

STUDIO TECNICO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: *dott.ssa Amato*

Proc. Esec. immobiliare N° 163/2012 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: **Italfondinario S.p.A.** (in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.a.) Rappresentato e difeso dall'Avv. Lorenzo MASTRANDREA

Nei confronti di: **debitore esecutato+terzo datore d'ipoteca**

Niscemi, 14 gennaio 2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

M. C. Bellanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici	7
Metodo di Stima	11
STIMA.....	11
CONCLUSIONI.....	12
Allegati:	18





Premessa

Con decreto del 17 luglio 2013 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. 163/2012 R.G.E.**, promossa da **Italfondiaro S.p.A.** (in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.a. – istituto erogante il mutuo fondiario) nei confronti di **Terzo datore d'ipoteca** (terzo datore di ipoteca) e **Debitore esecutato** avente ad oggetto *"la stima dell'immobile oggetto di pignoramento"*, e prestava giuramento di rito all'udienza del 15/10/2013.

L'incarico affidatole era di accertare 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 sgombero, 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. accerti 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. alleggi 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 28/10/2013, nella quale informava le parti interessate, a mezzo raccomandate a/r, di voler effettuare un primo accesso ai luoghi oggetto del pignoramento in data 06/11/2013. Non è stato possibile eseguire il sopralluogo a causa dell'assenza dei sigg. ●●●●● (il sig. Debitore esecutato ha tempestivamente contattato la sottoscritta per comunicare l'impossibilità ad essere presente al sopralluogo chiedendo altresì un rinvio dello stesso).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11/12/2013 con appuntamento alle ore 9:00 presso l'immobile oggetto della controversia – sito in Niscemi – via ----- n.- angolo via ----- n. ---.

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 – allegato n. 1) era presente la sig.ra ----- -- (nipote del sig. Terzo datore d'ipoteca).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento-fabbricato in via Montello n. 1, nonché il rilievo planimetrico e fotografico degli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. Atto di precetto nel quale l'Italfondionario S.p.A., nella qualità di procuratore di Intea Sanpaolo S.p.A. intima e fa precetto alla parte mutuataria, sig. debitore esecutato, resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme dovute entro dieci giorni dalla notifica dello stesso ed avverte altresì il sig. Terzo datore d'ipoteca, in qualità di terzo datore di ipoteca:

- somma complessiva di **€ 50.660,35** (comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precetto) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

con espresso avvertimento, per il terzo acquirente dell'immobile ipotecato, che in mancanza del pagamento si provvederà ad esecuzione forzata sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria.

2. copia del contratto di finanziamento fondiario stipulato in data 07/10/2005 presso il notaio dott. Filippo Ferrara, con il quale la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. concedeva al sig. debitore esecutato (nato a ----- il -----) la somma di € 62.400,00. Per lo stesso si costituiva datore d'ipoteca il sig. Terzo datore d'ipoteca quale proprietario esclusiva dell'immobile di seguito descritto. L'immobile in oggetto è: *"una casa sita nel comune di niscemi, via ----- n. -, composta da*



una appartamento di due vani ed accessori a piano terra e da un appartamento di due vani ed accessori a primo piano, da accessori soprastanti, confinante con la detta via, con -----, con eredi di ----- e con la via -----". Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi, al foglio 51, particelle:

- 1993 sub. 1, via ----- n. -, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;
- 1993 sub. 3 e 4, via ----- n. -, pani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05.

Su tale immobile veniva iscritta ipoteca per un valore di € 93.600,00, a garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato. Si precisa che l'ipoteca iscritta è di secondo grado in quanto preceduta da ipoteca iscritta a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. (oggi Banca Intesa SanPaolo S.p.A.) in data 14/02/2011.

3. Atto di pignoramento immobiliare del 17/07/2012 notificato al sig. Terzo datore d'ipoteca e al sig. debitore esecutato il 08/08/2012 mediante deposito presso la casa comunale di Caltagirone e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone.

4. **Nota di trascrizione** (reg. gen. n. 12095 – reg. part. n. 10137 – presentaz. n. 71 del 31/10/2012).

5. **Istanza di vendita** completa di nota iscrizione ipoteca

6. **Certificazione notarile ipocatastale ventennale** del 09/11/2011 (dott. Cammarata) con attestazione dell'immobile, storia del dominio, gravami nel ventennio, e **visura storica dell'immobile**. In particolare si evince che vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria iscritta il 14/02/2001 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.
- ipoteca volontaria iscritta il 12/10/2005 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.
- pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2012 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.

L'immobile oggetto delle suddette trascrizioni e iscrizioni risulta così individuato:

catasto fabbricati del comune di Niscemi,

- fg. 51 part. 1993 sub. 1, via ----- n. -, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;

-fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via ----- n. -, pani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05;

in ditta terzo datore d'ipoteca, nato a ●●●● il ●●●●●● proprietà per 1/1, realizzato con nulla osta n. 178 rilasciato dal comune di Niscemi il 07/06/1972.

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..**

Analisi documentazione, 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 Niscemi –Ripartizione



Urbanistica - con riferimento all'immobile di cui trattasi, è emerso che:

- lo stesso è stato realizzato con nulla osta n. 178 rilasciato dal comune di Niscemi il 07/06/1972;
- non risulta alcuna richiesta di sanatoria che (*allegato 3*);
- il fabbricato ricade all'interno della zona definita B1 "tessuti urbani completati e/o in via di completamento" area sottoposta a vincolo idrogeologico, che (*allegato 2-certificato di destinazione urbanistica*).

Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata sul catasto fabbricati, al fig. 51 part. 1993 sub. 1,3 e 4 (*allegato 4*). La visura riporta esattamente gli stessi dati della visura allegata agli atti, del certificato notarile e della nota di trascrizione. Inoltre per avere certezza dell'esatta ubicazione catastale dell'immobile è stato acquisito l'estratto di mappa (*allegato 4-bis*), dal quale è possibile rilevare la coincidenza tra l'ubicazione catastale e quella effettiva.

Per quanto riguarda l'esistenza di ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha effettuato visura ipotecaria (Ispezione ipotecaria per il periodo compreso tra il 10/12/1993 e il 10/12/2013) della quale si allega l'elenco delle formalità (*allegato 5*).

Dallo stesso è emerso che sono presenti le iscrizioni e trascrizioni già riportate sulla 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 Niscemi via ----- n. - angolo via ----- n. ---, censito in catasto al fg. 51 part. 1993 sub. 1-3-4 ed è costituito da piano terra, primo e secondo piano.

L'edificio ha struttura portante in muratura (conci di tufo) dello spessore nominale di 30 cm.

All'immobile si accede dal civico - della via ----- . Lo stesso si compone:

- a piano terra di una cucina-soggiorno, un w.c. nel sottoscala, un disimpegno ed una camera da letto; ai piani superiori si accede a mezzo di una scala ad una rampa;
- a primo piano di un corridoio che consente l'accesso ad un disimpegno, alle due camere da letto, al w.c. ed al ripostiglio.
- a secondo piano di una cucina, un salotto ed un w.c., oltre ad una piccola veranda coperta. Il tutto come visibile negli allegati grafici -- **allegato n. 6**. 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 in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. e di alcune pareti delle cucine che sono provvisti di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica, la scala è rivestita con botticino; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno e vetro dotati di persiane in ferro di colore verde. Il portone di accesso dalla via ----- è in legno di colore verde.

Le stanze dell'immobile, ad eccezione dei disimpegni, del w.c. a piano terra, del corridoio a primo piano, 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 non sono rifiniti, sono allo stato grezzo (blocchi di tufo a vista). Come visibile dalle foto del disimpegno a piano terra e del w.c. la pittura presenta macchie e si notano distacchi dell'intonaco in alcuni punti. La copertura del fabbricato è di tipo piano (lastrico solare).

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di climatizzazione e non è collegato alla condotta del metano.

Dalle osservazioni effettuate si è potuto rilevare che gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti. L'immobile, come riferito dalla sig.ra -----, non risulta attualmente affittato a terzi, ma abitato dal sig. terzo datore d'ipoteca e dalla famiglia della figlia dello stesso.

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 non sono rifiniti;
4. l'immobile ricade in zona B1 (aree saturate urbane), zona prossima a vie di particolare rilievo, in particolare la via ----- è una delle principali arterie cittadine. In prossimità dell'immobile sono presenti negozi, supermercati, scuole, rifornimenti di carburante....).



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 “tessuti urbani completati e/o in via di completamento” area sottoposta a vincolo idrogeologico, non risulta avere caratteristiche di particolare pregio; l’appartamento in esame è destinato ad uso residenziale, è composto da piano terra, primo e secondo piano ed insiste su una superficie complessiva di 66 mq circa.





Il fabbricato in esame consta complessivamente di: 141,47 mq di superficie utile e 42,05 mq di superfici non residenziali. Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 162,50 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 *estrinseche (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, accessibilità....)*,

nonché dei prezzi di mercato correnti a Niscemi, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di **€ 750,00 al mq**; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

mq 162,50 x euro/mq 750,00 = euro 121.871,25

arrotondando: **€ 122.000,00 (eurocentoventiduemila/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 Niscemi via ----- n. - angolo via -----, censito in catasto:

- fg. 51 part. 1993 sub. 1, via ----- n. -, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;

-fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via ----- n. -, pani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05;





vi è conformità tra i dati allegati al fascicolo (atto di precetto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (visura catastale -*all. n° 4 e estratto di mappa – all. n° 4-bis*) e quelli rilevati in sede di sopralluogo.

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 precetto risulta di piena proprietà del sig. Terzo datore d'ipoteca (nato a ----- il -----).

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

n° 5: l'immobile oggetto della presenza, di piena proprietà del sig. Terzo datore d'ipoteca, è stato realizzato dallo stesso giusto nulla osta n. 178 rilasciato dal Sindaco del comune di Niscemi in data 07/06/1972 su terreno acquistato dal comune di Niscemi in data 20/06/1960. Dall'Ispezione ipotecaria (effettuata per il periodo compreso tra il 10/12/1993 e il 10/12/2013) (*allegato 5*) è emerso che il bene si è sempre appartenuto al sig. terzo datore d'ipoteca, vi è quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

n° 6: non ricorre il caso

n° 7: il bene oggetto di pignoramento risulta accatastato al N.C.E.U di Niscemi:

- fg. 51 part. 1993 sub. 1, via ----- n. -, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;

-fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via ----- n. -, pani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05; (*all. n° 4*)

n° 8: da ispezione ipotecaria aggiornata-effettuata il 10/12/2013- si rileva che sul



bene gravano:

- ipoteca volontaria iscritta il 14/02/2001 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.
- ipoteca volontaria iscritta il 12/10/2005 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.
- pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2012 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A.

si allega elenco formalità (all. n° 5)

n° 9: dal certificato di destinazione urbanistica è emerso che il fabbricato ricade all'interno della zona definita B1 “tessuti urbani completati e/o in via di completamento” area sottoposta a vincolo idrogeologico, che *(allegato 2- certificato di destinazione urbanistica)*.

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-Ripartizione Urbanistica-del comune di Niscemi si rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; non risultano procedure sanzionatorie o amministrative attualmente in corso e non vi sono richieste di sanatoria. *(allegato 3)*

n° 13: l'immobile, come riferito dalla sig.ra -----, non risulta attualmente affittato a terzi, ma abitato dal sig. terzo datore d'ipoteca e dalla famiglia della figlia dello stesso.

n° 14: l'immobile non è pignorato pro quota. Il fabbricato può essere eventualmente diviso, e la divisione che appare più semplice, che non comporta



esecuzione di opere e consente di dividere il fabbricato in due appartamenti autonomi, è la seguente:

1. piano terra (fg. 51, part. 1993 sub. 1), provvisto di cucina, w.c. e camera da letto, risulta pertanto completo di servizi.
2. Primo e secondo piano (fg. 51, part. 1993 sub. 3 e 4), completi di bagni, cucina e camere da letto.

n° 15: l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione in comune di Niscemi (in catasto - fg. 51 part. 1993 sub. 1, via ----- n. -, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43; -fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via ----- n. -, piani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05), sito in via ----- n. -. L'immobile è autonomo ed insiste su una superficie di 66 mq.; lo stesso è in discrete condizioni di conservazione/mantenimento.

Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico (*certificato di destinazione urbanistica*) il che implica la necessità del N.O. della Soprintendenza BB.CC. di Caltanissetta in caso di trasformazione del suolo per aree in prossimità di corsi d'acqua o laghi.....per l'immobile di cui trattasi non ricorre il caso - per le specifiche della destinazione dei vani, superficievedasi paragrafo "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 € 122.000,00 (eurocentoventiduemila/00).

n° 17: come già riferito in merito al quesito n° 14, si ritiene che si possa eventualmente procedere al frazionamento in quanto l'immobile presenta i servizi igienici essenziali e le dimensioni sono tali da consentire eventuale divisione



anche senza esecuzione di opere ma con la sola chiusura della porta che dal piano terra consente l'accesso alla scala (ingresso dalla porta a più ante della via ----- per il piano terra e ingresso dal portone della via ----- per i piani primo e secondo).

n° 18: si allegano rilievi fotografici (*all. n° 8*) – Sono state acquisite le planimetrie catastali (*all. n° 9*), dalle stesse è possibile osservare che vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie per quanto riguarda il piano terra (fg. 51 part. 1993 sub. 1) e il primo piano (fg. 51 part. 1993 sub. 3), mentre la planimetria catastale del secondo piano (fg. 51 part. 1993 sub. 4) risulta erroneamente uguale a quella del primo piano e sulla planimetria è infatti possibile leggere “pianta primo piano”. Si conclude che trattasi di mero errore formale, infatti il fabbricato risulta catastalmente composto da piano terra, primo e secondo piano così come in effetti composto.

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

Il 6 giugno 2013 è entrato in vigore il decreto legge 4 giugno 2013, n.63 recante il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Con tale provvedimento viene soppresso l'attestato di certificazione energetica (di seguito ACE) e introdotto, in suo luogo, l'attestato di prestazione energetica (di seguito APE), rispondente ai criteri indicati dalla direttiva 2010/31/UE, allo scopo di



uniformare la normativa interna italiana alle prescrizioni dettate dall'Unione Europea. L'APE è regolato dal D.L. 63/2013, lo stesso è:

- 1) Rilasciato sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- 2) Redatto con nuove e aggiornate modalità di calcolo.
- 3) Un'attestazione con durata decennale a meno che l'unità immobiliare subisca interventi tali da modificare la sua classe energetica e comunque in caso di interventi su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio. Se un edificio è già dotato di ACE in corso di validità lo stesso mantiene la sua validità ma la durata dello stesso (ventennale) viene ridotta a dieci anni dall'introduzione delle nuove norme.

Con la legge di conversione del D.L. n. 63/2013 è stata introdotta una nuova disposizione la quale prevede che ***"L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti"***.

Si ribadisce pertanto che l'obbligo ricorre in tutti i casi di cui all'art. 6 della legge di conversione del D.L. 63/2013, L. 90 del 03/08/2013, e cioè **in tutti i casi di trasferimento, sia a titolo gratuito che oneroso**, sono esclusi dall'obbligo di allegazione di APE (ex ACE) gli edifici di cui all'art. 3 comma 3, del D.L. 63/2013 come convertito in L. 90/2013 del 03/08/2013.

L'APE (attestato di prestazione energetica) viene redatto a seguito dell'analisi degli indici di prestazione energetica del sistema di raffrescamento, di riscaldamento e di produzione di acqua dell'immobile: in breve, un edificio classificato in buona classe



energetica (A+, A e B) avrà elevata efficienza energetica e consumi più bassi, uno in classe G sarà molto più inquinante e comporterà costi di gestione più alti.

- 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 della tipologia costruttiva (muratura in conci di tufo) e della mancanza di intonaco e tinteggiatura del prospetto esterno, 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 Niscemi, stralcio tavola PRG con individuazione zona B1 e relative attestazioni del Comune di Niscemi
- all. 3: attestazione planimetria catastale non rilevabile
- all. 4: visura catastale del 10/12/2013
- all. 5: ispezione ipotecaria del 10/12/2013
- all. 6: rilievi planimetrici dell'immobile
- all.7: dati metrici
- all. 8: rilievo fotografico
- foto nn. 1-2 – esterno del fabbricato



foto nn. 2-3 – interno dell'appartamento oggetto di pignoramento
all. 9: planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.

Niscemi, li 14/01/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Maria Cristina Bellanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



energetica (A+, A e B) avrà elevata efficienza energetica e consumi più bassi, uno in classe G sarà molto più inquinante e comporterà costi di gestione più alti.

- 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 della tipologia costruttiva (muratura in conci di tufo) e della mancanza di intonaco e tinteggiatura del prospetto esterno, 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 Niscemi
- all. 3: attestazione del Comune di Niscemi inesistenza sanatorie
- all. 4: visura catastale del 10/12/2013 – all. 4-bis: estratto di mappa
- all. 5: elenco ispezione ipotecaria del 10/12/2013
- all. 6: rilievi planimetrici dell'immobile
- all.7: dati metrici
- all. 8: rilievo fotografico
- foto nn. 1-2 – esterno del fabbricato
- foto nn. 2-3 – interno dell'appartamento oggetto di pignoramento



all. 9: planimetrie catastali

Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.

Niscemi, li 14/01/2014

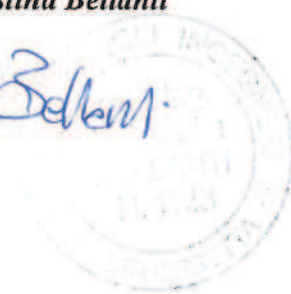
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Maria Cristina Bellanti

M. C. Bellanti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

Superficie

utile	cucina	25,92 mq
	disimpegno	8,05 mq
	camera da letto	15,94 mq
	w.c.	<u>2,4 mq</u>
	Totale superficie utile	52,31 mq

Superficie

accessori

	vano scala	<u>1,26 mq</u>
	Totale superficie accessori	1,26 mq

PIANO PRIMO

Superficie

utile	corridoio	4,07 mq
	camera da letto	12,64 mq
	disimpegno	6,77 mq
	ripostiglio	4,46 mq
	camera da letto	13,71 mq
	w.c.	<u>6,24 mq</u>
	Totale superficie utile	47,89 mq

Superficie

accessori

	pensilina	9
	vano scala	<u>4,96 mq</u>
	Totale superficie accessori	13,96 mq

PIANO SECONDO

Superficie

utile

	salotto	17,59 mq
	cucina	18,49 mq
	w.c.	<u>5,19 mq</u>

Totale superficie utile **41,27 mq**

Superficie

accessori

pensilina+veranda	21,89 mq
vano scala	4,94 mq
Totale superficie accessori	26,83 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo S. U.

piano terra+primo piano+secondo piano	141,47 mq		
sommano	141,47 mq	mq	141,47

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

piano terra+primo piano+secondo piano	42,05 mq		
sommano mq	42,05	x	50%
		mq	21,03

superficie commerciale

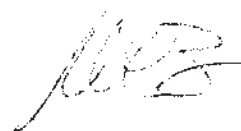
Sommano complessivamente **mq** **162,50**

Niscemi, li 14/01/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico

Ing. Maria Cristina Be



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI (1,2,3,4,5,9)

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: *dott.ssa Amato*

Proc. Esec. immobiliare N° 163/2012 R.G.E.

Promossa da: **Italfondinario S.p.A.** (in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.a.) Rappresentato e difeso dall'Avv. Lorenzo MASTRANDREA

Nei confronti di: **debitore esecutato+terzo datore d'ipoteca**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Niscemi, 14 gennaio 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° Verbale di sopralluogo - Proc. esec. n° 163/12

L'anno duemiladodici il giorno 22 del mese di dicembre alle ore 9,30 hanno inizio le operazioni peritali relative alla procedura esecutiva promossa da Italfondazioni S.p.A. nei confronti di [REDACTED] +1, n° 163/12.

La sottoscritta C.T.U., ing. Elena Cristina Bellini, accede all'immobile sito a Nisceuni in via Montello, 4 alla presenza della signora [REDACTED] (riparte del sig. [REDACTED]) ed effettua un rilievo dello stesso prendendo appunti su separati fogli, oltre ad effettuare un rilievo fotografico.

Alle ore 10,10 si concludono le operazioni.

[REDACTED]
/CC Bellini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it