

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 259/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita CULTRERA

Creditore procedente: PRISMA SPV S.R.L.

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 02.05.2024

Sommario

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE	3
2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	7
4. CONCLUSIONI.....	12
5. ELENCO ALLEGATI	12

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 259/2023, Dott.ssa Concita Cultrera, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°1700, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

....

3. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui 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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:
 - 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);
 - 2- la trascrizione della convenzione;
 - 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
 - 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
 - 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - 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;
 - III. 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);
 - IV. 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:
- 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;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. 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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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, 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;
- VIII. 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 locatizio 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;
- IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- X. 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;

.....

2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare, registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 259 del 2023 - il cui valore di mercato è definito con la presente trattazione - è così individuabile:

1. **CASA PER CIVILE ABITAZIONE** sito in Cassibile (SR) in Via dell'Iris n.15, individuata al N.C.E.U. al foglio n.157, particella n.702 sub 7.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, si sono esaminati quelli disponibili presso le Amministrazioni preposte nonché si sono effettuate le necessarie attività per acquisire una profonda conoscenza dei beni in oggetto, così da maturare il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare, il sottoscritto ha esaminando i documenti agli atti nonché quelli disponibili presso i competenti Uffici pubblici.

Per prendere visione del bene oggetto della procedura è stato eseguito in data 23.04.2024 il sopralluogo sul posto, dove è stato possibile eseguire le necessarie attività di verifica e constatazione.

Quesito n.4: "... 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)"

Sull'unità immobiliare in oggetto non risultano gravare formalità, vincoli o oneri.

Quesito n.5: "... 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:

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"

Per quanto attiene il punto "ii", dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 852 Registro Generale 1054 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87197 del 16/01/2003
2. ISCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 85 Registro Generale 1055 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87198 del 16/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Iscrizione n. 2379 del 30/11/2022)
3. ISCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 21922 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87198 del 16/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Formalita di riferimento: Iscrizione n. 85 del 2003)
4. TRASCRIZIONE del 26/10/2023 - Registro Particolare 15893 Registro Generale 20333 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3711 del 05/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n.6: "... 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"

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con licenza edilizia n.3181 del 28.01.1987 rilasciata dal competente ufficio del Comune di Siracusa.

Quesito n.7: "... 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"

Rispetto a quanto riportato in atti (planimetrie catastali) si rileva una piccola modifica (**parziale non conformità**) degli spazi interni:

- Ampliamento del bagno che presenta l'annessione di una minima porzione del salotto per accogliere la doccia.

Quesito n.8: "... 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, 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"

L' attestato di prestazione energetica viene allegato alla presente relazione.

Quesito n.9: "... 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 locatizio 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"*

Nella seguente tabella viene riportato il calcolo delle superfici del bene oggetto di stima:

Spazi dell'unità immobiliare		Superficie rilevata [mq.]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq.]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm 65	100%	65

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	65,00
--------------------------------------	--------------

Per ciò che attiene alla metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si è preso a riferimento il valore determinato facendo un'attenta valutazione per la determinazione del valore di mercato oltre ad una analisi di quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile prezzo dell'immobile in oggetto è pari a 44.850,00 € (prezzo unitario pari a 690 €/mq).

Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = 44.850,00 €
Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = 690,00 €/mq

Quesito n.10: "... nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

Quesito n.11: "... 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"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

4. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, la quale si compone di n. 12 pagine, nonché degli allegati di cui al successivo elenco.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

5. ELENCO ALLEGATI

Per ogni singolo lotto viene raccolta la documentazione sottoelencata e così suddivisa:

- Documentazione agli atti presso uffici competenti;
- Documentazione fotografica;
- Titolo di provenienza del bene;
- Verbale di sopralluogo.

Siracusa (SR), lì 02/05/2024

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/04/2024

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **157** Particella **702** Subalterno **7**

Classamento:

Rendita: **Euro 271,14**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: VIA DELL` IRIS n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **70 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2002 Pratica n. 35746 in atti dal 14/03/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4923.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

› **Dati identificativi**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **157** Particella **702** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **157** Particella **702**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/11/2001 Pratica n. 149188 in atti dal 02/11/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1597.1/2001)

› **Indirizzo**

VIA DELL` IRIS n. 13 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2002 Pratica n. 35746 in atti dal 14/03/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4923.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 271,14**
Zona censuaria **4**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2002
Pratica n. 35746 in atti dal 14/03/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 4923.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **70 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/11/2001, prot. n. 149188

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
nato a SIRACUSA (SR) il 04/05/1972
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 16/01/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO
BELLUCCI Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 87197 -
UR Sede SIRACUSA (SR) Registrazione n. 336
registrato in data 27/01/2003 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 1762.1/2003 - Pratica n. 24458 in atti dal
24/02/2003

> [REDACTED]
[REDACTED]
nata a SIRACUSA (SR) il 16/11/1975
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

Direzione Provinciale di SIRACUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/04/2024 Ora 09:16:59
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T23989 del 20/04/2024

per immobile

Motivazione rge 259-23

Richiedente FRLNCL per conto di 80003470897

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIRACUSA (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 157 - Particella 702 - Subalterno 7
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/04/2024

Elenco immobili

Comune di SIRACUSA (SR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0157 Particella 00702 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 852 Registro Generale 1054
Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87197 del 16/01/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 85 Registro Generale 1055
Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87198 del 16/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 2379 del 30/11/2022
 3. ISCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 21922
Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 87198 del 16/01/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 85 del 2003
 4. TRASCRIZIONE del 26/10/2023 - Registro Particolare 15893 Registro Generale 20333

Direzione Provinciale di SIRACUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/04/2024 Ora 09:16:59
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T23989 del 20/04/2024

per immobile

Motivazione rge 259-23

Richiedente FRLNCL per conto di 80003470897

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3711 del 05/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

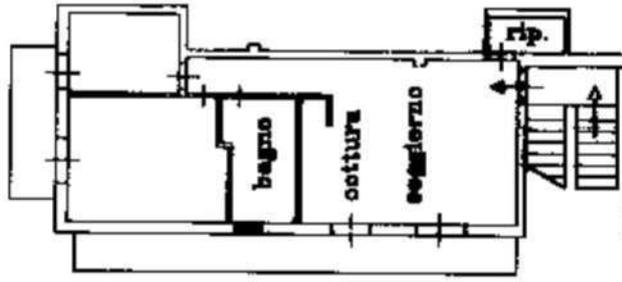
MOD. 90 (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRACUSA via DELL'IRIS civ. 15

Piano Primo
H = 3.00

Via delle Orchidee



Via dell'Iris

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 300

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dall'INGEGNERE
REALE SEBASTIANO
(titolo, cognome e nome)

Incaricato dall'INGG.
SR 1328

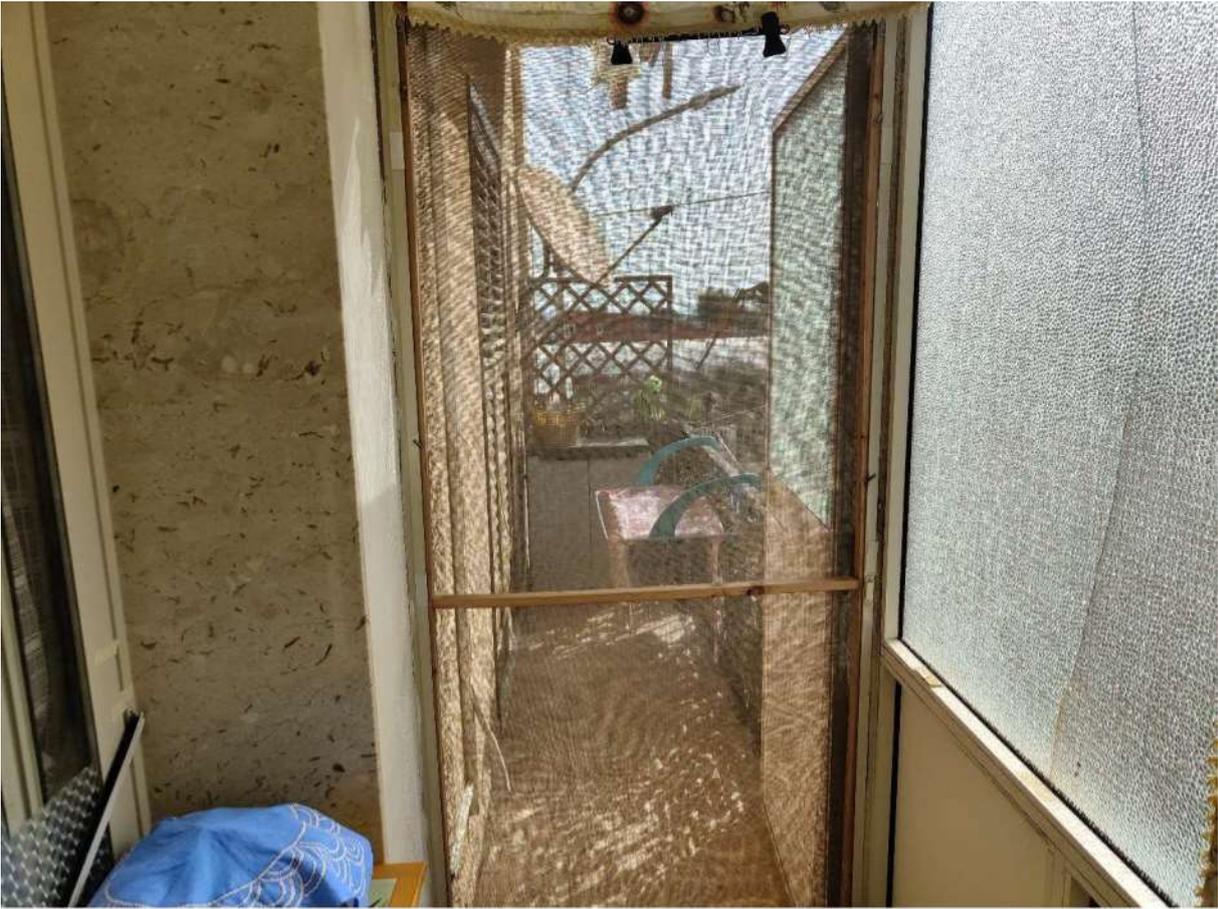
data **22-10-01** Firma *[Handwritten Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











N. 87197 di Repertorio N. 20328 di Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno *sedici (16)*,
del mese di *Gennaio*.



In Siracusa nella sede di UniCredit Banca S.p.A., in Via dell'Apollonion n. 19.

Avanti me dottor Angelo Bellucci, Notaio alla residenza di Siracusa, iscritto al Collegio Notarile di Siracusa, senza assistenza di testimoni, ai quali i comparenti, avendo i requisiti di legge, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato.

Registrato a Siracusa
il 27-01-2003
al N.ro 336
Esatte € 1.117,35

SONO PRESENTI

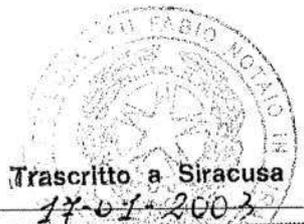
PARTE VENDITRICE:

- [redacted],
residente a [redacted] Via [redacted] Codice Fiscale:
[redacted] coniugato in regime di separazione dei
beni.

PARTE COMPRATRICE:

- [redacted], nato a Siracusa (SR) il 4 maggio 1972,
residente a Siracusa (SR), [redacted]
Fiscale: [redacted] coniugato in regime di
comunione legale dei beni.

- [redacted], nata a Siracusa (SR) il 16 novembre
1975, residente a Siracusa (SR), [redacted], Codice



Trascritto a Siracusa

17-01-2003

col n.r. 1057/852

Fiscale: [redacted], coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti.

Mediante quest'atto la parte venditrice, REALE Sebastiano vende alla parte compratrice, [redacted] e T [redacted]

[redacted] che acquista, la seguente unità immobiliare e precisamente:

DESCRIZIONE DEI BENI

- appartamento facente parte dell'edificio sito in Siracusa, frazione Cassibile, via dell'Iris n. 15, posto a piano primo, composto di tre virgola cinque (3,5) vani catastali.

Censito nel catasto urbano del Comune di Siracusa come segue:

foglio 157, mappale 702 sub. 7, Cat. A3, Cl. 3, Vani 3,5, R.C. Euro 271,14;

confinante: con area libera, con vano scala, con appartamento di proprietà dei coniugi Arcaria - De Grandi, con via Delle Orchidee, con pozzo luce e con altra proprietà.

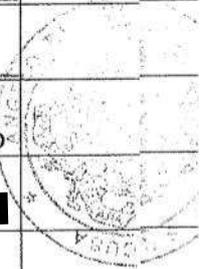
PROVENIENZA

per edificazione su terreno acquistato con atto di compravendita e divisione ricevuto dal notaio Salvatore Maria Gervasi di Palazzolo Acreide in data 30-5-1980.

COMPROPRIETA' ED ESCLUSIONI

Sono compresi nella vendita la comproprietà proporzionale delle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione del

Handwritten signatures and notes:
M. Arcaria
L. De Grandi
F. Gervasi



costruttore.

Sono esclusi dalla vendita i distacchi delle aree tra l'edificio e gli altri edifici limitrofi, ad eccezione delle strade.

PATTI

La parte compratrice dichiara di essere a conoscenza che l'edificio di cui fa parte l'appartamento venduto è provvisto da un solo contatore per l'erogazione dell'acqua potabile a servizio di tre appartamenti e pertanto la spesa da versare alla società che gestisce l'acquedotto sarà ripartita in tre quote uguali.

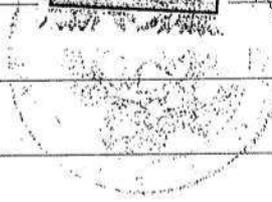
Le spese di luce scala, pulizia scala ed eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio saranno ripartite in parti uguali tra i tre appartamenti dell'edificio, ad esclusione delle unità immobiliari a piano terra.

SITUAZIONE URBANISTICA

La parte dante causa dichiara che l'immobile oggetto dell'atto è stato costruito in conformità al progetto approvato con licenza edilizia rilasciata il 28-1-1987 al n. 3181.

PREZZO

La presente vendita è fatta con tutti i diritti e le servitù inerenti, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni legale garanzia, per il prezzo a me notaio dichiarato di Euro *ventisette milioni / diciannove = cento (E 28.500.000)* somma che la parte venditrice mi dichiara di avere già ricevuto dalla parte compratrice alla quale rilascia quietanza.





GARANZIE

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto che dichiara essere libero da vincoli ed ipoteche, ed in conseguenza della fatta vendita e dell'avvenuto pagamento del prezzo si spoglia di ogni diritto di proprietà e del possesso sinora su di esso avuto e ne investe e surroga la parte compratrice, la quale da oggi ne potrà godere e disporre da vera ed assoluta proprietaria.

Si rinuncia all'ipoteca legale.

REGIME FISCALE

La parte dante causa da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali previste dalle vigenti leggi in caso di dichiarazione mendace, dichiara che il reddito dell'immobile oggetto dell'atto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

La parte compratrice dichiara di risiedere nel Comune di Siracusa, di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel medesimo Comune, di non essere titolare neppure per quote legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso con le agevolazioni di cui alla

L. 28-12-1995 n. 549 ovvero di cui a tutte le precedenti norme di legge nella stessa materia, e di volere adibire a propria residenza l'immobile con quest'atto acquistato, che non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. n. 218 del 2-8-1969, chiede, pertanto, l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dalla nota 2 bis art. 1 tariffa parte I^a all. T.U. 26-4-1986 n. 131.

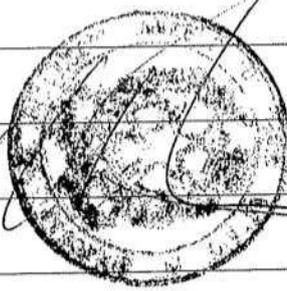
Le spese del presente atto e relative sono a carico della parte compratrice.

Richiesto ho ricevuto quest'atto da me notaio letto ai componenti che l'approvano e sottoscrivono.

E' dattiloscritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, sopra *cinque* pagine di *due* foglio, ed in parte scritto di mio pugno.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
 Napoli Giuseppe

[Handwritten signature]

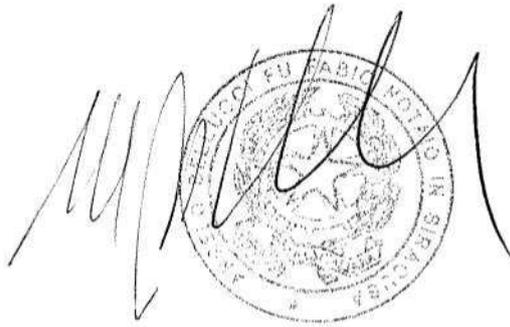


SPECIFICA

Carta bollata	207
Scrittura	5,6
Repertorio	0,4
Tassa Registro	111,7
Onorario	223,7
Tassa Archivio	22,4
Totale €	438,8

È copia autentica della copia in formato digitale che si rilascia
per uso di legge

Siracusa, il 29/04/2024



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. M. M.', written over a circular official seal. The seal contains the text 'MUNICIPIO DI SIRACUSA' and 'COMUNE DI SIRACUSA' around the perimeter, with a central emblem. The signature is written in a cursive, somewhat stylized manner.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 23.04.2024, presso il bene oggetto della
 procedure, sono intervenuti:

- Ing. Nicola Fuler, in qualità di esperto per la
 stima;
- [redacted], in qualità di direttore
 esecutivo;

per effettuare le misurazioni verifiche per
 rispondere ai quesiti posti dal G.E.

È il proceduto alla verifica della conformità
 esistente e ad effettuare la documentazione
 del prefere.

Comitale, 23.04.24

[redacted]
 [redacted]
 Nicola Fuler



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____

VALIDO FINO AL: _____



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari
- Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: Siracusa
 Indirizzo: via dell'Iris n.13
 Piano: piano 1
 Interno: _____
 Coordinate GIS: Lat. 36585114 Long. 15121384

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: _____
 Superficie utile riscaldata (m²): 65
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 190
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Siracusa		Sezione	Foglio	157	Particella	702
Subalterni	da	7	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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA E

149,8

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B
76,0

Se esistenti:

E
149,8



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2003	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>149,8</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1267	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>8,6</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>31,2</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	458	m ³
S - Superficie disperdente	291	m ²
Rapporto S/V	0,64	
EP _{H,nd}	83,9	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,008	-
Y _{IE}	0,36	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,73	η _H	0,0	114,3
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,30	η _W	8,6	35,5
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η _{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Empty box for reporting information on energy performance improvement opportunities.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Nicola Ferla
Indirizzo	via monti iblei 4
E-mail	nicola.ferla@ordineingegnerisiracusa.it
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Siracusa
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esse incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè 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

È 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
Ai 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 29.04.2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



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:



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	FONTE 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.