

## STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL)

Tel: 0933907812 / 3333168348

e-mail: [sebastiano.quartarone@ingpec.eu](mailto:sebastiano.quartarone@ingpec.eu)

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Gela  
dott.ssa Patrizia Castellano

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG N° **24/2023**, promossa da **PRISMA SPV**  
**s.r.l. c/**

### Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 20/09/2020 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

- b) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone 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 o sanzionatorie;
- h) 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;

- i) 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 dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- k) 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;
- l) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in

particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

o) 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;

p) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto in data 11/12/2023 alle ore 15.30 ha fissato l'inizio delle operazioni peritali con un sopralluogo sul bene pignorato.

Sui luoghi era presente la sig.ra \_\_\_\_\_ la quale rappresentava, al CTU, che non avevano ricevuto alcuna comunicazione e che il proprio padre non era presente e pertanto chiedeva un rinvio delle operazioni. Il sottoscritto prendendo atto della richiesta rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi. Successivamente alla nomina del custode dott. Alessandro Cannizzaro si è proceduto, previa formale notifica per il tramite dell'Ufficiale giudiziario, ad un sopralluogo congiunto. Tale sopralluogo è avvenuto in data 11/03/2024 alle ore 11.30, oltre al sottoscritto hanno partecipato: il sig. \_\_\_\_\_ attuale esecutato e il dott. Alessandro Cannizzaro custode del bene. Durante il sopralluogo si è visionato lo stato del bene verificandone la conformità con la documentazione catastale e contestualmente si è eseguito il rilievo fotografico. Le risultanze delle operazioni sono state annotate nell'allegato verbale.

Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente immobile:

- 1) Unità immobiliare a piano terra di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Fontana n. 38 costituito da 4,5 vano catastali con annesso vano garage meglio distinto al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 142 particella 920 sub 1;

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

**1) Unità immobiliare a piano terra di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Fontana n. 38.**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 142, part.IIa 920, sub 1, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 267,27.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è un'abitazione a P.T. appartenente ad un fabbricato civile con accesso ubicato sulla via Prospero Fontana n. 38, è composto da 4,5 vani ed accessori compreso l'annesso vano adibito a garage (vedere planimetria catastale), con annessa corte, con il diritto di accedere nel terrazzo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna televisiva e dell'acqua. Il bene Confina a sud con la detta via Fontana, a nord con giardino pubblico ad est con proprietà confinanti.

La superficie lorda complessiva di mq. 120,00 circa dei quali 103 mq adibiti a civile abitazione e 17 mq. a garage.

Al bene si accede attraverso il vano scala condominiale (vedere fotografia n. 5), il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni e tinteggiati con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore marrone con oscuranti del tipo a persiana e specchiature in vetro-camera, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia ed allacciati alla rete pubblica. Non è presente impianto termico ma solamente la predisposizione dei radiatori composta da canalizzazioni poste sottotraccia. Le finiture interne sono di buona qualità mentre esternamente il fabbricato, limitatamente al piano terra, è mancante dello strato di finitura finale. Al garage si accede sia dalla porta presente nel vano scala che dalla saracinesca esterna, attualmente è utilizzato come locale di sgombero, risulta pavimentato e le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura superficiale. Il vano è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Nell'annessa corte di pertinenza, recintata con muretto e sovrastante ringhiera, è presente una tettoia con struttura metallica e pannello in lamiera grecata, all'interno è stata ricavata una piccola lavanderia. (vedere documentazione fotografica).

**b) Proprietà del bene** – Il bene risulta di esclusiva proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  indistinto e indiviso in regime di comunione dei beni dei sigg.:

- 
-

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto agli odierni esecutari in regime di comunione dell'Atto di compravendita, a Rogito del Notaio Andrea Bartoli di Riesi rep. 9185/4089 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta in data 02/12/2009 al n.12864 da potere di:

- 
- 
- 
- 

Tutti in ragione di  $\frac{1}{4}$  di proprietà ciascuno.

Ai sigg. \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto: **per la proprietà di 8/12** in forza della successione in morte di \_\_\_\_\_ nato a Gela il \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_\_ 0\_\_\_\_; presentata all'Ufficio del Registro di Gela in data 22/01/2008 al n. 30/2008 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare il 25/01/2010 al n. 960. **per la proprietà di 4/12** in forza della successione in morte di \_\_\_\_\_ a nata a Gela il 29/01/1941 e deceduta il 09/12/2005; presentata all'Ufficio del Registro di Gela in data 05/10/2006 al n. 673/2006 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare il 25/01/2010 al n. 959.

Il bene era pervenuto per costruzione, a propria cura e spese, su terreno acquistato con atto di vendita a Rogito Notaio dott. Benintende di Gela del 06/10/1976 Rep. 3538/1368, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare il 16/10/1997 ai nn. 11609/10493, da potere di \_\_\_\_\_ nato a Gela il \_\_\_\_\_

**d) Verifica della completezza della documentazione in atti** – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. La destinazione d'uso è civile abitazione. Nella planimetria catastale è incluso pure il vano garage. La detta planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, si sono riscontrate infatti difformità riguardanti le aperture sui prospetti e nella distribuzione degli spazi interni. Il relativo aggiornamento catastale della planimetria comporta una spesa di circa € 600,00

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ipoteca volontaria n.10945 del 24/07/2004 a garanzia di mutuo fondiario**, della durata di 26 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Andrea Bartoli di Riesi del 25/11/2009 Rep. 9186/4090 in favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A. con sede in Milano contro \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ per Euro 142.500,00 di cui Euro 95.000,00 per capitale. Gravante sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 142, part.IIIa 920, sub \_\_\_\_\_

1. **pignoramento immobiliare** dell'Ufficiale Giudiziario di Gela del 06/03/2023 Rep. 226 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta il 30/03/2023 Reg. part. 2998 e Reg. Gen. 3696, a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma contro  nato a Gela il  C.F.  I  e  nata a Gela il  C.F.  Gravante sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 142, part.lla 920, sub 1.

**g) Destinazione urbanistica del bene** – Il bene da periziare fa parte di un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa, ricade in zona B6.6 di PRG (Tessuti Urbani di completamento), dalle ricerche effettuate, dallo scrivente CTU, presso l'archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela, si è constatato che il cespite è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale abuso è stata presentata al Comune di Gela domanda di condono edilizio in data 30 settembre 1986, protocollo n.70142 Pratica n. 712 L.47/85

ricerche è emerso che in data 8/11/2016 è stata notificata, al  (precedente proprietario), la comunicazione, prot. N. 136201-4 del 27/10/2016, dell'avvenuta istruttoria della pratica di condono con indicazione delle somme ancora da versare e della documentazione da produrre ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, allo stato, non sussistono cause ostative al rilascio della detta concessione edilizia in sanatoria, se non il completamento dei pagamenti e della documentazione richiesti con la predetta comunicazione.

Durante il sopralluogo si è constatato che, rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici presenti nella domanda di sanatoria, vi sono delle difformità prospettiche (apertura e chiusura di vani finestra) e difformità planimetriche consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre nella corte di pertinenza è installata una tettoia a struttura metallica e lamiera grecata al di sotto della quale vi è una piccola lavanderia. Queste difformità possono essere sanate attraverso l'istituto della sanatoria amministrativa prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001.

I costi da sostenere sarebbero una somma a titolo di oblazione, non superiore a **5.164,00** euro e non inferiore a **516,00** euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In realtà i comuni, unitamente all'inoltro della documentazione vogliono a corredo un versamento di € 516 per oblazione autodeterminata, un versamento di € 250 per la stima di incremento valore da parte dell'Agenzia delle entrate ed una polizza fidejussoria del costo di circa € 150 a garanzia della massima sanzione prevista dall'art.37 del DPR 380/2001;

**euro 2.500,00** (oltre oneri di legge) per compensi professionali per la redazione della documentazione e trasmissione attraverso il SUE del Comune di Gela della pratica edilizia in sanatoria amministrativa art. 37 del DPR 380/2001.

Il tutto è possibile previo rilascio della Concessione edilizia relativa alla richiesta di sanatoria originaria.

**i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – Su esplicita domanda riguardante l'occupazione del bene i ha dichiarato che il bene è occupato dagli odierni esecutati sigg. che lo abitano unitamente al loro nucleo familiare costituendone abitazione principale.

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Unità immobiliare a piano terra facente parte di un fabbricato a civile abitazione sito in Gela nella via Fontana n. 38, composta di 4,5 vani categoria A3, compreso l'annesso vano adibito a garage e corte, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive e pertinenze inerenti. Comprensivo dei beni di natura condominiale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 codice civile, tutto incluso e nulla eccettuato ed in particolare con il diritto di accedere nel terrazzo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna televisiva e dell'acqua”**.

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – La vendita è in unico lotto così descritta **“Unità immobiliare a piano terra facente parte di un fabbricato a civile abitazione sito in Gela nella via P. Fontana n. 38, composta di 4,5 vani categoria A3, compreso l'annesso vano adibito a garage e corte, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive e pertinenze inerenti. Comprensivo dei beni di natura condominiale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 codice civile, tutto incluso e nulla eccettuato ed in particolare con il diritto di accedere nel terrazzo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna televisiva e dell'acqua”**.

Valore del bene a base d'asta **€ 95.000,00**

**m) Allegati fotografici e planimetrici** – In allegato alla presente fotografie dell'immobile; planimetria catastale dell'immobile ed estratto di mappa catastale.

**n) Quota di possesso del bene** – Il bene risulta di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  indistinto e indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei

**o) Eventuale pagamento dell'IVA** – Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura del verbale di pignoramento immobiliare del del 06/03/2023 Rep. 226 della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta in data 30/03/2023 Reg. part. 2998 e Reg. Gen. 3696, si evince che il pignoramento ha colpito il bene di proprietà, all'epoca dell'iscrizione dell'ipoteca, di

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene ed a depositarla nel Portale della Regione Sicilia con protocollo 20240314-085007-16341. La classe energetica dell'unità immobiliare in questione è la "D".

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visure, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- comunicazione del Comune di Gela prot. 136201-4 del 27/10/2016 riguardante la pratica di condono edilizio n.712 L.47/85;
- attestato di prestazione energetica (APE) del bene;
- documentazione fotografica;

Gela li, 17/03/2024

IL C.T.U.  
dott. ing. Sebastiano Quartarone

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventitre il giorno 11 del mese di DICEMBRE

alle ore 15.30, il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone,

in riferimento all'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio conferitomi in data 20/09/2023 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione

del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'Esecuzione Immobiliare RG N° 24/2023, promossa da Prisma

SPV s.r.l. (

) si è recato in Gela

nella via Fontana n. 38, ove ricade il bene oggetto di causa distinto in catasto fabbricati al foglio 142 part. 920 sub 1, per

effettuare un sopralluogo conoscitivo. Oltre al sottoscritto CTU

sono intervenuti sigg.:

sig. figlia del

ing. Salvatore L. Teramo

colloquio di fiducia del CTU. Le sigg.

richiedono che i suoi genitori

non sono presenti in caso e che nessuna

comunicazione di sopralluogo è stata recapitata

che è partita al CTU gli permettere

le operazioni di sopralluogo. A tal

propone lo sigg.

comunicare il numero di cellulare del

proprio padre al CTU. Il CTU sta

questo sopralluogo le operazioni

di sopralluogo e stato da plurimura.  
Alle ore 15.40 viene redatto il presente  
Verbale.

L.C.S.

*[Signature]*  
+ m -

### VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2024 il giorno 11 del mese  
di marzo alle ore 11.30 il sottoscritto  
dott. ing. Sebastiano Quastrom in qualità  
di consulente tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione  
Immobiliare N° 24/2023, presente presso  
il Tribunale di Gela, unitamente al  
dott. Comizzaro Alessandro nominato  
custode del Bene, ha proceduto al  
sopralluogo sul bene oggetto di  
corso. Sui luoghi è presente il sig.  
che ha consentito

l'accesso ai luoghi. Viene verificato  
lo stato dei luoghi e confrontato

con le planimetrie catastali, contestualmente viene eseguito il rilievo fotografico. Sui dati che non esiste alcun impianto tecnico di riscaldamento ma solo la predisposizione. Su esplicita domanda dell'CTO, riguardante l'occupazione dell'immobile, il si dichiara che il bene è occupato dallo stesso e dal proprio nucleo familiare e ne costituisce l'abitazione principale. Alle ore 12,20 ultimata le operazioni di sopralluogo viene redatto il presente verbale che previa lettura viene sottoscritto dagli intervenuti.

L.C.S.

IL CUSTODE

IL CTO

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 9.33.26

Segue

Visura n.: TI0124

Pag: 1

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di GELA (Codice:D960)</b>        |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di CALTANISSETTA</b>          |
|                             | <b>Foglio: 142 Particella: 920 Sub.: 1</b> |

### INTESTATI

|   |  |
|---|--|
| 1 |  |
| 2 |  |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                        |            |       | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                           |
|-----------|---------------------|------------------------|------------|-------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                 | Particella | Sub   | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                                 | Rendita           |                                                                           |
| 1         |                     | 142                    | 920        | 1     |                     |            | A/3       | 3      | 4,5 vani    | Totale: 137 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**:<br>137 m <sup>2</sup> | Euro 267,27       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo |                     | CONTRADA MARGI Piano T |            |       |                     |            |           |        |             |                                                                                      |                   |                                                                           |
| Notifica  |                     | Partita                |            | 17674 |                     | Mod.58     |           | -      |             |                                                                                      |                   |                                                                           |

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D960 - Foglio 142 - Particella 920

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                            |
|-----------|---------------------|------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                 | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |                                                            |
| 1         |                     | 142                    | 920        | 1   |                     |            | A/3       | 3      | 4,5 vani    |                      | Euro 267,27       | VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo |                     | CONTRADA MARGI Piano T |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                            |

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023**

Data: 23/09/2023 Ora: 9.33.26

Segue

Visura n.: TI0124

Pag: 2

|          |  |         |       |        |  |
|----------|--|---------|-------|--------|--|
| Notifica |  | Partita | 17674 | Mod.58 |  |
|----------|--|---------|-------|--------|--|

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA         |                                                            |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                   |                                                            |
| 1  |                     | 142    | 920        | 1   |                     |            | A/3       | 3      | 4,5 vani    |                      | Euro 302,13<br>L. 585.000 | VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario |

Indirizzo CONTRADA MARGI Piano T

|          |  |         |       |        |   |
|----------|--|---------|-------|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 17674 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|-------|--------|---|

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA         |                                                            |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                   |                                                            |
| 1  |                     | 142    | 920        | 1   |                     |            | A/3       | 3      | 4,5 vani    |                      | Euro 313,75<br>L. 607.500 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |

Indirizzo CONTRADA MARGI Piano T

|          |  |         |       |        |   |
|----------|--|---------|-------|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 17674 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|-------|--------|---|

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/03/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA     |                                                                    |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita               |                                                                    |
| 1  |                     | 142    | 920        | 1   |                     |            | A/3       | 3      | 4,5 vani    |                      | Euro 0,59<br>L. 1.152 | CLASSAMENTO del 20/03/1981 in atti dal 27/04/1996 (n. 1122.1/1981) |

Indirizzo CONTRADA MARGI Piano T

|          |  |         |       |        |   |
|----------|--|---------|-------|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 17674 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|-------|--------|---|

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D960 - Foglio 142 - Particella 920

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |         |                        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                        |
|-----------|---------------------|---------|------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella             | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |                                        |
| 1         |                     | 142     | 920                    | 1   |                     |            |           |        |             |                      |                   | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo |                     |         | CONTRADA MARGI Piano T |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                        |
| Notifica  |                     | Partita |                        |     |                     | 17674      |           |        |             | Mod.58               |                   | -                                      |

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/11/2009

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                                | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                 |                 |                                                                                                                                                                                                               |                       |
| 2                 |                 |                                                                                                                                                                                                               |                       |
| DATI DERIVANTI DA |                 | Atto del 25/11/2009 Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Sede RIESI (CL) Repertorio n. 9185 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12864.1/2009 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 02/12/2009 |                       |

#### Situazione degli intestati dal 05/01/2008

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                                                                | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| 2                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| 3                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| 4                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| DATI DERIVANTI DA |                 | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2008 - UU Sede GELA (CL) Registrazione volume 191 n. 30 registrato in data 22/01/2008 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 815.1/2008 - Pratica n. CL0012441 in atti dal 04/02/2008 |                       |

#### Situazione degli intestati dal 09/12/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                |                       |
| 2  |                 |                |                       |
| 3  |                 |                |                       |
| 4  |                 |                |                       |
| 5  |                 |                |                       |

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

| DATI DERIVANTI DA                                       |                 |                             |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico |                 |                             |                       |
| N.                                                      | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE              | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1                                                       |                 |                             |                       |
| 2                                                       |                 |                             |                       |
| DATI DERIVANTI DA                                       |                 | Impianto meccanografico del |                       |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



ASTE GIUDIZIARIE®  
MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

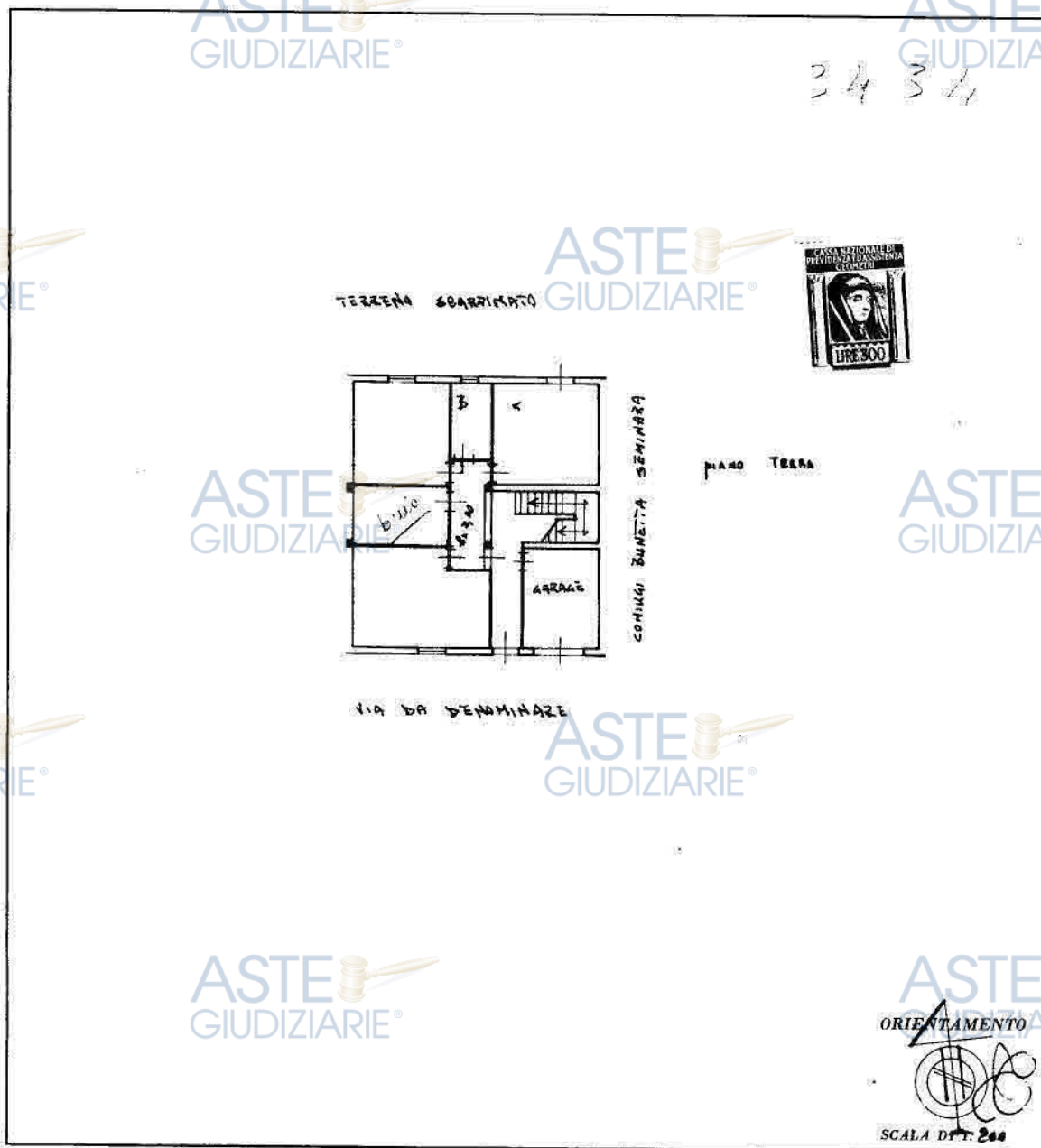
GELA

Via DA DENOMINARE

CAV. S. MAZZA

presentata all'Ufficio

presentata all'Ufficio



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

UFFICIO CATASTO - ROMA

476 ARILLO 2227

**COMUNE DI GELA**

SETTORE TERRITORIO  
SERVIZIO CONDONO

Via Franz Liszt - Tel. 0933-906445 - Fax 0933-820030

Prot. 136201-4

\*\*\*\*\*

GELA \_\_\_\_\_

Pratica n. 712 L. 47/85

Alla ditt \_\_\_\_\_

**OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ex lege 47/85 Prot. 70142  
AGGIORNAMENTO QUOTA CONTRIBUTO ONERI CONCESSORI ED OBLAZIONE E DOCUMENTI  
MANCANTI**

**UBICAZIONE ABUSO: Via Fontana, 14 (piano terra)  
(in catasto al fg.142 - p.lla 920).**

Questa Amministrazione, in relazione alla domanda in sanatoria di cui all'oggetto, presentata in data 30/09/1986 Prot. n. 70142, con parere favorevole, limitatamente al piano terra, a condizione che integri l'oblazione come da tipologia 1 e che produca certificato di residenza storico "

Visto il precedente parere proposto da Politecnica di improcedibilità della domanda di condono motivato dalla assenza dei pagamenti a conguaglio o della documentazione necessaria per il rilascio della concessione in sanatoria;

Vista la delibera di G.M. n. 29 del 08/02/2016;

Atteso il mancato pagamento delle somme già comunicate e dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Considerato quanto stabilito dall'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ed in particolare che "il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori, ove dovuti, ...".

Rilevando che la Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta potrà essere rilasciata esclusivamente dopo la presentazione delle attestazioni dei pagamenti dovuti, e di ogni altro adempimento necessario secondo normativa;

In conformità a quanto disposto dalla legge 10/77, dalla L.R. 37/85 e successive modifiche, dall'art. 39 comma 9 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, dalla L.R. 4/2003,

**SI COMUNICA CHE**

**A) IMPORTO OBLAZIONE**

Considerato che era stata già comunicata con nota Prot. P13228 del 30/12/2014, la somma da versare a titolo di oblazione, l'ufficio scrivente, visti gli articoli da 31 a 40 della legge 47/85 e da 23 a 40 della L.R. 37/85, comunica con la presente l'importo della oblazione aggiornata, pari ad euro € **1.074,24**, comprensiva degli interessi legali maturati dalla data notifica ad oggi, quale versamento indispensabile al fine del rilascio della concessione in sanatoria.

L'importo così determinato dovrà essere versato, ai sensi del decreto legge 18/02/2005, in quanto al 50% pari ad €. **537,12 sul c.c.p. n. 255000** intestato a "Poste italiane s.p.a." e per il rimanente 50% pari a €. **537,12 sul c.c.p. n. 62687173** intestato "Comune di Gela". La causale dovrà riportare il protocollo del condono edilizio e la dicitura "conguaglio oblazione per sanatoria Prot. n. 712 L. 47/85".

Si invita l'istante, al fine di conseguire la concessione edilizia in sanatoria, a versare all'erario la somma a conguaglio entro gg. 60 dalla notifica della presente, esibendo le attestazioni dei versamenti all'ufficio scrivente.

Così come stabilito dalla G.M. con delibera n. 76 del 27/02/2013: **Limitatamente alla sola quota del 50% di pertinenza del Comune di Gela, se l'importo di quest'ultima è superiore a € 2.500,00**, può essere dilazionato, su richiesta dell'interessato, in numero di rate di pari importo e sino ad un massimo di 36. La restante quota pari al 50% di pertinenza dell'erario è versata in unica soluzione, con le modalità stabilite dal D.M. 14 gennaio 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19/01/2004 n. 14, concernente il versamento delle somme dovute a titolo di oblazione per la definizione degli illeciti edilizi.

**B) IMPORTO ONERI CONCESSORI**

Il versamento di cui sopra non esime dalla corrispondenza al comune del contributo di concessione di cui all'art. 3 L. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| era stato già determinato, comunicato con nota Prot. P13228 del 30/12/2014 in: |                 |
| per spese di urbanizzazione.....                                               | € 352,77        |
| per costo di costruzione.....                                                  | € 0,00          |
| <b>Sommano</b>                                                                 | <b>€ 352,77</b> |

Considerato che risulta a questa Amministrazione sinora versata una somma, al netto degli interessi, pari ad € 370,82 l'importo oggi dovuto è maggiorato delle sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. n° 71/78, e pertanto pari ad € 0,00 da versare sul c/c n° 62686464 intestato a "Comune di Gela" causale oneri concessori sanatoria Prat. n. 712 L. 47/85".

Il pagamento deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della presente, in unica soluzione così come previsto dal 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003. **Esclusivamente nei casi in cui la somma a conguaglio degli oneri concessori risulti superiore ad euro 2.500,00** in alternativa al versamento in unica soluzione, è ammessa rateizzazione, ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n° 4/2003, per un numero massimo di sei rate, di pari importo, da corrispondere a cadenza semestrale maggiorate degli interessi legali maturati.

In questo caso, gli interessati dovranno inoltrare al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica della presente, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima. Per garantire il puntuale pagamento delle rate successive al rilascio della concessione, il richiedente dovrà prestare a favore di questo Comune, Fideiussione bancaria o polizza cauzionale.

Oltre a tali somme è dovuto l'importo di € 5,88 per spese di notifica del presente atto, da versare sul c/c n° 62687652 intestato a "Comune di Gela" Servizio di Tesoreria, Causale: "spese di notifica pratica di condono n. 712 del 30/09/1986 L. 47/85".

Per quanto riguarda invece le ulteriori procedure necessarie per il rilascio della Concessione in Sanatoria, si invita codesta ditta a far pervenire presso gli uffici comunali, contestualmente alla presentazione delle attestazioni di pagamento per le cifre sopra richieste, la seguente integrazione documentale:

- Attestazione versamento oblazione a conguaglio;
- Attestazione versamento spese di notifica;
- Elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezioni) (in 3 copie), poichè nelle copie agli atti vi sono delle incongruenze tra i prospetti e le piante relative al piano terra;
- Certificato di Idoneità Sismica;
- Visura catastale aggiornata;
- Planimetria catastale dell'immobile oggetto di condono ed estratto di mappa;
- Accatastamento del vano garage;
- Autocertificazione attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente;
- Copia della successione;
- Certificato di residenza storico;
- Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 4 L. 15/68 per gli effetti della L. 724/94 art. 39 comma 1 u. cpv., sostituito dall'art. 2 comma 37 lett. b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia);
- Atto notorio attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dei proprietari;
- Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure Autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L. R. 11/2010;
- Dichiarazione di non aver ricevuto alcuna sanzione e/o comunicazione da parte del competente Ufficio Tecnico Speciale per le Regie Trazzerie di Sicilia di Palermo, essendone il legittimo proprietario in forza del rogito notarile (se l'immobile ricade all'interno di una Regia Trazzeria);

- Ricevuta di versamento di € 165,40 su ccp n. 62687652 intestato a: Comunale di Gela servizio di Tesoreria. Causale: diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia;

- Versamento di € 294,00 su modello F23 da effettuare in istituto bancario o ufficio postale previa numerazione da parte dell'ufficio;

N. 2 marche da bollo da € 16,00;

N. 1 marca da bollo da € 1,04 ogni quattro facciate degli elaborati grafici;

Si rammenta che qualora la proprietà dell'immobile da sanare abbia subito modifiche, codesta ditta dovrà darne immediata comunicazione, segnalando anche, eventualmente, il nominativo del nuovo proprietario.

Tutta la documentazione di cui sopra, comprese le attestazioni in originale di ogni versamento eseguito, dovrà essere inviata o presentata all'Ufficio Protocollo di questo Settore con lettera di trasmissione, allegando altresì copia della presente lettera.

SI AVVERTE CHE IL MANCATO PAGAMENTO delle somme sopra indicate, entro 30 gg dalla presente, Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ra l'obbligo per la scrivente amministrazione di procedere all'improcedibilità della domanda in sanatoria, con  
ne delle procedure di legge, che prevedono la riscossione coatta della oblazione comunque dovuta, le sanzioni  
e, la demolizione o l'acquisizione al pubblico patrimonio dell'immobile.

La presente comunicazione vale pertanto come preavviso di improcedibilità ed atti di legge consequenziali, in  
caso di mancato adempimento agli obblighi comunicati, ai sensi della L. 241/90.

La società incaricata per l'istruttoria  
ai sensi della L.R. 17/2004  
POLITECNICA soc. Coop.  
(dott. ing. Giovanni Bonatti)

IL DIRIGENTE  
(dott. ing. Orazio Marino)

**COMUNE DI GELA (CL)**

Fanno addì

Nel mese di

Il sottoscritto certifica di avere notificato

presente atto al Sig.

abitante in Via

rilasciandone copia a mani di

IL MESSO COMUNALE NOTIFICATORE

Il giorno 20/11 del mese di Novembre

Il sottoscritto Messo Comunale certifica di aver notificato

presente atto

abitante in Via

ai sensi dell'art. 140

C.P.C. mediante affissione di  
avviso di abitazione di avviso di deposito della presente  
nella Casa Comunale, nonché di invio di avviso per  
mandata A.R., per irreperibilità del destinatario.

IL MESSO COMUNALE

NOTIFICATORE  
Nicola Paolo





Foto n° 1 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Vista d'insieme del fabbricato.



Foto n° 2 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Prospetto su via Fontana.



Foto n° 3 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.Ila 920 sub 1; Prospetto ovest.



Foto n° 4 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.Ila 920 sub 1; Prospetto nord prospiciente giardino pubblico.



Foto n° 5 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.Illa 920 sub 1; vano scala.



Foto n° 6 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.Illa 920 sub 1; Corridoio.

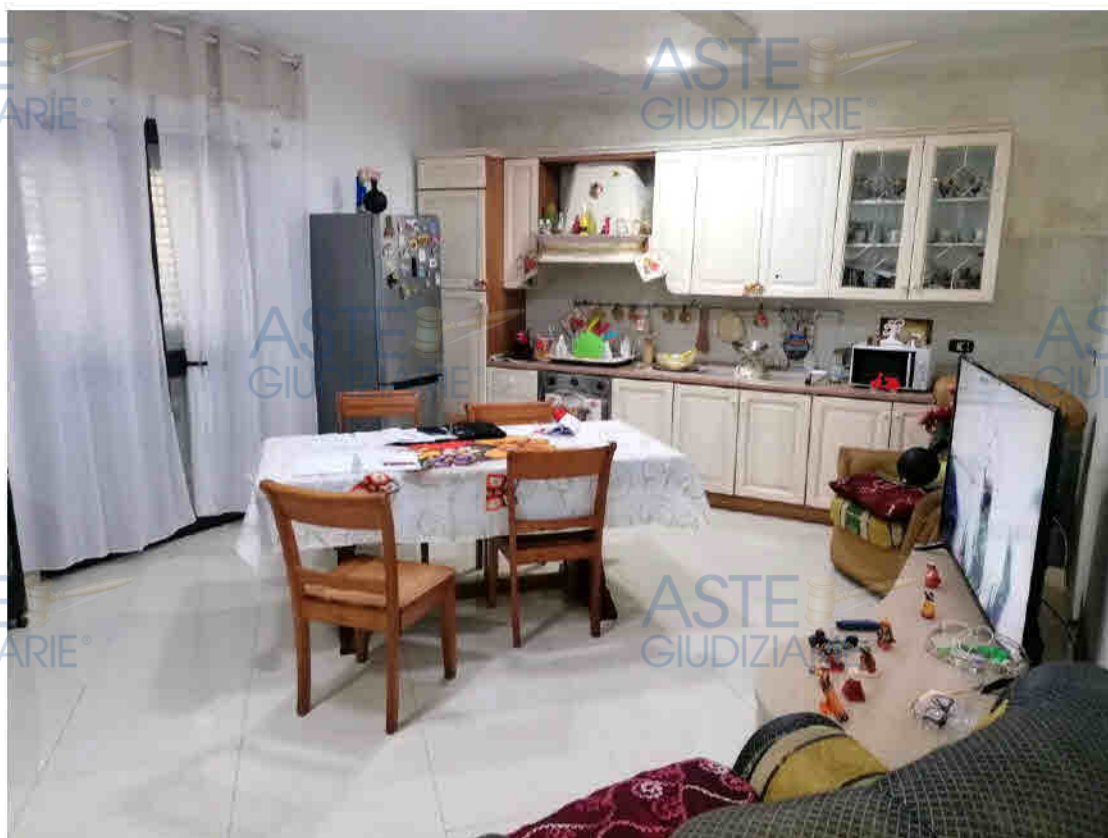


Foto n° 7 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Cucina soggiorno.

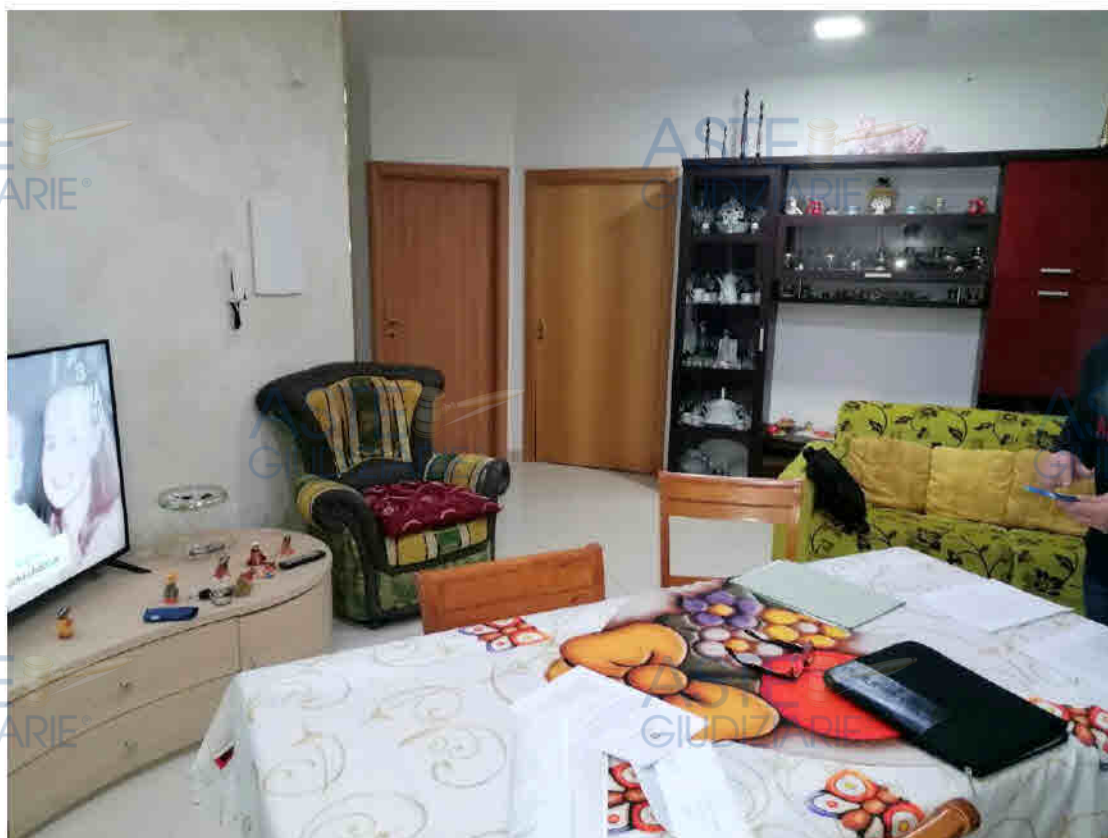


Foto n° 8 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; soggiorno.



Foto n° 9 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Camera da letto.

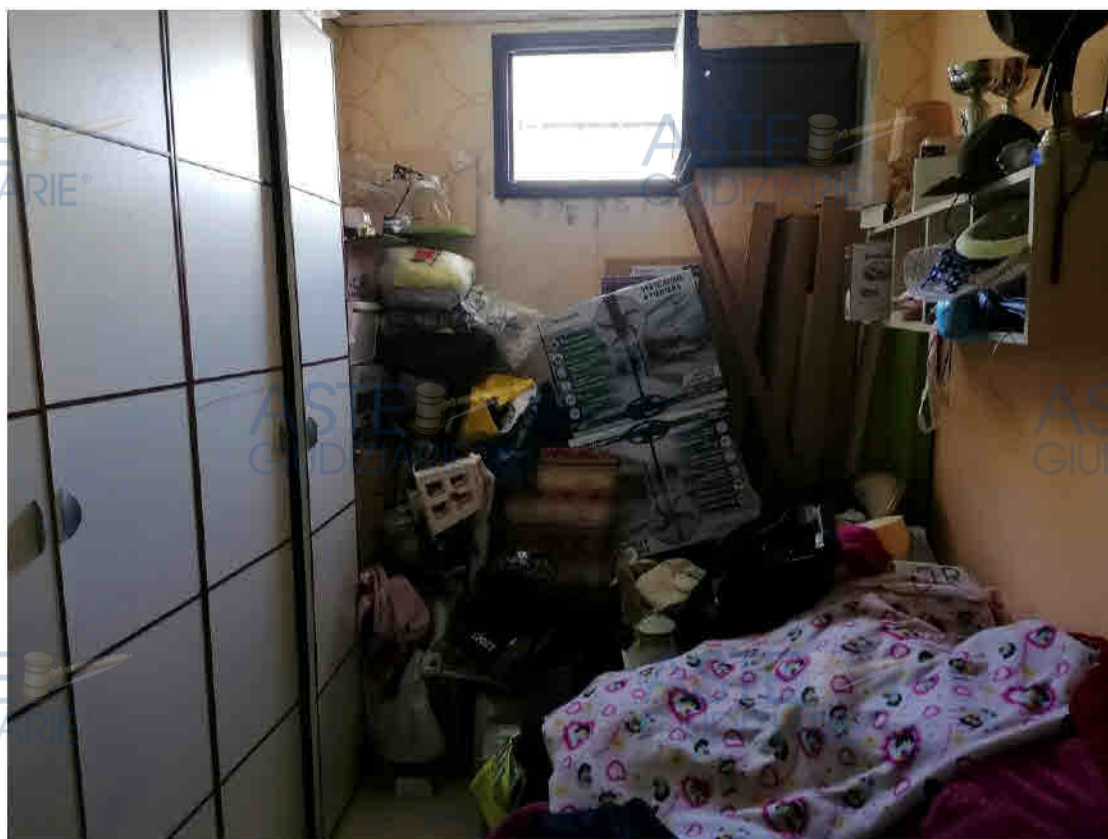


Foto n° 10 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Stanza.

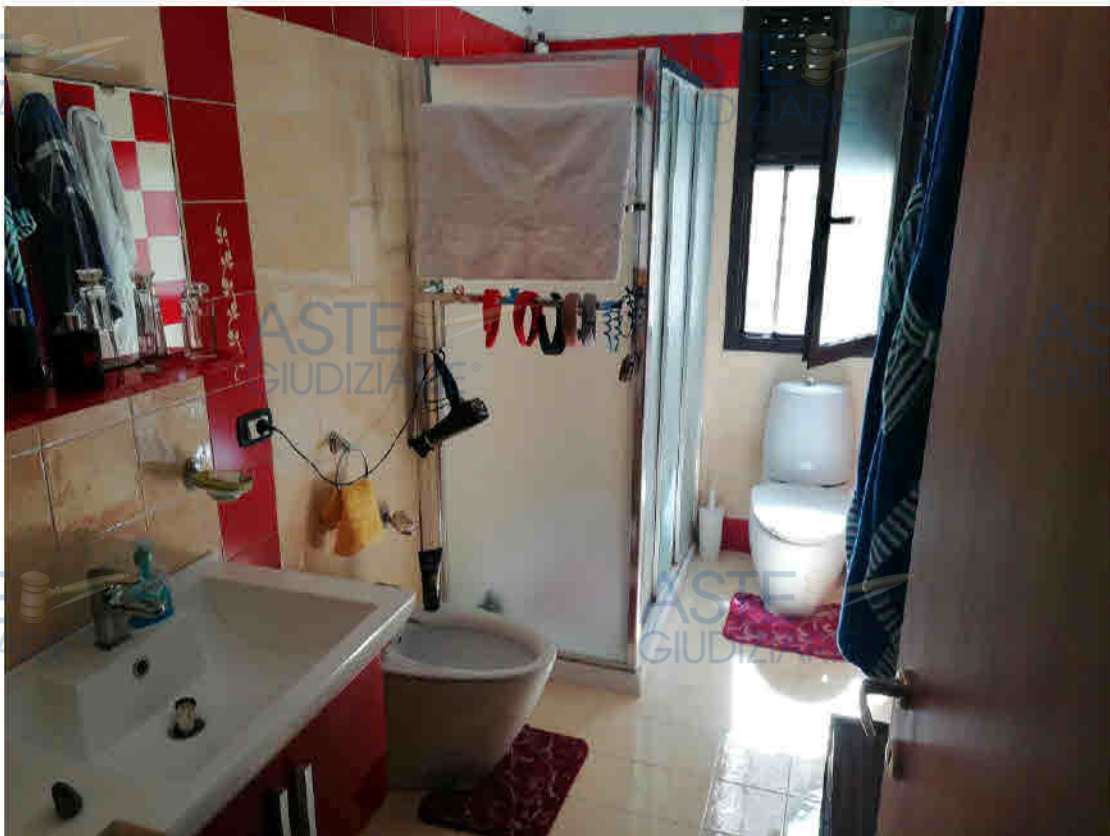


Foto n° 11 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Servizio igienico

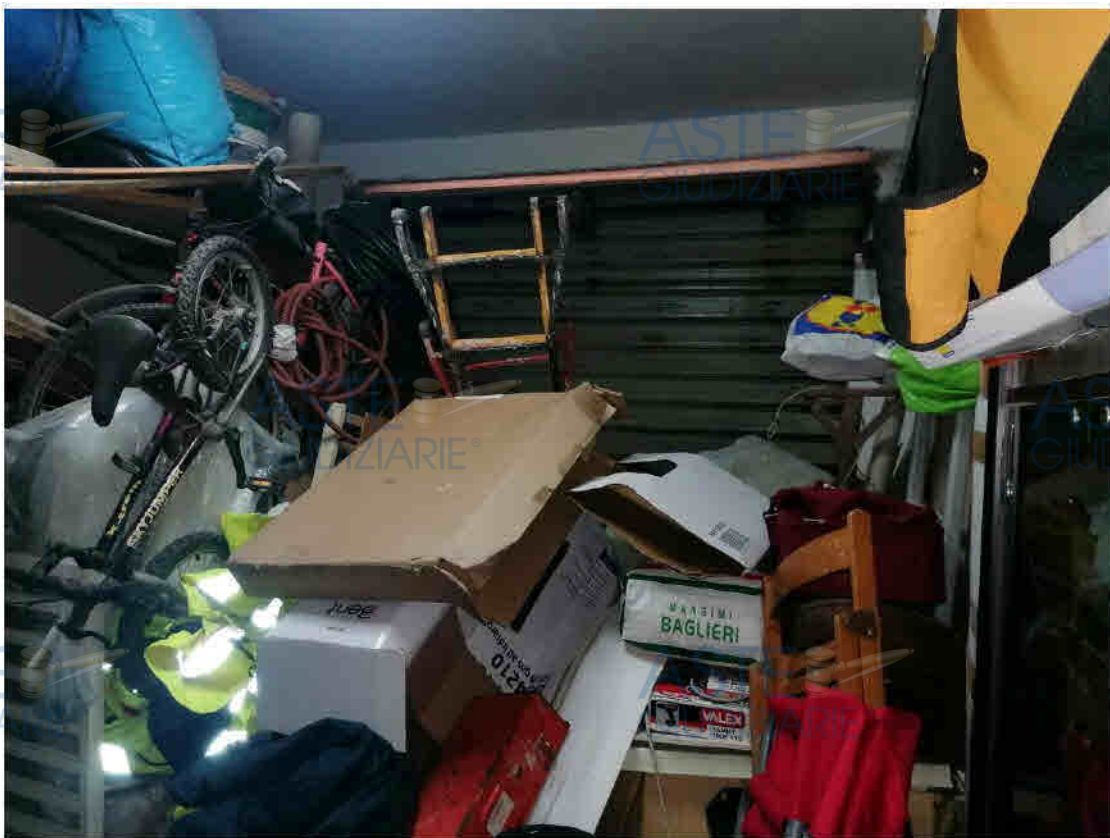


Foto n° 12 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.lla 920 sub 1; Garage



Foto n° 13 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.IIIa 920 sub 1; Tettoia posta a nord del fabbricato.

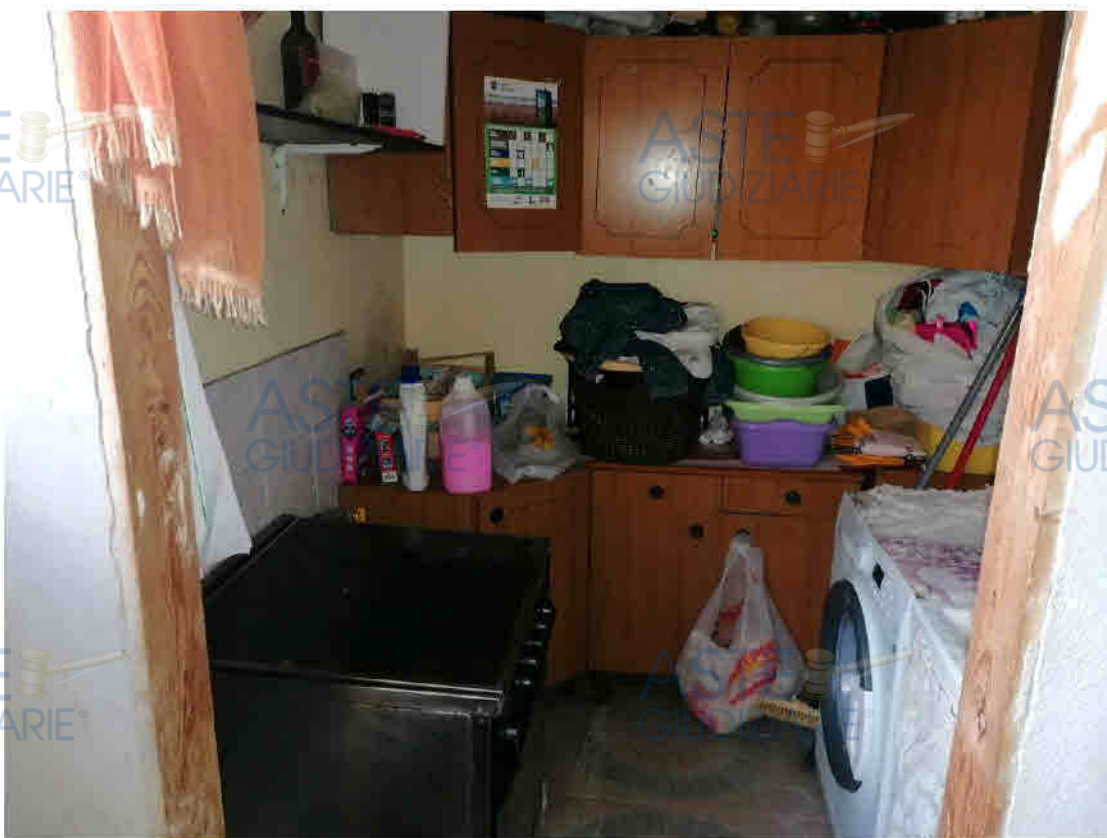


Foto n° 14 – Unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in Gela nella via P. Fontana n. 38. In Catasto al foglio 142 part.IIIa 920 sub 1; Lavanderia interno alla tettoia posta a nord del fabbricato.

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza  
con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 1

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

### Dati identificativi



**Regione :** Sicilia  
**Comune :** Gela (CL)  
**Cod.Istat:** 085007

Indirizzo : via P. Fontana38  
CAP 93012

Piano : Terra - Interno :

**Coord. GIS : Lat : 37.078935 ; Long : 14.252370**

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| Zona climatica :                                 | B      |
| Anno di costruzione :                            | 1980   |
| Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) :  | 92,50  |
| Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : | 0,00   |
| Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) :      | 384,31 |
| Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) :     | 0,00   |

[illegible]

### Servizi energetici presenti

- |                                                                                                                         |                           |                                                                                                                         |                             |                                                                                                                |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>             | Ventilazione meccanica      | <input type="checkbox"/>  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>             | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/>  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  | Trasporto di persone o cose |

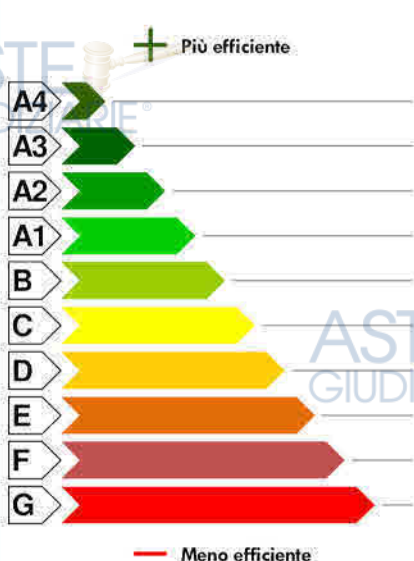
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

| INVERNO                                                                                                                                                                                                                                                     | ESTATE                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |
|    |    |

### Prestazione energetica globale



## Riferimenti

**Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:**

Se nuovi:

**C (45,03)**

Se esistenti:

D (60,13)

## EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE  
ENERGETICA  
D**

EPgl,nren  
60,12  
kWh/m<sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240314-085007-16341 VALIDO FINO AL: 14/03/2034



## 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 uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

|                                     | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata<br>in uso standard<br>(specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni                                                     |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 1.264,00 kWh                                                                 | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>$EP_{gl,nren}$<br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>60,12 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 312,00 Sm <sup>3</sup>                                                       |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile  |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide              |                                                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>$EP_{gl,ren}$<br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>6,42       |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide             |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose             |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico          |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico               |                                                                              |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                       |                                                                              | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br>12,98                                              |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento            |                                                                              |                                                                                                              |
| <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<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento<br>anni | Classe<br>Energetica<br>Raggiungibile<br>con l'intervento<br>( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE<br>ENERGETICA<br>raggiungibile se si<br>realizzano tutti gli<br>interventi<br>raccomandati |
|--------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REN3   |                                    | NO                                             | 0,00                                          | D (61,65)                                                                                              | D<br>61,65<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno)                                                           |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240314-085007-16341 VALIDO FINO AL: 14/03/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                               |        |                         |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------------|
| V – Volume riscaldato                         | 384,30 | m <sup>3</sup>          |
| S – Superficie disperdente                    | 249,09 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                                  | 0,648  |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                            | 24,69  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup. utile</sub> | 0,0141 | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                               | 0,2290 | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico              | Tipo di impianto           | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EP <sub>ren</sub> | EP <sub>nren</sub> |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Climatizzazione invernale        | SIMULATO IN QUANTO ASSENTE |                       |                                           |                               |                     | 0,73 $\eta_H$               | 0,00              | 33,47              |
| Climatizzazione estiva           |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |
| Produzione acqua calda sanitaria | Riscaldamento elettrico    | 2009                  |                                           | Energia Elettrica             | 1,00                | 0,36 $\eta_W$               | 6,42              | 26,65              |
| Impianti combinati               |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |
| Produzione da fonte rinnovabile  |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |
| Ventilazione meccanica           |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |
| Illuminazione                    |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |
| Trasporto persone o cose         |                            |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                    |





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240314-085007-16341 VALIDO FINO AL: 14/03/2034



## 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® | ASTE GIUDIZIARIE® |
| ASTE GIUDIZIARIE® | ASTE GIUDIZIARIE® |

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | SEBASTIANO QUARTARONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |
| Indirizzo                                        | VIA SETTEFARINE N.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| E-mail                                           | seb.quartarone@tiscali.it                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Telefono                                         | 3333168348                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| Titolo                                           | INGEGNERE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Ordine/iscrizione                                | ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CALTANISSETTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Dichiarazione di indipendenza                    | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |                                            |
| Informazioni aggiuntive                          | Inserito nell'elenco dei certificatori della Regione Sicilia N. 1052                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

|                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?                                                                          | SI |

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.Lgs 63/2013.

Data di emissione: 14/03/2024



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240314-085007-16341 VALIDO FINO AL: 14/03/2034



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

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

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

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