

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sez. Fallimentare - 2^a Civile

FALL. N. 109/2021

FALLIMENTO ALP TECHNOLOGY S.R.L.

In liquidazione

GIUDICE DELEGATO: Dottoressa ANGELA RANDAZZO

CURATORE: Dottoressa SARA MORANDINA

ELABORATO TECNICO PERITALE



CAPANNONE INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI ED AREA DI PERTINENZA IN ENNA

Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni
Iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n°1027
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo
C.F. GVZ GPT 60D26 A794F – P.I. 02078150162

Con studio in Bergamo V.le Papa Giovanni XXIII° n°30
Telefono: 035/24.08.84
email: arch.gavazzeni@libero.it
PEC. giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliari a destinazione industriale con area di pertinenza

Comune di Enna zona industriale Dittaino

Part.la **256** sub. **3 e 4**

€ 625.000,00

. INCARICO

Il sottoscritto Architetto Giampietro Gavazzeni, nato a Bergamo il 26/04/1960, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n°1027, veniva nominato, in data 14 GENNAIO 2022 dal Curatore Fallimentare Dr.ssa Sara Morandina, a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato Dr.ssa Angela Randazzo, quale perito della procedura per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società ALP TECHNOLOGY S.R.L. con sede in Calcinate (Bg) - C.F. 02009340163, legale rappresentante Signor ██████████

In data 28 gennaio 2022 lo scrivente si è recato sui luoghi del fallimento in Enna zona industriale Dittaino per i rilievi del caso.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Enna-Ufficio Provinciale- Territorio
Servizi Catastali -
Unità immobiliare sita nel Comune di Enna (Codice C 342)
Trazzera Regia Calascibetta Palagonia snc piano T- 1

Catasto dei Fabbricati

ALP TECHNOLOGY S.R.L. con sede in Calcinate C.F. 02009340163 Proprietà per 1/1
Sez. Urb. Fgl. **122** Part. **256** sub. **3** Zona Cens. **2** Cat. **D/7** Rendita **€ 12.752,00**
Sez. Urb. Fgl. **122** Part. **256** sub. **4** Zona Cens. **2** Cat. **D/7** Rendita **€ 2.000,00**

N.B. Dalla documentazione reperita, lo stato di fatto dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad esclusione della consistenza degli accessori esterni al capannone, e per la diversa distribuzione interna del piano primo nella palazzina uffici

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un lotto di terreno di circa **mq. 20.723,00** ad andamento pianeggiante occupato, in parte, da un compendio industriale formato da un capannone, una palazzina uffici sviluppata su due piani e dalla viabilità interna, la restante parte è costituito da un terreno edificabile, con alberi di ulivi ed agrumi, della superficie di circa **mq. 15.120,00**;

nel terreno agricolo è presente un pozzo per la captazione di acqua di falda ed ha accesso indipendente dalla strada di lottizzazione.

L'intera proprietà è recintata tramite un muretto dello spessore di cm. 20 in c. a. di altezza cm. 70 con sovrastante barriera metallica zincata realizzata con pannelli grigliati con altezza cm. 150, nella recinzione sono stati ricavati tre accessi, prospicienti la strada di lottizzazione, due carrali con cancello scorrevole ed uno pedonale con cancello a battente;

gli edifici e le pertinenze sono stati realizzati a cavallo degli anni 2008 – 2010 e presentano le seguenti caratteristiche:

a. Capannone industriale con pianta rettangolare da m. 80,90 x m. 20,90 pari ad una superficie coperta di **mq. 1.690,81** formato da un unico ambiente, la copertura a doppia falda ha un'altezza al colmo di m. 9,50 e all' imposta di m. 7,50, al suo interno vi è un blocco spogliatoi servizi (altezza interna m. 2,70) con docce, lavabi e wc; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato ed è completo di impianti.

Il capannone è accessibile dall'esterno sia carralmente con n. 3 portoni sandwich scorrevoli, n. 4 porte pedonali tagliafuoco con maniglione antipanico e cancello antintrusione interno in ferro, e numero una porta interna che collega il capannone ad un magazzino ed alla palazzina uffici.

La struttura portante, a campate, è in acciaio zincato con pilastri completi di mensole per carroponete , realizzati con putrelle HEA, orditura in capriate reticolari, tamponamenti esterni realizzati per la prima parte blocchi di cls, sino ad un'altezza di m. 3,50, la seconda sino al livello di gronda con pannelli sandwich coibentati con inserite delle finestre in alluminio e vetro.

Manto di copertura realizzato con pannelli di lamiera grecata coibentata con inserimento di lucernari zenitali non apribili, pavimentazione interna realizzata con lisciata di cemento con finitura al quarzo, sono presenti all'interno impianto elettrico per illuminazione interna e per forza motrice, esternamente è stato realizzato l'anello antincendio con cassette equipaggiate con manichette e lance, posizionate lungo le pareti del capannone; intorno all'edificio è stato predisposto un impianto anti intrusione perimetrale con radar e telecamere, attualmente non in funzione.

b. Magazzino interno e locali esterni; al magazzino interno si accede direttamente sia dal laboratorio che dalla palazzina uffici ha una superficie pari a **mq. 26,00** con altezza interna di m. 2,70, struttura portante in c.a. gettato in opera e muratura di tamponamento in blocchetti di cls faccia a vista con finitura "pietra a spacco", tetto piano (lastrico solare) accessibile dal piano primo della palazzina uffici, pavimento in lisciata di cemento, porta REI verso il laboratorio ed in legno tamburato verso la palazzina uffici, finestra in alluminio e vetro, impianto elettrico per illuminazione.

Locali contigui esterni realizzati in aderenza alla parete a sud del capannone hanno una superficie di circa **mq. 23** con altezza media interna di m. 2,80; si presentano al rustico, con struttura portante in blocchetti di cls, la copertura in lamiera grecata poggia su tubolari in ferro, pavimenti in getto di cls, non vi è la presenza di impianti.

Di fianco ai magazzini vi sono una vasca di raccolta acqua a cielo aperto e due cisterne interrata di cui non si è potuto appurare se vuote o di che sostanza contenessero.

c. Palazzina uffici prospiciente la pubblica via da cui è accessibile tramite cancello pedonale e carrale, rientranti rispetto il filo stradale, presenta una zona parcheggio pavimentata con aiuole piantumate; strutturalmente è stata realizzata con pilastri e travi in c.a. gettato in opera, muratura di tamponamento in blocchetti di cls faccia a vista con finitura "pietra a spacco", solaio piano terra misto in c.a. e laterizio, tetto piano praticabile (lastrico solare) con pavimentazione in piastrelle di ceramica accessibile tramite scala provvisoria dall'esterno, serramenti esterni in alluminio e vetro.

Il piano terra è composto da reception, due uffici, sala riunioni, servizi igienici e ripostiglio, come sopra specificato il piano è collegato direttamente, tramite il magazzino, al laboratorio. Una scala ad andamento circolare collega il piano terra al piano primo dove si trovano uno spazio unico, l'ufficio direttivo con bagno di pertinenza, i servizi igienici di piano e un terrazzo esterno (lastrico solare della zona magazzino) dal quale è possibile raggiungere, tramite scala removibile, il lastrico solare a copertura degli uffici. Relativamente al lastrico solare durante il sopralluogo si sono riscontrate delle perdite di acqua con conseguente distacco di parte dell'intonaco del soffitto dei locali sottostanti (vedi foto n. 18).

Alla data del sopralluogo gli uffici si presentavano arredati ed operativi.

Le dimensioni della palazzina uffici sono di m. 18,70 x 8,70 per una superficie coperta di **mq. 162,69**.

d. Area di pertinenza, di circa **mq. 3.700** destinata alla mobilità, al parcheggio e al passaggio pedonale. Il percorso dedicato agli automezzi inizia dal cancello carrale e si sviluppa tutto intorno al capannone è completamente asfaltato, inoltre vi è un percorso realizzato con stabilizzato che collega il secondo accesso carrale alla parte asfaltata. La zona destinata al parcheggio è pavimentata con autobloccanti in cls. Per quanto attiene il percorso pedonale (marciapiedi) che si sviluppa su tutto il perimetro dei fabbricati è stato realizzato con piastrelle in cemento colorato.

3. PROVENIENZA

Compravendita del 03 novembre 2005, Notaio Aldo Barresi in Enna , [REDACTED];

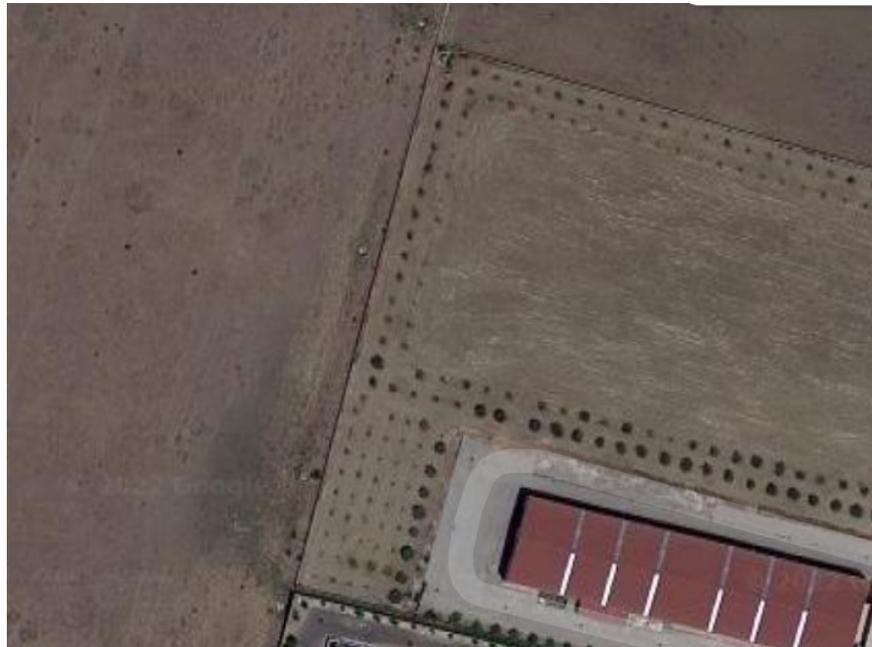
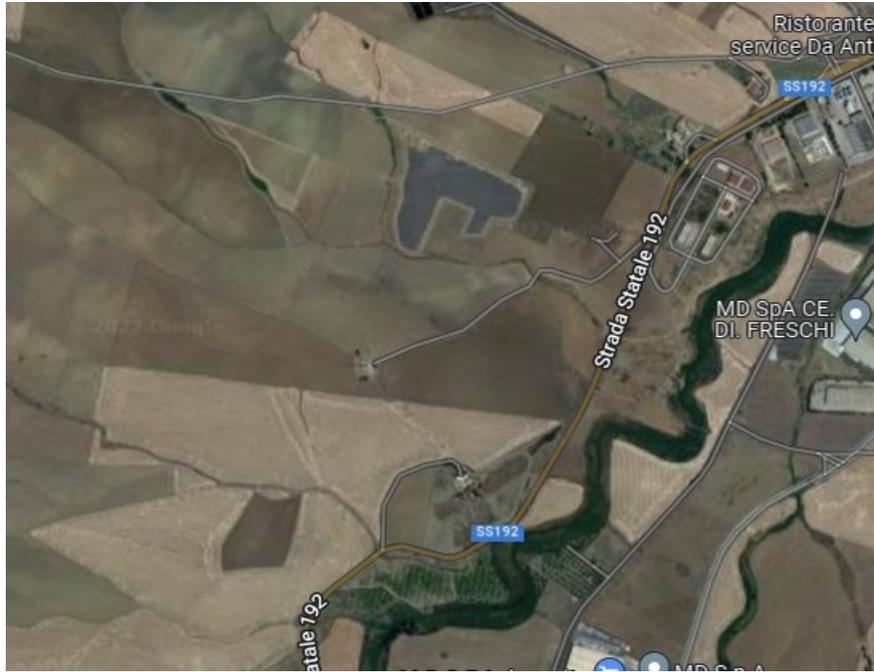
Compravendita del 05 dicembre 2006, Notaio Claudia Licciardello in Leonforte , [REDACTED];

4. UBICAZIONE

Il compendio industriale oggetto di perizia si trova nella zona industriale di Enna in località Dittaino, ben servita dalla viabilità si trova a circa 5 km dall'uscita autostradale omonima dell'autostrada 19 (Palermo – Catania) e a circa 3,5 km dall'imbocco della statale a scorrimento veloce Gela – Santo Stefano Camastra.

FALL. N.109/2021
FALLIMENTO ALP TECHNOLOGY S.R.L.
In liquidazione

La zona non è servita da mezzi pubblici e si trova a circa 4 km dalla stazione ferroviaria di Dittaino e a 35 km dal centro cittadino di Enna.



5. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/22 del 20/01/2022 rilasciato dal Comune di Enna fa rientrare l'area oggetto di stima identificata catastalmente al foglio 122 particella n. 256, in "Zona D2 Produttivo industriale";

le Norme Tecniche di attuazione, allegata al Piano Regolatore Generale di Enna del 05 dicembre 2017 prevedono, per le zone D2 (art. 59), i seguenti parametri:

- a. lotto minimo mq. 4.000
- b. rapporto di copertura non superiore al 40%
- c. altezza massima m. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione
- d. aree verdi al 20%
- e. distacchi minimi dai confini m. 5
- f. distacco dal filo stradale m. 15
- g. distacco minimo tra gli edifici m. 10
- h. aree a parcheggio 20%

Dalla documentazione fornita e dalla proprietà, gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti permessi edilizi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE [REDACTED] del 21 maggio 2007 Pratica Edilizia n. [REDACTED] codice pratica [REDACTED], per la costruzione di un opificio, con annesso corpo uffici, zona industriale Dittaino in Enna a nome e per conto di AL.P srl nella persona del legale rappresentante [REDACTED].
- AUTORIZZAZIONE AGIBILITA' n. [REDACTED] in relazione alla domanda a firma del Signor [REDACTED] presentata in data 15/06/2010. **N.B.:** Si precisa che lo stato di fatto dei luoghi è conforme agli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione ad esclusione dei locali esterni al capannone e alla distribuzione interna della palazzina uffici al primo piano.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente parte della proprietà è occupata dalla società [REDACTED]. In particolare il capannone identificato catastalmente al fg. 122 particella 256 sub 4 categoria D/7, come da Contratto di Locazione Immobile ad uso diverso da abitativo registrato in data 17/03/2021 al n. [REDACTED] serie 3T.

La durata del contratto è di anni sei dal 04 marzo 2021 al 03/03/2027e si intenderà rinnovato di sei anni in sei anni in caso di mancata disdetta.

Il canone annuo è stato stabilito in € 12.000,00 (euro dodicimila/00) oltre ad IVA e al rimborso delle spese e degli oneri accessori a carico del conduttore.

Si rileva che all'art. 9 del contratto viene citato che:

"il conduttore provvederà a propria cura e spese al rifacimento dell'impianto elettrico di cui l'immobile è attualmente sprovvisto; la spesa da questi sostenuta, così come risultante da regolare fattura da produrre al locatore, verrà compensata con il pagamento del canone."

Durante il sopralluogo effettuato il 28 gennaio 2022 si è potuto constatare che la società occupava uno spazio al piano primo della palazzina uffici.

Il capannone attualmente viene usato come deposito per lo stoccaggio di materiale termoisolante.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Non rilevati.

7. ISPEZIONE IPOTECARIA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2009 – Registro Particolare ■ Registro Generale ■
Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio ■ DEL 23/12/2008
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in ENNA (EN).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2013 – Registro Particolare ■ Registro Generale ■
Pubblico ufficiale NOSARI PEPPINO Repertorio ■ del 28/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in ENNA (EN)
1 Comunicazione n. ■ del 09/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2015. Cancellazione totale eseguita in data 10/02/2017 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007-Art. 40bis Dlgs 385/1993).
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2019 – Registro Particolare ■ Registro Generale ■
Pubblico ufficiale ■ Repertorio ■ del 29/11/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ■
Immobili siti in ENNA (EN)
SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2019 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 18/12/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da [REDACTED]
Immobili siti in ENNA (EN)
SOGGETTO DEBITORE
5. ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2020 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio [REDACTED] del 17/06/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ENNA (EN)
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 05/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ENNA /EN)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 119 del 12/07/2021
ATTO – GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in ENNA (EN)

8. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella tabella di seguito riportata viene calcolata la superficie lorda vendibile delle unità oggetto di valutazione.

La superficie commerciale è composta dall'intera superficie lorda dei locali principali, compreso i muri perimetrali misurati al 100% per i locali accessori si adottano le seguenti percentuali:

- Magazzino interno 50% della slp
- Locali esterni 25% della slp

PART.	sub.	DESTINAZ.	PIANO	Sup. Lorda mq.	coeff.	Sup. virtuale mq.
256	3 e 4	capannone industriale	terra	1690,81	1,00	1690,81
		magazzino interno	terra	26,00	0,50	13,00
		locali esterni	terra	23,00	0,25	5,75
totale						1709,56
256	3	palazzina uffici	terra/primo	325,38	1,00	325,38
		lastrico solare	primo	26,00	0,30	7,80
totale						333,18
256	3	area di pertinenza	terra	3700,00	1,00	3700,00
256		terreno edificabile		15120,00	1,00	15120,00

N.B.: le misure sono state dedotte graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali

9. VALORI DI MERCATO

Il valore dei beni è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra descritte e della particolare situazione del mercato immobiliare.

In particolare sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- * ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione esistenti ed al centro cittadino;
- * condizioni di manutenzione e conservazione dei fabbricati;
- * regolarità urbanistica e catastale;
- * utilizzazione ed occupazione dei beni;
- * situazione attuale di mercato.

9.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Enna (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari della zona, operatori immobiliari della zona.

9.2 VALUTAZIONE

La scelta dei criteri di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata, nel caso di una valorizzazione per un'eventuale compravendita, il criterio utilizzato è quello comparativo per valori tipici.

Si precisa che la valutazione viene eseguita in regime di libero mercato, senza alcun vincolo, con l'unità immobiliare stimata libera da persone e cose.

Punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che, per i capannoni industriali ubicati nel Comune di Enna in zona suburbana/ZONA INDUSTRIALE DITTAINO, suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2021):

- Capannoni industriali, stato di conservazione normale

Min. €/mq. 200,00 Max. €/mq. 300,00

Secondo l'OMI il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenuto conto della ubicazione, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione normale, nel caso specifico il capannone presenta infiltrazioni d'acqua dalla copertura, inoltre, in varie zone della pavimentazioni e delle murature perimetrali, si riscontrano macchie di umidità ascendente dal terreno;

per il capannone, viste le caratteristiche e la vetustà, si prevede un valore di € 200,00 al mq. a cui va detratto il 20% per lo stato di manutenzione e conservazione, da cui avremo:

$$\text{€/mq. } 200,00 - (\text{€/mq. } 200,00 \times 20\%) = \text{€ } 160,00$$

Per quanto attiene la palazzina uffici, questa è da considerarsi una pertinenza del capannone industriale e l'OMI per la zona industriale di Dittaino non indica i valori di edifici destinati al terziario;

visto il tipo di costruzione, il grado di finitura e la presenza dell'impianto di riscaldamento e condizionamento si determina un valore di **€/mq. 340,00**

Le stesse agenzie immobiliari della zona sono più o meno allineate con i valori OMI, inoltre nello stesso comparto in cui si trovano i beni oggetto di stima vi sono immobili oggetto di aste.

Per determinare il valore del terreno con capacità edificatoria, sono stati acquisiti i prezzi di mercato unitari dell'Assessorato all'Industria della Regione Sicilia per la vendita di aree industriali stabilite dal Decreto del 30/04/2009, nel nostro caso specifico per l'A.S.I. di Enna il valore è stato fissato in:

€/mq 11,62

I valori unitari usati per determinare il valore commerciale dei beni in oggetto è scaturito dall'analisi di quanto sopra descritto in virtù dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, tenendo in debito conto l'ubicazione:

Capannone industriale	€/mq. 160,00
Palazzina uffici	€/mq. 340,00
Area di pertinenza pavimentata	€/mq. 20,00
Terreno edificabile	€/mq. 11,62

Di seguito lo scrivente, dopo attento esame di quanto sopra evidenziato, ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto sia:

part.	sub.	Destinazione	Sup. virt.mq.	valore unitario €/mq.	Valore Commerciale €
256	3 e 4	capannone industriale	1.709,56	160,00	273.529,60
256	3	palazzina uffici	333,18	340,00	113.281,20
256		area di pertinenze	3.700,00	20,00	74.000,00
256		terreno edificabile	15.120,00	11,62	175.694,40
TOTALE					636.505,20

Come evidenziato al punto 2c il lastrico solare a copertura della palazzina uffici presenta forti infiltrazioni d'acqua, queste hanno comportato il distacco di parte dell'intonaco del soffitto dei sottostanti locali ad uso ufficio rendendoli di fatto inagibili.

Per porre rimedio a queste perdite si dovrà provvedere alla sistemazione delle perdite tramite un intervento di manutenzione straordinaria del lastrico solare, con la rimozione di parte della pavimentazione esistente, del massetto sottostante fino ad intercettare la guaina, parte della quale dovrà essere sostituita con successivo ripristino del massetto e della pavimentazione, inoltre si dovrà procedere alla rimozione di tutto l'intonaco ammalorato del soffitto sottostante, al suo ripristino ed ad una tinteggiatura finale.

Visto il tipo di intervento e la superficie interessata si prevede una spesa di circa € 10.000,00 di conseguenza il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sarà:

$$€ 636.505,20 - € 10.000,00 = € 626.505,20$$

In arrotondamento **€ 625.000,00**

ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto mappa
- Scheda catastale
- Rilievo fotografico
- Concessione edilizia
- Certificato agibilità
- Attestato di prestazione energetica (palazzina uffici)

Contratto di locazione
Valori aree industriali

N.B. GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico affidatomi

Bergamo, 25 febbraio 2022

Il Tecnico

Arch. Giampietro Gavazzeni

La relazione peritale consta di numero 13 pagine, di cui questa è la numero 13

ESTRATTO MAPPA



VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/20

Dati della richiesta	Denominazione: ALP TECHNOLOGY S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ENNA (Codice: C342) Provincia di ENNA ALP TECHNOLOGY S.R.L. con sede in CALCINATE C.F.: 02009340163

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ENNA(Codice C342) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rend
1		122	256	3	2		D/7				Euro 12:



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/20

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
----	-----------------	----------------

SCHEDE CATASTALI

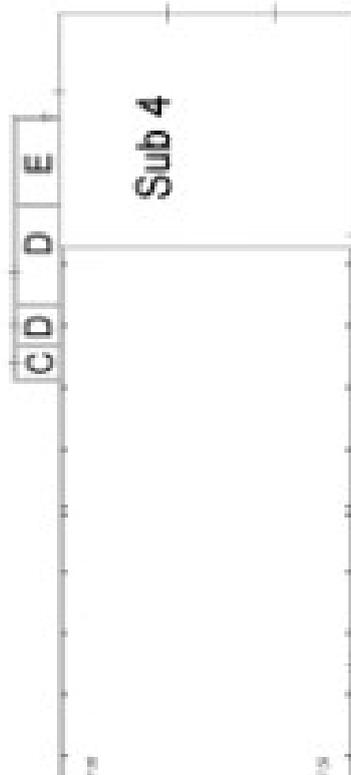
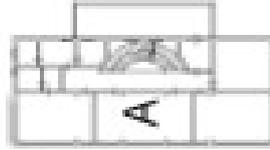
Data: 25/03/2022 - n. T174436 - Richiedente: GVZGPT60D36A794F

Completata da:
Marco Giacomino
Incaricato all'atto:
Ingegnere
Prov. Roma N. 00460

Identificativo Catastrale:
Foglio: 122
Particella: 206
Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. EN0112913 del 14/03/2013
Pianimetria di u.s.n. in Comune di Brno
Contrada Torre Di Giuliana cor. all.

PIANO PRIMO
h=0,00



Data: 25/03/2022 - n. T274827 - Richiedente: GVZGPT60D36A794F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n° EN0121033 del 14/10/
Planimetria di u.s.a. in Comune di Enna
Contrada Terra Di Chiesa

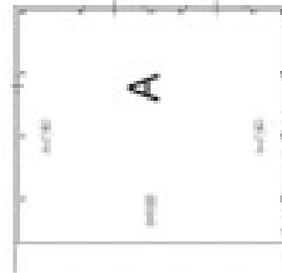
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 122
Particella: 226
Subalterno: 4

Completata:

Messa Gioè
Incaricato a
Ingegneri
Prov. Enna

Bozza n. 1 Scala 1:100



PIA

RILIEVO FOTOGRAFICO



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12

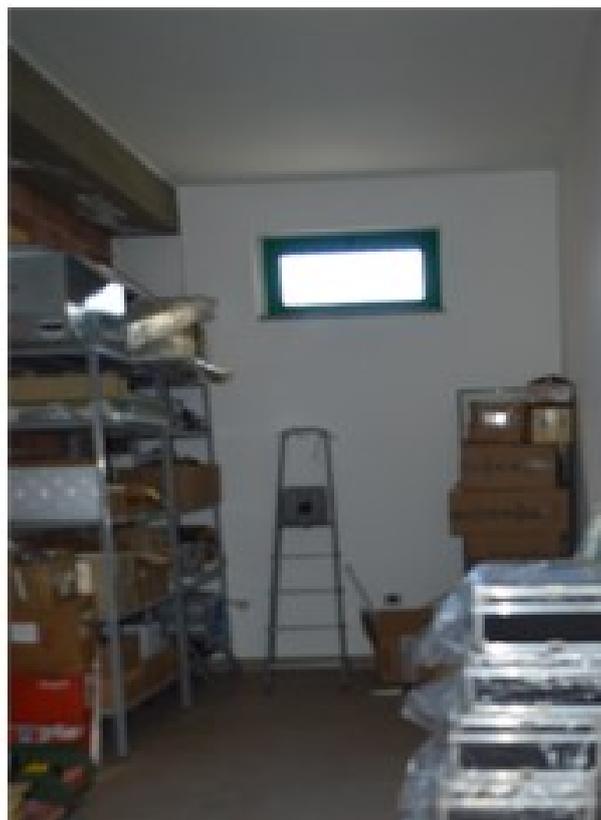


foto 13

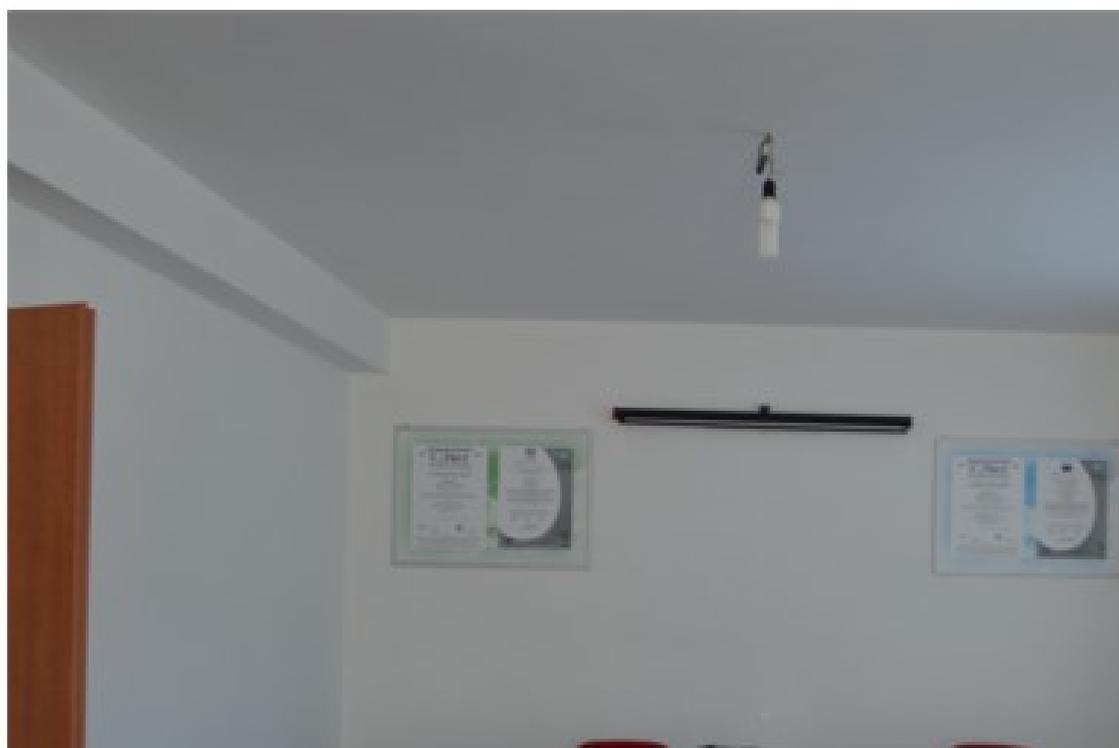


foto 14



foto 15

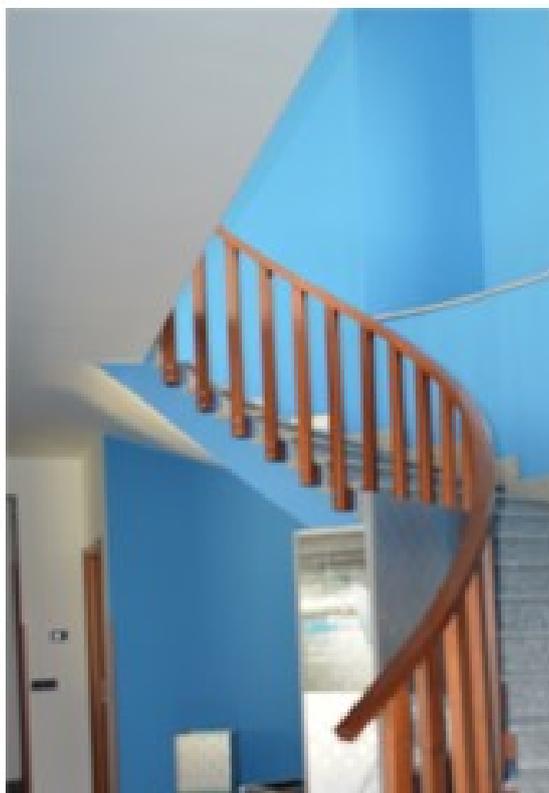


foto 16



foto 17



foto 18



foto 19

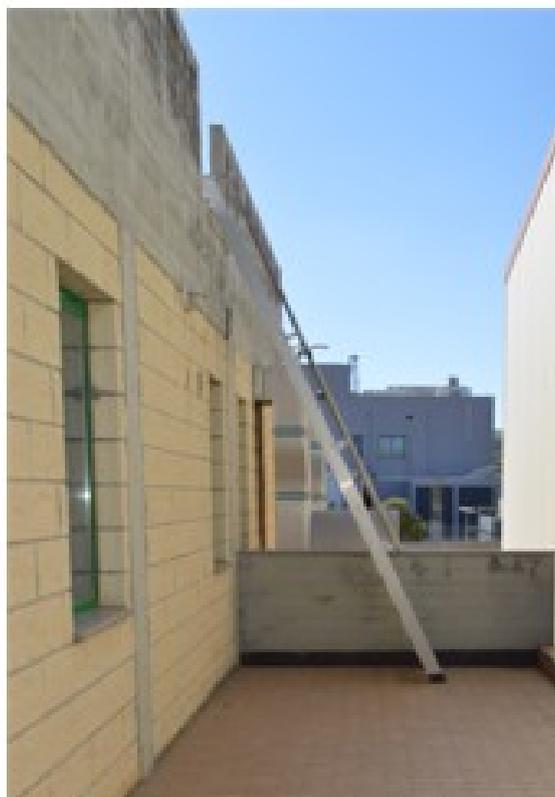


foto 20

Giudice Dott.ssa Angela Randazzo
Perito: Arch. Giampietro Gavazzeni



foto 21



foto 22

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (PALAZZINA UFFICI)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALUDO FINO AL: 02/03/2031



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.8 - Edificio adibito ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
--	--	--

<p>Dati identificativi</p> 	<p>Regione : Sicilia Comune : Enna (EN) Indirizzo : C.da Terra di Chiesa - Zona Industriale Ditama snc Piano : T,1 Interno : Coordinate GIS : 37,54365 N; 14,44238 E</p>	<p>Zona climatica : E Anno di costruzione: 2010 Superficie utile riscaldata: 146,93 m² Superficie utile raffrescata: 146,93 m² Volume lordo riscaldata: 1067,33 m³ Volume lordo raffrescata: 1067,33 m³</p>
---	---	--

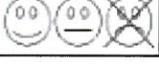
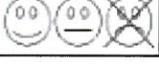
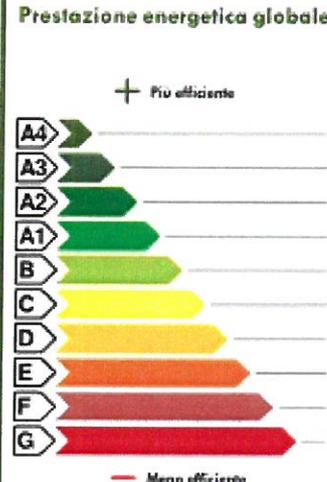
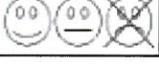
Comune catastale			Enna (EN)			Sezione			Foglio 122			Particella 256		
Subalterni	da	3	a	3	da		a	da	a	da		a		
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p>  <p>- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em;">C</p> <p>EP_{gl,nren} 612,47 kWh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;"> <p>D (731,40)</p> </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;"> <p>_____</p> </div>
INVERNO	ESTATE							
								
								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VAUDO FINO AL: 02/03/2031

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 checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	46.150 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,non} kWh/m ² anno 612,47
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/m ² anno 500,47
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 136,06
<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 _{g,area} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA Raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R006	Pannello acqua calda sanitaria	No	4	C (591,34 kWh/m ² anno)	B 544,41 kWh/m ² anno
R006	solare fotovoltaico	No	7	B (566,29 kWh/m ² anno)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1067,33	m ³
S – Superficie disperdente	699,16	m ²
Rapporto S/V	0,655	
EP _{H,ed}	323,37	kWh/m ² anno
A _{ext,ed} /A _{sup,ed}	0,1937	-
Y ₁₅	0,1247	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anna di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{imp}	EP _{tot}
Climatizzazione invernale	PDC elettrica aria-aria	2010		Energia elettrica da rete	25,17	3,99	1 _{in}	378,96	108,33
Climatizzazione estiva	PDC elettrica aria-aria	2010		Energia elettrica da rete	22,40	1,54	1 _{in}	3,54	14,70
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2010		Energia elettrica da rete	1,50	0,33	1 _{in}	115,97	481,16
	Riscaldamento elettrico	2010		Energia elettrica da rete	1,50				
	Riscaldamento elettrico	2010		Energia elettrica da rete	1,50				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	PDC elettrica aria-aria	2010		Energia elettrica da rete	25,17				
Ventilazione meccanica	Ventilatori	2010		Energia elettrica da rete	0,30			2,00	8,28
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

FALL. N.109/2021
 FALLIMENTO ALP TECHNOLOGY S.R.L.
 In liquidazione

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: VALUDO FINO AL: 02/03/2031	
---	---	---

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: 27/02/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	SALVATORE DEVOLE	
Indirizzo	VIA PISTONE 2, Leonforte	
E-mail	devsal.studio@gmail.com	
Telefono	3284159348	
Titolo	Geometri e Geometri Laureati	
Ordine/iscrizione	Enna / 1239	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore SALVATORE DEVOLE, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 334 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.M. 10 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'incarico di Soggetto Certificatore per il sistema edificio-impianto DECIEM, l'esclusa di conflitto di interesse, tra l'altro stipulato omologato il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi da posizione derivante al richiedente, e di non essere né coinvolto né assistere fino al quinquagesimo giorno del progetto ai sensi del comma 1, art. 3 del D.M. 10 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	bozza Atto di abilitazione energetica della regione siciliana n. 449/21	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rileva sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione: 03/03/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato digitalmente da
 Salvatore Devoles
 CN = Devoles Salvatore
 O = Collegio dei Geometri di Enna
 OU = Geometria
 Email = devsal.studio@gmail.com
 C = IT



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: VAUDD FINO AL: 03/03/2031



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 necessaria per il soddisfacimento del comfort 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 prevista 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	SISTEMI 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.