

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.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:

Niscemi, 14 gennaio 2014

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
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 **Italfondario S.p.A.** (in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.a. – istituto erogante il mutuo fondiario) nei confronti di [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] [REDACTED] 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 erranei 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.

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. [REDACTED] il sig. [REDACTED] ha tempestivamente contattato la sottoscritta per comunicare l'impossibilità ad essere presente al sopralluogo chiedendo altresì un rinvio dello stesso).

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 Montello n.1 angolo via Popolo n. 286.

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 – [REDACTED]) era presente la sig.ra [REDACTED] (nipote del sig. [REDACTED]).

Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento-fabbricato in via Montello n. 1, 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. Atto di precetto nel quale l'Italfondiario S.p.A., nella qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.A. intima e fa precetto alla parte mutuataria, sig. [REDACTED] resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme dovute entro dieci giorni dalla notifica dello stesso ed avverte altresì il sig. [REDACTED] 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. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] la somma di € 62.400,00. Per lo stesso si costituiva datore d'ipoteca il sig. [REDACTED] quale proprietario esclusiva dell'immobile di seguito descritto. L'immobile in oggetto è: *"una casa sita nel comune di Niscemi, via*





Montelo n. 1, 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 [REDACTED] con eredi di [REDACTED] e con la via Popolo". Il tutto censito al N.C.E.U. del

Comune di Niscemi, al foglio 51, particelle:

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

- 1993 sub. 3 e 4, via Montello n. 1, 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. [REDACTED] e al sig. [REDACTED] 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 Montello n. 1, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;

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

in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 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 1)*;
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 fg. 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 3)*, 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 Montello n. 1 angolo via Popolo n. 286, 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 1 della via Montello. 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 -- [redacted]. Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato **'dati metrici'** [redacted].

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 Montello 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 sigra [REDACTED] non risulta attualmente affittato a terzi, ma abitato dal sig. [REDACTED] 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 Popolo 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 Montello n. 1 angolo via Popolo, censito in catasto:

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

-fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via Montello n. 1, 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. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]).

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. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 Montello n. 1, pano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43;

-fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via Montello n. 1, 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 (██████████) 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. (██████████)

n° 13: l'immobile, come riferito dalla sig.ra ██████████ non risulta attualmente affittato a terzi, ma abitato dal sig. ██████████ 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 Montello n. 1, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. 60,43; -fg. 51 part. 1993 sub. 3 e 4, via Montello n. 1, piani 1/2, categoria A/4, classe 1, vani 7, R.C. 193,05), sito in via Montello n. 1. 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 Montello per il piano terra e ingresso dal portone della via Montello per i piani primo e secondo).

n° 18: si allegano rilievi fotografici (all. 18) – Sono state acquisite le planimetrie catastali (all. 18), 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 comma3, 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
- all. 3: attestazione del Comune di Niscemi insesistenza 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

Il C.T.U.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Maria Cristina Bellanti

M.C. Bellanti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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: [REDACTED]

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

Niscemi, 14 gennaio 2014

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

L'anno duemilatrecento il giorno 11 del mese di Dicembre
alle ore 9:00 hanno inizio le operazioni pendenti relative alla procedura

promossa da Italfondazioni S.p.A. nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED], n° 163/12.

Il sottoscritto CTU, ing. Elena Cristina Bellanti, accede [REDACTED] [REDACTED]
a Niscemi in [REDACTED] alla presenza della [REDACTED]
(nipote del sg. [REDACTED]) effettua un rilievo
prendendo appunti su separati [REDACTED] oltre ad effettuare un rilievo
fotografico.

Alle ore 10:10 si concludono le operazioni.

Conf. Carmelinda
Bellanti

ALL. 2

STUDIO TECNICO



COMUNE DI NISCEMI	
★	10 DIC 2013
Prot.	
Cat.	Clas.

Copia per il richiedente

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

tel./fax 0933 955132 – mobile: 3400966815

mc.bellanti@gmail.com - mariaacristina.bellanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® AL CAPO RIPARTIZIONE
SETTORE URBANISTICA
COMUNE DI NISCEMI

Oggetto: Proc. Esec. Immobiliare n. 163/2012 R.G. Es.

La sottoscritta ing. **Maria Cristina Bellanti** con studio in Niscemi via Samperi n. 4, premesso:
il decreto di nomina del Tribunale di Caltagirone emesso in data 17/07/2013 con il quale la sottoscritta è
stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva di cui in oggetto, relativa alla stima
di beni pignorati;

- che tra gli altri quesiti posti al CTU dal giudice della causa è stato dato mandato della stima degli immobili, nonché dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia e catastale e dell'esistenza o meno di vincoli;
- che l'immobile oggetto della controversia è:
fabbricato composto da piano terra, primo e secondo piano, censito in catasto al foglio 51 part. 1993 sub. 1 (P.T.) e sub. 3-4 (piani 1-2) sito nel comune di Niscemi in via Montello n. 1;

Tanto premesso si chiede:

1. certificazione attestante la regolarità urbanistica degli immobili in premessa descritti o copia delle licenze edilizie, ovvero attestazione dell'esistenza o meno di eventuali procedure di sanatoria in corso in ditta:

_____ nato a _____ il _____ C.F.: _____

2. certificato di destinazione urbanistica della zona (ovvero dichiarazione della zona del P.R.G. in cui ricade l'immobile)

Si allega copia del verbale di conferimento incarico, visura catastale e estratto di mappa.

Certa di un Vs sollecito riscontro porgo cordiali saluti

Niscemi li 10 dicembre 2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI NISCEMI
PROVINCIA DI CALTANISSETTA
SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

c.f. 82002100855

FAX 0933.958830

II CAPO RIPARTIZIONE

- Vista l'istanza di BELLANTI MARIA CRISTINA, nella qualità di Consulente Tecnico Ufficio, Proc. Esecutiva immobiliare n. 163/2012/R.G. Es. assunta al protocollo generale n° 17563 del 10/12/2013, relativa alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica della seguente unità immobiliare identificata in catasto al foglio 51 e particella 1993
- Vista la documentazione allegata a corredo della pratica
- Visto il PRG vigente, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006 ed i cui vincoli, preordinati all'esproprio, sono decaduti;
- l'art. 18 della L.28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- gli atti dell'ufficio;

CERTIFICA

L'area interessata, come risulta dall'allegato stralcio particellare, ricade contestualmente:

Num	Foglio	P.Ila	Zona	Descrizione
1	51	1993	B1	P.R.G. - D.D.G. n. 1214 del 18.10.2006

Nessuna delle aree ricade all'interno dei Siti della Rete Natura 2000

Nessuna delle aree ricade all'interno di zone sensibili del PAI

La seguente area è sottoposta a

Num	Foglio	P.Ila	Descrizione
1	51	1993	Area di vincolo Idrogeologico - Studio agricolo forestale - L.R.

Nessuna delle aree è sottoposta a tutela dal PTPR della Provincia di Caltanissetta

Nell'eventualità di presenza di corsi d'acqua o laghi in prossimità di dette particelle, qualsiasi trasformazione del suolo va soggetta a N.O. preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta.

Le relative prescrizioni urbanistiche e i vincoli discendenti dai citati decreti sono riportate negli allegati fogli, che costituiscono parte integrante della presente certificazione.

Il presente è valido anni 1 (uno) a decorrere dalla data di rilascio e viene rilasciato in carta libera, ai sensi della normativa vigente in materia, Perizia CTU. L'utilizzo diverso da quello per cui il certificato viene rilasciato investe, penalmente ed amministrativamente, il solo utilizzante.

Niscemi, 10 GEN. 2014



IL Capo Ripartizione

Arch. Pino Riccardo Cincotta

Art. 18**Definizione e destinazioni d'uso ammesse**

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 14.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

È permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla sottozona B1; in tal caso è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg.

Art. 19**Tessuti urbani completati e/o in via di completamento**

Comprende le aree in generale totalmente edificate di recente formazione, con isolati di forma prevalentemente rettangolare, contenenti edifici con diverse tipologie.

All'interno delle zone di patrimonio edilizio esistente è ammessa la formazione di piani di recupero redatta ai sensi degli artt. 27 e 28 legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni finalizzate alla regolamentazione degli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto delle norme che regolano la Zto "B".

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di ristrutturazione edilizia, di demolizione di nuove edificazione ammessi nella Zto B1 restano così regolamentate:

per lotti di intervento inferiori a mq 120:

- indice fondiario massimo $I_f = 9 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$
- piani fuori terra massimo $N^\circ 3$

per lotti di intervento compresi tra mq 120 e 200 :

- volume massimo consentito $\approx 1000 \text{ mc.}$
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$
- piani fuori terra massimo $N^\circ 3$

per lotti di intervento superiori a mq 200:

- indice fondiario massimo If = 5 mc/mq
- altezza massima Hm = 11 m
- piani fuori terra massimo N° 3

In caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova edificazione vanno rispettate le norme che regolamentano l'edificazione in zona sismica.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera zona B1.

Nelle Z.t.o. B1 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 e l'altezza massima di ml. 11. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Art. 56

Zone soggette a vincolo idrogeologico

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926.

Art. 58

Difesa del suolo e salvaguardia del territorio

In tutto il territorio comunale ed in particolare nelle aree del centro urbano e nelle aree definite a rischio geologico tutti gli interventi ed in particolare quelli edificatori devono essere dimostrati compatibili con le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei suoli interessati, attraverso uno studio approfondito eseguito da un tecnico competente.

È vietata l'edificazione in tutte le aree di frana e a rischio geologico individuate dallo «Studio geologico» e riportate nelle tavole di Prg con la dizione: «divieto di edificazione».

Gli interventi in prossimità delle aree definite a rischio geologico devono essere eseguiti osservando le seguenti prescrizioni:

1.- Per le aree a rischio R4:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'art. 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;

c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volumi e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

e) le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;

f) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;

g) le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.

i) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza, igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

2. Nelle aree a rischio R4, inoltre:

j) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;

k) è vietata ogni nuova forma di edificazione;

l) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, acquedotti, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio;

m) per le opere già autorizzate e non realizzate dovranno essere attivate procedure ed interventi finalizzati alla mitigazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti. La documentazione tecnica comprovante gli interventi di riduzione della pericolosità e del rischio, dovrà essere trasmessa all'Assessorato regionale territorio e ambiente che, in conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, provvederà ad aggiornare gli elaborati del Piano;

n) è vietata la localizzazione, nell'ambito dei piani provinciali e comunali di emergenza di protezione civile, delle "aree di attesa", delle "aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "aree di ricovero della popolazione";

3. I progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettere b), c), d), e), f), g), h) ed i) devono essere corredati da un apposito ed adeguato studio geomorfologico, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di pericolosità esistente. Tale studio deve ottenere l'approvazione dei competenti uffici del Genio civile, per i comuni ricadenti nelle zone dichiarate sismiche e per gli abitati da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

In quelle classificate dal D.D.G n°666 del 19/08/2002 con rischio di frana R3 valgono le stesse disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 delle aree a rischio frana R4 e sono altresì consentiti:

a) gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

b) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;

c) le costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti e non diversamente localizzabili, nell'ambito dell'azienda agricola al di fuori dell'area a rischio;

2. I progetti relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere a) b), c), devono essere corredati da un apposito ed adeguato studio geomorfologico, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di pericolosità esistente. Tale studio dovrà ottenere l'approvazione dei competenti uffici del Genio civile, per i comuni ricadenti nelle zone dichiarate sismiche e per gli abitati da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Inoltre in dette aree gli interventi devono:

- limitare al massimo lo sviluppo di vibrazioni,
- rispettare al massimo l'equilibrio dell'assetto attuale,
- escludere azioni e modifiche che potrebbero danneggiare gli edifici e i terreni circostanti,
- le costruzioni devono avere fondazioni che raggiungono i terreni con caratteri di stabilità,
- devono prevedere opere di drenaggio e allontanamento delle acque superficiali.

In tutte le aree indicate nella relazione geologica e in tutte le aree dove se ne ravvisi la necessità è sempre possibile realizzare opere di allontanamento delle acque e di drenaggio, nonché opere di stabilizzazione, di consolidamento e di contenimento dei suoli.

Art. 59

Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso.

COMUNE DI NISCEMI

- Provincia di Caltanissetta -

RIPARTIZIONE : URBANISTICA

(Sezione Condono Edilizio)

Prot. GEN. n° _____ del _____

Prot. URB n° _____ del _____

A : Ing. Maria Cristina BELLANTI -Via Samperi n. 4 - 93015 NISCEMI (CL) .

Oggetto : Procedimento esecutivo immobiliare n. 163/2012 R.G. Es. .

VISTA la Sua richiesta del 10 dicembre 2013 (Ns. rif. : Prot. Gen. n. 0017563 del 10.12.2013 e Prot. 6672 del 11.12.2013) **con la quale, per " ... fabbricato composto da piano terra, primo e secondo piano, censito in catasto al foglio 51 particella 1993 sub. 1 (P.T.) e sub. 3-4 (piani 1-2) sito nel Comune di Niscemi in via Montello n. 1; ... CHIEDE ... dell' esistenza o meno di eventuali procedure di sanatoria in corso in ditta : _____ nato a _____ il _____ C.F. : _____ ... " ..**

VISTI gli Atti esistenti in quest'Ufficio, **si attesta che :**

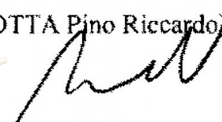
in relazione al fabbricato e alla Ditta di cui innanzi non risulta, presentata alcuna richiesta di sanatoria .

Niscemi, **10 gennaio 2014 .**

(Vizi geom. Giuseppe)




IL CAPO RIPARTIZIONE
(Arch. CINCOTTA Pino Riccardo)



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2013

Data: 05/12/2013 - Ora: 18.17.37

Segue

Visura n.: T297461 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

di
ato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di NISCEMI(Codice F899) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona						Dati derivanti da	
1		51	1993	1			A/4	1	3 vani		Euro 60,43 L. 117.000	VIA MONTELLO n. 1 piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.			DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2013

Data: 05/12/2013 - Ora: 18.17.38

Fine

Visura n.: T297461 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di NISCEMI(Codice F899) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		51	1993	3			A/4	3	7 vani		Euro 193,05 L. 373.800	VIA MONTELLO n. 1 piano: 1 -2; VARIAZIONE del 22/11/2000 n. 2170 .1/2000 in atti dal 22/11/2000 (protocollo n. 126031) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

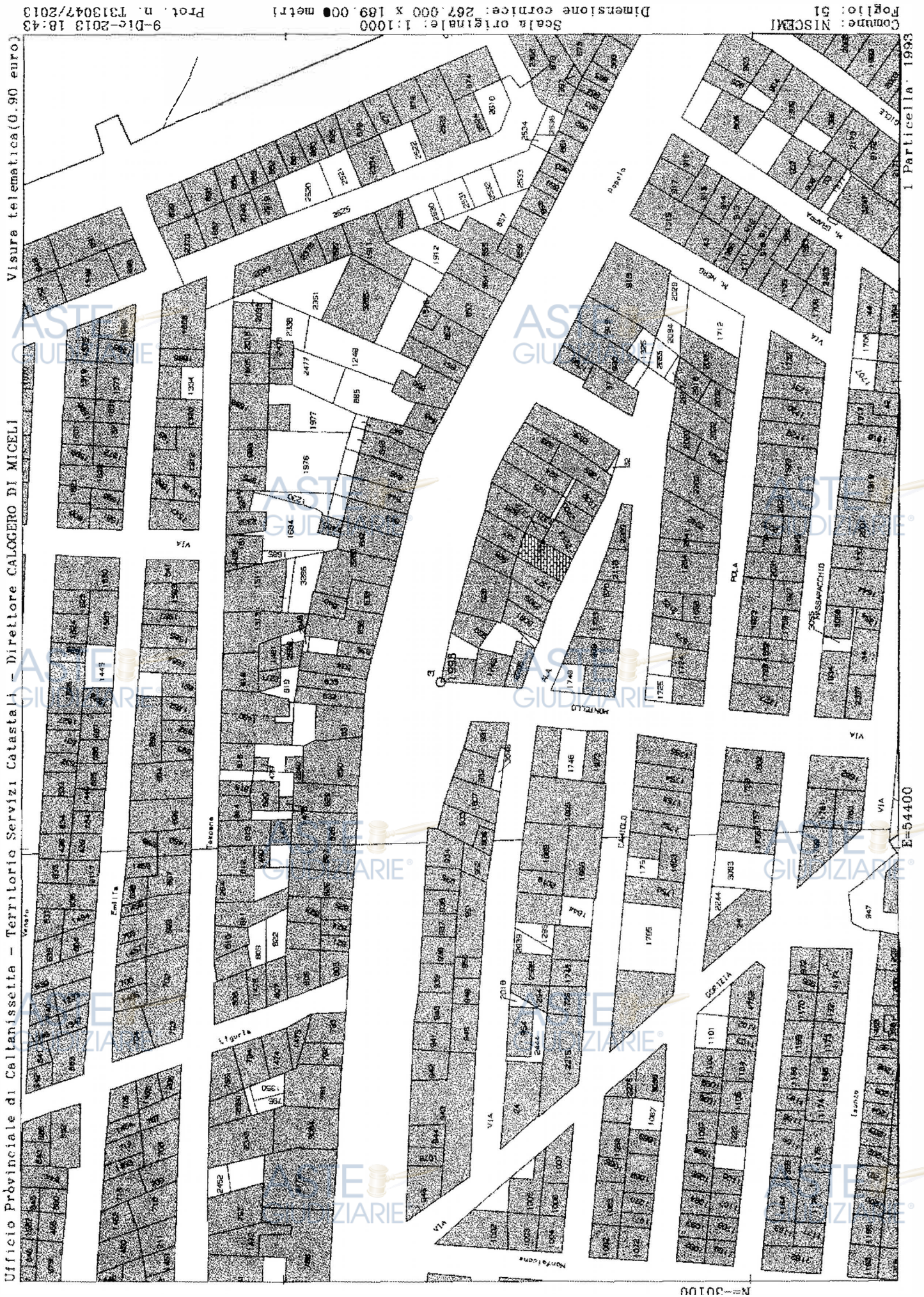
N.	D.	DIRITTI E ONERI REALI
1	ato a	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 22/11/2000 n. 2170.1/2000 in atti dal 22/11/2000 (protocollo n. 126031)		

Totale Generale: vani 10 **Rendita:** Euro 253,48

Unità immobiliari n. 2 **Tributi erariali:** Euro 0,90

Visura telematica

919-7-bis



Ispezione telematica

Ispezione n. T107049 del 10/12/2013

per immobile

Richiedente BLLMCR

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di NISCEMI (CL)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 51 - Particella 1993

Periodo da ispezionare:

dal 10/12/1993 al 10/12/2013

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

03/09/1996 al

09/12/2013

Immobili individuati

Comune di NISCEMI (CL) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0051 | Particella 01993 | Subalterno 0001 |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 0051 | Particella 01993 | Subalterno 0003 |
| 3. | Sezione urbana - | Foglio 0051 | Particella 01993 | Subalterno 0004 |

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BLLMCR

Ispezione n. T107049 del 10/12/2013

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NISCEMI (CL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 51 - Particella 1993
Periodo da ispezionare: dal 10/12/1993 al 10/12/2013
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 10/12/1993 al 10/12/2013

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 09/12/2013

Elenco immobili

Comune di NISCEMI (CL) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0051 Particella 01993 Subalterno 0001

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. ISCRIZIONE del 14/02/2001 - Registro Particolare 113 Registro Generale 1682
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 32355 del 07/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 12/10/2005 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 16334
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 41363/13926 del 07/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 12095
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 650/2012 del 08/08/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

MODULARI
P. - C. - T. - B.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

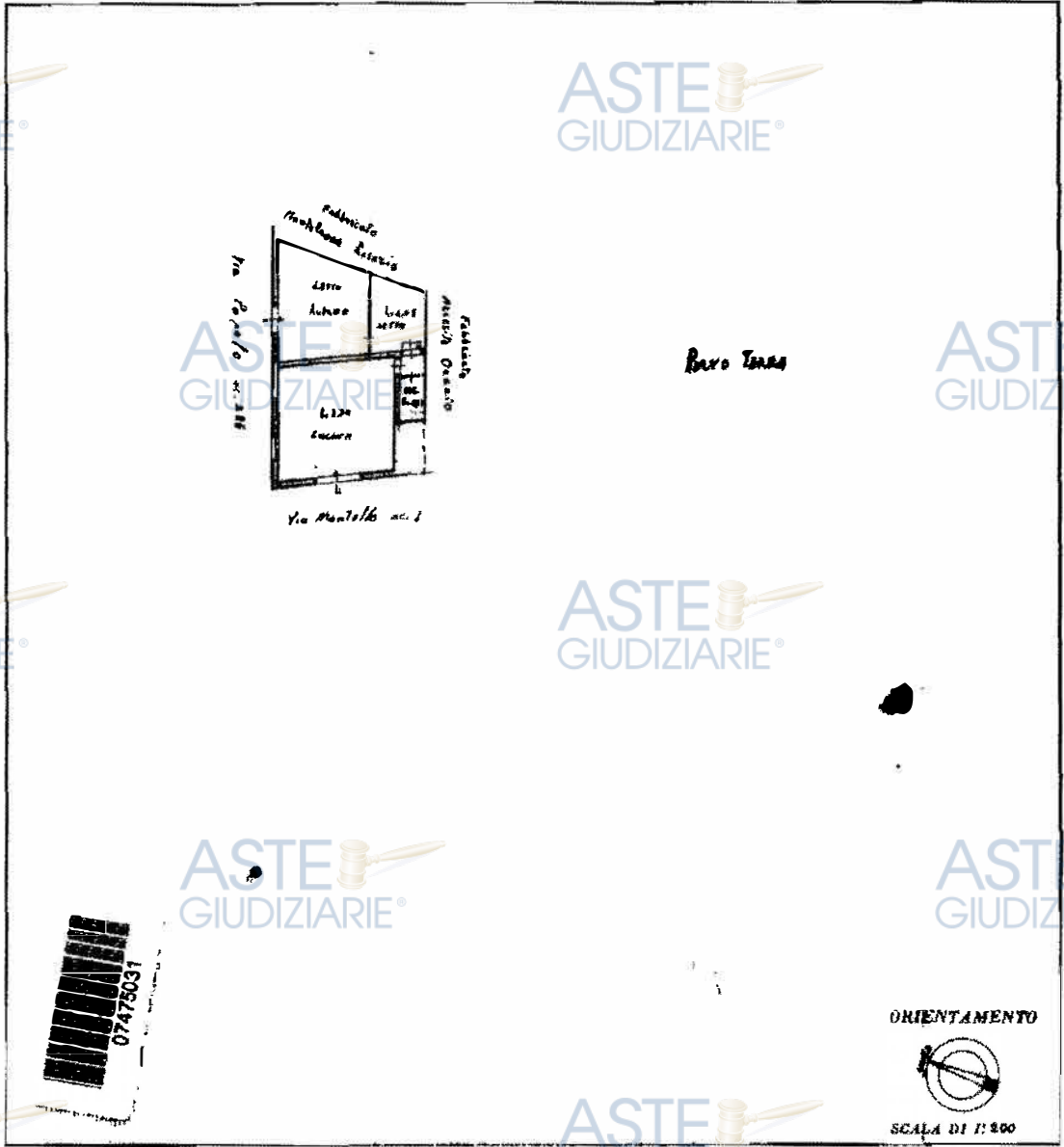
Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO DEL 17/12/1975

F.11 Via Montello n. 1, via Brodo n. 24

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Caluso*



Basso Tasso

10 metri

07475031

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI E I RIFERIMENTI

DATA 19/11/75
PROT. N° 1140

s/c 1993/1

di *Roma*

Completato dal *Geometra*
Carlo Sgro (firma e cognome del redattore)
Inserito all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Caluso*
DATA 19/10/1975
Firma: *[firma]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2013 - Comune di NISCEMI (F899) - < Foglio: 51 - Particella: 1993 - Subalterno: 1 >
VIA MONTELO n. 1 piano: T.

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NISCEMI** via **MONTELLLO** civ. 1



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOM. GIARRACCA GIUSEPPE**
C. F. n. **GRR GPP 72P06 D960C**

Iscritta all'Albo dei GEOMETRI
data presentazione: 22/11/2000 - Data: 17/12/2013 - n. T126236 - Richiedente: BLLMCR80R53B428P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1/2 - Formato stampa: 1/2
data: 6 NOV. 2000 Firma: *[Firma]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. 126031

Planimetria di u.i.u. in Comune di NISCEMI via MONTELLO civ. 1



Plantia primo piano
VIA POPOLO

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
 Denuncia di variazione ☒
 Ultima planimetria in atti
 Identificativi catastali
 Data presentazione: 22/11/200
 Totale schede: 1 Formato di

Compilata dal **GEOM. GIARRACCA GIUSEPPE**
(Titolo, cognome e nome)
C. Fil. GRR GPP 72P06 D960C

Scritto all'atto da: **GEOMETRI**
 data: 17/12/2013 - n. 1126258 - Richiedente: B
 luogo e data di: **CALTANISSETTA** Campi: 14(2007)
 data: 17/12/2013 Firma: *[Firma]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. 126031

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

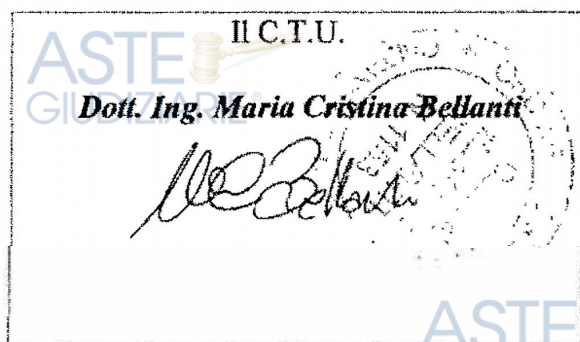
Giudice: *dott.ssa Amato*

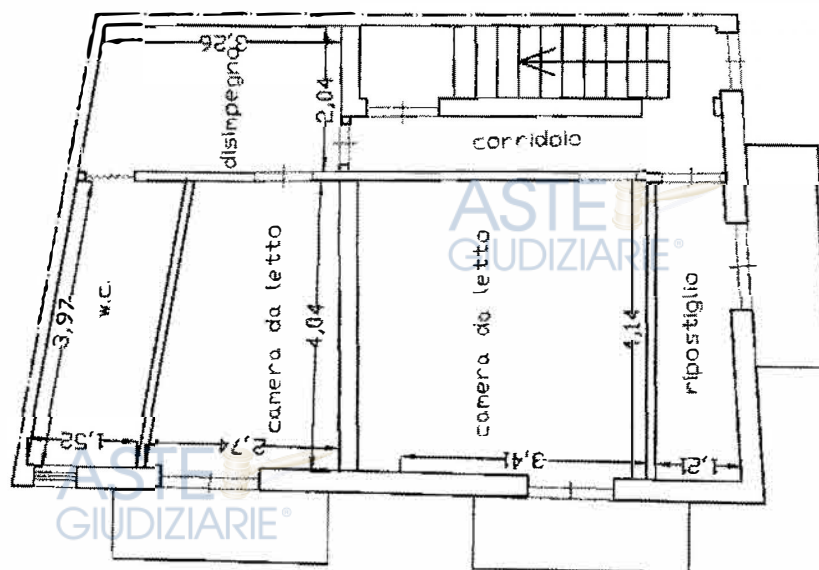
Proc. Esec. immobiliare N° 163/2012 R.G.E.

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

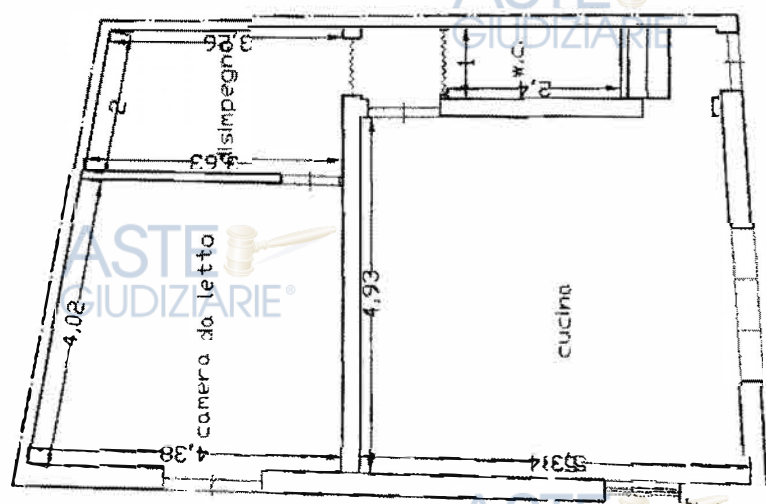
Nei confronti di: [REDACTED]

Niscemi, 14 gennaio 2014





Primo piano



Piano terra

via Montello, 1

982 '01001 010

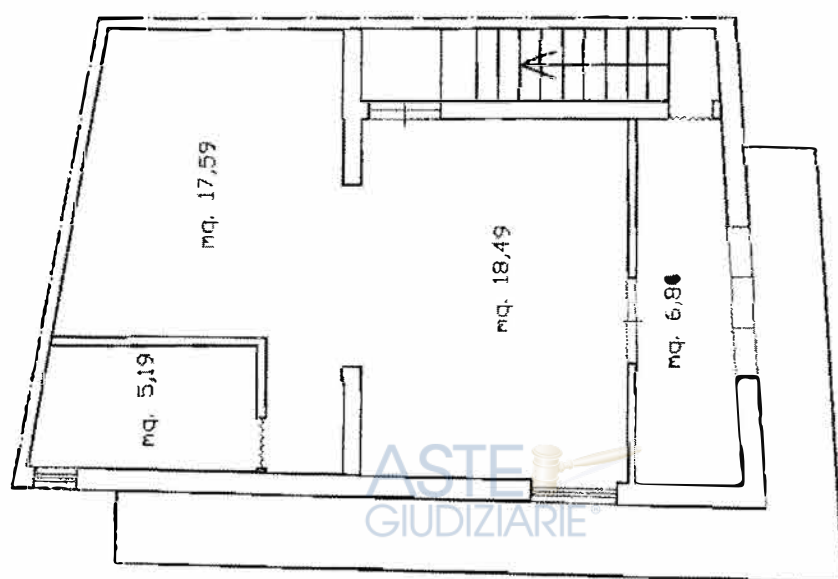
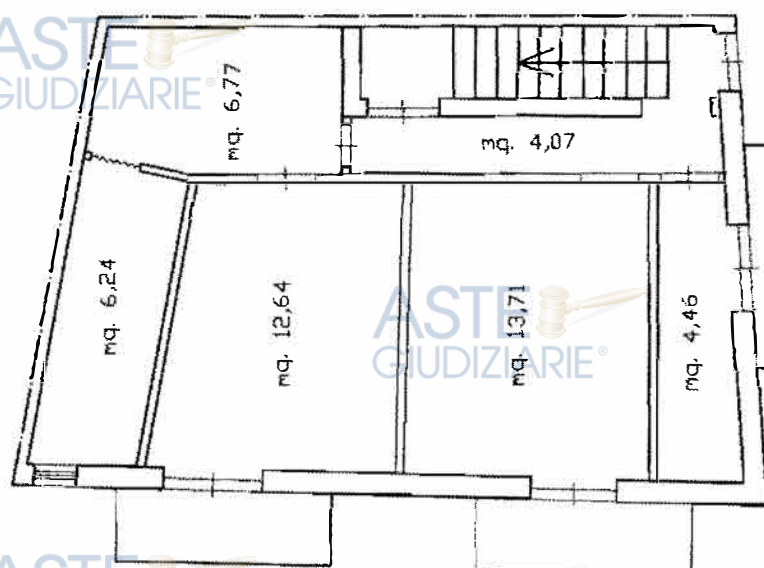
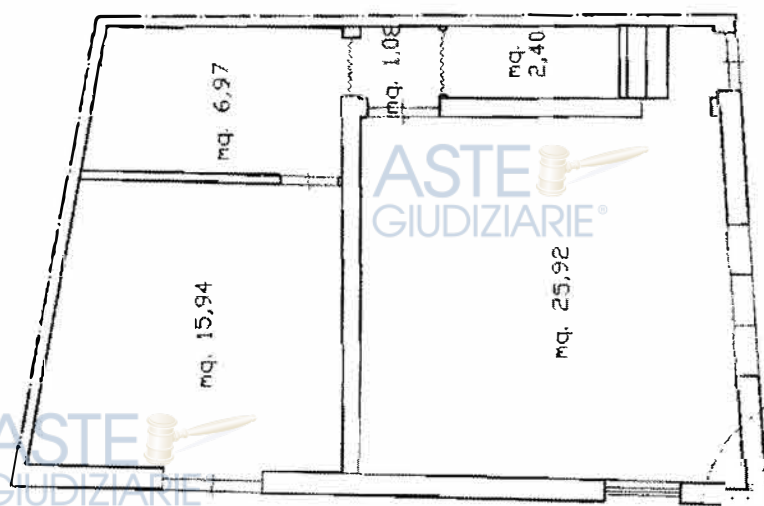


Planimetria mq. superf.
scala 1:100

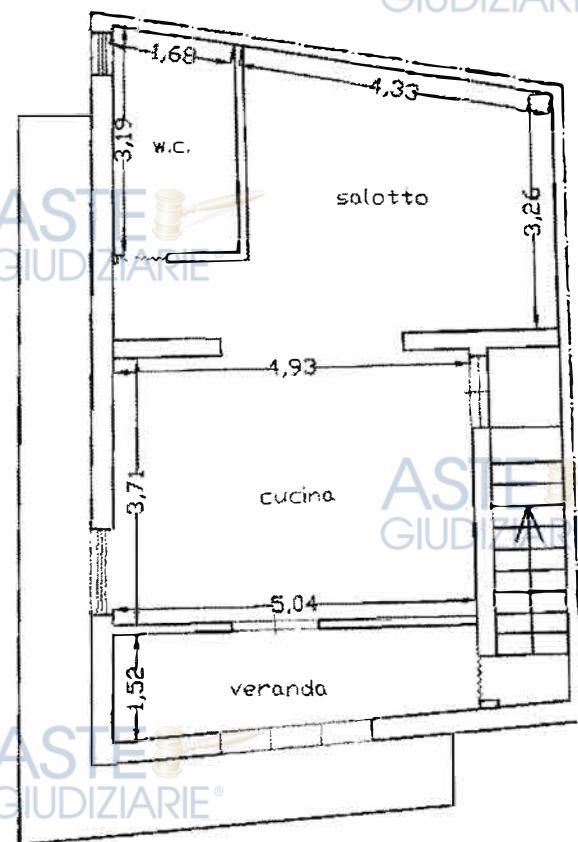
Piano terra

Primo piano

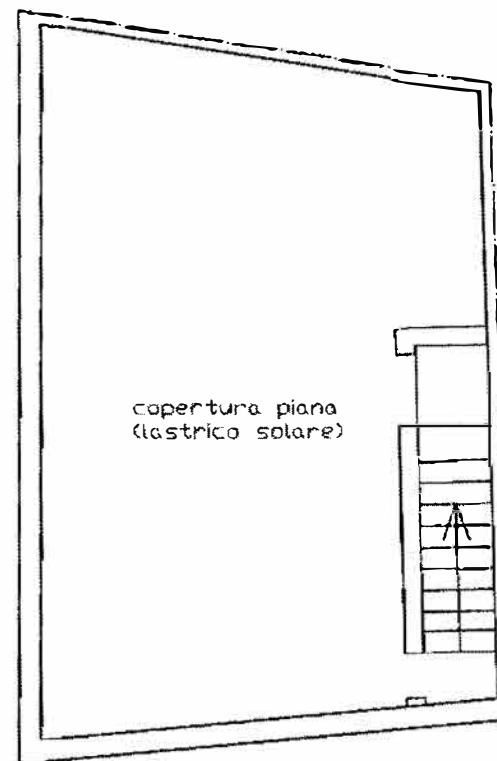
Secondo piano



Secondo piano



Capertura



CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

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

Superficie accessori		
	vano scala	1,26 mq
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.	6,24 mq
Totale superficie utile		47,89 mq

Superficie accessori		
	pensilina	9
	vano scala	4,96 mq
Totale superficie accessori		13,96 mq

PIANO SECONDO

Superficie		
utile	salotto	17,59 mq
	cucina	18,49 mq
	w.c.	5,19 mq
Totale superficie utile		41,27 mq

Superficie
accessori

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

Riepilogo S. U.

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

Il Tecnico

Ing. Maria Cristina Be

[Handwritten signature]