

STUDIO TECNICO

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

dott. ing. Sebastiano Fontana

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**

Esecutato: **XXXXX**

R.G.Es.: **227-2021**

G.E.: **Dott.ssa CULTRERA CONCITA**

RELAZIONE DI STIMA

DATA: **03-07-2022**

TIMBRO



A handwritten signature in blue ink that reads "Sebastiano Fontana".

dott. ing. Sebastiano FONTANA

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| | Esecutato | XXXX | Pag. 4 di 15 |

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - ✓ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - ✓ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - ✓ *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - ✓ *iscrizioni di ipoteche;*
 - ✓ *trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 5 di 15 | |

- ✓ *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - ✓ *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - ✓ *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - ✓ *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - ✓ *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1,

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | doft.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| | Esecutato | XXXX | Pag. 6 di 15 |

lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- ✓ il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ✓ i criteri di stima utilizzati;
- ✓ le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- ✓ il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- ✓ l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- ✓ il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- ✓ nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- ✓ il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 7 di 15 | |

elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- in data 18.05.2022 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, provvedeva ad eseguire accesso all'immobile oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Localizzazione immobile oggetto di stima | 8 |
| 2 | Dati catastali..... | 9 |
| 3 | Descrizione generale..... | 10 |
| 4 | Calcolo della superficie commerciale | 14 |
| 5 | Stato di possesso | 14 |
| 6 | Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene | 14 |
| 7 | Conformità urbanistica..... | 14 |
| 8 | Agibilità | 14 |
| 9 | Stima | 15 |

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| | Esecutato | XXXX | Pag. 8 di 15 |

1 Localizzazione immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che occupa il piano terra rialzato di un condominio sito in Augusta, nel Ronco Anapo, traversa di via Dessiè, vedi Figura 1.

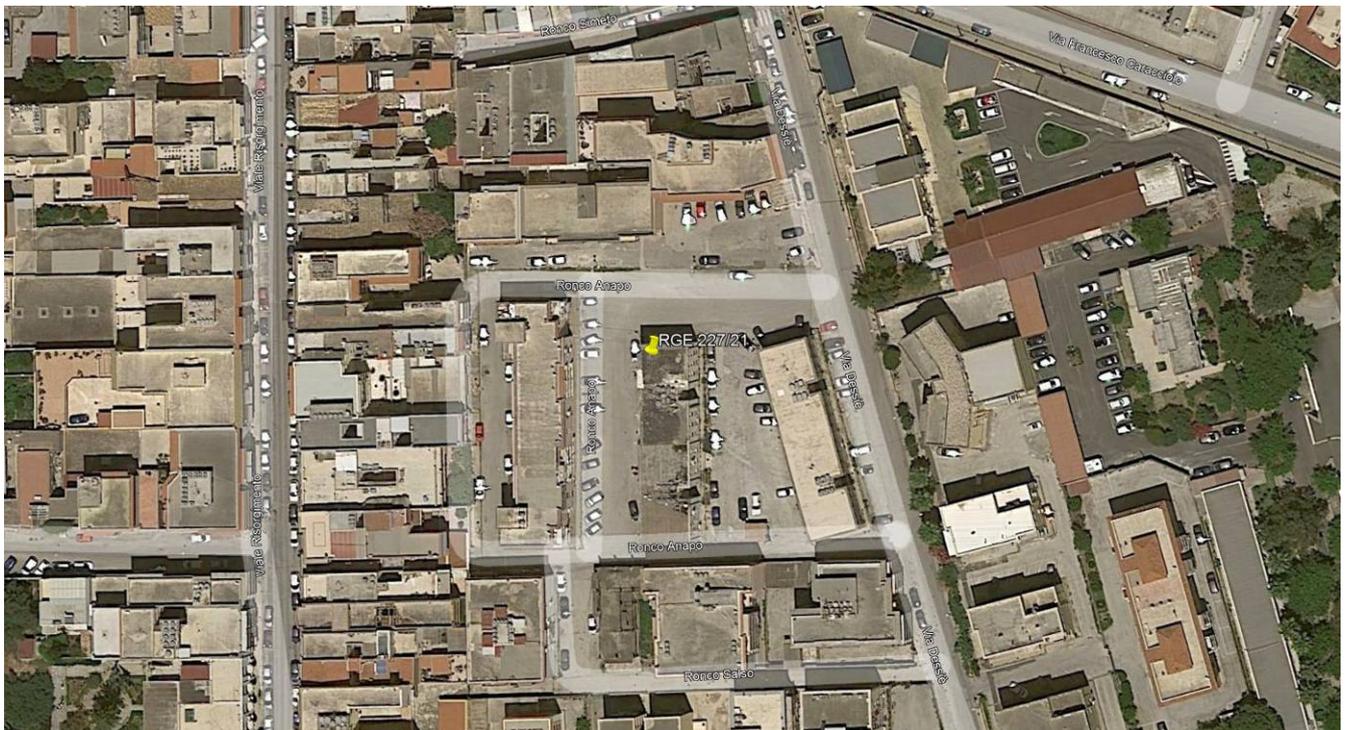
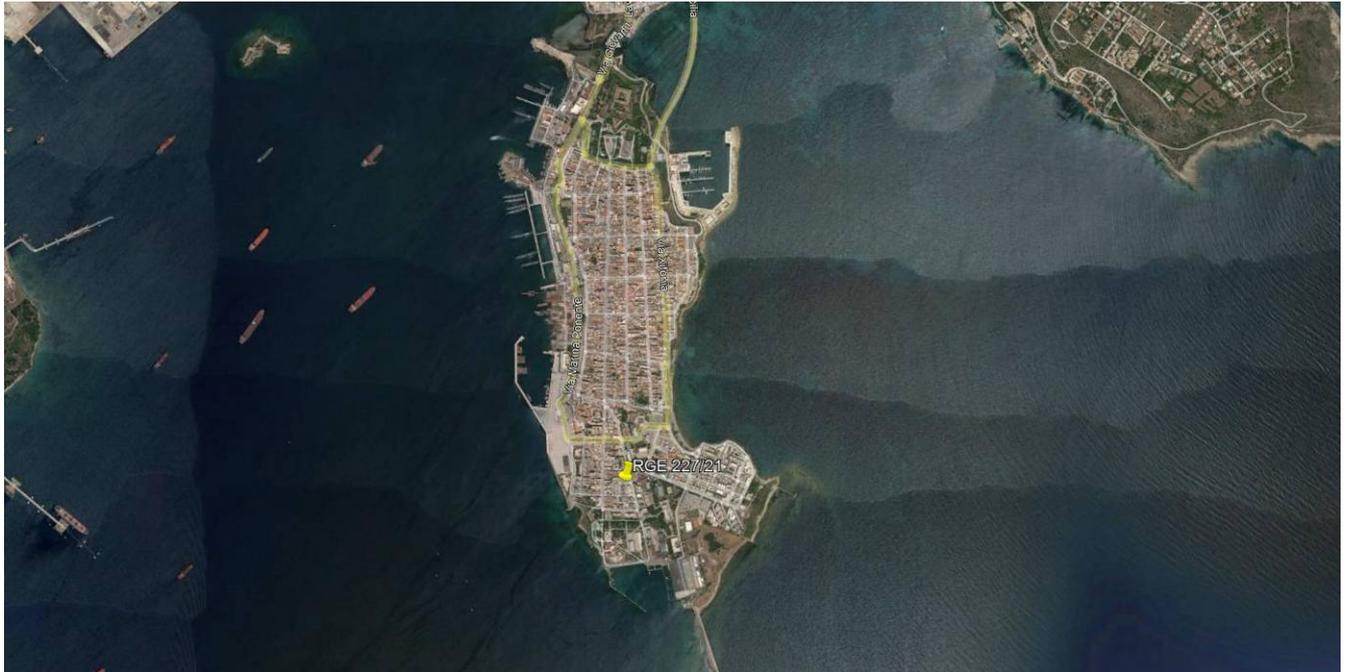


Figura 1: localizzazione appartamento oggetto di stima

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

| | | |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 9 di 15 |

2 Dati catastali

L'appartamento oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fg. 90, Part. 488, sub 1**, cat. A/4, consistenza 5 vani e rendita pari ad € 214,33.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'immobile oggetto di stima; nella Fig. 3 è riportato un estratto del foglio di mappa ove il fabbricato risulta identificato ancora con la particella 355.

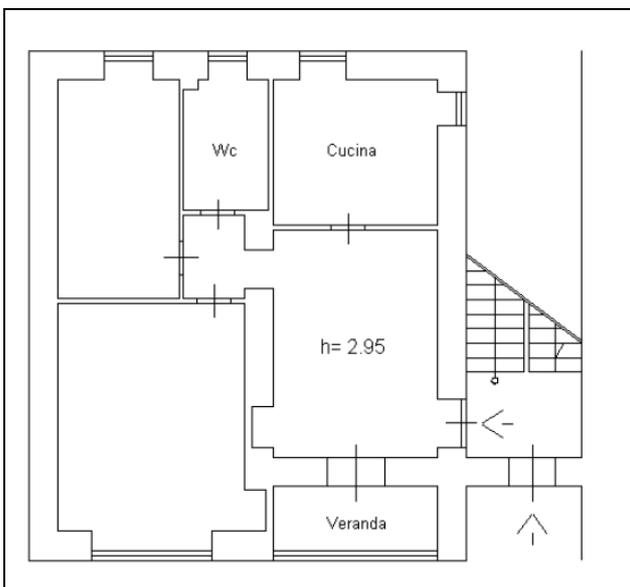


Figura 2: pianta catastale

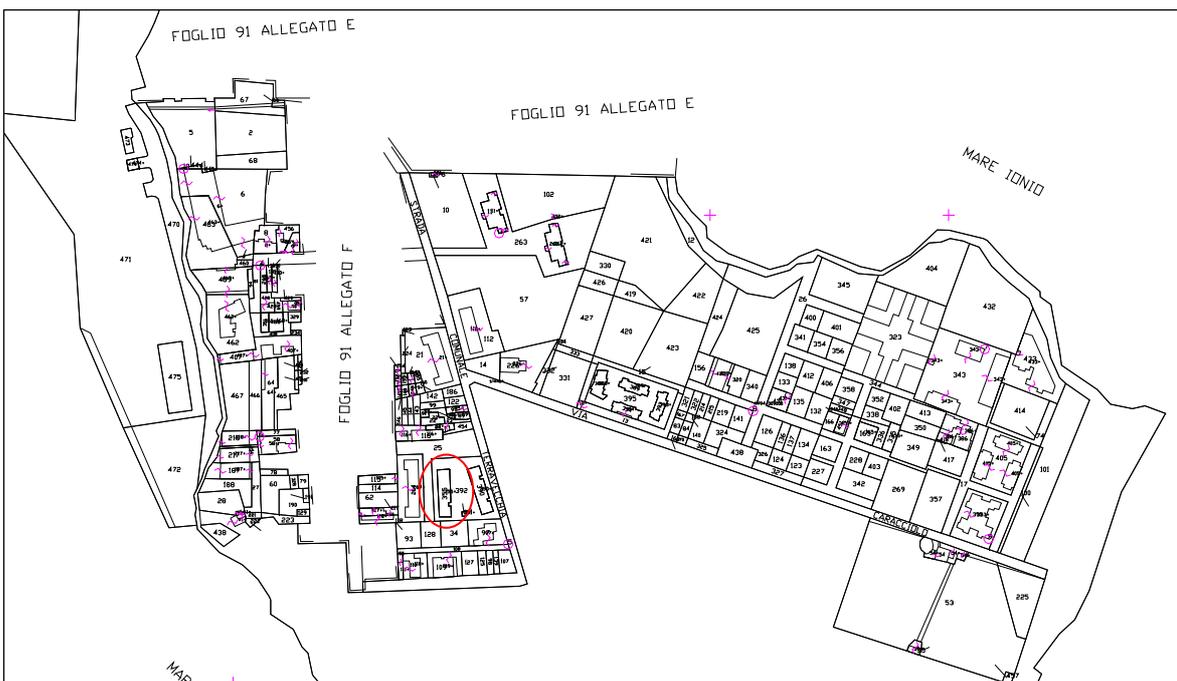


Figura 3: estratto del foglio di mappa

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 10 di 15 | |

3 Descrizione generale

L'appartamento oggetto di stima occupa parte del piano terra rialzato di uno stabile condominiale realizzato dall'IACP tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. Ricade, come detto, nel Ronco Anapo, traversa della principale via Dessiè.

In particolare l'appartamentno occupa la parte nord dello stabile.

Di seguito si riporta la pianta dell'appartamento estratta dagli elaborati di progetto e con segnate, in rosso, le modifiche rilevate.

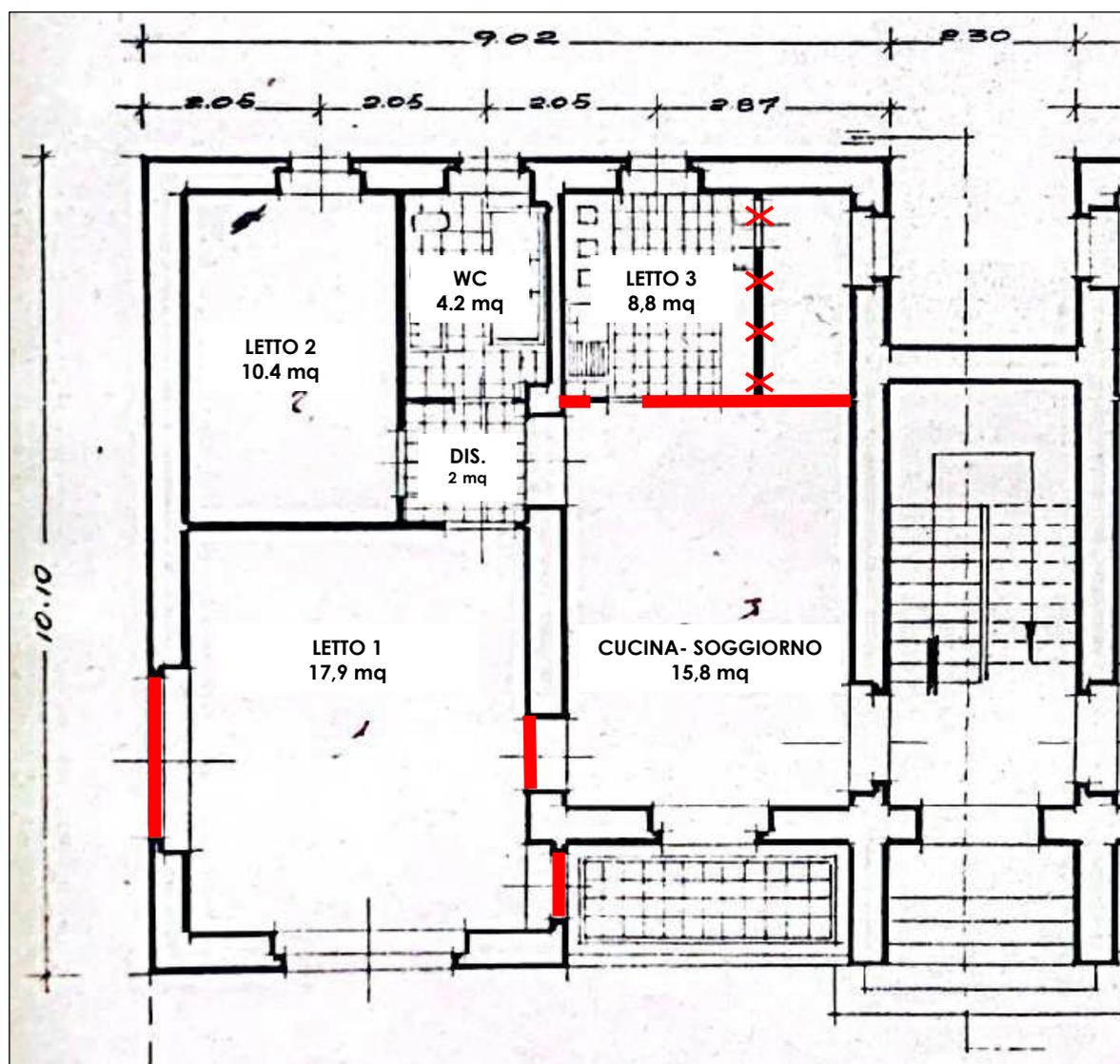


Figura 4: pianta appartamento

Nello specifico, le modifiche apportate consistono nella realizzazione dell'ingresso diretto in una camera adibita a cucina-soggiorno; questa è direttamente collegata ad

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 11 di 15 | |

una camera destinata a letto (letto 3) ed al disimpegno. Da quest'ultimo si accede ad altre 2 camere da letto ed al locale WC.

Le superfici calpestabili di ogni locale sono riportate nella stessa figura 3.

Le modifiche rilevate nei prospetti, con ogni probabilità, risultano apportate già in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale: ne è prova il fatto che tali modifiche risultano comuni a tutti gli appartamenti presenti nello stabile.

Strutturalmente il fabbricato risulta realizzato in muratura portante con solai in latero cemento. Relativamente agli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico interno. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Questo è sopperito da climatizzatore monosplit.

Dal punto di vista manutentivo lo stabile condominiale manifesta importanti criticità. Le finiture esterne risultano fortemente degradate; il corpo scala, non ascensorato, necessita di significativi interventi manutentivi agli intonaci ed a pavimentazione e rivestimenti. I cornicioni sommitali dello stabile risultano pericolanti al punto da creare pericolo per la potenziale caduta di calcinacci.

L'appartamento, nel corso del sopralluogo, era interessato da interventi di manutenzione. Lo stesso risulta in discreto stato manutentivo. I pavimenti sono in parte in scaglia di marmo ed in parte in gres. Le pareti del WC sono parzialmente rivestite in ceramica, come anche quelli della cucina (in corso di lavori). Le porte interne sono in legno come anche quelle esterne, queste ultime dotate di persiane in alluminio.

Di seguito si riportano delle immagini che mostrano quanto prima descritto.



Figura 5: immagini esterne

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana
via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

| | | |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 12 di 15 |



Figura 6: corpo scala



Figura 7: cucina-giorno



STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

| | | |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 13 di 15 |



Figura 8: letto 1



Figura 9: letto 2

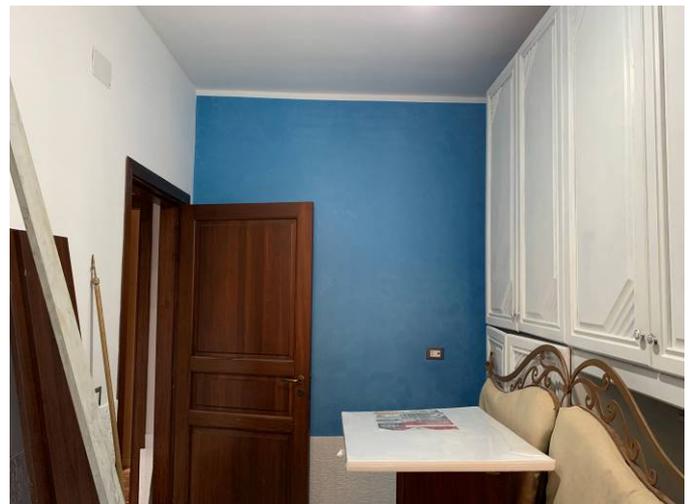


Figura 10: WC e letto 3



| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| | Esecutato | XXXX | Pag. 14 di 15 |

4 Calcolo della superficie commerciale

Complessivamente l'appartamento copre una superficie catastale pari a 90 m².

Le superfici calpestabili di ogni singola camera e la relativa destinazione sono riportati nella precedente figura 3 alla quale si rimanda.

5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava abitato dalla famiglia dell'esecutato.

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che l'appartamento censiti al Fg. 90, Part. 488, sub 1, comune di Augusta (SR), risulta gravato da:

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO avente Reg. Part. N. 428 e Reg. Gen. N. 3216 del 29/02/2016;
- ✓ ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 12/10/2021, avente Reg. Part. N. 18025 e Reg. Gen. N. 18025;

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

7 Conformità urbanistica

Relativamente agli aspetti urbanistici dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Augusta è stato possibile accertare che il complesso condominiale è stato realizzato sulla scorta di Permesso di Costruzione n. 2234/179 del 21.03.1956 dall'IACP.

Per i dettagli si rimanda ai documenti relativi allegati.

Rispetto a tale autorizzazione risultano realizzate delle modifiche interne (vedi par. 3) sanabili con pratica CILA a firma di tecnico abilitato rispetto alle quali i costi da sostenere ammontano a circa € 3.000,00 (dicansi € tremila/00).

8 Agibilità

Il complesso residenziale ha ricevuto certificato di abitabilità in data 04.04.1964 (vedi documenti allegati).

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE227-21 |
| | R.G.Es. | 227-2021 | data prossima udienza: |
| | Procedente | BANCA AGRICOLA POPOLARE RG | |
| Esecutato | XXXX | Pag. 15 di 15 | |

9 Stima

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'immobile verrà determinato attraverso la "stima sintetica per comparazione".

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore e confrontate con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili adibiti ad abitazione aventi caratteristiche simili al bene in oggetto ha valori che oscillano tra le 400,00 e le 600,00 €/m².

In considerazione delle caratteristiche dell'appartamento ed, inoltre, tenuto conto anche dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle modeste non conformità accertate, si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

| VALORE UNITARIO | | SUPERFICIE COMMERCIALE | | VALORE DI MERCATO | |
|-----------------|---|------------------------|--|-------------------|---|
| 500,00 €/mq | x | 90 mq = | | 45.000,00 | € |

Il valore dell'appartamento, risulta quindi pari a **€ 45.000,00** (diconsi € quarantacinquemila/00).

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 15 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'III.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 3 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**
Provincia di **Siracusa**
Comune di **AUGUSTA**

Ubicazione intervento

via Ronco Anapo

Proprietà
DESIRE' SPINALI

Progettista

Costruttore

Tecnico
SEBASTIANO FONTANA

CODICE CERTIFICATO

1



Data elaborazione: 03/07/2022





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 1

VALIDO FINO AL: 03/07/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Sicilia
 Comune: AUGUSTA
 Indirizzo: Ronco Anapo, n.
 Piano: TERRA
 Interno:

Coordinate GIS: 37.220213648374695 ; 15.221424715182422

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1960
 Superficie utile riscaldata (m²): 75,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 270,00
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----|---|---|---------|----|---|--|---------|---|--------|----|----|--|------------|--|-----|--|
| Comune catastale | | | | AUGUSTA | | | | Sezione | | Foglio | | 90 | | Particella | | 488 | |
| Subalterni | da | 1 | a | 1 | da | a | | da | a | | da | a | | | | | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

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

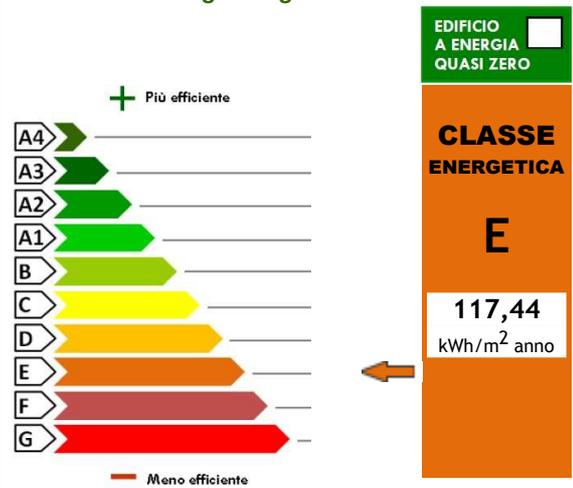
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

D

78,56 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 1

VALIDO FINO AL: 03/07/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1.613,25 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 117,44 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 570,61 m ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | - | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | - | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 10,11 |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | - | |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | - | |
| <input type="checkbox"/> | Propano | - | |
| <input type="checkbox"/> | Butano | - | |
| <input type="checkbox"/> | Kerosene | - | |
| <input type="checkbox"/> | Antracite | - | Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 24,99 |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse | - | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | - | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | - | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | - | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | - | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | - | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | - | |

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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno] | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|--|---|--|--|
| REN1 | Intervento su componenti opachi | No | 26,0 | D - 73,59 | D 73,59 kWh/m ² anno 26 anni |
| REN2 | | | | | |
| REN3 | | | | | |
| REN4 | | | | | |
| REN5 | | | | | |
| REN6 | | | | | |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 1

VALIDO FINO AL: 03/07/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 270,00 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 221,72 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,82 | |
| EPH,nd | 55,6 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/Asup,utile | 0,06 | - |
| YIE | 0,66 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren kWh/m ² anno | EPnren kWh/m ² anno |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Climatizzazione invernale | SIMULATO IN QUANTO ASSENTE | | | | | 0,736 η_H | 0,0 | 75,5 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Nuovo Scaldacqua ... | | | Elettricit  | 2,0 | 0,347 η_W | 10,1 | 41,9 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 1

VALIDO FINO AL: 03/07/2032



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 | SEBASTIANO FONTANA | |
| Indirizzo | VIA IBLEA , 178 - 96010 - MELILLI (SR) | |
| E-mail | fontana.sebastiano@virgilio.it | |
| Telefono | | |
| Titolo | INGEGNERE | |
| Ordine/Iscrizione | 1800 sez A | |
| Dichiarazione di indipendenza | <i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i> | |
| Informazioni aggiuntive | ISCRITTO ALL'ALBO DEI CERTIFICATORI DELLA REGIONE SICILIA AL N. 1944 | |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|---|----|
| E' 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? | 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 di emissione 03/07/2022 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 1

VALIDO FINO AL: 03/07/2032



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 confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella 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 |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | 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.

