

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: DEPOSITO CTU_Proc. Esec. Immobiliare n. 137/2011 R.G. Es.

La sottoscritta ing. **Maria Cristina Bellanti** con studio in Niscemi via Samperi n. 4, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 05/03/2013 per la procedura esecutiva di cui in oggetto, relativa alla stima di beni pignorati

DICHIARA

di aver concluso le operazioni peritali e pertanto provvede al deposito dell'elaborato peritale presso la cancelleria di competenza.

Deposita in data odierna:

relazione tecnica di consulenza completa di allegati grafici e fotografici, nonché attestazioni del comune di Caltagirone.

Il tutto in originale, oltre ad una copia cartacea e ad una copia su supporto CD-ROM.

Comunica altresì di aver già provveduto all'invio di quanto sopra al G.E. dott. Cavallaro (tramite mail) ed alle parti a mezzo raccomandata A/R e casella di posta elettronica certificata.

Niscemi 14.06.2013

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Dep. Consulente Tecnico 05/03/2013
ASTE GIUDIZIARIE®
Sig.ra Cristina Bellanti





STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu



RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE



Giudice: *dott. Cavallaro*

Proc. Esec. immobiliare N° 137/2011 R.G.E.



Promossa da: [REDACTED] - Rappresentato e difeso
dall'Avv. Vincenzo TRAGNO

Nei confronti di: [REDACTED]



Niscemi, 03 Giugno 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti



STUDIO TECNICO

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 - 93015 Niscemi (CL)



tel./fax 0933 955132 - mob.: 3400966815

mc.bellanti@gmail.com - pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzioni immobiliari



Giudice esecutore: dott. Cavallaro

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Indice



Premessa..... 1

Esame della documentazione agli atti 5

Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici 8

Analisi..... 9

Metodo di Stima 11

STIMA..... 12

CONCLUSIONI..... 13

Allegati: 19



Premessa

Con decreto del 31 dicembre 2012 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.

Cavallaro, la sottoscritta **dott. ing. Maria Cristina Bellanti** iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153, con studio in Niscemi

Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella **procedura esecutiva**

immobiliare n. 137/2011 R.G.E., promossa dal [REDACTED]

S.p.A. nei confronti di [REDACTED] avente ad oggetto "la stima
del "immobile oggetto di pignoramento", e prestava giuramento di rito all'udienza
del 05/03/2012.

L'incarico affidatole era di accettare e riferire con relazione scritta da presentare
in cancelleria entro giorni 90 sui quesiti di seguito elencati e integralmente
riportati:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 56⁷ c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento,

6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente, comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

11 accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a

titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. *accertò se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

14. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*

15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a bosco etc.) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

18. *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

19. *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice*



di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.



Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenutale, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare ha effettuato n° 1 sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto dell'incarico e si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici.

Si premette che la sottoscritta aveva effettuato una prima comunicazione in data 09/04/2013, nella quale informava le parti interessate, a mezzo raccomandate a/r,

di voler effettuare un primo accesso ai luoghi oggetto del pignoramento in data 20/04/2013. Non è stato possibile eseguire il sopralluogo a causa dell'assenza dei sigg. [REDACTED] ha tempestivamente contattato la

sottoscritta per comunicare l'impossibilità ad essere presente al sopralluogo chiedendo altresì un rinvio dello stesso).

I sopralluogo: 04/05/2013

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/05/2013 con appuntamento alle ore 12.00 presso l'immobile oggetto della controversia sito in Caltagirone via G. Pergolesi, 19, comunicato all'avvocato della parte procedente a mezzo pec ed ai debitori a mezzo mail.

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 **allegato n. 1**) era presente il [REDACTED]



Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento-fabbricato in via Pergolesi n. 19, nonché il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Lo scopo della presente valutazione è di **attribuire il giusto valore al bene analizzato**; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

Esame della documentazione agli atti

Gli atti allegati al fascicolo sono:

1. copia del contratto di finanziamento fondiario stipulato in data 21/01/2005 presso il notaio dott. Gaetano Cammarata, con il quale la Banca Antoniana-Popolare Veneta S.p.A. concedeva ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] la somma di € 37.000,00 da restituirsì in 10 anni mediante il pagamento di 120 rate mensili. Per lo stesso si costituiva datore d'ipoteca la sig.ra [REDACTED]

quale proprietaria esclusiva dell'immobile di seguito descritto. L'immobile in

oggetto è: "fabbricato per civile abitazione in Caltagirone, via Pergolesi n. 19, al piano terra, composta di catastali vani quattro virgola cinque, per una superficie

complessiva di mq. 77,36. Confina con proprietà [REDACTED] con proprietà

[REDACTED] con proprietà B [REDACTED] e. Rilevato nel NCEU di Caltagirone, folio 108; part. 1795, via Pergolesi Giovan Battista n. 19-19/A, piano T, categ. A/4, vani 4,5"

Su tale immobile veniva iscritta ipoteca per un valore di € 74.000,00, a garanzia

della puntuale restituzione del capitale mutuato.

2. Atto di precesto (notifica del 09/06/2011) nel quale la [REDACTED]

SpA (cui la Banca Monte dei Paschi di Siena ha conferito mandato il 17/10/2002-

rep. 148931, racc. 5543- per la gestione ed il recupero dei crediti facenti capo alla

Banche del gruppo MPS: atto di fusione del 22/12/2008 - rep. 27.255, racc.

11.860- tra la Banca Antonveneta S.p.A. e la Banca Monte dei Paschi di Siena).

[REDACTED] intima e fa precesto alla parte mutuataria, sigg. [REDACTED]

[REDACTED], resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme

entro dieci giorni dalla notifica dello stesso:

- somma complessiva di € 28.685,85 (comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precesto) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

con espresso avvertimento, per il terzo acquirente dell'immobile ipotecato sig.

[REDACTED]
[REDACTED] che in mancanza del pagamento si provvederà ad esecuzione forzata sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria.

3. Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2011 notificato al sig.

[REDACTED] mediante deposito presso la casa comunale di Caltagirone e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone.

4. Certificato notarile del 09/11/2011 (dott. Siracusano) con attestazione dell'immobile, storia del dominio, gravami nel ventennio, e certificato storico dell'immobile, in particolare si evince che vi sono stati i seguenti passaggi:

- atto di pignoramento del 14/09/2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone a

favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.;

- trascrizione n. 46108/26369 del 25/06/2007: atto di vendita a favore di [REDACTED]

- trascrizione n. 5085 del 24/01/2005: atto di vendita a favore di [REDACTED]

----oltre ai precedenti passaggi di proprietà---

- Iscrizione n. 5089/1220 del 24/01/2005 nascente da atto di mutuo a favore di Banca Antoniana Popolare s.p.a.

- trascrizione n. 3327/2346 del 17/01/2008: atto di citazione Tribunale di Caltagirone del 17/12/2007 a favore di [REDACTED]

- trascrizione n. 53621/38815 del 04/11/2011 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Caltagirone del 14/09/2011 a favore di MPS Gestione crediti Banca S.p.A. contro [REDACTED]

L'immobile oggetto delle suddette trascrizioni e iscrizioni risulta così individuato: catasto fabbricati del comune di Caltagirone fg. 108 part. 1795 Z.C. - cat. A/4 classe 4 vani 4,5 rendita euro 104,58 via Giovan Battista Pergolesi n. 19 piano T in ditta [REDACTED]

5. **Attestazione dell'impossibilità di produrre estratto di mappa in quanto la particella non risulta essere presente in cartografia.**
6. **Nota di trascrizione** (reg. gen. n. 53621 - reg. part. n. 38815 - presentaz. n. 61 del 04/11/2011).

Quesito n. 2 è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta. In merito al quesito n. 2 si conclude che esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici

Oltre ad effettuare il sopralluogo si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Caltagirone -IV area - Servizio Urbanistica - con riferimento agli immobili di cui trattasi, è emerso che (allegato 2):

non risultano Licenze edilizie a nome di [REDACTED]
[REDACTED] la richiesta
di eventuali attestazioni è stata fatta anche a nome dei precedenti proprietari

Non sono in corso procedure di sanatoria e non risultano istanze edilizie di alcun tipo a nome dei debitori e per gli immobili di cui alla presente, come riferito dall'ufficio tecnico del comune di Caltagirone. Inoltre dalle notizie reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone e dall'estratto del PRG di Caltagirone la sottoscritta rileva che l'immobile ricade nella zona B1 del P.R.G.; tuttavia non è

stato possibile ottenere il certificato di destinazione urbanistica, e quindi notizie più dettagliate in merito, in quanto non è possibile individuare la particella in questione sull'estratto di mappa.

Tale discordanza di dati è stata rilevata sia dalla sottoscritta (tramite ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Catania) - (*allegato 3*) che dagli uffici del comune di Caltagirone; risulta inoltre agli atti di causa l'"*attestazione dell'impossibilità di produrre estratto di mappa in quanto la particella non risulta essere presente in cartografia*" - (di cui al p.to 5 del precedente paragrafo). Si ritiene, tuttavia, non necessario procedere ad una rettifica del dato catastale in quanto non di pertinenza della presente CTU e poiché lo stesso non inficia lo svolgimento della presente perizia.

Analisi

Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata sul catasto fabbricati, al fg. 108 part. 1795 (*allegato 4*). La visura riporta esattamente gli stessi dati della visura allegata agli atti, del certificato notarile e della nota di trascrizione.

Per quanto riguarda l'esistenza di ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha effettuato visura ipotecaria (Ispezione ipotecaria per il periodo compreso tra il 04/05/1993 e il 04/06/2013) della quale si allega l'elenco delle formalità (*allegato 5*).

Dallo stesso è emerso che è **presente "un'iscrizione del 24/07/2007-Tribunale di Bari (18/06/2007) ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" non riportata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente negli atti allegati al fascicolo.**

Ubicazione, consistenza e finiture (quesito n° 10)

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che:

- l'immobile è sito in Caltagirone via G. Pergolesi n. 19, censito in catasto al fg. 108 part. 1795 (categoria A/4 classe 4 - 4.5 vani) ed è costituito da piano terra con retrostante cortile recintato di pertinenza esclusiva.

L'edificio ha struttura portante in muratura dello spessore nominale di 30 cm.

All'appartamento si accede dal civico 19 di via G. Pergolesi. Lo stesso si compone di un ingresso, un soggiorno ed un disimpegno che consente l'accesso agli altri ambienti: cucina, camera da letto e w.c.. Dalla cucina, mediante dei gradini, si accede al cortile di uso esclusivo. Il tutto come visibile negli allegati grafici - **allegato n. 5**. Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato '**dati metrici**' (**allegato n. 7**).

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura di colore giallo in tutti gli ambienti ad eccezione della camera da letto (parci bianche) e del w.c. e della cucina che sono provvisti di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di avvolgibili in plastica. Il portone di accesso dalla via G. Pergolesi è in metallo di colore marrone.

Le stanze dell'immobile sono ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) - vedasi allegati grafici e rilievi fotografici (**allegato n. 6-allegato n. 8**)

I paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco di colore bianco. Come visibile dalle foto n.1-4 l'intonaco esterno si presenta ingrigito e si notano

distacchi dello stesso: le condizioni richiederebbero interventi di manutenzione.

La copertura del fabbricato è di tipo piano.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

Dalle osservazioni effettuate si è potuto rilevare che gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti. L'immobile, come riferito dal [REDACTED] non risulta attualmente affittato a terzi, si rileva comunque la presenza di mobili ed elettrodomestici.

Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può concludere che:

1. l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. le finiture interne sono di livello medio-basso;
3. i paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco bianco ma non in buone condizioni;
4. l'immobile ricade in zona B1 (aree sature urbane), zona prossima a vie di particolare rilievo soprattutto per quanto riguarda i servizi (via Madonna della Via, in cui sono presenti negozi, supermercati, scuole, tribunale....).

Metodo di Stima

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il "metodo della stima comparativa con beni analoghi". Si è utilizzato il criterio di stima del



valore di mercato, metodo che prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del *valore per unità di superficie*.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando la somma della superficie netta calpestabile dell'appartamento e del 50% delle superfici non residenziali (cantina, verande, balconi...).



STIMA

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico:

individuazione del segmento di mercato: il fabbricato ricade all'interno della zona definita B1 "aree sature urbane", non risulta avere caratteristiche di particolare pregio; l'appartamento in esame è destinato ad uso residenziale, è composto da piano terra ed insiste su una superficie complessiva di 66 mq circa.

Il fabbricato in esame consta complessivamente di: 53,45 mq di superficie utile e 48,82 mq di superfici non residenziali. Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 77,86 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi). Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...) ed extrinsecche (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, accessibilità...)*,



nonché dei prezzi di mercato correnti a Caltagirone, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di **C 600,00 al mq**; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

mq 77,86 x euro/mq 650,00 = euro 50.609,00 (euro)
cinquantamilaseicentonove/00)



CONCLUSIONI



Da quanto su riportato è possibile riferire quanto segue in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:

n° 1: l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione in Caltagirone via G. Pergolesi n. 19, censito in catasto al fg. 108 part. 1795

(categoria A/4 classe 4 – 4,5 vani), sita in via G. Pergolesi n. 19, comprendente quattro virgola cinque vani catastali distribuiti su un piano terrano con annesso cortile recintato e di pertinenza esclusiva: ~~vi è conformità~~ tra i dati allegati al fascicolo (atto di precezto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli dell'Agenzia del Territorio di Catania (visura catastale -*all. n°2*) e quelli rilevati in sede di sopralluogo. Si riscontra solo la mancanza dell'iscrizione del 24/07/2007-

Tribunale di Bari (18/06/2007) ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

n° 2: si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

n° 3: il bene indicato nell'atto di precezto risulta di proprietà del :

n° 4: si rileva la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota

di trascrizione (somma complessiva di **C 28.685,85** - comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precezzo) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

n° 5: vedasi paragrafo *Analisi*

n° 6: non ricorre il caso

n° 7: il bene oggetto di pignoramento risulta accatastato: fg. 108 part. 1795 cat. A/4, classe 4, vani 4,5, con la R.C.E. 104,58 (casa) catasto fabbricati del comune di Caltagirone (CT) – (all. n° 4)

n° 8: da ispezione ipotecaria aggiornata-effettuata il 04/06/2012- si rileva che sul bene gravano:

- atto di pignoramento del 14/09/2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.;

- trascrizione n. 46108/26369 del 25/06/2007: atto di vendita a favore di [REDACTED]

- trascrizione n. 5085 del 24/01/2005: atto di vendita a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

----oltre ai precedenti passaggi di proprietà----

- Iscrizione n. 5089/1220 del 24/01/2005 nascente da atto di mutuo a favore di Banca Antoniana Popolare s.p.a.

- trascrizione n. 3327/2346 del 17/01/2008: atto di citazione Tribunale di Caltagirone del 17/12/2007 a favore di Confezioni Bufo s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED]

- iscrizione del 24/07/2007-Tribunale di Bari (18/06/2007) ipoteca Giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo

- trascrizione n. 53621/38815 del 04/11/2011 nascente da atto di pignoramento

Tribunale di Caltagirone del 14/09/2011 a favore di MPS Gestione crediti Banca

S.p.A. contro [REDACTED]

si allega elenco formalità (all. n° 5)

n° 9: la richiesta di certificazione di destinazione urbanistica è rimasta inesistente, in

quanto la stessa non è perfezionabile a causa di un problema di incongruenza tra il

numero della particella che individua l'immobile e quello presente sull'estratto di

mappa. È tuttavia possibile affermare che, come riferito dai tecnici del comune di

Caltagirone e come direttamente accertato dalla sottoscritta mediante visione delle

tavole del PRG di Caltagirone, il bene ricade in una zona di espansione- zona B1-

aree satute urbane - (all. n° 3)

n° 3)

n° 10: vedasi paragrafo “Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture (quesito n°

10)”

n° 11: si rileva la conformità della descrizione del bene tra l'atto di pignoramento

ed il sopralluogo effettuato.

n° 12: come da attestazione dell'Ufficio tecnico del comune di Caltagirone si

rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; non risultano procedure

sanzionatorie o amministrative attualmente in corso.

n° 13: il bene, seppur completo di mobili ed elettrodomestici non risulta

attualmente occupato, come riferito dal s. [REDACTED] in sede di sopralluogo.

n° 14: l'immobile non è pignorato pro quota. Il fabbricato non è divisibile: sia per

le ridotte dimensioni che, soprattutto, per la perdita di funzionalità dello stesso.

n° 15: l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione in comune di Caltagirone (in catasto al fg. 108 part. 1795 cat. A/4, classe 4, vani 4,5, con la R.C.E. 104.58), sito in via G. Pergolesi, 19. L'immobile è autonomo ed insiste su una superficie di 66 mq.; lo stesso è in discrete condizioni di conservazione/mantenimento e non sussistono sullo stesso vincoli di natura artistica, storica..... per le specifiche della destinazione dei vani, superficievedasi paragrafo “Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture” e la planimetria allegata.

n° 16: con riferimento ai prezzi attuali di mercato e come dettagliatamente descritto nel paragrafo “STIMA”, il valore attribuito al bene oggetto della presente è di **C 50.609,00**.

n° 17: non si ritiene si possa procedere al frazionamento in quanto l'immobile presenta i servizi igienici essenziali e le dimensioni non sono tali da consentire eventuale divisione e successiva creazione di servizi igienici. Il valore dello stesso sarebbe difficilmente definibile a seguito di un'eventuale, quanto difficile, divisione.

n° 18: si allegano rilievi fotografici (*all. n° 6*) - planimetrie catastali non rilevabili (*all. n° 3*).

n° 19: Infine, in merito alla certificazione energetica, si osserva che: il fabbricato oggetto della presente procedura non è dotato di certificazione energetica.

La normativa vigente stabilisce l'obbligo di certificazione energetica per ogni entità definibile come "edificio", intendendosi per tale (ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 192/2005, "un sistema costituito dalle strutture

edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno, la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti"

Nel caso che ci occupa è possibile affermare che: L'immobile in oggetto rientra tra quelli che, in caso di trasferimento oneroso, sono soggetti all'obbligo di dotazione di certificazione energetica; in particolare, nonostante l'immobile analizzato sia privo di impianti di climatizzazione/riscaldamento la normativa stabilisce che la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del d.p.r. 26 agosto 1993, n.412 (E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme; E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili);, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni. Infatti ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), per «prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio» si intende "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e

l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico". Da tale disposizione emerge che il contenuto della certificazione energetica non riguarda solo gli impianti, ma anche l'edificio inteso come mero insieme di strutture edilizie, anche in relazione alla sua ubicazione o altri fattori rilevanti. Ne deriva che la finalità informativa e promozionale, propria della certificazione energetica, sussiste anche riguardo ad edifici attualmente privi di impianti. Appare allora sufficiente, al fine in oggetto, che per i bisogni connessi all'uso standard dell'edificio vi sia una "potenzialità" di utilizzo di tali impianti, e quindi di energia. Ovviamente, in questo caso l'attestato dovrà dar atto dell'assenza di impianti, e limitarsi a descrivere le altre circostanze rilevanti ai fini energetici (Allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, ove si precisa che la certificazione energetica si applica *"indipendentemente dalla presenza di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni"*).

- In conclusione per l'immobile analizzato si osserva che: lo stesso non è dotato di certificazione energetica ed è privo di impianti di riscaldamento/climatizzazione; all'interno dell'immobile gli infissi non sono di recente sostituzione tuttavia non si rilevano "spifferi"; la struttura dell'immobile.



tenuto conto anche del fatto che l'immobile in oggetto è sito a piano terra e non ha altri piani superiormente, non consente una buona coibentazione.

Allo stato attuale, tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'immobile, è possibile attribuire allo stesso, da una sommaria valutazione, la classe energetica "G", ovvero la più bassa classe di efficienza energetica.



Allegati:



all. 1: verbale di sopralluogo

all. 2: richieste C.E. e certificato di destinazione urbanistica inviate al Comune di Caltagirone, stralcio tavola PRG con individuazione zona B1 e relative attestazioni del Comune di Caltagirone

all. 3: attestazione planimetria catastale non rilevabile

all. 4: visura catastale del 09/04/2013

all. 5: ispezione ipotecaria del 04/06/2013

all. 6: rilievi planimetrici dell'immobile

all. 7: dati metrici

all. 8: rilievo fotografico:

foto nn. 1-4 esterno del fabbricato:

foto nn. 2-3 interno dell'appartamento oggetto di pignoramento



Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.





STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI
Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariachristina.bellanti@ingpec.eu



ALLEGATI (1,2,3,4,5)



TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: *dott. Cavallaro*



Proc. Esec. immobiliare № 137/2011 R.G.E.



Promossa da: **MPS Gestione crediti Banca S.p.A.** - Rappresentato e difeso
dall'Avv. Vincenzo TRAGNO

Nei confronti di: [REDACTED]

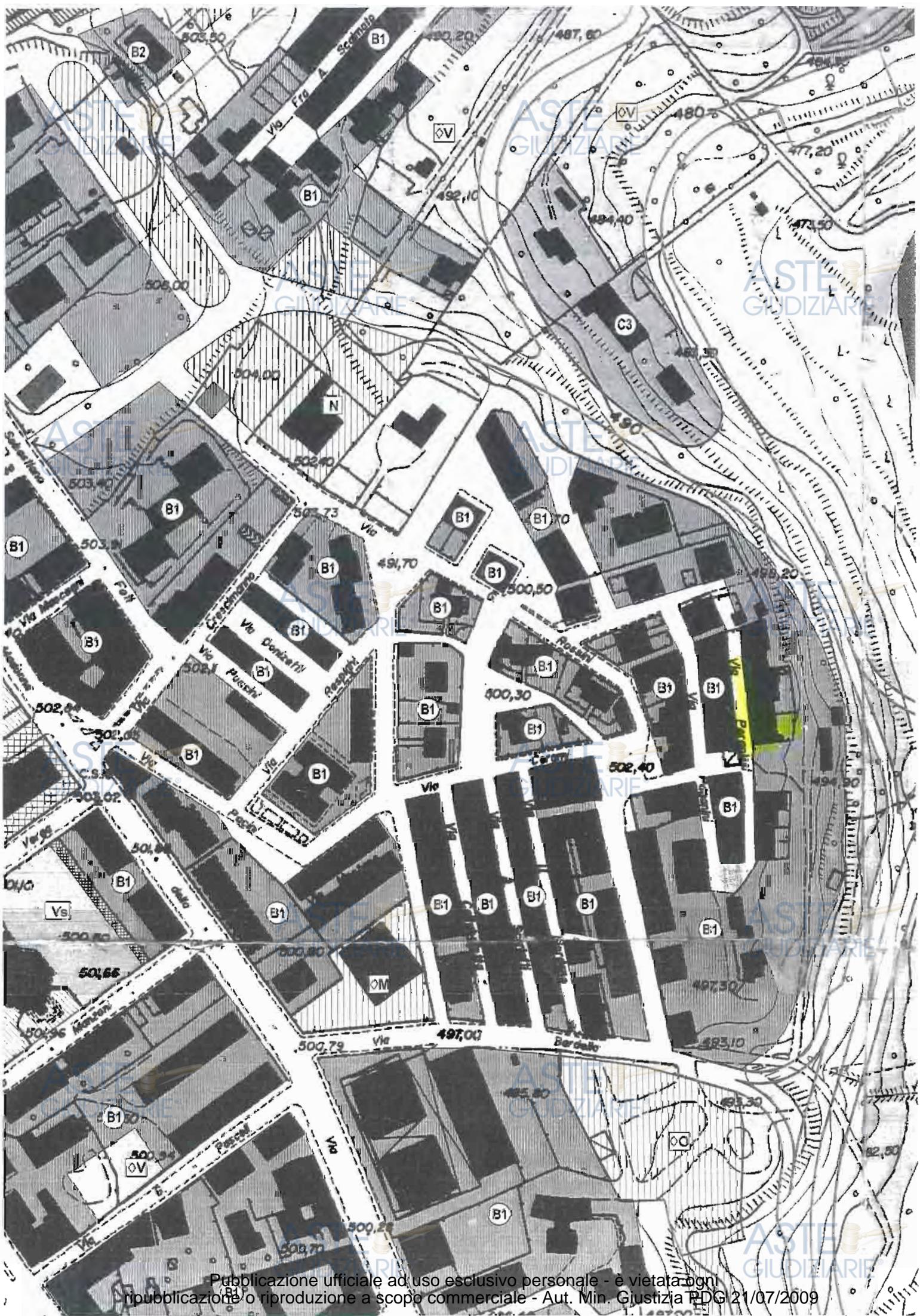


Niscemi, 03 Giugno 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2013

Dati della richiesta

Comune di CALTAGIRONE (Codice: B428)
Provincia di CATANIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 108 Particella: 1795

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		108	1795				A/4	4	4,5 vani	Euro 104,58	VOLTURA D'UFFICIO del 20/01/2005 n . 7384 .I/2005 in atti dal 23/03/2005 (protocollo n . CT0080401) RECUPERO VOLT .MOD .UNICO C/VENDITA	

Indirizzo

VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI n. 19 n. 19/A piano: T;

Riserve

I Atti di passaggio intermedi non esistenti

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 26369 .I/2007 in atti dal 27/06/2007 Repertorio n .: 1015 Rogante: BONACCORSO GIUSEPPE Sede: CALTAGIRONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità Immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu



ELABORATI GRAFICI (Allegato 6)

Dati metrici (Allegato 7)



TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: *dott. Cavallaro*



Proc. Esec. immobiliare N° 137/2011 R.G.E.

Promossa da: **MPS Gestione crediti Banca S.p.A.** - Rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo TRAGNO

Nei confronti di: [REDACTED]



Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti



Niscemi, 03 Giugno 2013

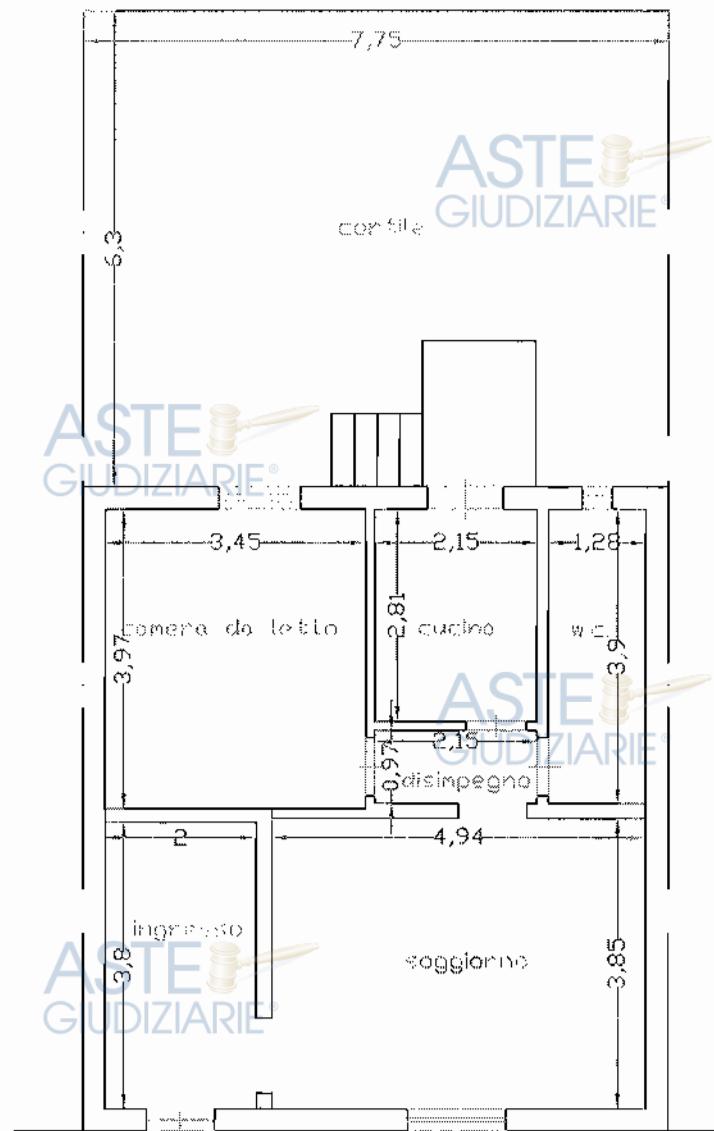




Planimetria destinazione super f.

Aste Giudiziarie scala 1:100

Aste Giudiziarie



Aste Giudiziarie

Aste Giudiziarie



Aste Giudiziarie
via Pergolesi, 19



Aste Giudiziarie

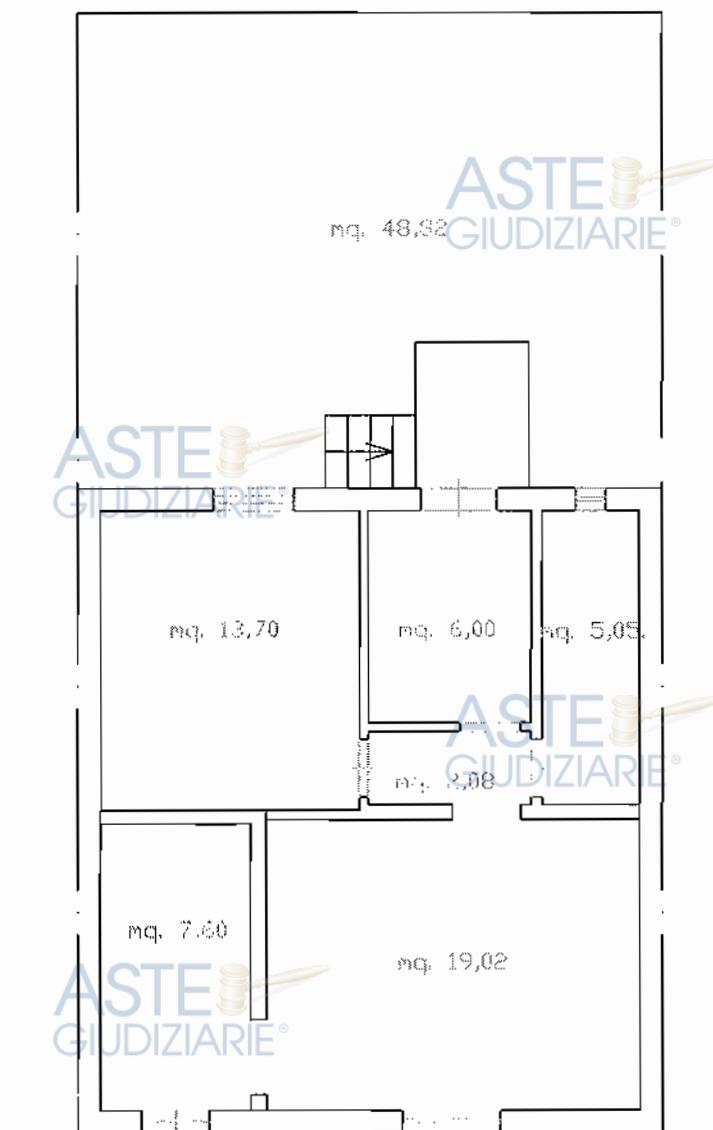


Planimetria mq. Superf.

ASTE
GIUDIZIARIE®
scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
via Pergolesi, 19

ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DELLE SUPERFICI



PIANO TERRA

Superficie

utile	ingresso	7,60 mq
	soggiorno	19,02 mq
	dismpegno	2,08 mq
	cucina	6,00 mq
	camera da letto	13,70 mq
	w.c.	<u>5,05 mq</u>
	Totale superficie utile	53,45 mq



Superficie

accessori

accessori		
	cortile	<u>48,82 mq</u>
	Totale superficie accessori	48,82 mq



Riepilogo S. U.

piano terra	53,45 mq
sommario	53,45 mq



Riepilogo S. N. R. (valutata al 50% per la stima)

piano terra	mq	48,82
sommario	mq	48,82



superficie commerciale

Sommario complessivamente

mq 77,86



Niscemi, il 03/06/2013

Il Tecnico

Ing. Maria Cristina Bellanti






STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu



RILIEVO FOTOGRAFICO (Allegato 8)



TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE



Giudice: **dott. Cavallaro**

Proc. Esec. immobiliare N° 137/2011 R.G.E.



Promossa da: **MPS Gestione crediti Banca S.p.A.** - Rappresentato e difeso
dall'Avv. Vincenzo TRAGNO

Nei confronti di: [REDACTED]



Niscemi, 03 Giugno 2013



Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti





direzione scatti fotografici

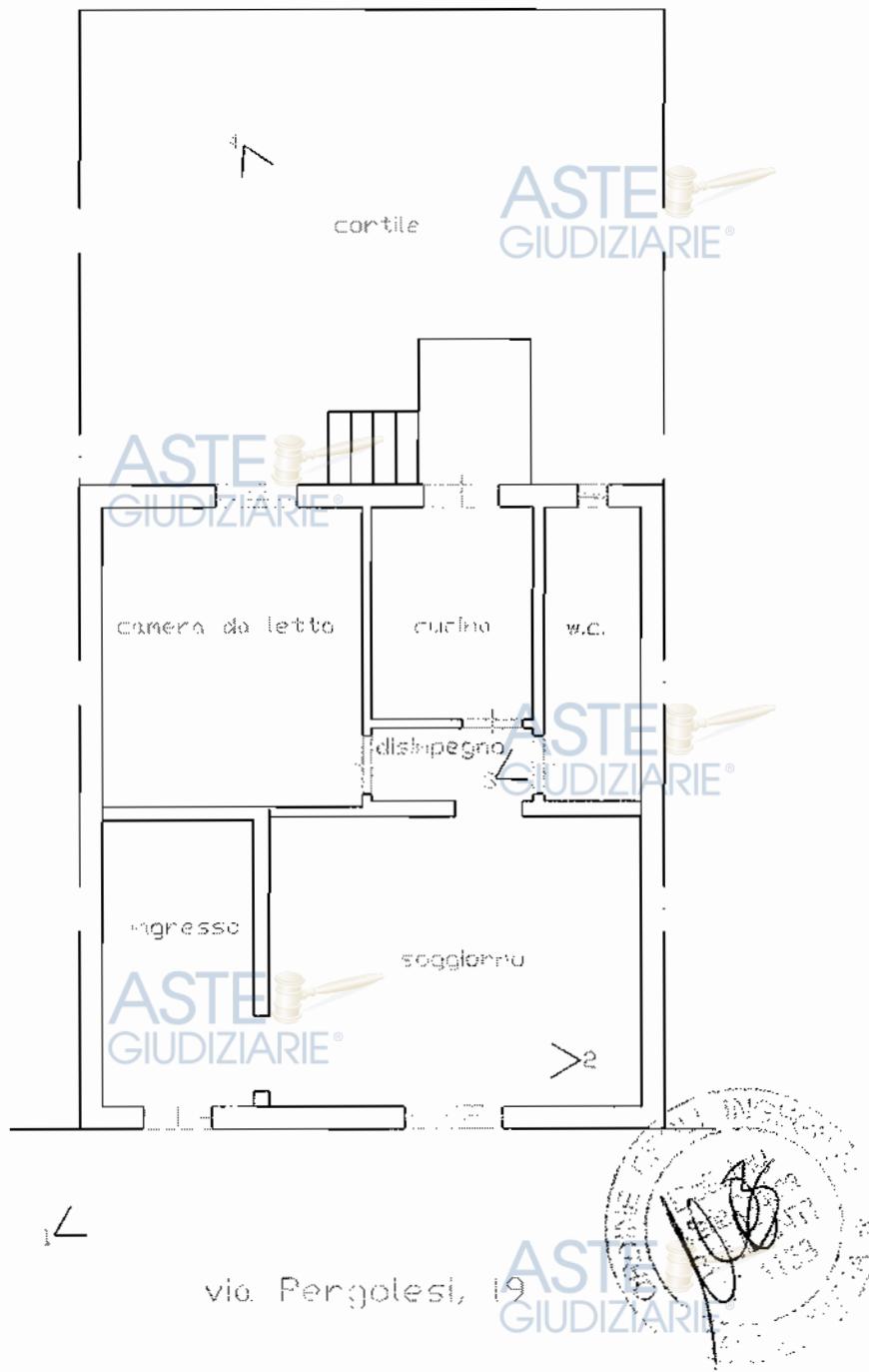




Foto n. 1 (ingresso-via G. Pergolesi)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 (ingresso-soggiorno)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3 (w.c.)



Foto n. 4 (cortile-porta esterna cucina)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009