



**INDICE**

---

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Premessa</b>   | <b>2</b>   |
| <b>2. Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</b> | <b>4</b>   |
| <b>3. Allegati</b>   | <b>6</b>   |
| Allegato 1   | Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali |
| Allegato 2   | A.P.E. LOTTO 1   |
| Allegato 3   | A.P.E. LOTTO 2   |



## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. [REDACTED] e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 07/11/2022 (notifica in pari data) incarico dal dott. Luca MERCURI, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.80/2022 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

In particolare in relazione al punto 11) del quesito, viene chiesto "**la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00**".

In sede di operazioni peritali, l'esecutata ha riferito di non essere in possesso del libretto di impianto per entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Con PEC del 18/11/2022, considerato che in sede di sopralluogo la debitrice si è impegnata a produrre idonea documentazione, lo scrivente ha comunicato al difensore degli esecutati la documentazione richiesta e di seguito elencata:

- Relativamente all'immobile sito nel comune di **Catanzaro** al viale De Filippis n.96, complesso "Parco Millefiori" e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 64, particella 329, subalterno 126:
  - Titolo di proprietà del bene;
  - Titoli edilizi relativi alla realizzazione delle chiusure presenti sulla terrazza e sul balcone;
  - Libretto di impianto e rapporto di controllo aggiornato;
- Relativamente all'immobile sito nel comune di **Caraffa di Catanzaro** alla via Matteotti snc e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 6, particella 1029, subalterno 1:
  - Titolo di proprietà del terreno sul quale è stato edificato il bene;
  - Titolo edilizio relativo alla realizzazione del fabbricato;
  - Libretto di impianto e/o documentazione relativa al termocamino.

Con PEC del 13/12/2022, facendo seguito alla richiesta documentale effettuata in data 18/11/2022, lo scrivente ha invitato il difensore degli esecutati a fornire riscontro.

Con PEC del 13/12/2022 il difensore degli esecutati a fornire riscontro ha comunicato quanto segue:

*"A riscontro della pregiata Sua sotto riportata, Le significo che, ad oggi, gli esecutati non sono riusciti a rinvenire alcuno dei documenti richiesti".*

Preso atto di quanto sopra, con particolare riferimento agli impianti, è risultato necessario far predisporre, da tecnico qualificato, idoneo libretto di impianto, essendo quest'ultimo propedeutico al deposito dell'A.P.E. presso il portale regionale SIAPE (cfr. art. 6, 18 c. 5, d.lgs. 192/2005 s.m.i.).

- ✚ In data 03/01/2023 lo scrivente ha inoltrato al Giudice istanza ad avvalersi della ditta Termotec di Cristian De Santis, quale ausiliario dell'Esperto Stimatore, per la predisposizione dei libretti di impianto, ovvero di essere autorizzato alla spesa di € 440,00 oltre IVA giusto preventivo n.1 del 03/01/2023 della suddetta ditta (*Alliegato 1*). L'istanza è stata autorizzata dal G.E. con provvedimento del 02/02/2023.



- ✚ In data 26/01/2023 è stata richiesta proroga di giorni 30 (trenta), a far data dall'autorizzazione dell'istanza di autorizzazione ausiliario per la predisposizione dei libretti di impianto, per il deposito degli A.P.E.. L'istanza è stata autorizzata dal G.E. con provvedimento del 02/02/2023.
- ✚ In data 09/02/2023 lo scrivente ha inoltrato alle parti, a mezzo PEC, la comunicazione di sopralluogo previsto per il 16/02/2023 alle ore 9:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Catanzaro ed a seguire presso quello sito in Caraffa di Catanzaro. L'effettuazione del sopralluogo è un obbligo di legge.
- ✚ In data 13/02/2023 il difensore degli esecutati ha inviato a mezzo PEC, richiesta di differimento operazioni peritali, essendo gli stessi fuori sede per problemi di salute.
- ✚ In data 13/02/2023 è stato concesso il chiesto differimento ed è stato invitato l'Avv. Domenico FIMIANO a notificare tempestivamente lo scrivente in merito al rientro in sede dei suoi assistiti (esecutati) e dunque alla possibilità di espletare le operazioni peritali con sopralluogo.
- ✚ In data 02/03/2023 il difensore degli esecutati ha inviato a mezzo PEC, richiesta di ulteriore differimento operazioni peritali, essendo gli stessi ancora fuori sede per problemi di salute.
- ✚ In data 02/03/2023 è stata richiesta proroga di giorni 60 (sessanta), per il deposito degli A.P.E. con nuovo termine previsto per il 03/05/2023. L'istanza è stata autorizzata dal G.E. con provvedimento del 07/03/2023.
- ✚ In data 10/03/2023 con nota inviata a mezzo PEC, è stato invitato il difensore degli esecutati a notificare tempestivamente lo scrivente in merito al rientro in sede dei suoi assistiti e dunque alla possibilità di espletare le operazioni peritali con sopralluogo.
- ✚ In data 28/03/2023 lo scrivente ha inoltrato alle parti, a mezzo PEC, la comunicazione di sopralluogo previsto per il 31/03/2023 alle ore 9:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Catanzaro ed a seguire presso quello sito in Caraffa di Catanzaro.
- ✚ In data 31/03/2023 alle ore 9:00 lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro ed alle ore 10:15 si è recato presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Caraffa di Catanzaro. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:
  - ██████████ in qualità di debitore esecutato
  - Cristian DE SANTIS in qualità di legale rappresentante e tecnico della ditta T ██████████  
██████████

Si è proceduto con le attività di cui al preventivo n.1 del 03/01/2023 della ditta T ██████████  
██████████. Al termine del sopralluogo (ore 13:10) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica (*Allegato 1*).



## 2. Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'Art. 3 del DLgs 192/05 come modificato dalla Legge 90/13 le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300-1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300-2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300-3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300-4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici - *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM\_v.52.00e**

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2012, UNI/TS 11300-4:2013, UNI/TS 11300-5:2013, UNI/TS 11300-6:2013 ed alla UNI EN 15193:2008 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 - **Certificato n.82 del 11/10/2018** (Allegato 2).

In data 18/04/2023 la ditta [REDAZIONE] ha consegnato allo scrivente i libretti di impianto (Allegato 2). Gli originali dei libretti di impianto verranno consegnati al Custode Giudiziario.

Lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore (codice professionista assegnato n. 809), ha provveduto al deposito presso il portale SIAPE Calabria, degli A.P.E.:

- attestato codice n.7902323000111973 del 24/04/2023 – immobile sito in Catanzaro
- attestato codice n.7901723000112309 del 27/04/2023 – immobile sito in Caraffa di Catanzaro

Gli A.P.E. redatti sono riportati nell'Allegato 2.

Catanzaro, lì 27 aprile 2023

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



### 3. Allegati

---

- Allegato 1 Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
- Allegato 2 A.P.E. LOTTO 1
- Allegato 3 A.P.E. LOTTO 2

