

Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 87/2022

TRA

REINVEST S.r.l., con Sede legale in Milano, quale mandataria di RE START 1 SPV s.r.l.
(Avv. Gianluca de Lima Souza)

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA - CTU

Caltanissetta Li, 26/04/2023

IL C.T.U.

Ing. Emma Sebastiano Alberto



Sommario

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 03
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 04
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 05
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	Pag. 05
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 05
4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente.....	Pag. 07
4.1. Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica di pignoramento.....	Pag. 08
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato - visura camerale società eseguita.....	Pag. 08
5.1 Visure Camerali.....	Pag. 09
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 09
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 10
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 10
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 11
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 11
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 12
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc.....	Pag. 12
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 12
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 13
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 13
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.....	Pag. 13
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima - Fabbricati.....	Pag. 14
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 15
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 15
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 17
11. Elenco degli Allegati.....	Pag. 19



Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 87/2022

TRA

REINVEST S.r.l., con Sede legale in Milano, quale mandataria di RE START 1 SPV s.r.l. (P.IVA 10522320968).

(Avv. Gianluca de Lima Souza)

CONTRO

Premesso che:

- all'udienza del 22/03/2023 il sottoscritto Ing. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 24/03/2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico ed ha inviato comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 04/03/2023.
- in data 04/03/2023, hanno avuto inizio le operazioni peritali nel cespite indicato nell'atto di pignoramento casa unifamiliare per civile abitazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Tipologia: Abitazione di tipo popolare al foglio: 29, partic.: 396, subalterno: 1 costituita da tre livelli, piano terra, primo e secondo, di titolarità dell'esecutato [REDACTED]

ed in virtù della comunione dei beni

- di proprietà della moglie dell'esecutato Signora [REDACTED] Verbale di sopralluogo (Allegato 1).
- in data 12/04/2023 il CTU trasmetteva a mezzo PEC "la bozza" della propria relazione di CTU alle parti in causa e per raccomandata a.r. agli esecutati (Allegato 10). Assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia reperendo le informazioni necessarie e la documentazione a supporto presso gli enti preposti.

In data 26/04/2023 il CTU trasmette la presente perizia "definitiva" per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Caltanissetta Sez. Esecuzioni Immobiliari non ricevendo alcuna osservazione dalle parti.

DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1

Il bene oggetto della presente stima è ricadente nel Comune di Mussomeli (CL) a circa 50 Km. dal capoluogo nisseno.

- Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39,

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

LOTTO UNICO:

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra sito in Mussomeli (CL) in via Tommasino di Bartolo n. 13,

- Quota (1/2) di proprietà del

ed in virtù della comunione dei beni:

- Quota (1/2) di proprietà della moglie dell'esecutato Signora

di fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39,

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Si attesta per il Fabbricato, come meglio sopra individuati, l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

CRITICITÀ - Evidenze accertate:

Da una attenta analisi dello stato di fatto, NON è possibile attestare conformità catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra le planimetrie depositate al catasto ed allegate alla presente relazione ed i luoghi visitati dal CTU.

Occorre procedere con denuncia di variazione catastale per variazioni interne e ristrutturazione ed ampliamento.

Pertanto come evidenziato nel calcolo finale del valore di stima del lotto, il futuro acquirente dovrà regolarizzare la posizione catastale. Si prevede, pertanto, una spesa complessiva di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Inoltre da punto di vista urbanistico, essendo il fabbricato costruito ante 1967 e non essendo stati rintracciati atti autorizzativi successivi, l'acquirente dovrà sanare il piano interrato ed il piano secondo, quest'ultimo risulta in parte modificato nelle altezze interne con la realizzazione di una piccola terrazza coperta.

Dal punto di vista urbanistico NON è possibile attestare la conformità urbanistica, per la regolarizzazione urbanistica è stimata una spesa di Euro 9.000,00 (novemila/00) compresa della demolizione e ripristino delle altezze del sottotetto al piano secondo.

Le regolarizzazioni sopra evidenziate potranno essere effettuate dall'acquirente aggiudicatario entro i termini di Legge.

I costi sopra stimanti sono stati detratti dal valore del bene al fine di determinare il valore finale dello stesso.



1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI
Rif. Quesiti 15- 16 LOTTO

UNICO:

Verifica Urbanistica

Da un'attenta analisi degli elaborati del P. R. G. di Mussomeli (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata.

Verifica Catastale

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità dei predetti Signori:

- Signor [REDACTED] (1/2);
ed in virtù della comunione dei beni:
- [REDACTED]
(1/2);

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra sito in Mussomeli (CL) in via Tommasino di Bartolo n. 13, costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1- 2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39,
Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

**2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2
C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza del bene unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. (Allegato 4)

Localizzazione dei Beni	Destinazione Catastale	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Comune di Mussomeli prov. Caltanissetta. Via Tommasino di Bartolo n. 13	Fabbricati Foglio 29 Particella 396 Sub. 1	Abitazione Cat. A/4 Consistenza 95mq.

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- la situazione della **proprietà** risulta attualmente invariata;
- non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio Dott.ssa Teresa di Girolamo iscritto nel Distretto Notarile di Reggio Emilia (Allegato 5)

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra sito in Mussomeli (CL) in via Tommasino di Bartolo n. 13, costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39, Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:

[REDACTED]
ed in virtù della comunione dei beni alla moglie [REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di sopralluogo (Allegato 1).

a seguito di Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Gaspare Mazzara in Sommatino (CL) il 10 settembre 1992 repertorio 398, trascritto a Caltanissetta il 22 settembre 1992 ai numeri 10491/8844 (Allegato 6) da:

Con detto atto le parti sopra evidenziate hanno venduto ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] che hanno comprato, il seguente bene:

“Casa vecchia costruzione sita in Mussomeli nella via Tommasino di Bartolo, vicolo I n.13, composta di due vani al piano terra, di due vani ed accessorio al piano primo e di due vani ed accessorio al piano secondo; confinante con detta via Tommasino di Bartolo, con la proprietà Lo Manto Pietro e con cortile.
In catasto alla partita 1002028, foglio 29, particella 396/1, Vicolo Primo T. Di Bartolo n.13, p.T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 RCL 297.000 ”

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 12 gennaio 2023 ai numeri 321/292, a favore della società "RE START 1 SPV S.R.L." con sede in Milano, Codice fiscale 10523320968 e contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], dell'unità immobiliare sita in Mussomeli (CL), individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli con i seguenti dati:

- Foglio 29, part.IIa 396, sub 1, cat. A/4, CL 1, vani 4,5, superficie catastale totale 96 mq. totale escluse arre scoperte 95 mq, R.C. Euro 137,12 Via T. di Bartolo n.13 piano T-1-2.

STORIA IPOTECARIA:

Con atto di compravendita per Notaio Gaspare MAZZARA di Sommatino in data 10 settembre 1992. Rep. 398, trascritto a Caltanissetta il 22 settembre 1992 ai numeri 10491/8844, [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del cespite in oggetto.

STORIA CATASTALE:

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987, l'unità immobiliare in oggetto risultava censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 29 part. 396, sub 1 cat A/4 CL 1, vani 4,5 Rendita Euro 0,30, Via Tommasino di Bartolo n. 13 piano T-1-2.

Per variazione del quadro tariffario del giorno 1 gennaio 1992, l'unità immobiliare in oggetto veniva individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al Foglio Foglio 29. P.IIa 396, sub 1, cat. A/4, CL 1., Vani 4,5 Rendita Lire 297.000, Via Tommasino di Bartolo n. 13 piano T-1-2.

Per variazione del quadro Tariffario del 13 agosto 2002, l'unità immobiliare veniva individuata in Catasto del Comune di Mussomeli al foglio 29 p.IIa 396, sub 1, cat. A/a, cl 1, vani 4,5 R.C. Euro 137,12 Via Tommasino Di Bartolo n.13 piano T – 1-2.

Per variazione toponomastica richiesta dal comune in data 20 settembre 2011, pratica n. CL102769, in atti dal 20 settembre 2011.

Per variazione del 9 novembre 2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare veniva individuata in catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 29, p.IIa 396, sub 1, cat. A/4, CL.1, vani 4,5, superficie catastale totale 96 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq, R.C. Euro 137,12, Via T. di Bartolo n.13 piano T-1-2.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria.

Si allega il titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento (Allegato 6).

4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO

[Allegati 6]

Lotti – Beni Riferimento Relazione del Notaio Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia	Atti di provenienza a Allegati
<p><u>Lotto 1 – Unico</u></p> <p>- Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,89, Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.</p> <p>Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>a seguito di Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Gaspare Mazzara in Sommatino (CL) il 10 settembre 1992 repertorio 398, trascritto a Caltanissetta il 22 settembre 1992 ai numeri 10491/8844 (Allegato 6) da:</p>	<p>(Allegato 6)</p>

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

La composizione familiare, lo stato civile con l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio e tutte le informazioni sotto riportate sono state desunte dai certificati allegati e rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Mussomeli (CL), città di residenza degli esecutati (Allegato 7).

[REDACTED]

Residente dal 02/08/1992 fino ad oggi nell'abitazione oggetto della presente esecuzione
In Via T. di Bartolo Vicolo I Nr. 13

Coniugato con:

[REDACTED]



[REDACTED]
Residente dal 09/05/2002 fino ad oggi nell'abitazione oggetto della presente esecuzione
In Via T. di Bartolo Vicolo I Nr. 13

Hanno contratto il matrimonio il 22/11/1998 a BRAUNSHWEIG
NESSUNA ANNOTAZIONE (I coniugi risultano in regime di comunione dei beni)

FIGLIO

[REDACTED]

5.1 VISURE CAMERALI

Non sono state rintracciate società riconducibili all'esecutato

Amministratore Unico	NA
Sede legale:	NA
Azioni e Quote detenute	NA
Azioni e Quote detenute	NA
Partita I.V.A.:	NA
REA:	NA
Forma Giuridica	NA
Stato Attività	NA

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO

- Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39, il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il bene non è divisibile in natura ed è pignorato nella quota di 1/1 all'esecutato in piena Proprietà:

[REDACTED] DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]
Vedi nota atto di pignoramento notificato (Allegato 09).

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica [Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]



LOTTO UNICO

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso. (Allegato 2A – Localizzazione del bene)

Conformemente alla destinazione urbanistica, il bene in oggetto è un fabbricato cielo terra ad uso residenziale, costituito da un piano terra adibito a cucina- soggiorno con annesso bagno e scala di accesso ai piani superiori, piano primo adibito a camera da letto ed annesso bagno e scala di accesso ai piani superiori, secondo piano adibito camera con terrazzo.

Il fabbricato è prospiciente la via Tommasino di Bartolo e la via Paolo Valenza, mentre risulta confinate con ulteriori due proprietà private. (Allegato 2B – Report fotografico).

Il fabbricato È ABITATO dagli esecutati, lo stato di manutenzione è buono con altrettanto buone rifiniture interne.

La struttura portante è in muratura portante, i solai in laterizio e travetti in ferro, la copertura del fabbricato è ad una falda inclinata, il prospetto esterno risulta in discrete condizioni. L'interno il fabbricato è rifinito in gesso scagliola, il pavimento è in ceramica non di pregio, la scala interna rifinita in marmo e ringhiera con corrimano in ferro verniciato. L'impianto elettrico realizzato è del tipo sottotraccia. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Mussomeli non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90). L'impianto di riscaldamento non presente.

Il fabbricato è inserito in un'area della città vecchia, centro storico, non distante la chiesa madre di San Ludovico.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967, la planimetria catastale allegata mostra la data di accatastamento del fabbricato risalente al 1939.

Dal punto di vista urbanistico NON è possibile attestare la conformità urbanistica, in quanto risulta essere stato realizzato un piano seminterrato non presente nelle mappe catastali del 1939 ed il piano secondo risulta in parte modificato nelle altezze interne con la realizzazione di una piccola terrazza coperta. (Allegato 11 - Norme tecniche di attuazione PRG)

Inoltre, NON è possibile attestare conformità catastale, in quanto vi è corrispondenza tra planimetrie depositate al catasto ed allegate alla presente relazione ed i luoghi visitati dal CTU. Occorre procedere con denuncia di variazione catastale per variazioni interne e ristrutturazione ed ampliamento.

A parere dello scrivente C.T.U., il fabbricato oggetto di stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, le finiture del fabbricato interne sono buone e pongo il fabbricato in una fascia media rispetto al mercato immobiliare. (Report fotografico – All. 2).



CONSISTENZE DEL FABBRICATO sito in Via T. Di Bartolo n.13 – Mussomeli.

In accordo con quanto rilevato dall'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto, la consistenza complessiva del fabbricato cielo terra risulta essere pari a mq. 96 destinazione residenziale cat. A/4 Consistenza 4,5 vani

DATI CATASTALI:

Dati Catastali			Dati Classamento				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale [mq.]	Rendita
29	396	1	A/4	1	4,5 vani	96	Euro137,12

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere pari a mq. 95

7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento [Rif. Quesiti 8]

Per il LOTTO UNICO individuato ed i Beni ricadenti in essi, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi [Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

LOTTO UNICO

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare costituito da "un fabbricato cielo terra catastalmente di metri quadri 96, in catasto distinto al foglio 29 particella 396" è pervenuto agli esecutati dai Signori:



7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica [Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]

LOTTO UNICO

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Da un'analisi della zonizzazione del PRG il bene oggetto di stima ricade in "Zona A" Centro Storico. Le norme d'attuazione rispecchiano i contenuti della normativa urbanistica vigente in ambito nazionale e regionale, la destinazione residenziale è ammessa.

Il fabbricato è conforme all'attuale destinazione urbanistica.

Atti autorizzativi - Lotto unico:

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile è stato realizzato nel 1939 e pertanto risulta sfornito da titoli abilitativi alla costruzione essendo necessari per Legge successivamente al 1967. Nessun atto successivo è stato riscontrato negli archivi comunali.

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc. [Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]

LOTTO UNICO

Dalle indagini condotte si evidenzia che non risultano gravami relativamente a vincoli artistici, condominiali, diritti demaniali, censo. Si evidenzia il vincolo D.M. n. 1444 del 1968 definisce il centro storico come la parte del territorio comunale di più antica formazione, sottoposta a particolare tutela, per assicurare la conservazione di testimonianze storiche, artistiche e ambientali. Nella zonizzazione del piano regolatore, esso è indicato come "zona A".

Il fabbricato cielo terra si configura come un'unica unità immobiliare (casa isolata) non in condominio.



7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE
[Rif. Quesito 20]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale



Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato (Allegato 3).

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20230414-085012-02983**

CERTIFICATO VALIDO FINO AL 14/04/2033 (dieci anni dalla data di rilascio).

L'unità immobiliare risulta nella Classe energetica "G" con E_{pgl}, nren **378,44** Kwk/m² anno.

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

Da quanto è stato possibile accertare il bene non risulta locato alla data odierna e non vi è alcun contratto di locazione in essere. In data 24/03/2023 è stata effettuata la richiesta con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, entro i termini - L.241/90 e 15/2005, è giunta dall'ufficio competente che non risultano contratti di locazione a nome del [REDACTED] (Allegato 8).

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1,vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso

9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.



Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile o ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, dai quali è stato ricavato il valore espresso di Euro/mq. 400,00 per la destinazione residenziale.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:

-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a 20,00 euro mq annuo;

-tasso di capitalizzazione 4,50 %

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

Cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli (CL):

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento. Le aree periferiche risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3%, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8%.

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto in cui ricade il bene in oggetto, i valori sono compresi tra Euro/mq. 400,00 – 100,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 20,00 – 12,00 per la locazione.

9.2 Ricerca dei Comparables di stima (FABBRICATI – CASA UNIFAMILIARE) Lotto

unico

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39.

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell'Agenzia delle Entrate banca OMI:

Ai fini valutativi si sono effettuati naturalmente dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato.



Si riportadiseguitoquantorilevatodalportaledell’AgenziadelleEntratesezioneOMI,inriferimento ai valori di vendita e locazione.

Città Mussomeli -
(CL) Fascia/zona:
B4 Codice di zona:
Chiesa Madre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazioni d’uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Mi n.	Max.	Mi n.	Max.
Abitazioni Civili	180	270	0,8	1,2

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 500 ml. in cui ricade il bene oggetto di stima.

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni, è compreso tra i 400 Euro/mq ed i 100 euro/mq per la vendita, valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni/ case unifamiliari in buono stato di manutenzione nella zona.

Il valore sopra ricavato è stato adattato all’unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione, adattato ai valori di abitazioni unifamiliari sul mercato costituite da fabbricati con superfici abitative con caratteri distributivi simili.

Da un’un’ulteriore ricerca effettuata nella banca OMI, utilizzando la nuova funzione messa a disposizione per i tecnici “valori dichiarati in Atto di vendita Notarile”, i dati osservati risultano parametrati con i “vani catastali”.

Tenendo conto, come riportato nelle linee guida DOCFA dell’Agenzia delle Entrate, che i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) e che l’ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq., i valori ricavati adattati al fabbricato oggetto di stima confermavano i valori di vendita sopra espressi seppur non si siano rintracciate numerose transazioni di case unifamiliari e quelle poste in vendita non hanno lo standard costruttivo ed abitativo del bene oggetto di stima confermano i valori sopra esposti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.

10.1 Lotto Unico

Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Dai dati sopra ricercati con il Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. Il valore di riferimento da me utilizzato è:

- Euro/mq. 400,00 per la destinazione residenziale.

Dai dati sopra ricercati con il Metodo del Reddittuale ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a 20,00 euro mq annuo mentre per q. il tasso di capitalizzazione pari al 4,50 %

In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

VALORE DEL FABBRICATO - METODO DI MERCATO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	96,00 mq.	400,00	38.400,00
Valore Fabbricato			38.400,00

VALORE DEL FABBRICATO - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	96,00 mq.	20,00	1.920,00
Tasso di capitalizzazione			4,50%
Valore Fabbricato			42.666,67

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato del Lotto Unico costituito esclusivamente dal fabbricato cielo Terra che risulta essera paria a: (Euro 38.400,00 + 42.666,67)/2 = Euro 40.500,00 in c.t.

Si evidenzia che dal valore di stima del lotto bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione catastale stimata in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) e per la regolarizzazione urbanistica stimata in Euro 9.000,00 (novemila/00) come meglio evidenziato nella sezione “CRITICITÀ - Evidenze accertate” pagina 4 della presente relazione.

Pertanto il VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO composto dal Piano Interraro, Terra, Piano Primo e Secondo RISULTA ESSERE PARI A (40.500,00 – 9.000,00 – 1.500,00):

Euro 30.000,00 (TRENTAMILA/00)

di titolarità dell'esecutato del [REDACTED]

In virtù della comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED]



La quota di proprietà viene così ripartita:

Signor [REDACTED] (1/2)
Signora [REDACTED]
(1/2);

Si evidenzia che coincidente con la quota riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota che sottolinea il titolo di comunione legale dei beni tra i coniugi.

IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA ALLA SIG. [REDACTED] (1/2) RISULTA ESSERE PARI A:
Euro 15.000,00 (Quindicimila/00)

IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA ALLA SIG.RA [REDACTED]
(1/2)
RISULTA ESSERE PARI A:
Euro 15.000,00 (Quindicimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10.2 Riepilogo dei valori distima

Lotto Unico	Valore complessivo Euro 30.00,00 (Trentamila/00)
Lotto Unico	Valore della quota pignorata pari a 1/2 SIG. [REDACTED] Euro 15.000,00 (Quindicimila/00)
Lotto Unico	Valore della quota pignorata pari a 1/2 SIG.RA [REDACTED] Euro 15.00,00 (Quindicimila/00)
<p>Fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Mussomeli (CL), avente accesso dalla via Tommasino di Bartolo n. 13., costituito da 4,5 vani catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli (CL) al foglio 29, particella 369 sub. 1, via Tommasino di Bartolo n. 13 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1,vani 4,5 – R.C. € 153,39. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.</p>	

Valore complessivo Euro 30.000,00 (Trentamila/00).

Si evidenzia che l'importo del precetto è pari ad : euro 7.915.31

Data notifica pignoramento: 14-12-2022

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta li 26/04/2023

L' Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. EMMASebastianoAlberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. Allegati

Verbale di Sopralluogo CTU	Allegato 1
Localizzazione del bene oggetto di stima	Allegato 2A
Report Fotografico Lotto Unico	Allegato 2B
Prestazione energetica degli immobili APE	Allegato 3
Visura Catastale e Planimetria Terreni e Fabbricato	Allegato 4
Certificazione Notarile Ventennale	Allegato 5
Atto di proprietà antecedente al Ventennio	Allegato 6
Atto di Matrimonio e di residenza storico stato di famiglia	Allegato 7
Attestazione assenza di contratti di locazione in essere	Allegato 8
Atto di Pignoramento notificato	Allegato 9
Attestazione di avvenuta consegna della CTU in Bozza alle parti ed all'esecutato	Allegato 10
Norme Tecniche di Attuazione - PRG Zona "A"	Allegato 11



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**

Foglio **29** Particella **396** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**

Foglio **29** Particella **396**

Classamento:

Rendita: **Euro 213,81**

Categoria **A/4⁹**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Foglio **29** Particella **396** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA T. DI BARTOLO n. 13 Piano T-1 - 2-3

Dati di superficie: Totale: **139 m²** Totale escluse aree scoperte ⁹: **133 m²**

> Dati identificativi

 dall'impianto al 09/10/2023

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**

Foglio **29** Particella **396** Subalterno **1**

📅 dal **09/10/2023**

Immobile attuale

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 06/10/2023 Pratica n. CL0052229 in atti dal 09/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4154942.06/10/2023 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 52229.1/2023)

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al **20/09/2011**

Immobile predecessore

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **1**
VIATOMASINO DI BARTOLO n. 13 Piano T - 1 - 2
Partita: **2117**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal **20/09/2011** al **09/10/2023**

Immobile predecessore

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **1**
VIA T. DI BARTOLO n. 13 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CL0102769 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14833.1/2011)

📅 dal **09/10/2023**

Immobile attuale

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **4**
VIA T. DI BARTOLO n. 13 Piano T-1 - 2-3

VARIAZIONE del 06/10/2023 Pratica n. CL0052229 in atti dal 09/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4154942.06/10/2023 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 52229.1/2023)

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al **01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 585**
Categoria **A/4^o**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **2117**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal **01/01/1992** al **13/08/2002**

Immobile predecessore

Comune di **MUSSOMELI (F830) (CL)**
Foglio **29** Particella **396** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 153,39**
Rendita: **Lire 297.000**
Categoria **A/4^o**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240118-085012-94027 VALIDO FINO AL: 18/01/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

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 : **Mussomeli (CL)**
 Cod.Istat: **085012**
 Indirizzo : **Via Tommasino di Bartolo 13**
 CAP **93014**
 Piano : T-1-2-3 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 37.578631 ; Long : 13.751991**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1939**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **79,76**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **326,77**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Mussomeli				Sezione		Foglio		29		Particella		396	
Subalterni	da	4	a	4	da	a		da	a		da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

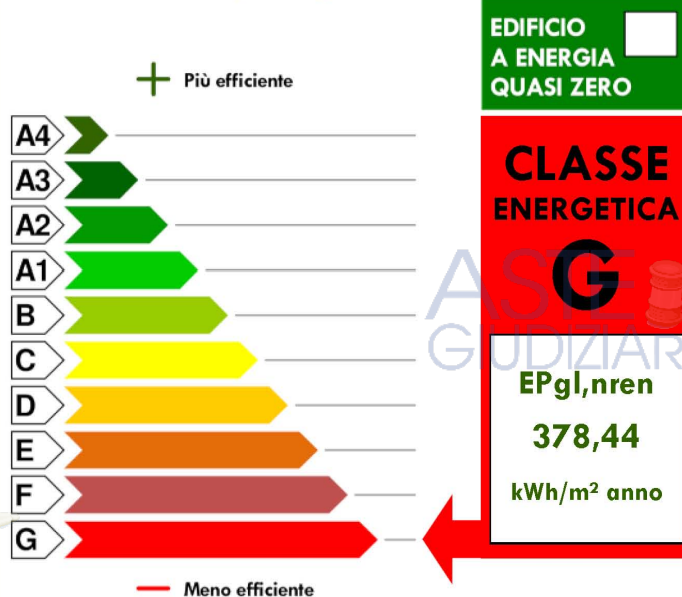
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

A1 (62,71)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240118-085012-94027 VALIDO FINO AL: 18/01/2034



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 uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 378,44
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3.042,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 70,97
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<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
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	NO	7,00	G (363,69)	G 363,69 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240118-085012-94027 VALIDO FINO AL: 18/01/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	326,77	m ³
S – Superficie disperdente	228,09	m ²
Rapporto S/V	0,698	
EP _{H,nd}	255,32	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0292	-
Y _{IE}	1,2216	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 IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	348,39
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	30,06
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240118-085012-94027 VALIDO FINO AL: 18/01/2034



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.

Data sopralluogo: 04/04/2023



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sebastiano Alberto Emma	
Indirizzo	Via dalmazia 47, Caltanissetta	
E-mail	ing.albertoemma@gmail.com	
Telefono	3388770167	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Albo ingegneri Sez. A n. 1404	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 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	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 18/01/2024



Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240118-085012-94027 VALIDO FINO AL: 18/01/2034



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.