

dott. Nunzio Massimo Cannizzaro

INGEGNERE



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio	
PROC. ES. NR. 47/2015 R.G.Es.	
PROMOSSO DA UNICREDIT SPA	
CONTRO [REDACTED] [REDACTED]	C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento n. **47/2015 RGEs** indicato in oggetto, risponde come in appresso.

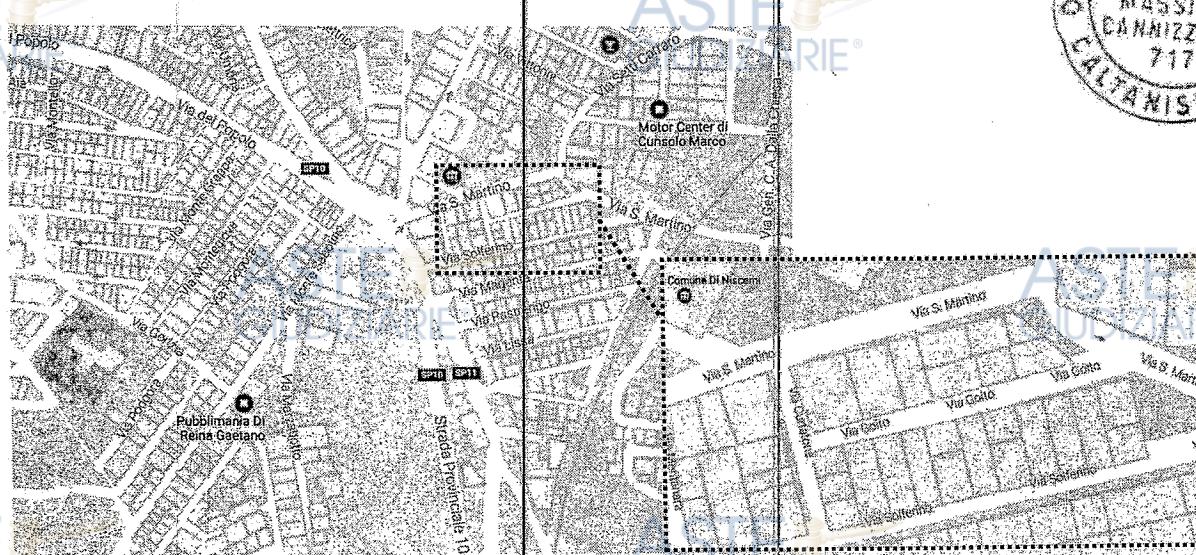


Fig. 1 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione dei cespiti nel contesto cittadino di NISCEMI

Gela (Ct) – Via G. Navarra Bresmes (ang. Vico Don Marco, 20)
Tel/fax 0933.464199 – ing.cannizzaro@gmail.com

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

Inviata a mezzo PEC al

legale del creditore

procedente il

09.02.2017

Trasmessa brevi-manu

all'esecutato il

09.02.2017

Depositata telematica-

mente il

09.02.2017



A) Appartamento per civile abitazione, sito in Niscemi (CI), Via Goito n.3, confinante con detta via, con proprietà Spatola, con via San Martino e con proprietà Zinna, in catasto al fg. 51, p.la 1815 sub. 6, cat. A/4, classe 3 vani 5,5, r.c. € 151,68;

B) Garage sito in Niscemi Via Goito n.5, confinante con detta via, con vano scala e con proprietà Zinna, in catasto al fg. 51 p.la 1815 sub. 3, cat. C/6, mq 18, r.c. € 75,30.

^ ^ * * ^ ^ ^

1.1 Descrizione e ubicazione

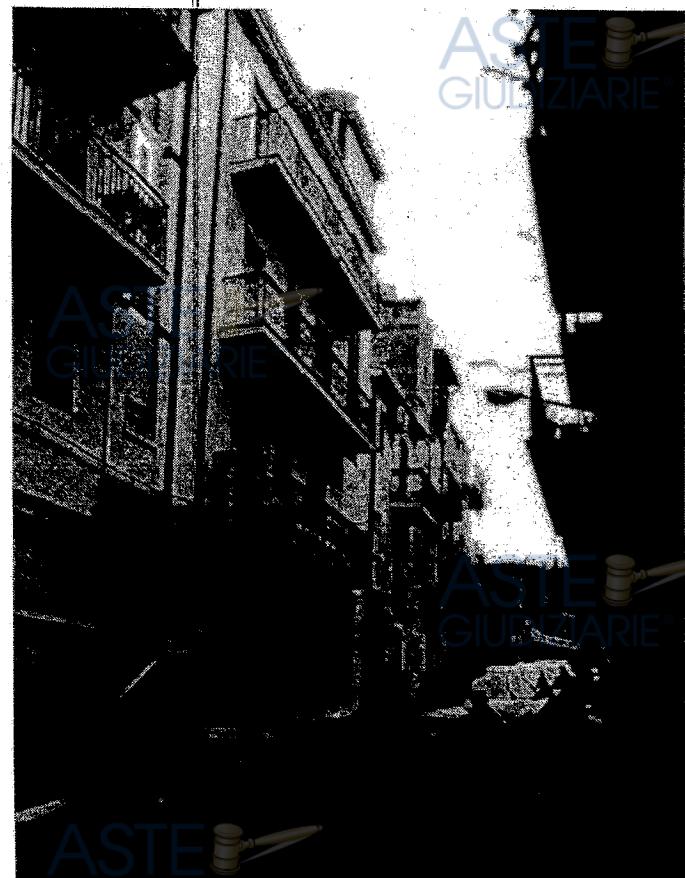
Gli immobili pignorati sono entrambi parte di un unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, sito in Niscemi tra via Goito e via San Martino.

All'appartamento, abitato dagli esecutati (coniugi con figli minori), si accede attraverso un portone in alluminio anodizzato e vetro, posto in corrispondenza del civico n.3 di via Goito, unicamente per mezzo di una rampa di scala in marmo.

Il bene si compone di quattro vani oltre accessori (vedasi fig. 2) per una superficie utile complessiva pari a 85 mq circa oltre a 13.6 mq per i balconi prospettanti sulla via Goito e sulla via Solferino.

Varcata la porta corazzata d'ingresso, l'appartamento presenta pavimenti in clinker, pareti finite con idropittura, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con serranda in plastica.

Foto 1- Prospetto sulla via Goito





Il bene è dotato dei necessari impianti tecnologici ed ha impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio, oltre a due split per pompa di calore. Ai fini della certificazione energetica, il bene ricade in classe "E" (si allega modulo APE).

Le condizioni generali di manutenzione dello intero stabile, avente struttura portante di tipo misto (muratura ordinaria con orizzontamenti laterocementizi), e del bene in oggetto sono buone.

Rispetto alla configurazione assentita da Comune di Niscemi con Concessione Edilizia in Sanatoria, l'appartamento presenta lievi difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione tramezzo tratteggiato in rosso in fig. 2), da regolarizzare con sanatoria amministrativa.



Foto 2- Prospetto sulla via San Martino

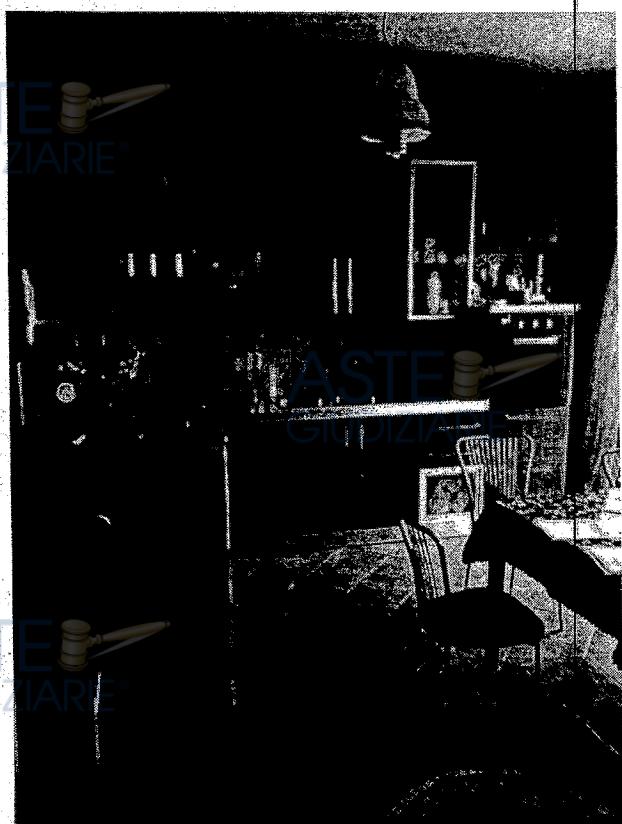


Foto 3 e 4 – Particolari degli interni: vano cucina-soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – Particolari degli interni: vano cucina-soggiorno

Foto 6 - Particolari degli interni: vano studio

ASTE
GIUDIZIARIE®

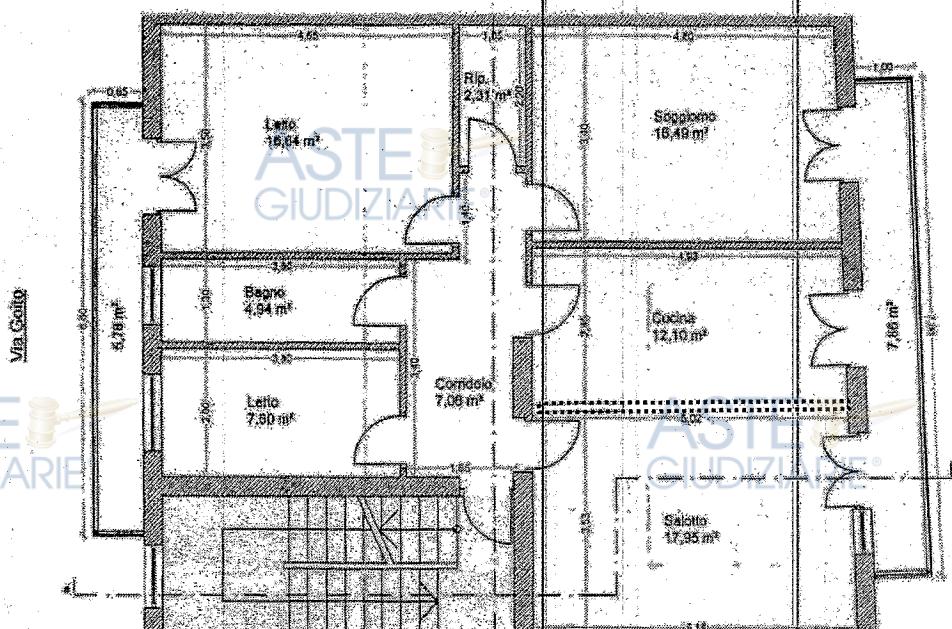


Foto 7 – Particolari degli interni: bagno



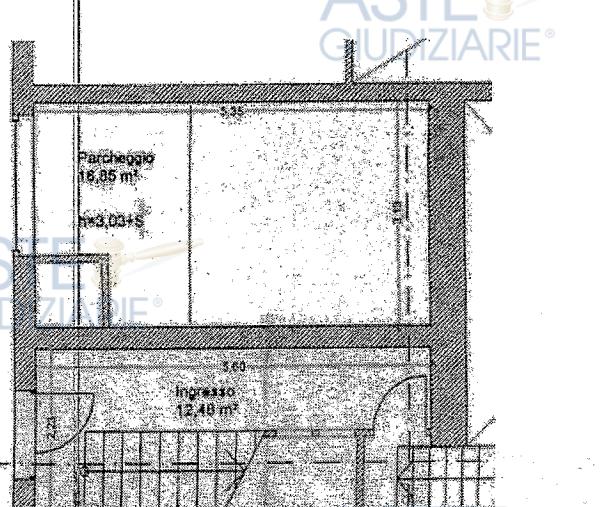
Foto 8 – Particolari degli interni: camera da letto matrimoniale

Fig. 2 – Pianta appartamento a terzo piano (tratteggiato in rosso il tramezzo demolito)
Disegno non in scala



Il garage a piano terra è invece accessibile a mezzo porta carrabile in alluminio anodizzato e bachelite, dal n. 5 della via Goito. Consta in un unico ampio vano soppalcato (fig. 3) di superficie utile pari a 18,85 mq circa.

Fig. 3 – Pianta garage a piano terra
Disegno non in scala



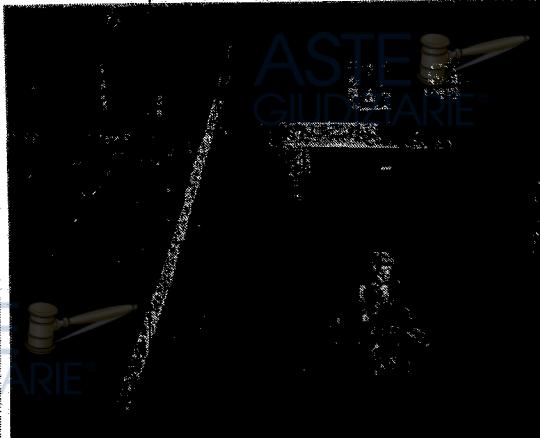
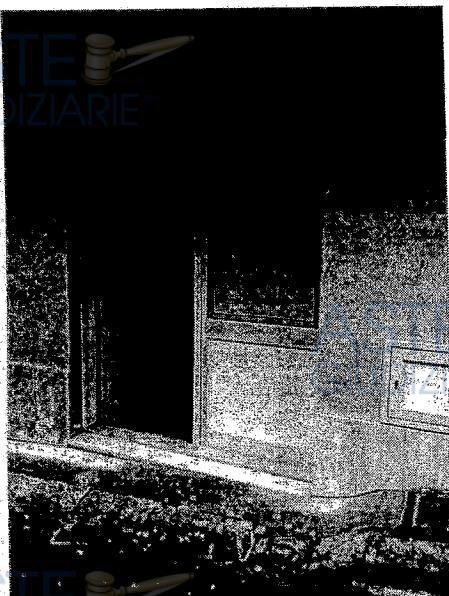


Foto 9 e 10 – Ingresso ed interni garage a piano terra

1.2 Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Niscemi, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	
F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	NISCEMI (CL) VIA GOITO, 1 Piano T	51	1815	3	cat.	C/6	2	18 mq
F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	NISCEMI (CL) VIA GOITO, 3 Piano 3	51	1815	6	cat.	A/4	3	5,5 vani

L'intestazione catastale, uguale per tutte e due le unità immobiliari sopra elencate, è:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio insiste su un area di 113 mq e ricade in zona "B" del PRG del Comune di Niscemi; il piano terra fu realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 48 del 26.8.1964, il terzo piano in assenza di titolo abilitativo all'edificazione.

Per regolarizzare gli abusi commessi fu presentata al Comune di Niscemi domanda di sanatoria ex L. 47/85, protocollata al n. 6.325 del 29.3.1986.

definita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 337 del 30.5.2003 (riportata in allegato insieme agli elaborati grafici)

Come sopra detto, rispetto a questa configurazione, l'appartamento presenta piccole irregolarità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con l'eliminazione di un tramezzo (cfr. fig. 2).

La sottostante stima tiene conto degli oneri per la regolarizzazione edilizia a mezzo sanatoria amministrativa.

1.4 Proprietà del bene

Gli immobili descritti risultano appartenere agli esecutati [REDACTED]
nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per
averli acquistati in regime di comunione legale dei beni, con rogito del
notaio Filippo Ferrara di Niscemi del 10.6.2003, trascritto il 17.6.2003 ai nn.
9606/8436, da potere di [REDACTED] ([REDACTED] e
[REDACTED])

A questi ultimi i beni pervennero per atto di compravendita del 30.3.1978, ai
rogiti del Giovanni Stella di Centuripe, trascritto il 18.4.1978 ai nn.
3697/3185, da potere di [REDACTED]

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare
con eventuale decreto di trasferimento:

1	ISCRIZIONE del 05/04/2006 - Registro Particolare 2345 Registro Generale 6758 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 34306/18187 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5	ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 4157 Registro Generale 19438 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 34306/18187 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6	TRASCRIZIONE del 07/07/2015 - Registro Particolare 4671 Registro Generale 5730 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 572/2015 del 30/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.6 Valutazione economica dell'immobile

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca di valori unitari correnti dei beni immobili analoghi per ubicazione e caratteristiche, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e delle possibili spese necessarie per la regolarizzazione edilizia di sanatoria amministrativa, vale per l'appartamento a terzo piano, in cifra tonda, € 75.000; per il garage a piano terra invece € 12.000.

Piani di vendita.

Per quanto detto possono predisporsi i seguenti piani di vendita:

- 1- *Appartamento a terzo piano sito a Niscemi, via Goito, 3, composto di quattro vani oltre accessori e balconi, di superficie utile pari a 85 mq circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 51, particella 1815 sub. sub. 6, cat. A/4, classe 3 vani 5,5, prezzo a base d'asta € 75.000,00;*
- 2- *Garage a piano terra, con ingresso da via Goito 5 in Niscemi, di superficie pari a 16,5 mq circa oltre soppalco, distinto in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 51, particella 1815 sub. sub.3, cat. C/6, prezzo a base d'asta € 12.000.*

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela febbraio 2017

II CTU
dott. ing. N.M.Cannizzaro)





MODULARIO
F - Cet. S. T. - 300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di
Ditta P.L.A.N.C.O. VILLAGGIO - VIA CANALE N° 33 - NISCEMI - NATA 123-XI-1962 A NISCEMI -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio

(R. D. DECRETO-L. 8006 13 APRILE 1939, N. 665)

Misuratore

Via Gobbo - [REDACTED] -
Tecnico Erariale di Caltanissetta

ARENA CARMELA

ARENA CATERINA

VIA S. MARTINO

VIA GOBBO

Terzo Piano

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

07517469

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	14/01/1975
PROT. N°	33
ISTITUTO FOGLIARDO DELLO STATO	

Compilato dal Geom. Salvatore
Quaranta (Nome, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Caltanissetta

DATA 12-XI-1974

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/01/1975 - Data: 28/06/2016 - n. T66113 - Richiedente: CNNNZM69T03D960G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

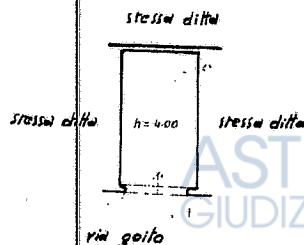
IR. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 432

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Nisecni
Ditta B. LAMCO VINCENZO - VIA CANALE - N° 33 - Nisecni - Nato a Nisecni il 23-11-1942
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Nisecni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



07517485

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Geom. Salvatore
Ravalli (Nome, cognome del tecnico)

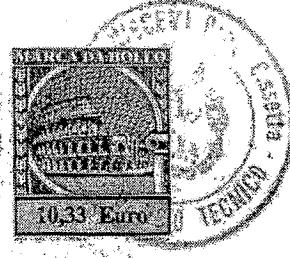
Inserita all'Albo dei Geometri
della Provincia di Catania

data 10-XII-1974

Firma:

UFFICIO

COMUNE DI NISCEMI
- Provincia di Caltanissetta -
RIPARTIZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO
Sezione Condono Edilizio



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

n° 337 de 30 Maggio 2003
(Art. 31 -Legge 28 Febbraio 1985 n° 47-)

158/2003

VISTA la domanda di sanatoria presentata in data 29 Marzo 1986 Prot. n° 6.325, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, da [REDACTED] (nato a [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED];

VISTA la documentazione prodotta :

- nel secondo periodo obblativo (dal 2 Settembre 1967 al 29 Gennaio 1977) della Legge n° 47/1985 e in disinformità totale alla Licenza Edilizia n° 48 del 26 Giugno 1964 (rilasciata in data 26 Agosto 1964 a Blanco Salvatore residente in Via Purgatorio n° 41) è stato realizzato il fabbricato ad uso residenziale ubicato tra la Via Arrigo Goito e la Via San Martino, in catasto urbano al foglio 51 particella n° 1815 subaltri vari Cinque piani (Terra, Primo, Secondo, Terzo, quarto/terrazzo) in via Arrigo Goito soprastanti a Piano Terra di Via San Martino nn. 10-12.

Del suddetto fabbricato, oltre alle quote comuni (1/3 vano scala dal piano terra al quarto piano/terrazzo di Via Arrigo Goito n° 3 e, 1/3 terrazzo suddetto 4° piano) in comproprietà con altre Ditta, il suddetto [REDACTED] e la propria coniuge (signora [REDACTED] nata a [REDACTED] CT il [REDACTED]

[REDACTED] seco residente) sono pieni proprietari (un mezzo ciascuno) del vano (opere abusive : tipologia 4 della tabella allegata alla suddetta Legge n° 47/1985; Superficie utile s.u. : mq. 0; Superficie non residenziale -s.n.r.- : mq. 16,85 s.u. x 60% s.n.r. = Mq. 10,11) terrano in Via Goito n° 1 (catasto urbano: foglio n° 51, particella n. 1.815, subalterno 3; Via Goito n° 1; Piano Terra; categoria C/6; classe 2; Consistenza 18 mq.) e dell'appartamento (opere abusive : Tipologia 1 della tabella allegata alla Legge n° 47/1985; Superficie complessiva : mq. 85,06 di Superficie utile + 60% mq. 13,64 di Superficie non residenziale = mq. 85,11 + 60% mq. 17,30 = mq. 85,11 + mq. 8,18 = Mq. 93,24) a terzo piano in Via Arrigo Goito n° 3 (catasto urbano : foglio n. 51, particella n° 1.815 subalterno 6; Via Goito n° 3; Piano terzo ; Categoria A/4; classe 3^; vani 3,5).

VISTO il titolo in base al quale il Richiedente la Sanatoria ha presentato la domanda di sanatoria : Atto vendita 30 Marzo 1978 rogato dal Dott. STELLA Giovanni Notaio in Centuripe -EN- e trascritto (18 Aprile 1978; Reg. Gen. d'ord. vol. n° 3.697 e Reg. Part. vol. n° 3.185) alla Conservatoria Registri Immobiliari di Caltanissetta a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

VISTO il Certificato di idoneità statica redatto in data 20 Marzo 1986 dall'Ing. Giuseppe Margani, per l'intero fabbricato;

VISTA la relazione istruttoria di questa Sezione del 9 Settembre 2002.

VISTA la Determina Dirigenziale di questa Ripartizione del 10 Settembre 2002;

VISTO il parere Igienico Sanitario reso, in data 15 Marzo 2003 Prot. n° 79/PE, dal Dirigente Medico Ufficio Igiene e Sanità Pubblica di Niscemi : Favorevole, a condizione che il vano letto inferiore a mq. 9 abbia destinazione diversa ."

VISTO che risultano versate le seguenti somme :

- in complessivo Euro 2.362,50 per l'obblazione dovuta all'Erario e determinata definitivamente da questa Ripartizione senza riduzione alcuna ;
- Euro 305,10 per gli Oneri di Concessione di cui all'Art. 3 -Legge 28 Gennaio 1977- e determinati da questa Ripartizione ai sensi dell'Art. 27 -Legge Regione Sicilia - 10 Agosto 1985 n° 37 .

VISTA la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni .

VISTA la Legge Regione Sicilia 27 Dicembre 1978 n° 71 e successive modifiche ed integrazioni .

VISTA la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni .

VISTA la Legge Regione Sicilia 10 Agosto 1985 n° 37 e successive modifiche ed integrazioni .

VISTA l'Art. 39 della Legge 23 Dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni .



VISTA la Disposizione Sindacale n° 69 del 2 Agosto 2002, attribuente al sottoscritto la Funzione Dirigenziale di questa Ripartizione.
VISTO l'Art. 17 della Legge Regione Sicilia 16 Aprile 2003 n° 4.
VISTI gli atti di ufficio:

RILASCIA
a. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e
nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
coniugi residenti a [REDACTED] in Via [REDACTED], la [REDACTED]

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
per il vano terrano (catasto urbano: foglio n° 51, particella n. 1.815, subalterno 3; Via Goito n° 1; Piano Terra; categoria C/6; classe 2; Consistenza 18 mq.) e l'appartamento a terzo piano (catasto urbano: foglio n. 51, particella n° 1.815 subalterno 6; Via Goito n° 3; Piano terzo; Categoria A/4; classe 3*; vani 5,5) innanzi descritti e, come da elaborati grafici prodotti il cui esemplare, unito del regolare visto, costituisce parte integrante della presente.

PRESCRIZIONI GENERALI:

La presente Concessione viene rilasciata per opere ultimate al rustico ai sensi dell'Art. 31 - comma 2- della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47.

Viene fatto obbligo al Concessionario di eseguire i lavori per il completamento integrale in ogni parte ivi compreso, gli impianti di cui alla Legge n° 16/1990 da installare o l'adeguamento di quelli installati nonché quanto altro occorra e necessiti al fine di rendere l'opera abitabile ai sensi dell' Art. 36 della Legge Regionale n° 71/1978 e delle vigenti disposizioni Legislative in materia di abitabilità.

Detti lavori per il completamento:

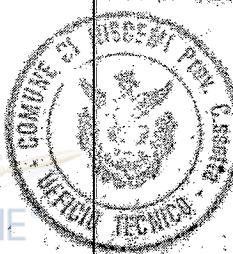
dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio della presente ed essere portati a termine entro tre anni dal loro inizio, in modo che l'opera completa in ogni parte sia abitabile.

potranno essere eseguiti purchè conformi alle vigenti disposizioni Legislative in materia, nel rispetto del Regolamento Edilizio, di Igiene, di Polizia Urbana, secondo le migliori regole dell'arte muraria e sotto la direzione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione il quale provvederà ad inviare la comunicazione di inizio dei lavori e la relativa accettazione.

A costruzione ultimata in ogni parte, ai sensi del suddetto Art. 36, dovrà essere chiesto dal Concessionario il rilascio del Certificato di Abitabilità.

La concessione si intende rilasciata, senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi e fatta salva la eventuale richiesta di questa Comune per l'adeguamento, ai sensi dell'Art.17 della Legge Regione Sicilia 16 Aprile 2003 n° 4, degli Oneri di Concessione di cui all'Art. 3 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10.

Addi, 30 Maggio 2003.



IL CAPO RIPARTIZIONE
(Arch. CINCOTTI Pino Riccardo)

Addi 30 Maggio 2003 per l'accettazione
ed il rilascio della presente Concessione:
(Geometra Gaetano AMATO -Niscemi-, Tecnico
incaricato)

COMUNE DI NISCEMI
Provincia di Caltanissetta
Attesto che il progetto di edilizia sopra descritto è stato pubblicato all'ulivo di Niscemi il 20/05/2003
presso il messo comunale



Studio Tecnico Geom. Gaetano Amato
Via XX Settembre, 10 - 91015 - Caltanissetta (CT) - Italy

Via Umberto 106 - 93015 Niscemi
Tel. studio 0933951289 - ab. 0933953594

Sanzione abusi edili L. 47/85 prot. n. 6325 del
29/03/1986

Via Golfo n. 3 e via San Martino

teschere a [REDACTED] in via [REDACTED] e

卷之三

100 - 1.000 (stralcio)

24 SEP 2002

Coffe n° 2

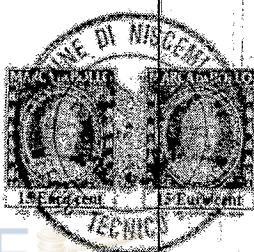
il tecnico

geom Gaetano Amato



COMUNE DI NISCETTA - Provincia di Caltanissetta
RIPARTIZIONE GESTIONE TERRITORIO - Sezione Condono Edili

Concessione Polizia in Sanatoria n° 337 del 30 Maggio 2003:
GRAFICI. Addi 30 Maggio 2003.



Il Tecnico Comunale
(Geometra Giuseppe NIST)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Goito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

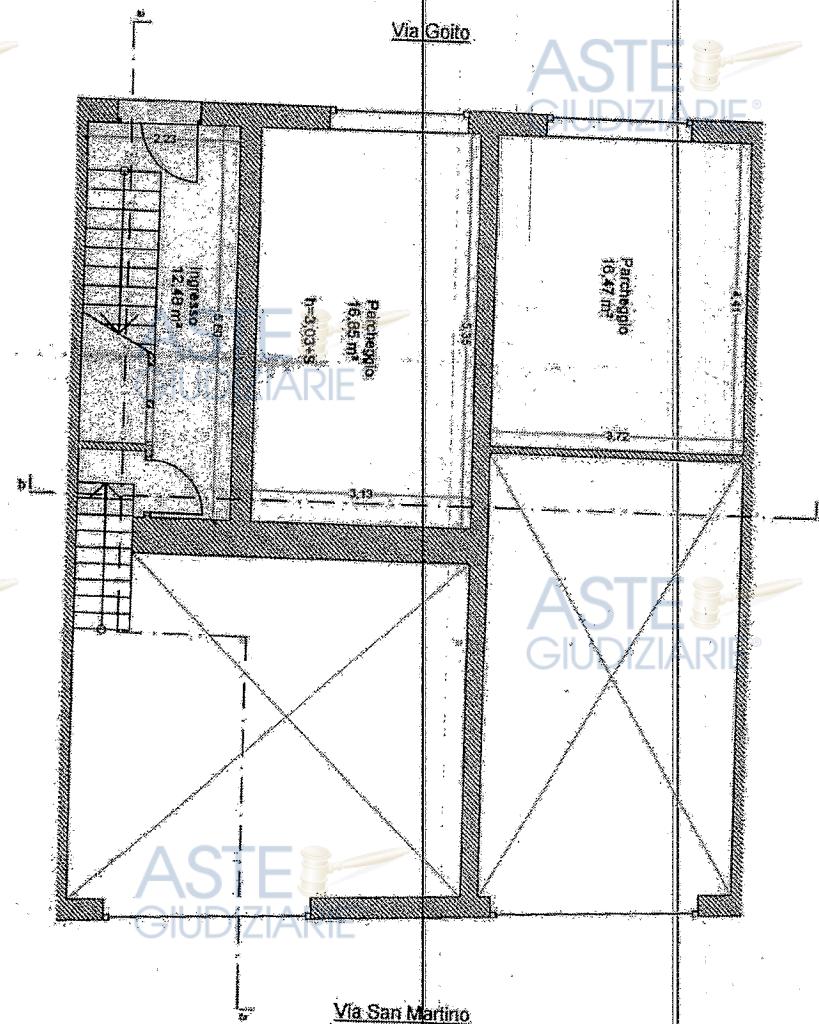
Parceggio
16,95 m²

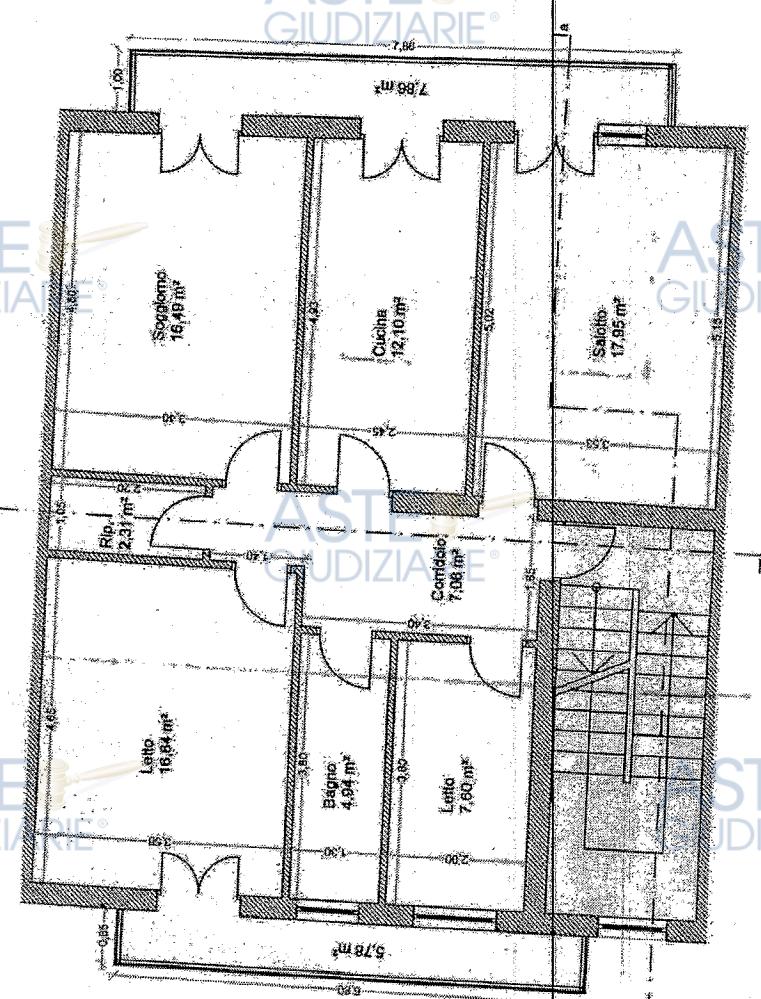
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via San Martino

ASTE
GIUDIZIARIE®





PIANTA PIANO TERZO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



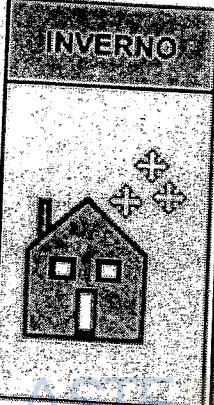
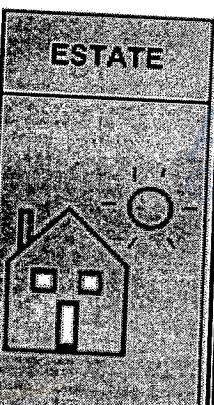
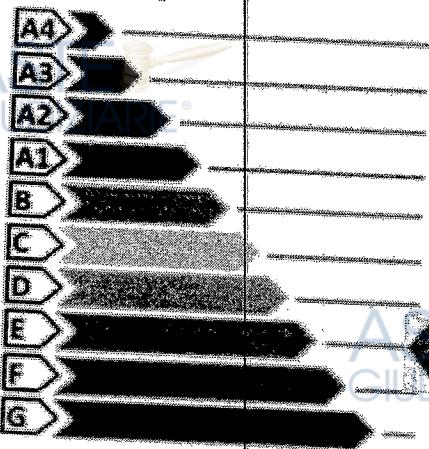
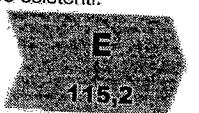
termini di legge

DATI GENERALI

Destinazione d'uso		Oggetto dell'attestato			
<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale		<input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____	
Classificazione D.P.R. 412/93:		E.1		Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	
Dati identificativi		Regione: Sicilia Comune: Niscemi Indirizzo: Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____		Zona climatica: C Anno di costruzione: Superficie utile riscaldata (m ²): 100 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 317 Volume lordo raffrescato (m ³): 0	
Comune catastale: Niscemi		Sezione: _____		Foglio: 51 Particella: 1815	
Subappalti: da 6 a 6 da _____ a _____		Sezione: _____		Foglio: 51 Particella: 1815	
Altri subappalti: _____		Sezione: _____		Foglio: 51 Particella: 1815	
Servizi energetici presenti					
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Proc. Acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/> Illuminazione <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		Prestazione energetica globale		Riferimenti	
 		 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA 115,2 kWh/m² anno		Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

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

FONTE ENERGETICA UTILIZZATA	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	2033	kWh
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	762	Sm ³
<input type="checkbox"/> GPL		Sm ³
<input type="checkbox"/> Carbone		kg
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile		kg
<input type="checkbox"/> Biomasse solida		kg
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		kg
<input type="checkbox"/> Biomasse gassosa		kg
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		kg
<input type="checkbox"/> Solare termico		kWh
<input type="checkbox"/> Eolico		kWh
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		AVh
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		AVh
<input type="checkbox"/> Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}		Si / No			
R _{EN4}					0
R _{EN5}					0,0
R _{EN6}					kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Eneghoperf	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	317	m ³
S - Superficie disperdente	245	m ²
Rapporto S/V	0,77	
E _P [W/m ²]	60,7	kWh/m ² anno
A _{edif} / A _{impulsi}	0,022	
Y _{edif}	0,25	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Climatizzazione Invernale	Gas naturale	0,77	η_H	0,7	78,5
Climatizzazione estiva		0,00	η_C		
Prod. Acqua calda sanitaria	En. Elettrica	0,28	η_W	8,8	36,7
Impianti comunitari			η_{HW}		
Fotovoltaico	Rad. Solare	5	η_{PV}	0,0	0,0
Solare termico	Rad. Solare	4	η_{ST}	0,0	0,0
Generazione termoelettrica					
alluminio					
Generazione di potere					
Generazione di potere					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Nunzio Massimo	Cannizzaro
Indirizzo	Vico Don Marco, 20	
E-mail	ing.cannizzaro@gmail.com	
Telefono	933464199	
Titolo	ingegnere	
Ordine/Iscrizione	Caltanissetta - n.717	
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 espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarmi al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data emissione 07/02/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

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:

	QUALITÀ ALTA		QUALITÀ MEDIA		QUALITÀ 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 EDIFICO/UNITÀ 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.