

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morgana Eleonora Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.880,00	14

INCARICO

In data 13/07/2018, la sottoscritta Arch. Morgana Eleonora Maria, con studio in Via Luigi Russo, 15 C - 93100 - Caltanissetta (CL), email morgana.eleonora@gmail.com, PEC eleonoramaria.morgana@archiworldpec.it, Tel. 328 20 94 422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo

DESCRIZIONE

Il bene pignorato riguarda un appartamento sito nel Comune di Sommatino, in via Siracusa n.3. L'appartamento di civile abitazione è ubicato al secondo piano di un edificio con ingresso sulla strada principale.

L'immobile composto da sei vani catastali, ha una superficie di circa 116 mq. ed è composto da un vano salone, due camere da letto, una cucina, un bagno, un doppio-servizio e un terrazzo.

Esso viene pignorato interamente con atto giudiziario del 17/01/2018.

Vedasi

- All.1 - Verbale di Sopralluogo
- All.2 - Documentazione Fotografica
- All.3 - Rilievo Metrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Vedasi

All.8 - Certificati Anagrafici

All.9 - Atto di Compravendita

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con la via principale Siracusa, a Est con la via DePretis, a Ovest con la via Giulio Cesare e a Sud con immobile di altra proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/2006 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 166, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Vani Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato si
Dal 29/09/2006 al 26/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 166, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Vani Rendita € 139,44 Piano 2 Graffato si

La sottoscritta CTU fa presente che i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Si precisa che la data del 26/09/2018 si riferisce all'acquisizione dei documenti dai Pubblici Uffici.

Vedasi

All.6 - Visura Catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	11	166	4		A3	1	6 vani	116 mq	139,44	2	si
Urba	11	167	5		A3	1	6 vani	116 mq	139,44	2	si
Urba	11	168	5		A3	1	6 vani	116 mq	139,44	2	si
Urba	11	169	14		A3	1	6 vani	116 mq	139,44	2	si

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e un attento sopralluogo effettuato si è riscontrato difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

- la diversa distribuzione degli ambienti interni;
- la demolizione del disimpegno e del bagno posti in corrispondenza dell'ingresso;
- la costruzione del vano bagno e del doppio-servizio.

Vedasi

All.3 - Rilievo Metrico Appartamento

PRECISAZIONI

La sottoscritta CTU fa presente che, per dare inizio alle operazioni peritali, il 12 Settembre 2018, tramite raccomandata postale A/R, avvisava i debitori esegutati Sig.ri **** Omissis **** che in data 17 Ottobre 2018 alle ore 10:00, mi sarei recata presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

Ho avvisato, sempre nello stesso giorno, tramite PEC, l'Avvocato [REDACTED] per il creditore precedente.

Alla data stabilita e arrivando sul posto, la sottoscritta non ha potuto effettuare il sopralluogo, poiché i debitori esegutati Sig.ri **** Omissis **** risultavano assente e l'immobile inaccessibile.

La sottoscritta, per tanto, in data 19 Ottobre 2018, tramite raccomandata postale A/R ai debitori esegutati Sig.ri **** Omissis **** e tramite PEC all'Avvocato [REDACTED], ha rinviato le operazioni peritali in data 29 Ottobre 2018 alle ore 10:00.

Alla data del sopralluogo, la sottoscritta, comunicando con la debitrice esegutata Sig.ra **** Omissis ****, ha concordato di spostare ulteriormente la data del sopralluogo al 30 Ottobre 2018 alle 17:00, al fine di tutelare il figlio minore, che in quella data, sarebbe rimasto fuori dall'immobile pignorato.

Le operazioni peritali, quindi, hanno avuto inizio giorno 30 Ottobre 2018 alle ore 17:00 come previsto e, avendole portate a termine nella stessa data, si sono concluse alle ore 17:38.

Vedasi

All.1 - Verbale di Sopralluogo

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere e non vi sono rendite prodotte.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ad oggi, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Esso è composto da un ingresso che immette direttamente nel vano salone, due camere da letto, un bagno, un doppio servizio e un terrazzo.

Ogni vano risulta ben illuminato ed arieggiato naturalmente, infatti ogni vano è dotato di porte-finestre a due ante e di finestre ad una anta.

Gli infissi interni sono realizzati in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero, le porte interne sono in massello laccato marrone.

Le pareti sono rifinite con idropittura in vari colori e la pavimentazione di tutto l'immobile è in monocottura con superficie opaca a tinta unica nocciola tranne nel bagno.

Esso, infatti, risulta rivestimento con piastrelle di ceramica maiolicate di color rosa antico con fasce intermedie decorate; il lambris si presenta omogeneamente integrato con la pavimentazione che risulta anch'essa di ceramica di color rosa antico.

Vedasi

All.2 - Documentazione Fotografica

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta autonomo e non inserito nel contesto condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento, posto al secondo piano di un edificio di civile abitazione. Costruito anteriormente al 1 Settembre 1967, si compone di piano terra, ove trovasi ubicato il vano scala, e di un secondo piano. Esso è privo dal vano ascensore e del parcheggio esterno.

Il prospetto dell'edificio è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, presenta una muratura senza intonaco con infissi e persiane a una e a due ante in alluminio.

Il vano scala è in discreto stato conservativo e manca il vano ascensore.

Come già descritto sopra, l'appartamento è posizionato al secondo piano salendo le scale a sinistra; esso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre ad essere ben illuminato ed arieggiato naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti (termosifoni) ed è provvisto di rete elettrica ed idrica, allaccio alla pubblica fognatura e alla rete del gas di città (metano) che viene utilizzato per usi sanitari, per il riscaldamento e per la cucina.

Vedasi

All.2 - Documentazione Fotografica



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta abitato dai debitori eseguiti Sig.ri **** Omissis **** coniugi e dal figlio minorenni.

Non risulta occupato da terzi.

Vedasi

All.8 - Certificati Anagrafici

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2006	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico - Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/09/2006	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio provinciale di Caltanissetta - Territorio	04/10/2006		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2006		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Caltanissetta - Territorio	04/10/2006		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2018	**** Omissis ****	Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Caltanissetta	17/01/2018		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Caltanissetta - Territorio	16/02/2018		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedasi:

All.7 - Ispezioni Ipotecarie

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 26/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 04/10/2006
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
Importo: [REDACTED]
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/09/2006
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 16/02/2018
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Vedasi
All.7 - Ispezioni Ipotecarie



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si evince che, l'immobile oggetto della presente perizia, ricade oggi in zona B1 "vecchio nucleo urbano" del P.R.G. del Comune di Sommatino.

Vedasi
All.10 - Certificato Destinazione Area

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino.



Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967, che successivamente è stato oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti per le quali opere sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.287/68;
- Concessione Edilizia n.15/75;
- Concessione in sanatoria n.32 - Prot. Gen. n.7633 - Pratica n.42/2006 rilasciata dal Comune di Sommatino il 27 Luglio 2006 alla Ditta [REDACTED] (Vecchio Proprietario, non implicato nella suddetta procedura).

Vedasi

All.11 - Documentazione Tecnica



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sottoscritta, regolarmente abilitata con il n.14293 come certificatore energetico sul sito dell'ENEA per la Regione Sicilia, ha sviluppato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che classifica l'immobile in oggetto negli edifici di classe "F", classe accettabile ai fini dei consumi energetici.

Vedasi

All.13 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo
 Il bene pignorato riguarda un appartamento sito nel Comune di Sommatino, in via Siracusa n.3. L'appartamento di civile abitazione è ubicato al secondo piano di un edificio con ingresso sulla strada principale. L'immobile composto da sei vani catastali, ha una superficie di circa 116 mq. ed è composto da un vano salone, due camere da letto, una cucina, un bagno, un doppio-servizio e un terrazzo. Esso viene pignorato interamente con atto giudiziario del 17/01/2018. Vedasi All.1 - Verbale di Sopralluogo All.2 - Documentazione Fotografica All.3 - Rilievo Metrico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 166, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 169, Sub. 14, Categoria A3, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.880,00

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto un'attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per gli immobili ricadenti nel Comune di Sommatino. Tutto ciò premesso si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo. Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche, ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento pari ad Euro 430,00.

Tale parametro è stato calcolato prendendo in considerazione il valore massimo delle Quotazioni Immobiliari determinate dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Sommatino, per gli immobili di tipo economico, che risulta pari a Euro 460,00/mq, ridotto di Euro 430,00/mq per tener conto delle condizioni esterne del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo	116,00 mq	430,00 €/mq	€ 49.880,00	100,00	€ 49.880,00
				Valore di stima:	€ 49.880,00

Valore di stima: € 49.880,00

Valore finale di stima: € 49.880,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 08/11/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morgana Eleonora Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.1 - Verbale di Sopralluogo
- ✓ All.2 - Documentazione Fotografica
- ✓ All.3 - Rilievo Metrico Immobile
- ✓ All.4 - Estratto di Mappa
- ✓ All.5 - Planimetria Catastale
- ✓ All.6 - Visura Catastale
- ✓ All.7 - Ispezione Ipotacaria
- ✓ All.8 - Certificati Anagrafici
- ✓ All.9 - Atto d'Acquisto
- ✓ All.10 - Certificato Destinazione Area
- ✓ All.11 - Documentazione Tecnica
- ✓ All.12 - Richiesta Documenti Enti
- ✓ All.13 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ✓ All.14 - Comunicazione alle Parti
- ✓ All.15 - Elenco Spese Effettuate



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo.
 Il bene pignorato riguarda un appartamento sito nel Comune di Sommatino, in via Siracusa n.3. L'appartamento di civile abitazione è ubicato al secondo piano di un edificio con ingresso sulla strada principale. L'immobile composto da sei vani catastali, ha una superficie di circa 116 mq. ed è composto da un vano salone, due camere da letto, una cucina, un bagno, un doppio-servizio e un terrazzo. Esso viene pignorato interamente con atto giudiziario del 17/01/2018. Vedasi All.1 - Verbale di Sopralluogo All.2 - Documentazione Fotografica All.3 - Rilievo Metrico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 166, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 169, Sub. 14, Categoria A3, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si evince che, l'immobile oggetto della presente perizia, ricade oggi in zona B1 "vecchio nucleo urbano" del P.R.G. del Comune di Sommatino. Vedasi All.10 - Certificato Destinazione Area

Prezzo base d'asta: € 49.880,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.880,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 166, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 169, Sub. 14, Categoria A3, Graffato si	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da un ingresso che immette direttamente nel vano salone, due camere da letto, un bagno, un doppio servizio e un terrazzo. Ogni vano risulta ben illuminato ed arieggiato naturalmente, infatti ogni vano è dotato di porte-finestre a due ante e di finestre ad una anta. Gli infissi interni sono realizzati in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero, le porte interne sono in massello laccato marrone. Le pareti sono rifinite con idropittura in vari colori e la pavimentazione di tutto l'immobile è in monocottura con superficie opaca a tinta unica nocciola tranne nel bagno. Esso, infatti, risulta rivestimento con piastrelle di ceramica maiolicate di color rosa antico con fasce intermedie decorate; il lambris si presenta omogeneamente integrato con la pavimentazione che risulta anch'essa di ceramica di color rosa antico. Vedasi All.2 - Documentazione Fotografica		
Descrizione:	Il bene pignorato riguarda un appartamento sito nel Comune di Sommatino, in via Siracusa n.3. L'appartamento di civile abitazione è ubicato al secondo piano di un edificio con ingresso sulla strada principale. L'immobile composto da sei vani catastali, ha una superficie di circa 116 mq. ed è composto da un vano salone, due camere da letto, una cucina, un bagno, un doppio-servizio e un terrazzo. Esso viene pignorato interamente con atto giudiziario del 17/01/2018. Vedasi All.1 - Verbale di Sopralluogo All.2 - Documentazione Fotografica All.3 - Rilievo Metrico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta abitato dai debitori eseguiti Sig.ri **** Omissis **** coniugi e dal figlio minore. Non risulta occupato da terzi. Vedasi All.8 - Certificati Anagrafici		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini

N. 2/2018 R.G.Es.

C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobilabile di proprietà dei [REDACTED]
sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.4, Part. 167 sub.5,

Part. 168 sub.5, Part. 169 sub 14.

Cat. A/3

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

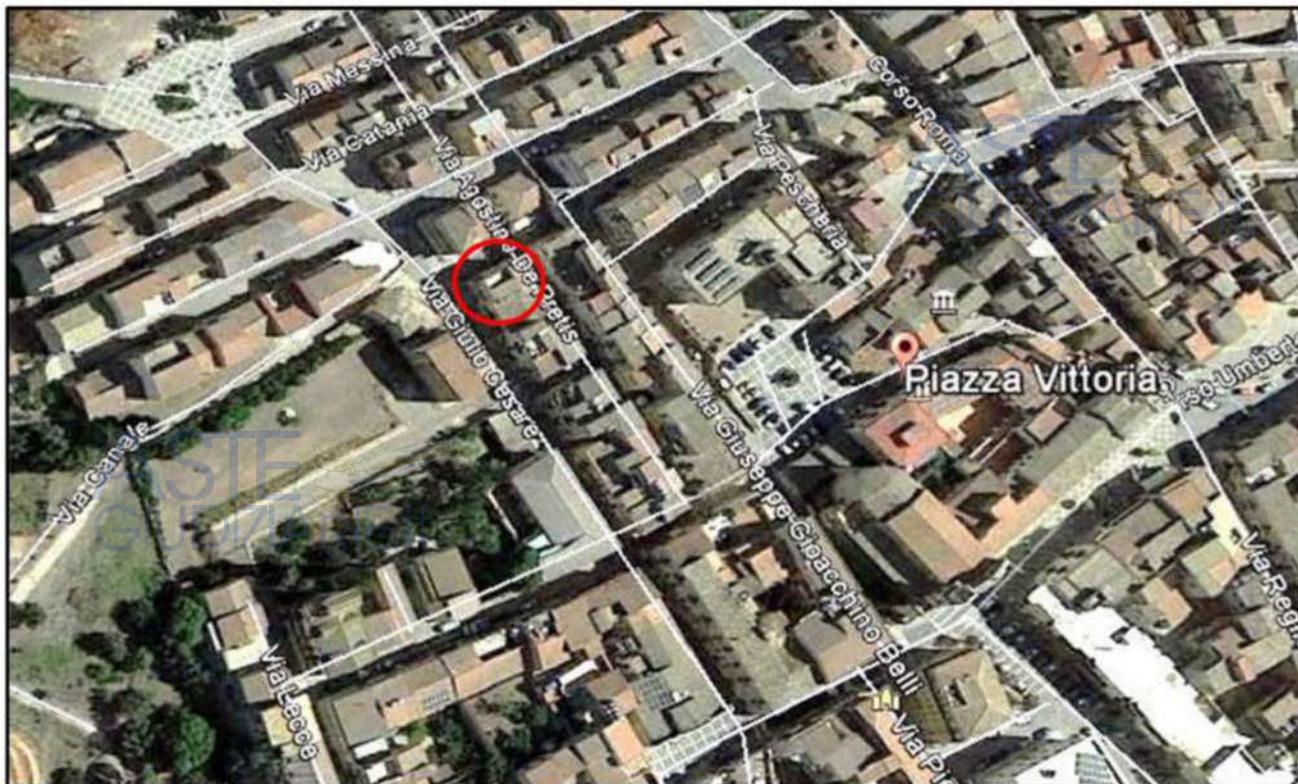
Il CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento sito in via Siracusa n.3, nel Comune di Sommatino (CL)

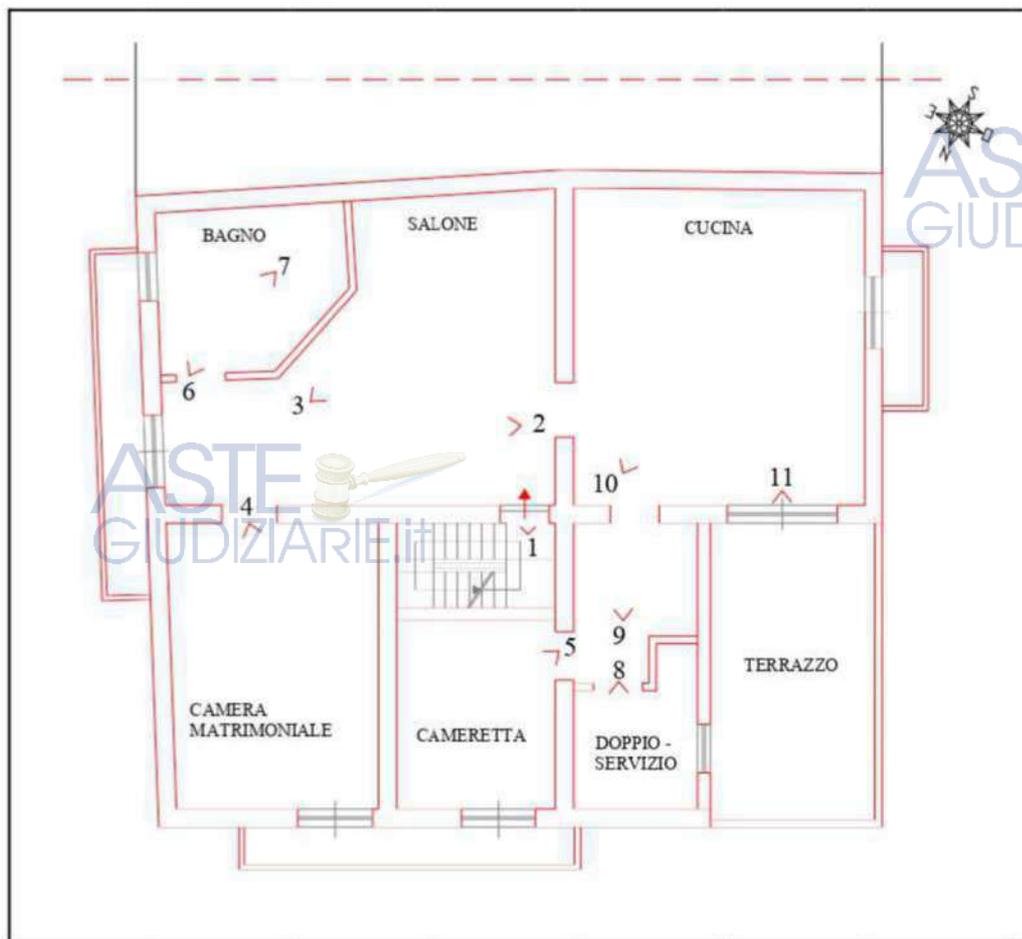


Appartamento posizionato al secondo piano di un edificio di civile abitazione.



L'edificio non presenta parcheggi esterni e non ha il vano ascensore.

Rilievo Fotografico Appartamento



Appartamento di circa 116 mq., è composto da sei vani catastali: due camere da letto, una cucina, un bagno, un doppio-servizio, un vano salone e un terrazzino.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti (termosifoni) ed è provvisto di rete elettrica ad idrica.

Ad oggi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Foto 1
Ingresso Appartamento

Dal portone principale, salendo le scale a sinistra, si accede all'appartamento che si trova al secondo piano. L'ingresso immette direttamente nel vano salone.



Foto 2

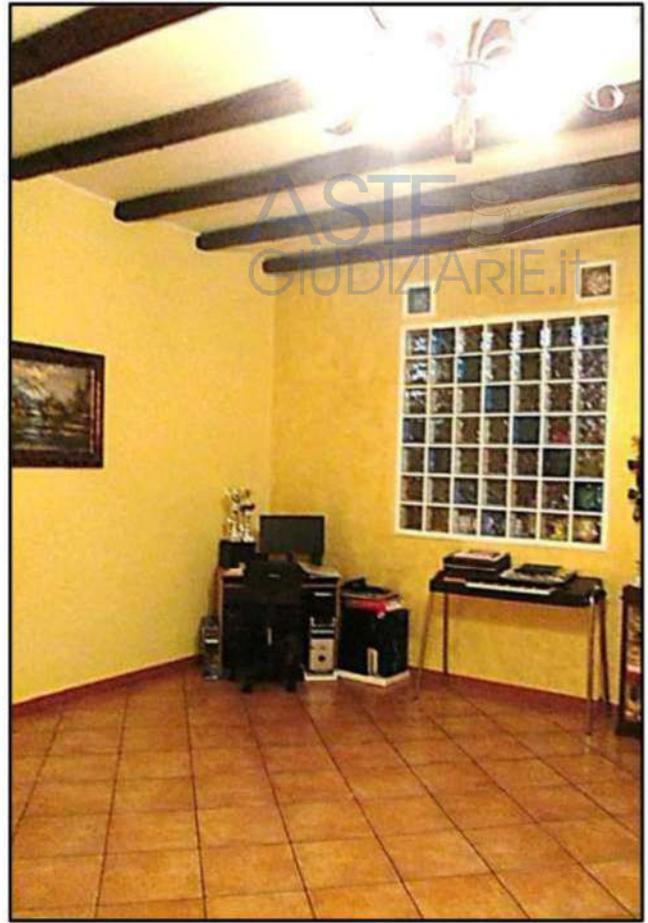


Foto 3

Il Vano Salone, presenta una idropittura di colore giallo-paglierino e una pavimentazione in monocottura con superficie opaca a tinta unica nocciola; il vano è dotato di porta-finestra in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero.

Il tetto è formato da travi in legno a faccia vista.



Particolare Tetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 4

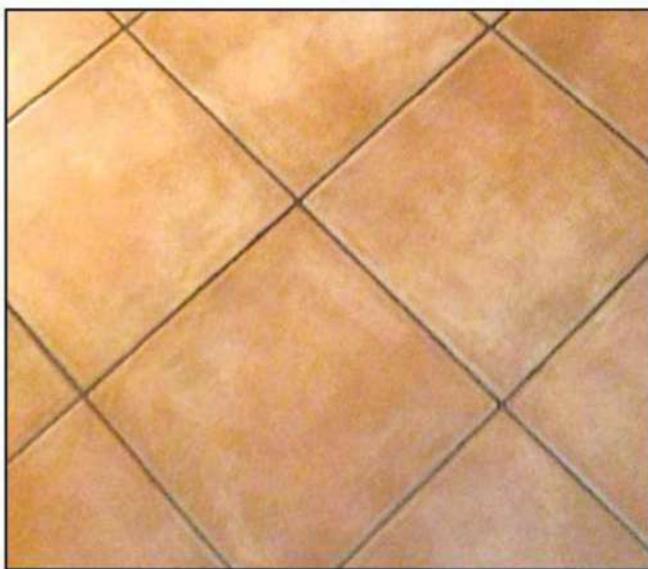
Vano Letto (camera matrimoniale)



Foto 5

Vano Letto (cameretta)

Esse presentano una idropittura di vari colori, una pavimentazione in monocottura con superficie opaca a tinta unica nocciola e porta-finestra in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero.



Particolare Pavimentazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



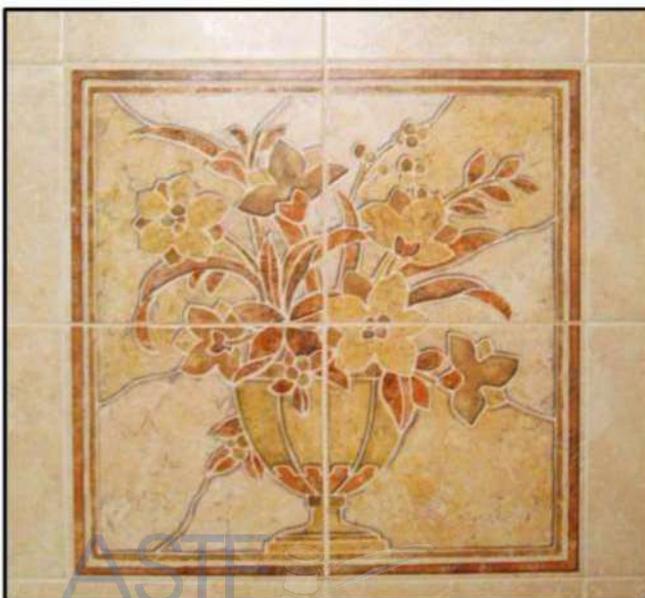
Foto 6

Il Bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica maiolicate di color rosa antico con fasce intermedie decorate; il lambris si presenta omogeneamente integrato con la pavimentazione che risulta anch'essa di ceramica di color rosa antico.

Il vano è dotato di finestra in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero.



Foto 7



Particolare Piastrelle

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 8

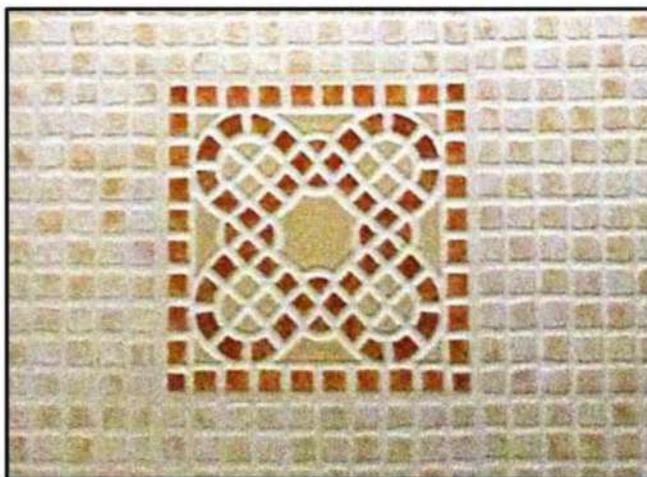
Doppio-Servizio



Foto 9

Vano di passaggio tra il doppio-servizio, la cameretta e la cucina.

Il Doppio-Servizio presenta un rivestimento con piastrelle mosaico in ceramica di diversi colori; il vano è dotato di finestra in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero.



Particolare Mosaico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 10

Vano Cucina

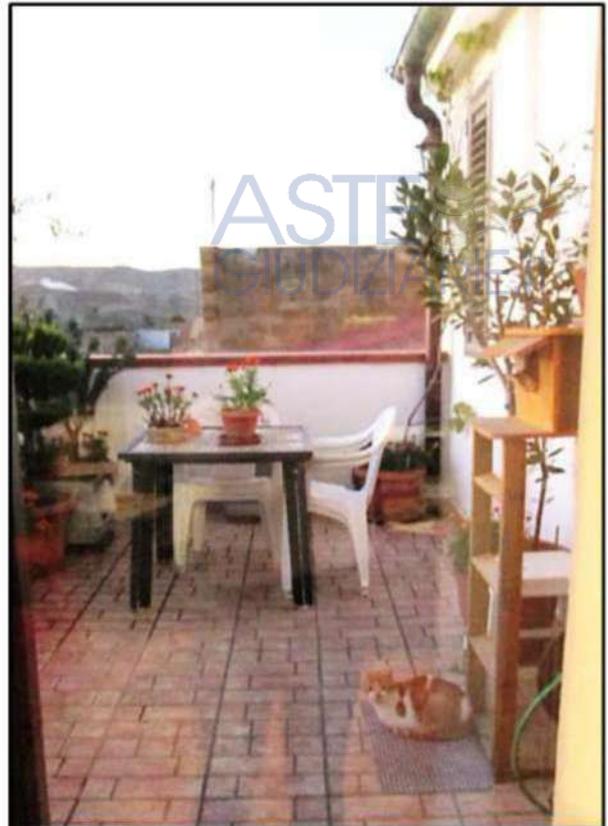


Foto 11

Terrazzino

Il Vano Cucina presenta una idropittura di colore rosso pompeiano e una pavimentazione in monocottura con superficie opaca a tinta unica nocciola; il vano è dotato di due porta-finestre in alluminio e PVC con doppio vetro camera e persiane con ante in alluminio di colore nero.



Particolare Infisso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini

N. 2/2018 R.G.Es.

C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei

sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.4, Part. 167 sub.5,

Part. 168 sub.5, Part. 169 sub 14.

Cat. A/3

ALLEGATO 10

CERTIFICATO DESTINAZIONE AREA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificato Destinazione Area ove ricade l'immobile, rilasciato in data 15/10/2018, dall'Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Sommatino (CL)

Il CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SOMMATINO

(Città delle Zolfare)

Provincia di Caltanissetta

P. O. n. 05 - AREA TECNICA

(Sezione Urbanistica ed Edilizia Privata)



Prot. Gen. n° 9551

ASTE
GIUDIZIARIE.it
del 15-10-18

Oggetto: comunicazione destinazione urbanistica.

Vista la richiesta dall'Arch. Eleonora Maria Morgana (MRGLRM79R63G273X), iscritta al n.711 dell' Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Caltanissetta, incaricata in data 13/07/2018, dal G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini del Tribunale di Caltanissetta della causa n. 2/2018 del R.G., di redigere la consulenza di stima.

VISTA la tavola del P.R.G. vigente in scala **1:2000** e del foglio di mappa, in scala **1:1000** e controllata l'ubicazione delle predette particelle;

VISTO il P.R.G. vigente in questo Comune e le relative norme di attuazione;

VISTA la Determina Sindacale n° 15 Reg. Gen n° 187 del 30/05/2018, con la quale viene nominato Responsabile della P.O. n° 5 - Area Tecnica il Geom. XXXXXXXXXX

SI CERTIFICA

che le particelle n. 166 sub 4 del foglio di mappa n. 11 insiste un fabbricato costruito con concessione edilizia n. 32 del 27/06/2006 prat. n. 42/2006, ricadono nella zona B1, le cui norme di attuazione per detta zona recitano:

ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona)

E' costituita dal più vecchio nucleo urbano. Con l'intervento diretto l'attività edilizia può riguardare la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziali che abbiano un superficie non superiore mq 1000, anche in mancanza di un P.d.L., nel rispetto dei limiti di densità fissati dal D.M. 02/04/1968, cioè mc / mq 5. Nei suddetti casi di intervento diretto la densità fondiaria potrà essere elevata a mc / mq 8, ove la superficie non superi i mq 120. Nel caso in cui la superficie tra i mq120 e mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000. Altezza massima in tutti casi m 11.00. Nei su esposti casi la edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. n°9 del D.M. 02/04/1968 n°3519. L'intervento con strumento urbanistico è obbligatorio quando la superficie interessata superi i mq 1000 e lo studio urbanistico relativo deve essere esteso almeno a mq 10000 di territorio circostante.

Si dovranno osservare i seguenti indici:

- Densità fondiaria 5 mc / mq;
- Area di urbanizzazione secondaria 6,5 mq / 100 mc;
- Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq / 100 mc;
- Parcheggi inerenti alla urbanizzazione primaria 1,25 mq / 100 mc;
- Altezza massima m. 11,00;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10,00.
- Distanza minima dei fabbricati separati da strade vincolari con cieche, quella fissata dal D.M. 2 Aprile 1968;
- Distanza dal confine, ½ di quella risultante dall'applicazione delle norme sulle distanze tra fabbricati;
- Piani fuori terra n° 3.
- che è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione di CC. n°22 del 15/04/1999;

Sommatino, 10/10/2018

OPERATORE AMMINISTRATIVO
Edilizia Privata ed Urbanistica

IL RESP. DELLA P.O. N. 5 AREA TECNICA

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini

N. 2/2018 R.G.Es.

C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei

sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.4, Part. 167 sub.5,

Part. 168 sub.5, Part. 169 sub 14.

Cat. A/3

ALLEGATO 11

DOCUMENTAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilasciati in data 09/10/2018, dall'Ufficio Tecnico, del Comune di Sommatino (CL)

II CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SOMMATINO

(Città delle Zolfare)

Provincia di Caltanissetta



AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. Gen. n° 0007633
Pratica n° 42/2006

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 32 del 27-07-2006

IL RESP.LE DELLA P.O. N°3 DELL'AREA TECNICA

VISTA la domanda in data 20-07-2006, presentata dalla ditta:



con la quale chiede la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per:
lavori di modifica in sanatoria.

sito VIA SIRACUSA, distinto nel catasto di questo Comune, nel:

foglio di mappa n° 11 particella n° 166 sub 4 zona **B1 SOSTITUZIONE E COMPLETAMENTO;**

VISTA la documentazione allegata alla domanda;

VISTI gli elaborati progettuali allegati alla domanda, così come in atto composti, costituiti da n° 3 tavole ;

VISTO il parere **FAVOREVOLE** dell'A.U.S.L. N° 2 di Caltanissetta, Presidio di Sommatino, espresso in data **24-07-2006;**

VISTO il parere **FAVOREVOLE** dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata e Pubblica Incolumità, espresso in data **24-07-2006;**

VISTO il vigente P.R.G., approvato con DD.AA. n. 163 del 7/10/1975 e n. 329 del 4/9/1982;

VISTO il vigente R.E.C., approvato con D.A. n. 159 del 30/10/1974;

VISTI i regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

VISTE le leggi urbanistiche 17/08/1942, n. 1150 e 06/08/1967, n. 765 - 28/1/1977, n. 10 e 28/2/1985, n. 47;

VISTE le Leggi Regionali 31/03/1972, n. 19 - 26/05/1973, n. 21 - 27 Dicembre 1978, n. 71 e 10/8/1985, n. 37;

VISTO l'importo degli oneri di urbanizzazione pari a Euro **0,00 (ZERO/00)** rateizzato come segue:

VISTO che la quota di contributo relativa al costo di costruzione viene determinata in Euro **0,00 (ZERO/00)** e che detto contributo dovrà essere versato al Comune come segue:

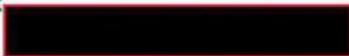
VISTO l'importo di Euro **51,65 (CINQUANTUNO/65)**, comprovante il versamento dei diritti di segreteria;

VISTO l'importo di Euro **13,40 (TREDICI/40)**, comprovante il versamento dei diritti tecnici;

VISTA la Determinazione Sindacale con la quale è stato nominato il Dott. [REDACTED] ad interim, Responsabile del Servizio n° 9 "Urbanistica ed Edilizia Privata" della P.O. n° 3, Area Tecnica di Questo Comune;

RILASCIA

ai Sig.ri:



come già in premessa generalizzati, la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art 13 della Legge 47/85, per le opere indicate nel progetto di cui in narrativa, il tutto in conformità alla documentazione prodotta.

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia privata - tel. Centralino 0922888111 - Servizi Web Pratiche Edilizie
www.comune.sommatino.cl.it

Nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune;
Restano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

Si allega alla presente concessione edilizia una copia degli elaborati progettuali così come in atto composti, costituiti da n° 3 tavole, muniti del visto di approvazione e di rilascio da parte del Resp.le della P.O. n°3 dell'Area Tecnica.

Sommatino, 27-07-2006



IL RESP.LE DELLA P.O. N°3 DELL'AREA TECNICA

(Dott. )

I sottoscritti dichiarano di accettare la presente Concessione, trascritta all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta in data _____ ai nn° _____, e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni in essa contenute e/o richiamate, a cui la stessa è subordinata.

Inoltre, i sottoscritti dichiarano di dare e prendere atto che la presente Concessione sarà pubblicata all'Albo Pretorio, ai sensi di Legge.

Sommatino, _____



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Sommatino

Provincia di Caltanissetta

PRAT. 42/06

Geom. [REDACTED]

Progetto in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della L. 47/85 per modifiche apportate ad un fabbricato per civile abitazione distinto in catasto al foglio 11 particella n. 166 sub 4 sito al civico n. 3 della via Siracusa.

Ditta: [REDACTED]

ELABORATI

	Disegni scala 1:100
	Stralcio catastale scala 1:2000
	Stralcio P.R.G. scala 1:2000
	Relazione tecnica

RICHIEDENTI

[REDACTED]

Il Progettista [REDACTED]

C.so Umberto I n. 243 93019 Sommatino (CL)

Relazione tecnica

Relazione tecnica descrittiva dei lavori eseguiti, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, nel fabbricato di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED], nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Sommatino al piano secondo del civico 3 della via Siracusa, censito in catasto al foglio 11 particella 166 sub 4, dovendo regolarizzare le opere eseguite nel fabbricato di che trattasi, conferiva l'incarico per la progettazione e la direzione dei lavori eseguiti al sottoscritto geom. [REDACTED], iscritto al collegio dei geometri della provincia di Caltanissetta al n. [REDACTED] con studio al civico 245 del corso Umberto in Sommatino.

Il fabbricato di che trattasi è stato realizzato con:

- Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 64/63
- Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 287/68
- Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 15/75

L'opera consiste:

- ❖ Nell'aver realizzato il servizio igienico in una posizione diversa;
 - ❖ Nell'aver realizzato di un disimpegno in ampliamento all'esistente sulla terrazza;
 - ❖ nella sistemazione degli infissi.
-
- Il servizio igienico era realizzato tra i due vani ed era privo di aerazione, nella posizione in cui si trova oggi, risulta servito da una finestra di opportune dimensioni che permette di illuminarlo ed aerarlo naturalmente;
 - Il disimpegno è stato realizzato in ampliamento a quello concesso con la pratica 15/75, esso è stato realizzato ancorando ai due muri perimetrali un profilo a doppio T per reggere il tetto di copertura munito

di tegole, mentre il tamponamento è stato fatto con forati dello spessore di cm 8 posti di coltello e legati con malta cementizia;

- Gli infissi sono stati sostituiti collocandone dei nuovi in alluminio preverniciato.
- ❖ Nel dovere rimaneggiare il tetto di copertura, sostituendo ove occorre, travi in legno, tavolato di usura e tegole, si realizzeranno nel contempo le pensiline aggettanti sulla pubblica via, per come si evince dagli elaborati grafici.

Quanto realizzato è ricoperto dagli intonaci civili per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, realizzato con materiali secondo norma.

Si precisa che è esistente, l'allaccio idrico, fognario ed elettrico.

I lavori eseguiti sono stati realizzati nel rispetto della normativa in materia vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI METRICI

Superficie esistente mt 140.80

Volume ammissibile mt 140.80 * 9.00 =

mc 1267.20

Calcolo del volume esistente

Piano terra e primo

Mq 140.80*(4.95+5.90+7.25+7.10)/4 =

mc 887.04

piano secondo

mq 114.79*3.10 =

mc 355.84

sommano

mc 1242.88

restano da realizzare mc (1267.20 – 1252.96) =

mc 24.32

Calcolo del volume e della superficie oggetto di sanatoria :

costruzione realizzata a secondo piano

mt (1.70*5.00) =

mq 8.50 * 2.85 =

mc 24.22

costruzione prevista a secondo piano

mt (1.50*2.10) =

mq 3.15 * 32.0 =

mc 10.08

volume realizzato

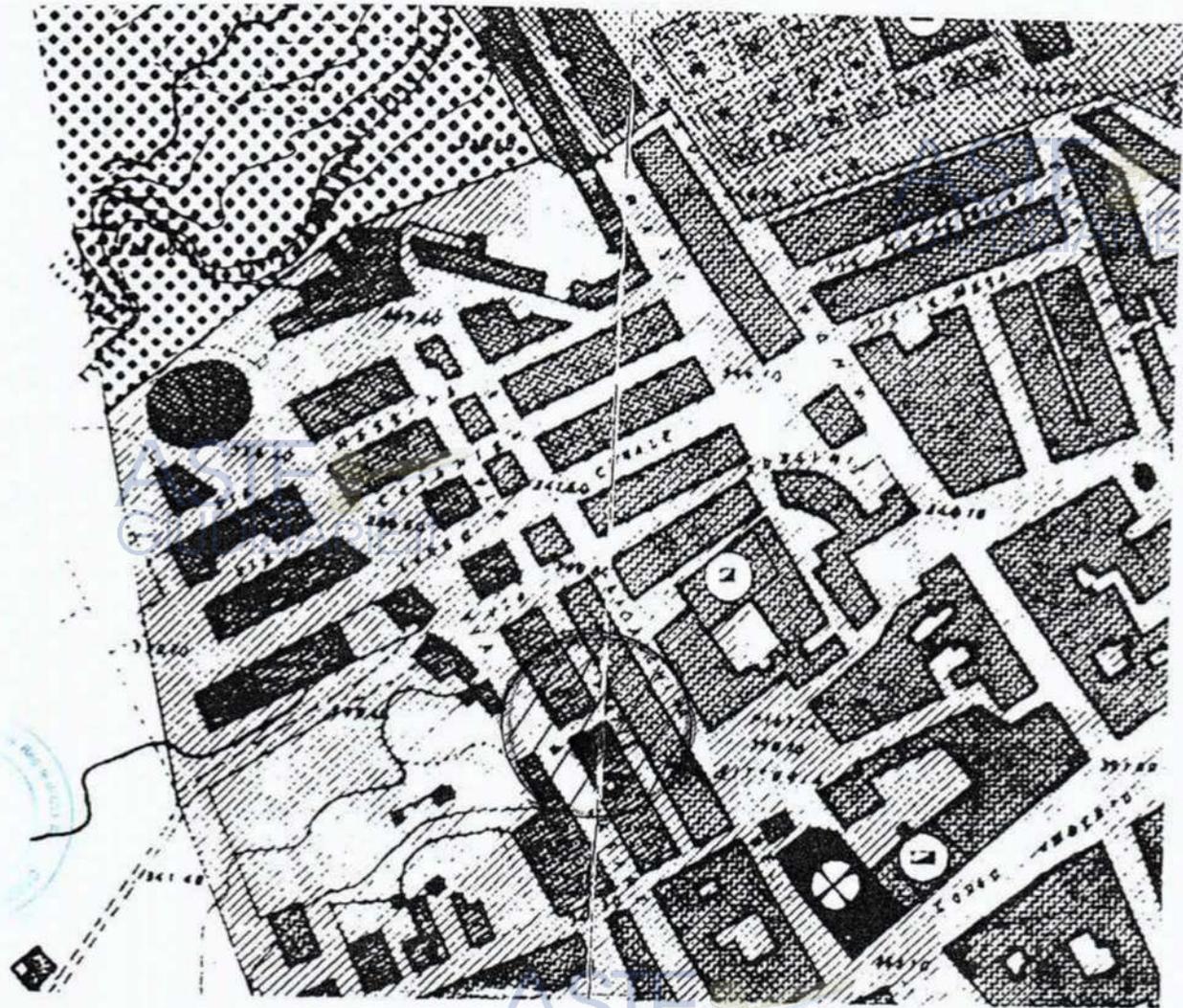
mc 24.22 – mc 10.08

= mc 14.14

superficie realizzata

mq 8.50 – mq 3.15

= mq 5.35



ASTE
GIUDIZIARIE.it

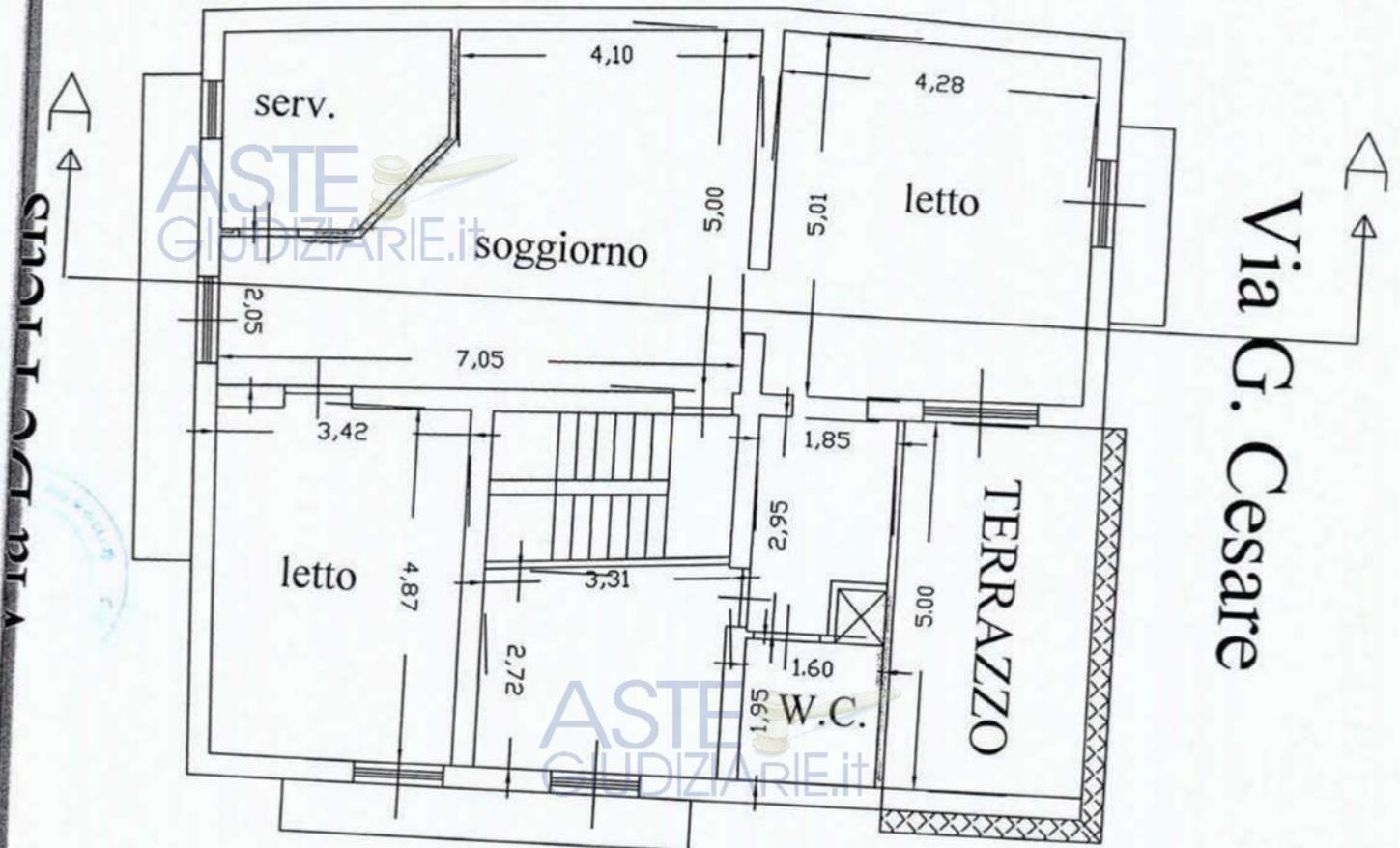
STRALCIO P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Altra Ditta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

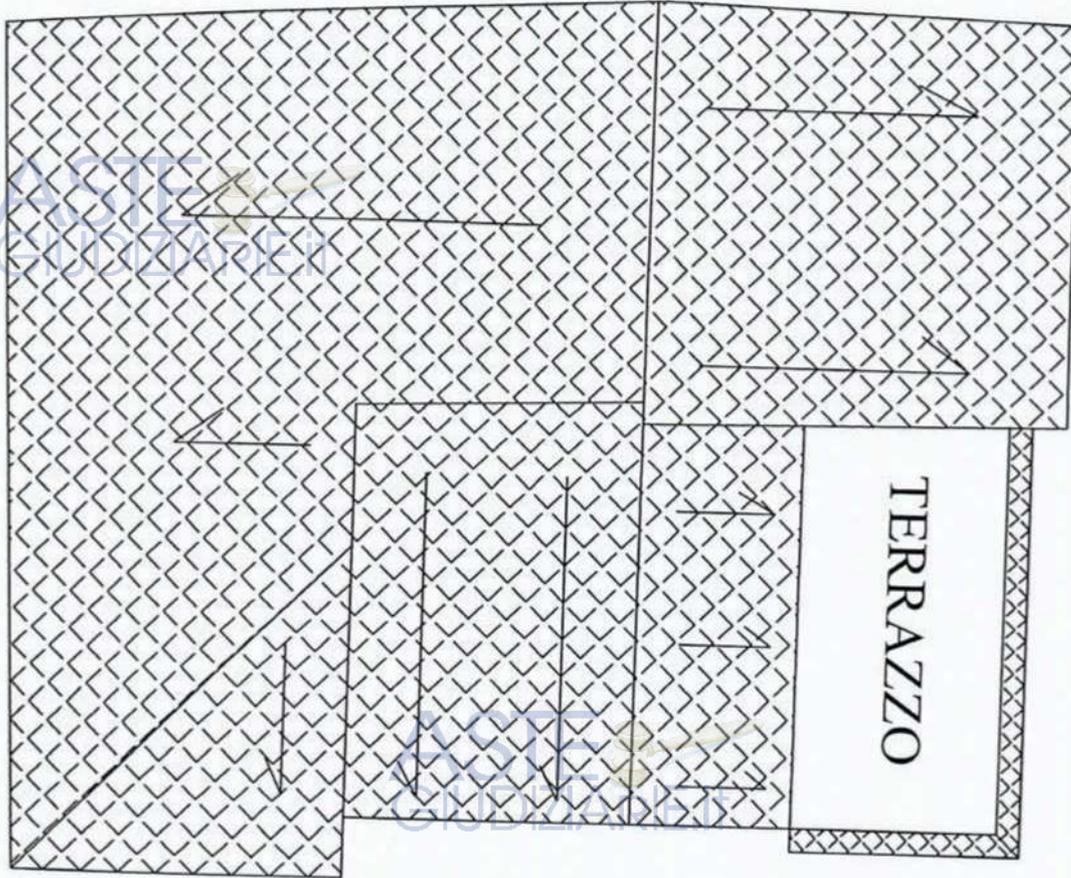
Pianta piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Altra Ditta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via De Pretis



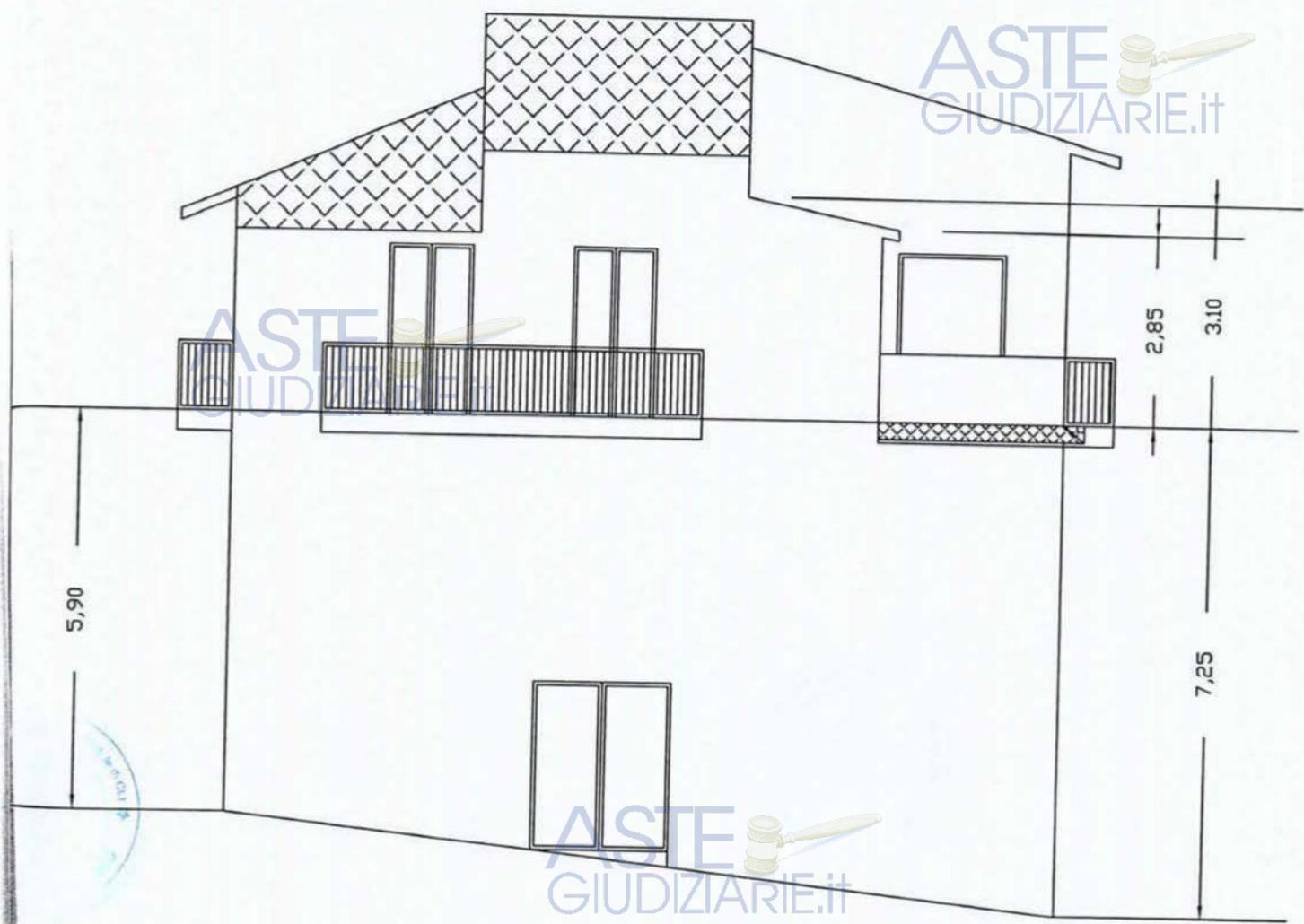
Via G. Cesare

Via Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta copertura

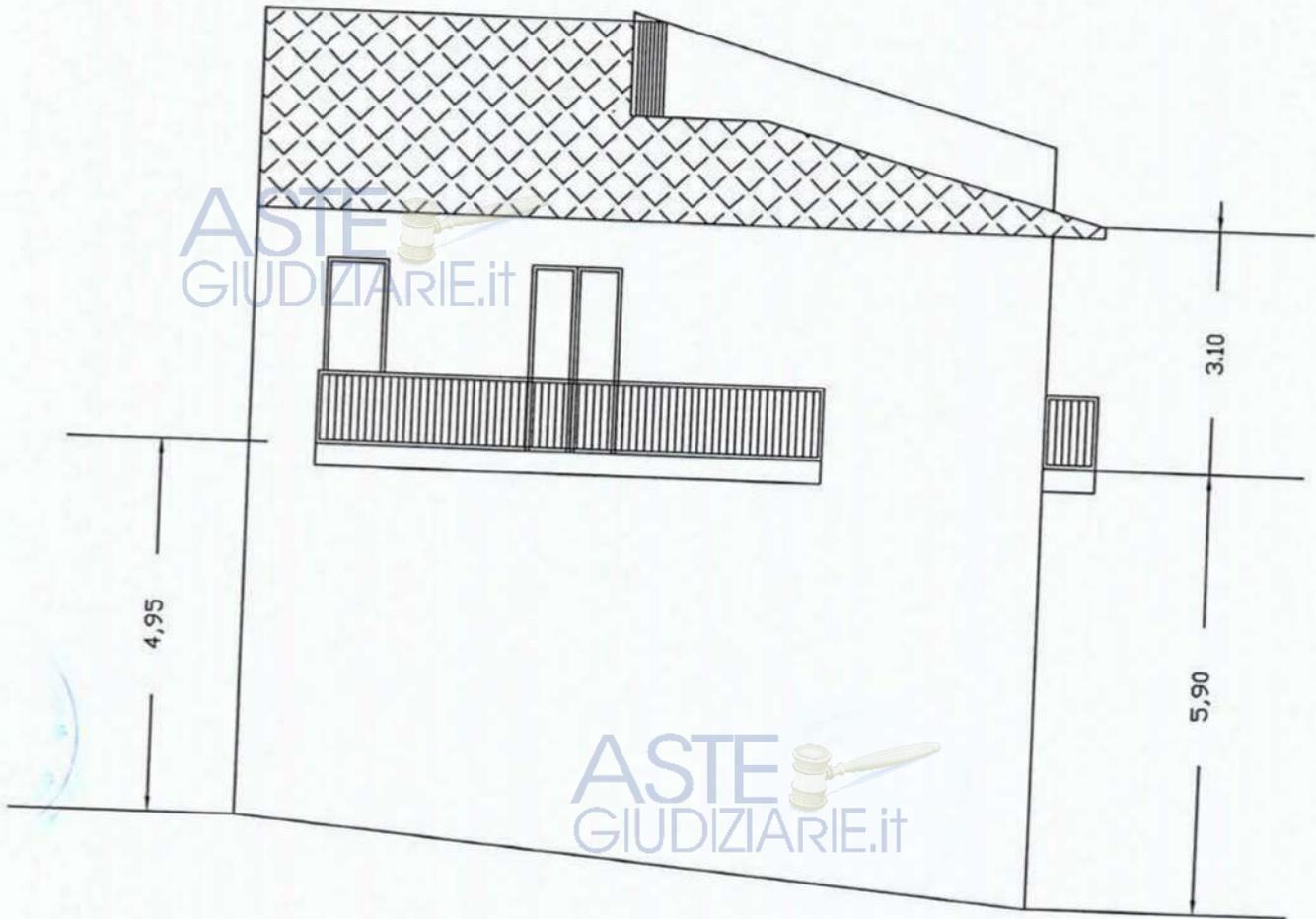
ASTE
GIUDIZIARIE.it



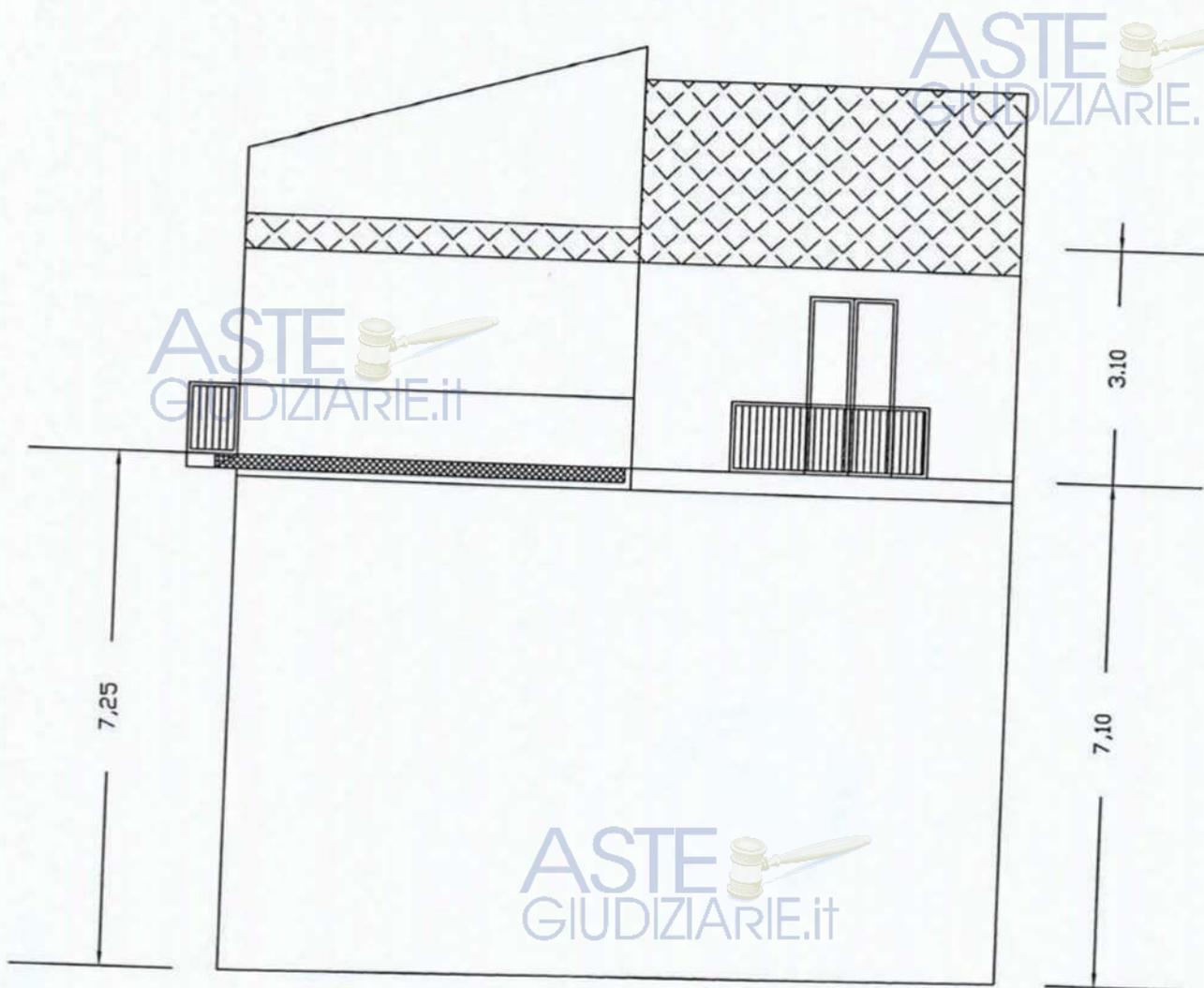
Prospetto via Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

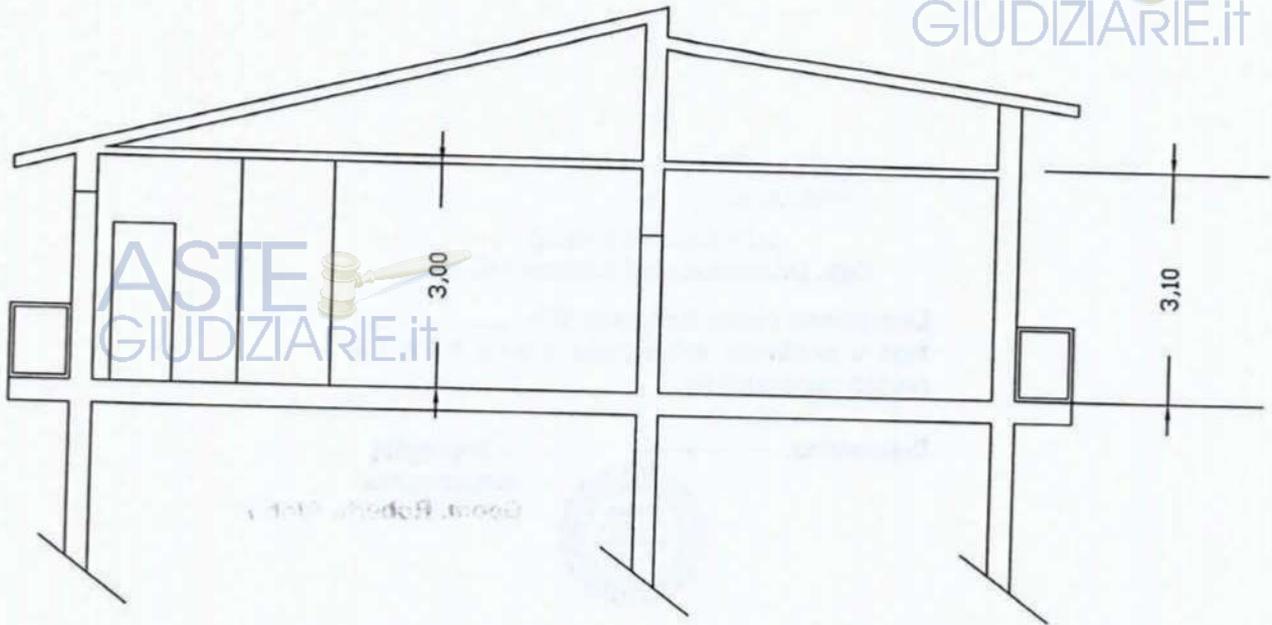


Prospetto via De Pretis



Prospetto via G. Cesare

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Sezione A-A

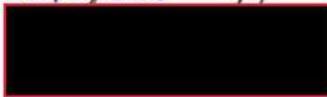
COMUNE DI SOMMATINO
PROVINCIA DI PISA

UFFICIO TECNICO
Sez. Urbanistica ed Edilizia Privata

La presente copia, composta di n. 14 (quattordici) fogli, è conforme all'originale **ESISTENTE** presso questo ufficio.

Sommatino, 09/10/08

L'Impiegato responsabile



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini

N. 2/2018 R.G.Es.

C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei

sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.4, Part. 167 sub.5,

Part. 168 sub.5, Part. 169 sub 14.

Cat. A/3

ALLEGATO 13

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

543765

VALIDO FINO AL

03/11/2028



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: 1

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: Sommatino
 Indirizzo: Via Siracusa, 3
 Piano: 2
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1967
 Superficie utile riscaldata (m²): 116
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 433
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

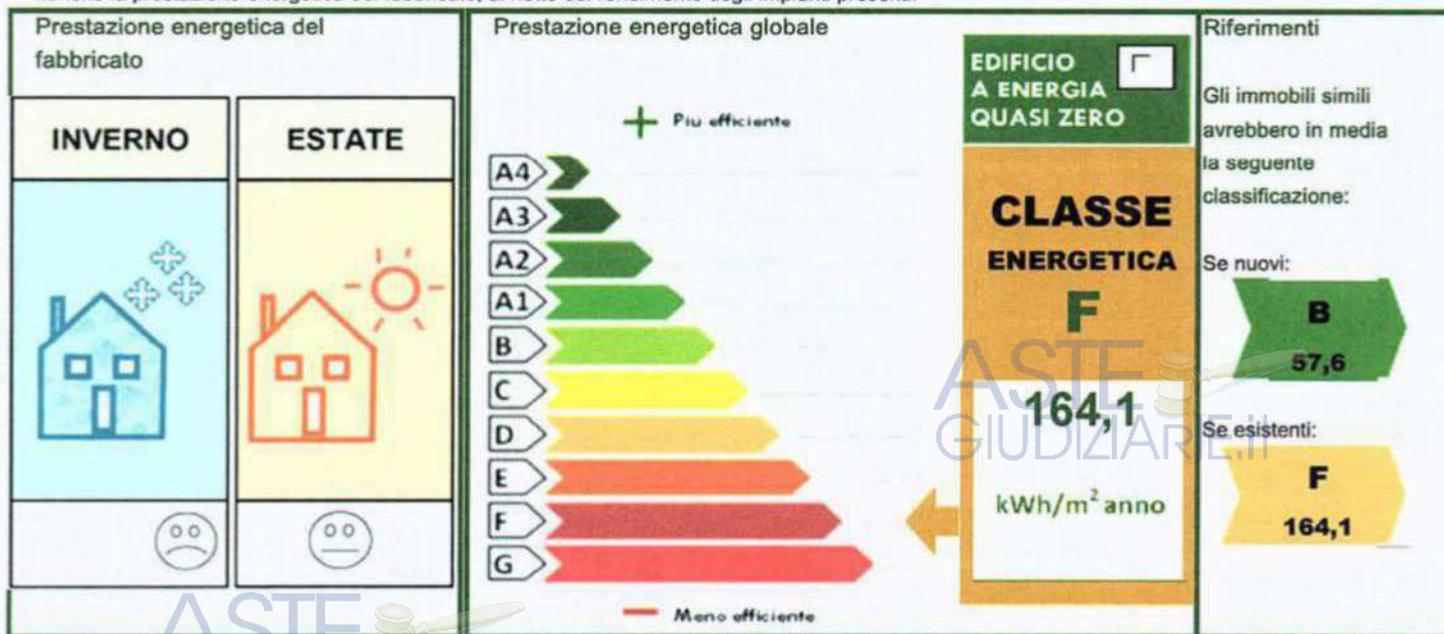
Comune catastale				Sommatino		Sezione		U	Foglio		11	Particella		166
Subalterni	da	4	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 03/11/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	692	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 164,1
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1518	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 2,8
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 28,7
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Coibentazione Tetto	Si / No	30,8	E - EPgl,nren = 111,7	D 100,6 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}	Sostituzione Caldaia	Si / No			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/11/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	433	m ³
S - Superficie disperdente	262	m ²
Rapporto S/V	0,61	
EP _{H,nd}	71,3	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,025	-
Y _{IE}	0,23	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 _{tot}	EP _{trasm}
Climatizzazione invernale				Gas naturale		0,53	η _H	0,7	132,8
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,37	η _W	2,1	31,3
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 03/11/2028

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Empty box for additional information on energy performance improvement opportunities.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Eleonora Maria Morgana	
Indirizzo	Via Luigi Russo, 15/c	
E-mail	morgana.eleonora@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Caltanissetta n. 711/A	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né conluge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.		

Data emissione 03/11/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 03/11/2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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