
TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA
N.291/2018 R.E.I.

Creditore procedente

Parte resistente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Chiara Salamone

CTU
Dott. Ing. Sergio Franzó

Sommario

Premessa.....	3
Sopralluogo.....	3
Riferimenti catastali e confini.....	4
Coordinate G.P.S. del condominio.....	4
Lotto unico.....	4
Verifica della regolarità urbanistica.....	5
Attestato di prestazione energetica.....	6
Descrizione analitica dell'unità immobiliare.....	6
Calcolo della superficie netta.....	7
Calcolo della superficie commerciale.....	8
METODI DI STIMA (Unità abitativa).....	8
1° - Stima a valore di mercato o per comparazione.....	8
2° - Stima analitica in funzione del reddito.....	8
Formalità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.....	11
Ispezione ipotecaria.....	12
Posizione economica dei debitori rispetto al condominio.....	12
Conclusioni.....	12

Premessa

Con decreto del Giudice delle esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone, del 13.07.2019, il sottoscritto dott. ing. Sergio Franzò veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 281/2018 R.E.I. ed invitato in cancelleria per il conferimento dell'incarico.

In data 24.07.2019 lo scrivente firmava il verbale di giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.

In data 11.09.2019, il sottoscritto CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa per richiedere la documentazione catastale, comprendente la planimetria, l'estratto di mappa e la visura storica (vedasi allegato) relative alla u.i.u censita al N.C.E.U. al F.32 p.lla 999 sub 32.

Sopralluogo

Il CTU fissava le operazioni peritali per il giorno 28.11.2019 dandone comunicazione alle parti, tramite pec al legale del creditore procedente avv. Alberigo Panini, all'avvocato domiciliatario Francesco Chiappa, al custode nominato dal Tribunale avv. Maria Simonelli e a mezzo Raccomandata n.05261423836-7 al sig. i. 05261423835-5 alla sig.ra 'a entrambi debitori eseguiti.

A causa di sopraggiunti impegni improrogabili del CTU, le operazioni peritali, già fissate, sono state differite alla data 03.12.2019 alle ore 16,00.

Il predetto differimento veniva comunicato a mezzo pec al legale del creditore procedente avv. Alberigo Panini, all'avv. Francesco Chiappa, al custode avv. Maria Simonelli e tramite comunicazione telefonica ai sigg.ri davano allo scrivente CTU la disponibilità all'accesso ai luoghi per la nuova data fissata (vedasi allegati).

Alla data ed all'ora stabilita, il sottoscritto CTU, si recava nella via Calabria n.14 scala E interno 1 per l'inizio delle operazioni peritali.

Nei luoghi erano presenti i signori che hanno presenziato per l'intero svolgimento delle operazioni peritali.

Preliminarmente è stata eseguita una ricognizione generale dell'appartamento, quindi, si è dato corso ai rilievi fotografici (vedasi allegato) e metrici .

Le suddette operazioni terminavano alle ore 17.15 con la redazione e la firma del verbale (vedasi allegato).



Si fa rilevare che il CTU ha effettuato un secondo sopralluogo, in data 23.01.2020, per l'integrazione di ulteriori dati metrici e dati tecnici degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Riferimenti catastali e confini

Si precisa che i dati catastali riscontrati nella documentazione estratta dal CTU all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Coordinate G.P.S. del condominio

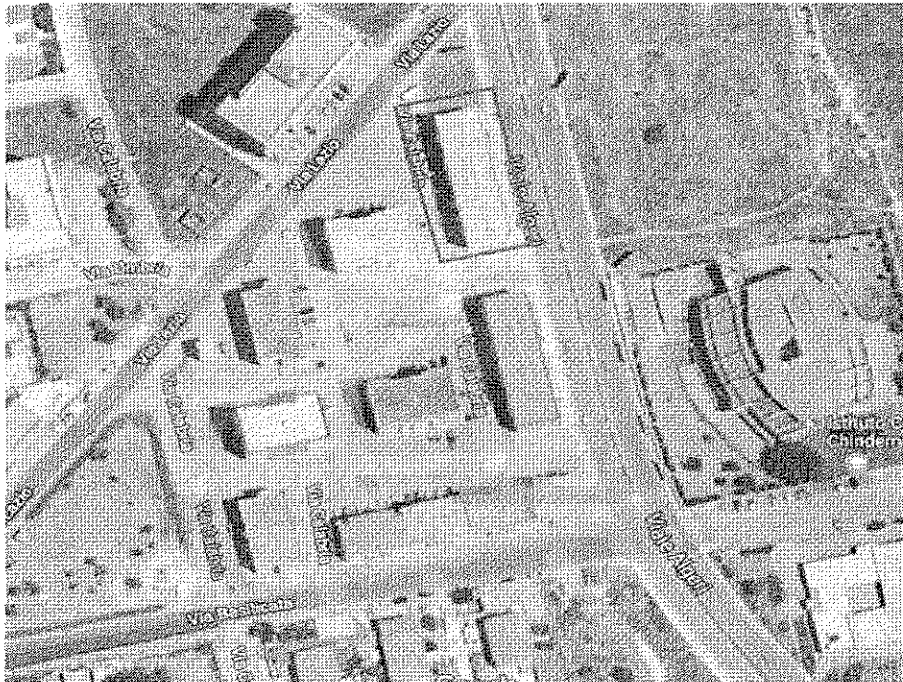
Le coordinate GIS del fabbricato condominiale in prossimità del civico n.12 sono: Latitudine 37,087703; Longitudine 15,296242.

Lotto unico

F.32 p.IIIa 999 sub 32:

- abitazione: categoria A/4 classe 2° vani catastali 5,5 rendita catastale € 218,72.

L'appartamento confina a nord con altro proprietario e vano scala, a est, sud e ovest rispettivamente con via Calabria, via Calabria e con via Algeri.



Vista aerea del corpo di fabbrica di cui l'unità immobiliare fa parte (Google maps ©)

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato condominiale, è ubicata a piano terra della palazzina con ingresso dal civico n.14 scala E di via Calabria in Siracusa.

La proprietà si trova in zona eccentrica, ma sufficientemente collegata con i servizi pubblici di trasporto, con gli esercizi commerciali, un po' distante da uffici e servizi di interesse pubblico.

Il bene oggetto di stima, dai dati riportati nel titolo di proprietà, costituito dall'atto di compravendita sottoscritto in data 05.10.2004 a rogito Notaio Dott.ssa Concetta Messina (vedasi allegato), è intestato ai signori

--

coniugati in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di stima alla data del sopralluogo è abitata dai debitori.

Verifica della regolarità urbanistica

Con istanza indirizzata al settore edilizia privata dell'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, protocollata in data 03.10.2019 il CTU ha richiesto ai competenti uffici la documentazione per la verifica della regolarità urbanistica del bene.

Dopo ripetute ricerche negli archivi comunali da parte degli impiegati, non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al corpo di fabbrica, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, nè tra la documentazione digitalizzata, nè tra quella cartacea.

Il predetto corpo di fabbrica, unitamente ad alcune palazzine adiacenti, richiamano per tipologia costruttiva quella di edilizia economica e popolare realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari, quindi, si è ritenuto di acquisire la documentazione interpellando il predetto ente.

In data 17.01.2020 lo scrivente CTU ne richiedeva la documentazione con apposita istanza (vedasi allegati).

In data 23.01.2020 il competente ufficio dell'I.A.C.P. ha rilasciato un'attestazione (vedasi allegati) nella quale dichiarava che:

- *Che il progetto in parola, riguardante la costruzione di n. 96 alloggi popolari venne redatto il 20/10/1955 dagli Ing. Luigi La Ciura e Giuseppe Bonaiuto.*

- *Che detto progetto venne altresì approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici ovvero dal competente Provveditorato Regionale ai LL.PP. con nota del 31/10/1956 n. 42648;*

- *Che i lavori inerenti l'intero complesso edilizio, ivi compresa la palazzina di cui alla scala "F", vennero ultimati il 20/07/1961 e collaudati il 03/08/1962.*

- Che dalle ricerche d'archivio non si sono rinvenuti documenti relativi all'autorizzazione edilizia e all'abitabilità.

Pertanto, neanche l'I.A.C.P. ha rinvenuto alcuna documentazione; dall'attestazione rilasciata, in ogni caso, sono state fornite notizie più circostanziate sul complesso di palazzine di via Calabria n.14 in Siracusa.

In data 31.01.2020 il competente ufficio del Comune di Siracusa ha rilasciato un documento (vedasi allegato) nel quale ha attestato:

che, a seguito di ricerche effettuate negli archivi digitali questo Settore, non è stata rinvenuta la documentazione relativa all'Immobile sito a Siracusa in via Calabria n° 14 piano terra int. 2, in testa alla ditta

Per lo stesso immobile non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Oltre a quanto sopra riferito e documentato attraverso le certificazioni acquisite nei deputati uffici ed enti, null'altro si può aggiungere in ordine alla regolarità dell'immobile oggetto di stima.

Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare *de qua*, F.32 p.lla 999 sub 32, dalla visura effettuata nel catasto energetico fabbricati C.E.F.A., risulta essere sprovvista attestazione APE, pertanto, si è proceduto alla sua redazione.

In relazione alle caratteristiche costruttive del fabbricato, alla tipologia dei materiali da costruzione utilizzati, alle caratteristiche plano-volumetriche, alla tipologia degli infissi di cui è dotato, alle caratteristiche degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e di raffrescamento, la classe energetica che ne è emersa, come da certificazione cui si rimanda (allegato) risulta essere la **E**.

Si allega, alla presente relazione unitamente all'A.P.E., la ricevuta di avvenuto deposito al catasto energetico della Regione Sicilia (C.E.F.A.) del predetto attestato.

Descrizione analitica dell'unità immobiliare

La palazzina, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, consta di tre piani fuori terra e, dalla documentazione rilasciata dall'IACP si rileva che è stata ultimata nell'anno 1961 e collaudata nel 1962.

Da osservazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi all'interno dell'u.i., la presenza di importanti murature perimetrali e di spina, lascia supporre una struttura realizzata prevalentemente in muratura portante.

L'unità abitativa consta di ingresso, disimpegno, due camere da letto, cucina, soggiorno, w.c., bagno.

La porta d'ingresso dell'abitazione, è del tipo blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi in legno, con vetri semplici sono dotati di un sistema di oscuramento con persiane esterne in legno; la pavimentazione in gres, l'altezza interna è di 2.90 metri, l'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico.

L'unità immobiliare è da ritenere in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si riscontrano, tuttavia, diffuse chiazze di umidità di risalita in quasi tutti i vani sia nelle murature di partizione che nelle tompagnature fino ad una altezza media di 50 cm dalla pavimentazione, altre tracce di umidità non sono riscontrabili, in quanto occultate dalla presenza di una sottili contropareti di rivestimento.

Le predette tracce di umidità, hanno causato l'ammaloramento parziale degli intonaci.

I lavori per il risanamento delle porzioni di intonaco degradati verranno quantificati unitamente a quelli di ri-tinteggiatura delle pareti, essendo queste ultime realizzate con tonalità cromatiche diverse dal bianco.

Calcolo della superficie netta

ingr.	4.40mq
disimpegno	4.10 mq
cucina	9.60 mq
soggiorno	17,50 mq
camera matrimoniale	17.40 mq
camera	11.60 mq
bagno	4.20 mq
w.c.	<u>3.20 mq</u>
sup. netta	72.00 mq
balcone	3.20 mq



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità abitativa è stata ottenuta considerando la superficie interna a lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali, questi ultimi, per la metà se in comune con altre unità immobiliari, e per intero se di proprietà esclusiva, pari a 97.10 mq.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive, si considera una superficie omogeneizzata per balconi, nel caso in cui dette pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, verrà calcolata nella misura del 30% della loro superficie fino a 25 mq e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25 mq.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di 97.10 mq, cui si aggiunge la superficie omogeneizzata del balcone pari a $3.20 \times 0,30 = 0.96$ mq, per un totale complessivo di $97.10 \text{ mq} + 0.96 \text{ mq} = 98,06 \text{ mq}$, che si arrotondano a **98.10 mq**.

*METODI DI STIMA***1° - Stima a valore di mercato o per comparazione**

Da indagini effettuate nella zona è stato possibile accertare che in libere contrattazioni di compravendite, per fabbricati aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori unitari oscillano tra 500,00 €/mq e 700,00 €/mq.

Ai fini del calcolo di stima, si considera il valore unitario di 600,00 €/mq, tenuto conto della zona di ubicazione e tipologia del fabbricato, delle rifiniture, dello stato manutentivo e conservativo.

Pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$98,10 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 58.860,00 \text{ €}$$

2° - Stima analitica in funzione del reddito

Trattandosi di immobile non locato sono stati eseguiti accertamenti, anche presso agenzie immobiliari, per risalire ai redditi di immobili locati nelle zone circostanti aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' emerso, che le pigioni oscillano tra 250,00 € e 400,00 €, mensilmente anticipate, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione si è ritenuto equo fissare il canone di locazione presunto, pari a 300,00 € mensili.

Quanto sopra premesso segue il procedimento estimativo:

Calcolo del reddito lordo normale ragguagliato in misura annua posticipata:

Fitto anticipato mensile dell'appartamento di 300,00 €;
 $300,00 \text{ €} \times 12 = 3.600,00 \text{ €}$

Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

- manutenzione e perpetuità;
- assicurazione incendi;
- sfitti ed inesigibilità;
- imposte comunali ed erariali;
- direzione ed amministrazione.

La percentuale per tutte le spese predette, ammonta al 30%, del reddito lordo, e pertanto si ha:

$$3.600,00 \text{ €} \times 0.30 = 1.080,00 \text{ €}$$

Reddito netto $3.600,00 \text{ €} - 1.080,00 \text{ €} =$	2.520,00 €
---	------------

Capitalizzazione del reddito netto:

Da accurati accertamenti fatti al fine di ricercare il saggio medio di capitalizzazione nel Comune ove è sito il fabbricato, con particolare riguardo nella zona di ubicazione, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3% al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (rifiniture, stato conservativo e manutentivo, esposizione, ecc.) e le caratteristiche estrinseche quali ubicazione, centralità, collegamento con servizi pubblici e di trasporto, ecc. si è ritenuto congruo ed aderente alle suddette caratteristiche la capitalizzazione al saggio del 4,0% e pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

2.520,00 € / 0.04 =	63.000,00 €
---------------------	-------------

I valori trovati con i 2 metodi di stima si differenziano di quantità accettabili, per cui il valore finale è il risultato della media degli stessi:

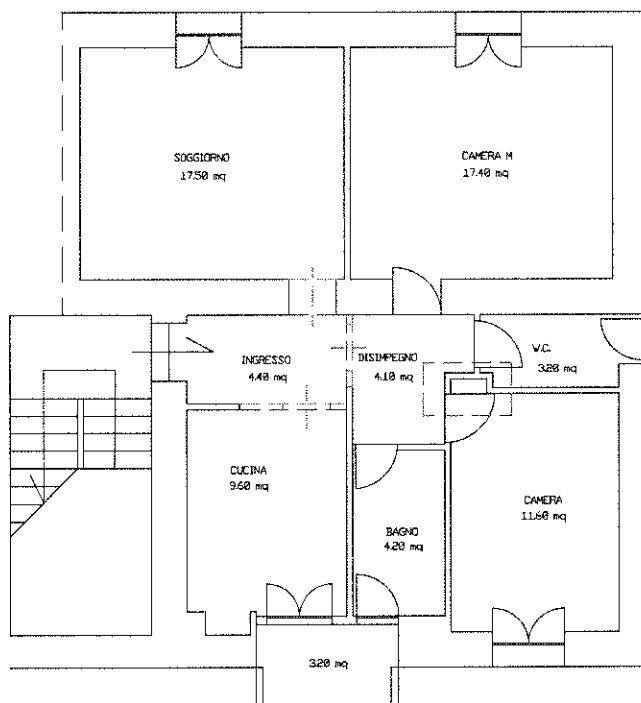
$(58.860,00 \text{ €} + 63.000,00 \text{ €})/2 =$ **60.930,00 €**

Detrazioni a valore capitale

Le detrazioni a valore capitale da effettuare sul valore di stima economica dell'unità abitativa riguardano:

- l'aggiornamento della planimetria catastale a causa di piccole difformità nelle tramezzature rispetto alla planimetria presente in catasto. Per l'aggiornamento di detta planimetria, le spese e le competenze tecniche si quantificano forfettariamente in € 500,00;

Planimetria attuale. In rosso, porzioni di modifiche e/o eliminazione di tramezzature rispetto alla planimetria depositata in catasto.



- la pratica finalizzata all'ottenimento dell'abitabilità dell'unità immobiliare che risulta inesistente secondo l'attestazione rilasciata dall'UTC di Siracusa, per la quale, spese e competenze tecniche si quantificano forfettariamente in 800,00 €;
 - lavori di ripristino dell'intonaco ammalorato e di ritinteggiatura delle pareti quantificati con il prezzario della Regione Sicilia vigente, in 2.500,00 €.
- I sopra richiamati interventi ammontano a complessivi **3.800,00 €**.



Formalità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

Per le sopra richiamate formalità si fa riferimento alla relazione notarile allegata al fascicolo che a seguire si riporta:

(Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. allegata al fascicolo)

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa in data 11-07-2018 al n. 11253 del registro generale c n. 8049 del registro particolare, a favore di _____ sede Roma cf. _____ contro _____

Il sottoscritto Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

IMMOBILI

Bene in Siracusa, foglio 32 particella 999 sub. 32, A4 - abitazione di tipo popolare, vani 5,5, interno 2, piano T, Via Calabria n. 14
CERTIFICA QUANTO SEGUE

omissis.....

PROVENIENZA

L'immobile innanzi descritto (all'epoca censito al foglio 32 particella 1075 sub. 8) è pervenuto a _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale,

per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, a _____, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Messina Concetta, del 05-10-2004 rep. 29455/13229 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 08-10-2004 al n. 23378 del registro generale e al n. 15219 del registro particolare.

L'immobile innanzi descritto era pervenuto a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, a _____ nata a _____ il _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, per atto di donazione accettata, Notaio Messina Concetta, del 04-02-2004 rep. 28733 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 10-02-2004 al n. 2862 del registro generale e al n. 2039 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà, a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà, da _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,

_____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Messina Concetta, del 15-07-1994, rep. 15155 e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Siracusa il 03-08-1994 al n. 12409 del registro generale e al n. 9599 del registro particolare.

Bologna, 24-09-2018

Ispezione ipotecaria

Dall'ispezione dei registri immobiliari del 24.01.2020 eseguita sulla unità immobiliare (vedasi allegato) risulta quanto di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 11/07/2018 - Registro Particolare 8049 Registro Generale 11253 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio 2748 del 08/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risulta nessuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole successiva all'atto di pignoramento per cui è procedura.

Posizione economica dei debitori rispetto al condominio

Con riferimento alla posizione economica dei debitori eseguiti nei confronti del condominio, il CTU ha contattato telefonicamente l'amministratore pro-tempore del condominio di via Calabria n.14 scala E, richiedendo la documentazione contabile/debitoria relativa ai coniugi [redacted].

Detta richiesta è stata formalizzata con una prima pec del 17.01.2020.

Il CTU, in data 31.01.2020 inviava una seconda pec all'amministratore, al fine di sollecitare l'acquisizione della predetta documentazione contabile.

L'amministratore, giorno 03.02.2020 tramite pec, rassicurava lo scrivente CTU che avrebbe provveduto a trasmettere la documentazione contabile entro il 05.02.2020.

A tutt'oggi, il CTU, nonostante il sollecito, non ha ricevuto dall'amministratore del condominio alcuna documentazione contabile e, pertanto, non è in grado di riferire alcuna notizia sull'eventuale posizione debitoria dei soggetti eseguiti nei confronti dell'amministrazione condominiale.

Conclusioni

In premessa si richiamano le seguenti circostanze:

che negli archivi dell'Ufficio Tecnico di Siracusa e negli archivi dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa non è stata rinvenuta alcuna documentazione e/o elaborati grafici e/o certificazione di agibilità/abitabilità relativi al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima;

che l'I.A.C.P. ha rilasciato una attestazione nella quale riferisce:

- Che il progetto in parola, riguardante la costruzione di n. 96 alloggi popolari venne redatto il 20/10/1955 dagli Ing. Luigi La Ciura e Giuseppe Bonaiuto.

- Che detto progetto venne altresì approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici ovvero dal competente Provveditorato Regionale ai LL.PP. con nota del 31/10/1956 n. 42648;
- Che i lavori inerenti l'intero complesso edilizio, ivi compresa la palazzina di cui alla scala "F", vennero ultimati il 20/07/1961 e collaudati il 03/08/1962.
- Che dalle ricerche d'archivio non si sono rinvenuti documenti relativi all'autorizzazione edilizia e all'abitabilità.

che nell'atto di compravendita si dichiara:

...“l'edificio di cui fa parte l'appartamento sopra descritto è stato costruito anteriormente all' 1.9.1967.”

che in riferimento alla eventuale posizione debitoria dei soggetti eseguiti nei confronti del condominio di via Calabria n.14 piano terra scala E interno 1, non è stato possibile riferire alcuna notizia, in quanto l'amministratore, a tutt'oggi, a fronte delle reiterate richieste del CTU, non ha fatto pervenire alcuna documentazione. (vedasi pec allegate).

Oltre a quanto sopra riferito e documentato attraverso le certificazioni acquisite nei deputati uffici ed enti, null'altro si può aggiungere in ordine alla regolarità dell'immobile oggetto di stima.

Il sottoscritto CTU ritiene che:

il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Siracusa nella via Calabria n.14 piano terra scala E interno 1, distinta nel N.C.E.U. al foglio 32 p.lla 999 sub 32, categoria A/4 classe 2° vani 5.5, ammonta a **60.930,00 € - 3.800,00 € = 57.130,00 €, che in cifra tonda ammonta a 57.000,00 € (diconsi euro cinquantasettemila/00).**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa.

Siracusa, 10.02.2020

IL C.T.U.
Dott. Ing. Sergio Franzò

Si fa presente che entro 15 giorni dall'udienza le parti potranno fare pervenire delle note al CTU.

ALLEGATI

- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU;
- TITOLO DI PROPRIETA';
- ISTANZA DEL CTU DIRETTA ALL' UFFICIO TECNICO DI SIRACUSA;
- DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'UTC DI SIRACUSA;
- ISTANZA DEL CTU DIRETTA ALL' I.A.C.P. DI SIRACUSA;
- DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL' I.A.C.P. DI SIRACUSA;
- VISURA C.E.F.A – A.P.E. - RICEVUTA DI AVVENUTO DEPOSITO;
- ISPEZIONE IPOTECARIA;
- CORRISPONDENZA CON L'AMM.RE DEL CONDOMINIO;
- COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI.
- RICEVUTE DI AVVENUTA TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DEL CTU ALLE PARTI.



camera matrimoniale

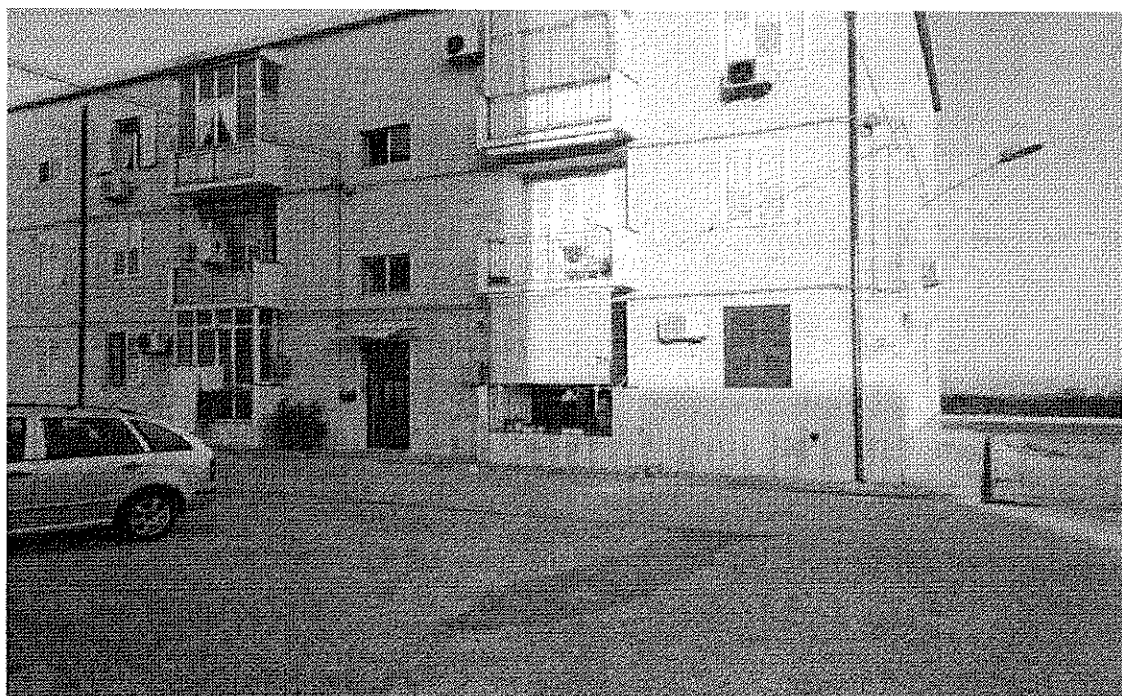


cucina

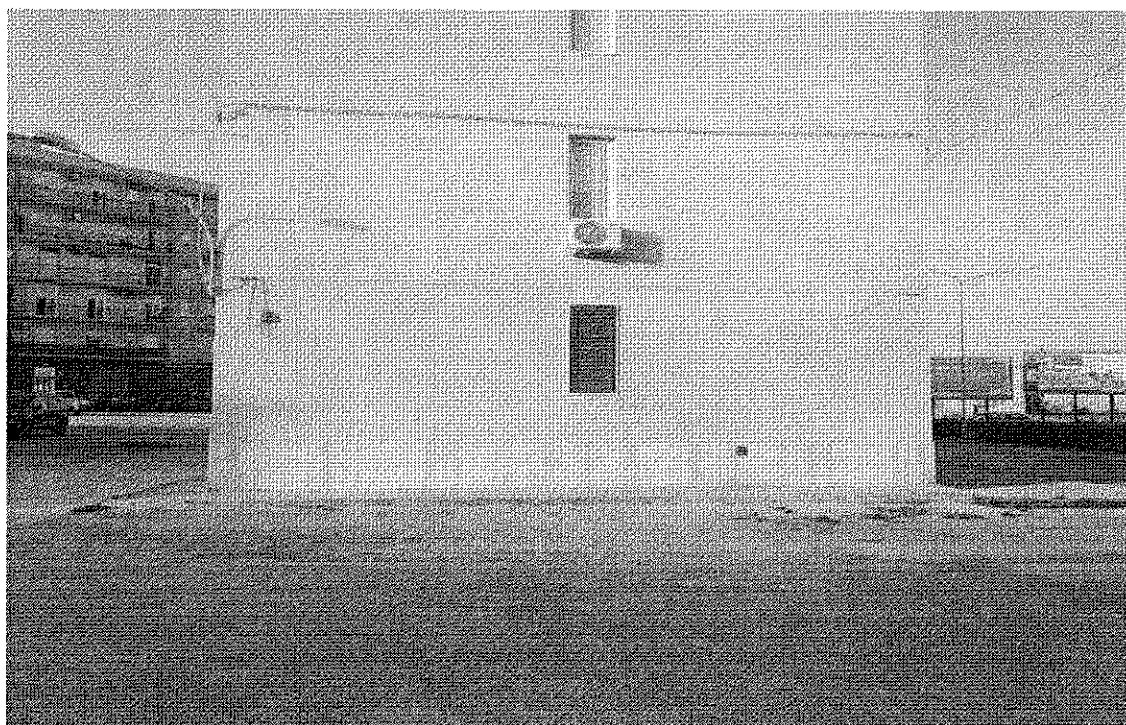


camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto est



Prospetto sud



Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio - Ufficio Provinciale - Direzione Provinciale di Siracusa
 Firmato Da: FRANZO SERGIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2512c9a231f14370e2eb44ad086d4af4

Forma 00 1) pro. s/a

Comune: SIRACUSA
 Foglio: 32 AT/A
 precedente: INC. SERGIO FRANZO
 Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 11-set-2019 9:41:44
 Procl. n. SR0059619/2019





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL: 31.12.2021



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

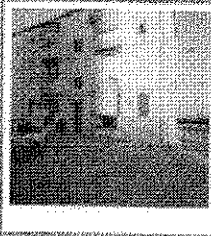
Oggetto dell'attestato

- 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
 Riqualificazione energetica
 Altro: Proc. esec. n. 291/2018 R.E.I. - Tribunale di Siracusa

Dati identificativi



Regione: Sicilia
 Comune: SIRACUSA
 Indirizzo: Via Catabria, n. 14 E
 Piano: T
 Interno: 1
 Coordinate GIS: 37,087261 ; 15,296129

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1961
 Superficie utile riscaldata (m²): 77,26
 Superficie utile raffrescata (m²): 77,26
 Volume lordo riscaldato (m³): 362,27
 Volume lordo raffrescato (m³): 362,27

Comune catastale		SIRACUSA		Sezione		Foglio		Particella	
Subalterni	da 32 a 32	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni									

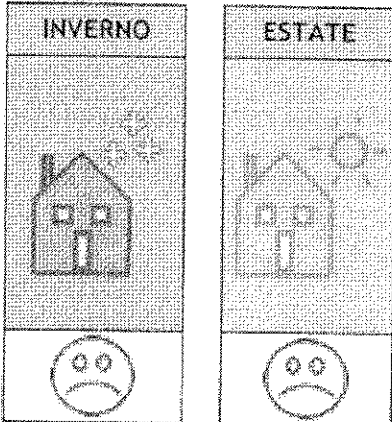
Servizi energetici presenti

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

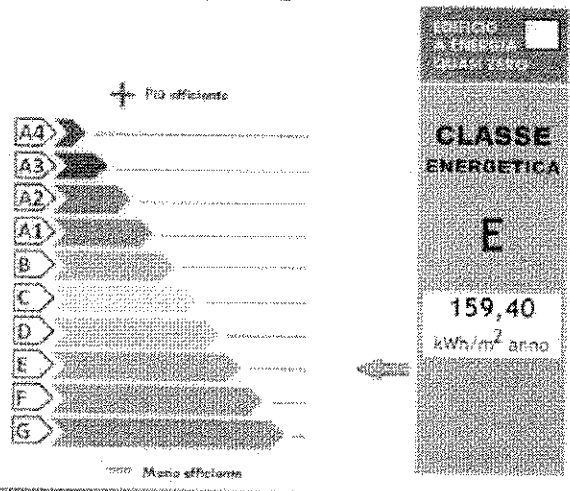
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



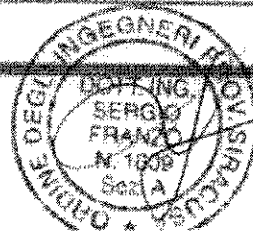
Riferimenti

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

se nuovi:

B

81,34 kWh/m² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31-12-2021



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	Indice di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2.489,30 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 159,40
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	751,96 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 15,14
<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	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 34,14
<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.

RIVALUTAZIONE 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					D 135,12 kWh/m ² anno 16 anni
REN2					
REN3	Rimozione dell'impianto/i caldaia a metano, Pompa Di Calore e installazione dei seguenti nuovi impianti: Caldaia a condensazione	No	15,7	D - 135,12	
REN4					
REN5					
REN6					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31.12.2021

APPE

ALTERNATIVE ENERGETICHE GENERALI

Energia esportata

0,00 kWh/anno

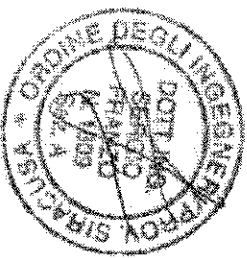
Vettore energetico:

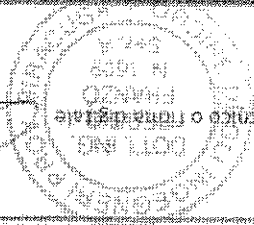
ALTERNATIVE ENERGETICHE GENERALI

V - Volume riscaldato	362,27	m ³
S - Superficie disperdente	239,66	m ²
Rapporto S/V	0,66	
EP _{Heating}	41,9	kWh/m ² anno
Absolute/Asp. utile	0,05	
Y/E	0,17	W/m ² K

ESATTORE DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice calcolo rapporto impianto termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{Heating} kWh/m ² anno	EP _{Heating} kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	Pompa Di Calore	n.d.		Elettricità	2,6	0,515	0,8	80,5
Climatizzazione estiva	Pompa Di Calore Pompa Di Calore	n.d. n.d.		Elettricità Elettricità	2,0 3,5	0,499	12,4	51,5
Prod. acqua calda sanitaria	caldaie a metano	0		Gas naturale (metano)	24,3	0,840	1,9	27,4
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa Di Calore Pompa Di Calore	n.d. n.d.		Elettricità Elettricità	2,0 3,5			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





Sergio Franzo

Data di emissione 03/02/2020

Firma e timbro del tecnico o firmataria

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 casi come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No
Il software utilizzata risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo del risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/livello sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APET?	SI
--	----

SOPRALUOGHI E PARTI DI INGRESSO

Informazioni aggiuntive	
Dichiarazione di indipendenza Conoscitore delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di Ordine/iscrizione ALBO INGEGNERI SIRACUSA 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 certificato per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" visto l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 18 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Nome e Cognome / Denominazione	SERGIO FRANZO
Indirizzo	Via Adda, 33 - 96100 - SIRACUSA (SR)
E-mail	sergiofranzo@gmail.com
Telefono	3929103161
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	ALBO INGEGNERI SIRACUSA
<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato <input type="checkbox"/> Organismo / Società	

SOGGETTO CERTIFICATO

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.

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, considerate le condizioni geometriche, termofisiche, climatiche, igrometriche e di esposizione ecc. al fine di migliorare il rendimento energetico generale si consiglia il seguente intervento migliorativo: sostituzione della caldaia esistente con altra, sempre a metano, a condensazione.

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31/12/2021

ARUBAPPEC S.P.A.



ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 31/12/2021

APPE

APPE

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. 21).

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 il rigo dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgi, 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	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.

