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE





FOTO N. 3 - PROSPETTO EST SU STRADA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



FOTO N. 4 - PROSPETTO EST-NORD SU STRADA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 5 - APPARTAMENTO SUB 2 - INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 6 - APPARTAMENTO SUB 2 - CUCINA





FOTO N. 7 - APPARTAMENTO SUB 2 - SOGGIORNO



FOTO N. 8 - APPARTAMENTO SUB 2 - CAMERA DA LETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 10 - APPARTAMENTO SUB 2 - BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 9 - APPARTAMENTO SUB 2 - DISIMPEGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

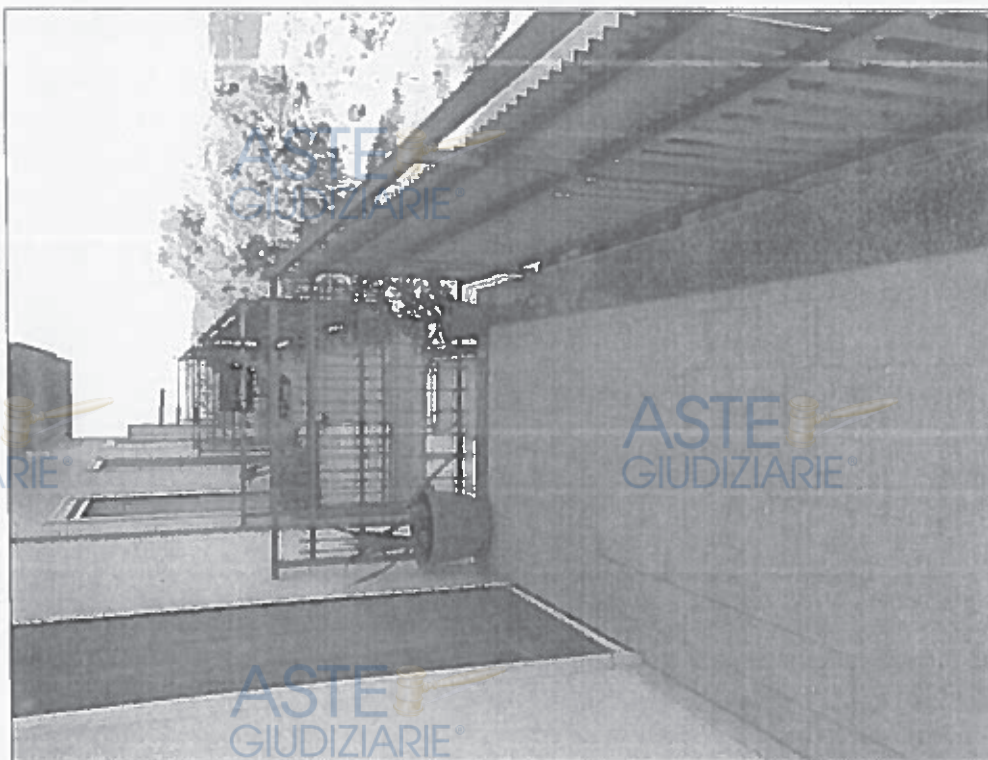


FOTO N. 12 - APPARTAMENTO SUB 2 - BALCONE SU SP31



FOTO N. 11 - APPARTAMENTO SUB 2 - LAVANDERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 13 - APPARTAMENTO SUB 4 - INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 14 - APPARTAMENTO SUB 4 - CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 15 - APPARTAMENTO SUB 4 - CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 16 - APPARTAMENTO SUB 4 - CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





FOTO N. 18 - APPARTAMENTO SUB 4 - LAVANDERIA



FOTO N. 17 - APPARTAMENTO SUB 4 - BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 19 - APPARTAMENTO SUB 6 - INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 20 - APPARTAMENTO SUB 6 - CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 21 - APPARTAMENTO SUB 6 - SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 22 - APPARTAMENTO SUB 6 - CAMERA DA LETTO





FOTO N. 23 - APPARTAMENTO SUB 6 - CAMERA DA LETTO



FOTO N. 24 - APPARTAMENTO SUB 6 - CAMERA DA LETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 26 - APPARTAMENTO SUB 6 - LAVANDERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 25 - APPARTAMENTO SUB 6 - BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 27 - GARAGE SUB 16 - INGRESSO SCIVOLA



FOTO N. 28 - GARAGE SUB 16 - SCIVOLA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

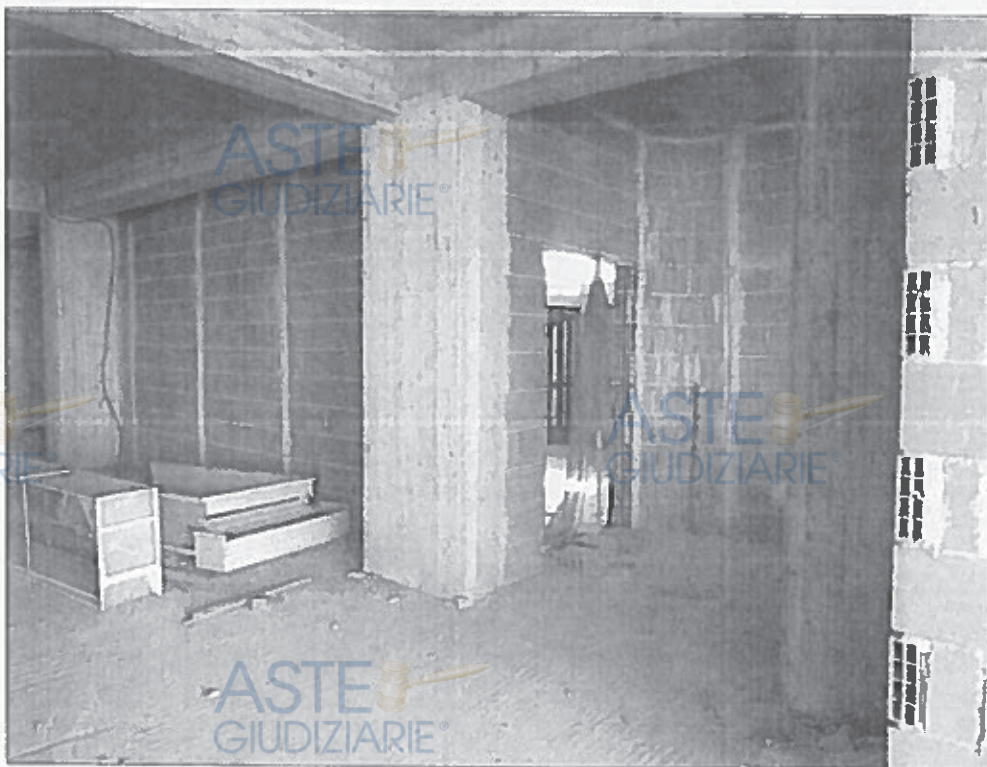


FOTO N. 29 - GARAGE SUB 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 30 - GARAGE SUB 16





FOTO N. 31 - GARAGE SUB 16



FOTO N. 32 - GARAGE SUB 16



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. DANIELA ANGELOZZI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/05 R.G.Es.

Promossa da Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

C.T.U. DOTT. ARCH. LIBORIO MASSIMO CALCAGNO

PALAGONIA 29.01.2016

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 389 1631090 – E-mail lmcagno@tiscali.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 38/05 R.G. Es. Immobiliari.
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

1. MANDATO

Con ordinanza del 02/03/2010, il giudice Dott. Marcello Gennaro nominava me sottoscritto Arch. Liborio Massimo Calcagno, regolarmente iscritto Albo Professionale degli Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n.1548, Consulente tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/05, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. [REDACTED]

All'udienza del 02 dicembre 2015, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Daniela Angelozzi assegna al sottoscritto l'integrazione alla perizia di stima, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1. predisporre la certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento, qualora gli stessi non ne siano già in possesso;
2. se la stima dei beni immobili già valutati con perizia del 14.09.2010 abbia subito modifiche in virtù del tempo intervenuto ed, in caso, voglia predisporre la stima aggiornata.

INTEGRAZIONE

In data 13 gennaio 2016 il sottoscritto CTU si recava sui luoghi oggetto di pignoramento alla presenza del debitore esecutato per ulteriore sopralluogo necessario alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, e di conseguenza espone quanto di seguito.

Quesito n.1

Sono stati redatti gli attestati di prestazione energetica che si allegano alla presente, relativi alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 sub. 2, 4 e 6 mentre non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 sub. 16 perché risulta in corso di costruzione.

Quesito n.2

Per la determinazione del valore attuale da attribuire alle unità immobiliari poiché in questo periodo il mercato immobiliare è in fase di recessione, rilevati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio ed in base alle informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona si ritiene pertanto, necessario consigliare una svalutazione del 10% per gli appartamenti, mentre il valore di stima del garage rimane invariato.

LOTTO n. 1: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 2, categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra

Valore di stima iniziale € 135.300,00 : 1,10 = € 123.000,00

VALORE DI STIMA € 123.000,00

LOTTO n. 2: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 4, categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano primo

Valore di stima iniziale € 115.800,00 : 1,10 = € 105.272,72

VALORE DI STIMA € 105.273,00

LOTTO n. 3: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 6, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano secondo

Valore di stima iniziale € 131.850,00 : 1,10 = € 119.863,63

VALORE DI STIMA € 119.864,00

LOTTO n. 4: garage, foglio 99 part. 186 sub. 16, categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2

VALORE DI STIMA..... € 112.420,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO..... € 460.557,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, dott. arch. Liborio Massimo Calcagno, con riferimento al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E. Daniela Angelozzi ed alle considerazioni sopra riportate si conclude quanto segue:

- LOTTO n. 1: appartamento sub. 2, piano terra.....€ 123.000,00
- LOTTO n. 2: appartamento sub. 4, piano primo.....€ 105.273,00
- LOTTO n. 3: appartamento sub. 6, piano secondo.....€ 119.864,00
- LOTTO n. 4: garage, sub. 16, piano S2.....€ 112.420,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALLEGATO 1: Attestati di prestazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE
Palagonia li 29.01.2016

ASTE
GIUDIZIARIE
Il C.T.U.
Dott. arch. Liborio Massimo Calcagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/05 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ATTESTATI DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☐ Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 8

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

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: Mineo
Indirizzo: C da S. Ippolito
Piano: Terra
Interno:
Coordinate GIS: 37.2658657; 14.6906826

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1999
Superficie utile riscaldata (m²): 116
Superficie utile raffrescata (m²): -
Volume lordo riscaldato (m³): 330
Volume lordo raffrescato (m³): -

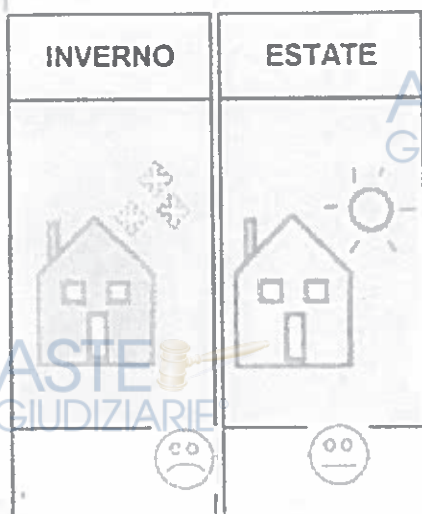
Comuna catastale			Mineo		Sezione		Foglio		99	Particella		186
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato

Prestazione energetica globale

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**CLASSE
ENERGETICA**

135,0

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

65,1

Se esistenti:

135,0

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
☒	Energia elettrica da rete	618 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 135,0
☒	Gas naturale	1292 Sm ³	
☒	GPL	Sm ³	
☒	Carbone	kg	
☒	Gasolio e Olio combustibile	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 2,5
☐	Biomasse solide	kg	
☐	Biomasse liquide	kg	
☐	Biomasse gassose	kg	
☐	Solare fotovoltaico	kWh	
☐	Solare termico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 27,4
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento	kWh	
☐	Teleraffrescamento		
☐	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 _{d,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			A2 51,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}	Installazione impianto a pompa di calore aria-acqua	No	10,0	A2 - EP _{gl,nren} = 51,9	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	330	m ³
S - Superficie disperdente	290	m ²
Rapporto S/V	0.88	
EP _{H,nd}	58.9	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,util}	0.027	-
Y _{IE}	0.27	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 _{non}
Climatizzazione invernale	Caldaia tradizionale	2015	944572	Gas naturale	24	0,51	η _H	1,1	115,5
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-		η _C		
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia tradizionale	2015		Gas naturale	24	0,69	η _W	1,4	19,6
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{pv}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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, compreso le ristrutturazioni importanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico☒ Tecnico abilitato☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione Liborio Massimo Calcagno Architetto

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 282

E-mail lmcagno@tiscali.it

Telefono 3991631090

Titolo Architetto

Ordine/iscrizione Catania al n. 1548

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 derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.

Informazioni aggiuntive

Iscritto al n. 10495 dell'elenco regionale dei soggetti certificatori. Si allegano copia fotostatica del documento d'identità e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

☒ Si☐ No

SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.

☐ Si☐ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

☐ Si☐ 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 o dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione 28/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

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 o 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti o 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 raccomandato per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella del Codice

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	SISTEMI RINNOVABILI

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.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(ART. 47 D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445)

Il sottoscritto dott. arch. Liborio Massimo Calcagno nato a Catania il 14/12/1973, residente a Palagonia in via Vittorio Emanuele n. 282, iscritto all'albo professionale dell'ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1548 e all'albo dei certificatori energetici della regione Sicilia al n. 10495, consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, di quelle previste dall'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 63/2013, e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 Dicembre 2000

DICHIARA

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal D.Lgs. 4 giugno 2013 n. 63, che l'attestato di prestazione energetica riferito alla seguente unità catastale sita in Mineo (CT) in C.da S. Ippolito s.n., piano terra, censita nel N.C.E.U. al Foglio 99, particella 186 sub.2, è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Palagonia li 28/01/2016



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. n. 445/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata, insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato ☒ Intero edificio ☐ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>8</u>	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____
--	---	---

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: Mineo
Indirizzo: C.da S. Ippolito
Piano: Primo
Interno:
Coordinate GIS: 37.2658657, 14.6906826

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1998
Superficie utile riscaldata (m²): 100
Superficie utile raffrescata (m²): -
Volume lordo riscaldato (m³): 310
Volume lordo raffrescato (m³): -

Comune catastale			Mineo		Sezione		Foglio	99	Particella	186
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	da	a	
Altri subalterni	4									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione. Se nuovi: 50,2 Se esistenti: 115,3
INVERNO 	ESTATE 				

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
☒ Energia elettrica da rete		592 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 115,3
☒ Gas naturale		886 Sm ³	
☒ GPL		Sm ³	
☒ Carbone		kg	
☒ Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 2,8
☒ Biomasse solide		kg	
☒ Biomasse liquide		kg	
☒ Biomasse gassose		kg	
☒ Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 23,5
☒ Solare termico		kWh	
☒ Eolico			
☒ Teleriscaldamento		kWh	
☒ Teleraffrescamento			
☒ 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			D 92,8 kWh/m ² anno
R _{EN2}		SI / No			
R _{EN3}	Installazione di caldaia a condensazione	No	9,9	D - EP _{gl,nren} = 92,8	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	310	m ³
S - Superficie disperdente	144	m ²
Rapporto S/V	0,47	
EP _{H,nd}	35,6	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0,027	-
Y _e	0,27	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 _{non}
Climatizzazione invernale	Caldaia tradizionale	1999		Gas naturale	24	0,38	η _H	1,3	92,7
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia tradizionale	1999		Gas naturale	24	0,62	η _W	1,5	22,6
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica				-	-	-	-	-	-
Illuminazione				-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose				-	-	-	-	-	-

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE	
☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato
☐ Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	Liborio Massimo Calcagno Architetto
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele 282
E-mail	lmcacagno@tiscali.it
Telefono	3891631090
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Catania al n.1548
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 derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n.10495 dell'elenco regionale dei soggetti certificatori. Si allegano copia fotostatica del documento d'identità e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del DPR 445/2000

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	☒ Si	☐ No
--	--	-----------------------------

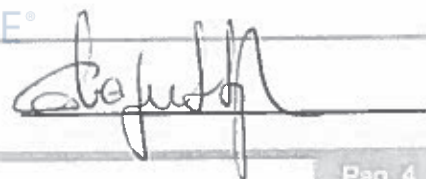
SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	☒ Si	☐ No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	☒ Si	☐ 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 28/01/2016

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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

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 del Codice

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

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.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(ART. 47 D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445)

Il sottoscritto dott. arch. Liborio Massimo Calcagno nato a Catania il 14/12/1973, residente a Palagonia in via Vittorio Emanuele n. 282, iscritto all'albo professionale dell'ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1548 e all'albo dei certificatori energetici della regione Sicilia al n. 10495, consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, di quelle previste dall'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 63/2013, e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 Dicembre 2000

DICHIARA

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal D.Lgs. 4 giugno 2013 n. 63, che l'attestato di prestazione energetica riferito alla seguente unità catastale sita in Mineo (CT) in C.da S. Ippolito s.n., piano primo, censita nel N.C.E.U. al Foglio 99, particella 186 sub.4, è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Palagonia li 28/01/2016

Il Dichiarante
Dott. Arch. Liborio Massimo Calcagno



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. n. 445/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata, insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>8</u>	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____
---	---	---

	Dati identificativi	Regione: Sicilia	Zona climatica: C
	Comune: Mineo	Anno di costruzione: 1998	
	Indirizzo: C.da S. Ippolito	Superficie utile riscaldata (m ²): 116	
	Piano: Secondo	Superficie utile raffrescata (m ²): -	
	Interno:	Volume lordo riscaldato (m ³): 310	
	Coordinate GIS: 37.2658657, 14.6906828	Volume lordo raffrescato (m ³): -	

Comune catastale	Mineo	Sezione	Foglio	99	Particella	186
Subalterni	da a	da a	da a	da	a	
Altri subalterni	8					

Servizi energetici presenti	☐ Climatizzazione invernale	☐ Ventilazione meccanica	☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva	☐ Prod. Acqua calda sanitaria	☐ Trasporto di persone o cose	

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato	Prestazione energetica globale	Riferimenti				
<table><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	INVERNO	ESTATE			EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 102,5 kWh/m²anno 	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: 47,0 Se esistenti: 102,5
INVERNO	ESTATE					
						

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
☐ Energia elettrica da rete		621 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 102,5
☐ Gas naturale		892 Sm ³	
☐ GPL		Sm ³	
☐ Carbone		kg	
☐ Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 2,5
☐ Biomasse solide		kg	
☐ Biomasse liquide		kg	
☐ Biomasse gassose		kg	
☐ Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 20,9
☐ Solare termico		kWh	
☐ Eolico			
☐ Teleriscaldamento		kWh	
☐ Teleraffrescamento			
☐ 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			D 82,6 kWh/m ² anno
R _{EN2}		SI / No			
R _{EN3}	Installazione caldaia a condensazione	No	9,8	D - EP _{gl,nren} = 82,6	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	310	m ³
S - Superficie disperdente	290	m ²
Rapporto S/V	0,94	
EP _{H,nd}	30,4	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0,027	-
Y _{IE}	0,27	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 _{non ren}
Climatizzazione invernale	Caldiaia tradizionale	1999	-	Gas naturale	24	0,37	η_H	1,1	81,1
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-		η_C		
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldiaia tradizionale	1999	-	Gas naturale	24	0,64	η_W	1,4	21,4
Impianti combinati	-	-	-	-	-		η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico	-	-	Rad. Solare	-		η_{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico	-	-	Rad. Solare	-		η_{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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.

ASTE GIUDIZIARIE®	
-------------------	--

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Liborio Massimo Calcagno Architetto	
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele 282	
E-mail	lmcacagno@tiscali.it	
Telefono	3891631090	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Catania al n. 1548	
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 derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente (fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n. 10495 dell'elenco regionale dei soggetti certificatori. Si allegano copia fotostatica del documento d'identità e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	☒ Si	☐ No
--	--	-----------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	☐ Si	☐ No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	☐ Si	☐ 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 28/01/2016

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero : edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

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 del Codice

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

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.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(ART. 47 D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445)

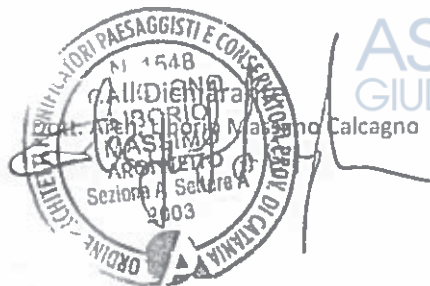
Il sottoscritto dott. arch. Liborio Massimo Calcagno nato a Catania il 14/12/1973, residente a Palagonia in via Vittorio Emanuele n. 282, iscritto all'albo professionale dell'ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1548 e all'albo dei certificatori energetici della regione Sicilia al n. 10495, consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, di quelle previste dall'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 63/2013, e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 Dicembre 2000

DICHIARA

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal D.Lgs. 4 giugno 2013 n. 63, che l'attestato di prestazione energetica riferito alla seguente unità catastale sita in Mineo (CT) in C.da S. Ippolito s.n., piano secondo, censita nel N.C.E.U. al Foglio 99, particella 186 sub.6, è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Palagonia li 28/01/2016



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. n. 445/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata, insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente.