

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N. 124-2011 R.G.Es

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing. Francesco Giusti

Sommario

1. PREMESSA	5
2. RISPOSTA AI QUESITI	7
a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;	7
b) Verifichi la 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.	9
c) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.	10
d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.	11
e) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.	11
f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.	12
g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.	13
h) 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, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.	13
i) 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 di rilascio.	14
j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.	15

k)	Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita dei beni, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria.	16
l)	Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.	17
m)	Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.	19
n)	Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.	19
o)	Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.	19
p)	Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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.	19
q)	Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.	19
3.	CONCLUSIONI	21

ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo

- 1.1. Verbale del 25 luglio 2013
- 1.2. Verbale del 17 settembre 2013
- 1.3. Verbale del 24 settembre 2013
- 1.4. Verbale del 14 gennaio 2014

2. Visure catastali

- 2.1. Estratto di mappa immobile sito in Mussomeli foglio 15 p.791
- 2.2. Estratto di mappa immobile sito in Mussomeli foglio 16 p.545
- 2.3. Planimetrie catastali immobile sito in Mussomeli foglio 15 p.791
- 2.4. Planimetrie catastali immobile sito in Mussomeli foglio 16 p.545 sub. da 5 a 19
- 2.5. visura storica foglio 15 p.791
- 2.6. Elenco immobili foglio 16 p.545
- 2.7. Visure storiche subalterni immobile f.16 p.545
- 2.8. Rettifica estratto di mappa foglio 16

3. Documenti

- 3.1. Certificato destinazione urbanistica per gli immobili siti in Mussomeli f.15 p.791 e f.16 p.545
- 3.2. Stato di Famiglia di [REDACTED]
- 3.3. Documentazione immobile sito in Mussomeli Viale Michelangelo snc f.15 p.79.
 - Concessione edilizia del 20/9/67
 - Abitabilità del 5/5/1970
 - Concessione edilizia del 14/6/77
 - Concessione edilizia in sanatoria n.27 del 2/5/94
 - progetto della CE n.27 del 2/5/94
- 3.4. Documentazione immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545.
 - Concessione edilizia del 25/2/78
 - concessione edilizia del 2/03/83
 - Concessione del 19/01/1985
 - progetto prot.19883
 - Abitabilità del 4/2/1985
- 3.5. Documentazione immobile sito in Mussomeli Viale Michelangelo snc f.15 p.79.
 - Concessione edilizia del 20/9/67
 - Abitabilità del 5/5/1970
 - Concessione edilizia del 14/6/77
 - Concessione edilizia in sanatoria n.27 del 2/5/94
 - progetto della CE n.27 del 2/5/94

4. Elaborati Grafici descrittivi immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545

- 4.1. Elaborato piano terra
- 4.2. Elaborato piano primo
- 4.3. Elaborato piano secondo
- 4.4. Elaborato piano terzo
- 4.5. Elaborato piano sottotetto

5. Elaborati Grafici descrittivi immobile sito in Mussomeli Viale Michelangelo snc f.15 p.791

- 5.1. Elaborato piano secondo
- 5.2. Elaborato piano primo
- 5.3. Elaborato piano terra
- 5.4. Elaborato piano seminterrato

6. Valutazione Energetica

- 6.1. Valutazione energetica Immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545 – Lotto 6
- 6.2. Valutazione energetica Immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545 – Lotto 7
- 6.3. Valutazione energetica Immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545 – Lotto 8
- 6.4. Valutazione energetica Immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc e via fratelli cervi, 2 f.16 p.545 – Lotto 9
- 6.5. Computo miglioramento energetico

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO G.E. DOTT. GAETANO SOLE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

1. Premessa

L'anno 2013 giorno 19 del mese di giugno, il sottoscritto ing. Francesco Giusti, prestava giuramento quale Consulente Tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. es. n. 124/2011 promosso da ISLAND REFINANCING SRL contro il Sig.

Sig.

in quanto eredi del defunto

In tale data, riceveva incarico peritale con i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la 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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *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;*
- i) *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;

- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia del bene (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o 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.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;
- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) 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;
- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazioni energetiche dell'immobile.

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, procedeva con l'acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica relativa ai beni oggetto del pignoramento.

La ricerca dei suddetti documenti, causava, di fatto, un rallentamento alla stesura della relazione; si presentava, infatti, allo scrivente una stima con diverse complessità.

Come rappresentato alla S.V., all'udienza del 25/09/2013, nel corso del primo sopralluogo, dove non è stato possibile l'accesso agli immobili, lo scrivente veniva a conoscenza dell'esistenza di un quarto erede, tale [redacted] come da stato di famiglia allegato, il quale dai documenti visionati non risulta tra gli eredi del defunto [redacted]

Avendo invitato nuovamente gli esecutati a presenziare al sopralluogo, e non avendo ricevuto da questi alcuna risposta, il CTU ha dovuto notificare di tale circostanza il G.E., il quale ha provveduto a nominare un custode giudiziario nella persona dell'avvocato Claudia Alletto.

Nel corso del sopralluogo del 14 gennaio 2014, alla presenza del nominato custode che ha consentito l'accesso agli immobili, il CTU ha accertato che mentre l'immobile sito in Viale Michelangelo era coerente con le planimetrie catastali, l'immobile sito tra via Salvatore Quasimodo e via Fratelli Cervi mostrava una difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale attuale, discendente dalla variazione introdotta in data 14/05/2009. Queste difformità in atti e la difficoltà oggettiva all'accesso agli immobili hanno concretamente prolungato i tempi per il deposito della presente relazione.

2. Risposta ai quesiti

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

I beni riportati nell'atto di pignoramento del 02/07/2012, sono descritti come segue:

- 1) **Bene immobile di proprietà per 1/2 degli eredi beneficiari del sig. [redacted] e per 1/2 del sig. [redacted]**

"Fabbricato sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, composto da piani S1-T-1-2-3 (di mc 8821 ca), censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 15 p.lla 791 - ctg. B/5 - R.C. € 10933,63";

- 2) **Bene di proprietà di 1/1 degli eredi beneficiari del sig. [redacted]**

"Fabbricato sito in Mussomeli (CL) composto da un piano terra e quattro sovrastanti elevazioni, con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tumarrano). Del predetto fabbricato i piani terra, primo e secondo sono adibiti a caserma e comprendono rispettivamente tre vani destinati ad autorimesse, con accessi autonomi dalla Via S. Quasimodo, undici vani utili, corridoio e servizi igienici, undici vani utili, cucina, due servizi e due corridoi, tutti con ingresso da via Quasimodo; il piano terzo, comprende due

appartamenti, con ingresso dalla via F.lli Cervi, composti rispettivamente da quattro vani utili, cucina, servizio e corridoio e da quattro vani utili, cucina, servizio, ripostiglio e corridoio; il piano quarto, al quale si accede da entrambi i vani scala, comprende quattro locali di sgombero. L'intero fabbricato confina a nord: con la Via Fratelli Cervi; ad est con proprietà [redacted] a sud con la via Salvatore Quasimodo; ad ovest con nuova via di P.R.G. Esso risulta distinto in C.E.U. del Comune di Mussomeli alla partita 5831. Foglio 16, con mappale 545 (cinquecentoquarantacinque) subalterni:

in origine:

- 2(due)-Via S. Tumarrano s.n.c.-piano 3°, categoria A/3 classe 2°, vani 6,5(sei e mezzo)-R.C. €352,48,
- 3(tre)-Via S. Tumarrano s.n.c.-piano 3°, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5 (cinque e mezzo)-R.C. €298,25
- 4(quattro) Via Soria Tumarrano s.n.c.
- 5(cinque) Via Soria Tumarrano s.n.c.
- entrambi senza altri dati, tutti con diritto al mappale 545 sub.1;

successivamente:

i subalterni 2-3-4 sono stati soppressi generando i subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, attualmente:

l'immobile descritto al punto 2, risulta censito al N.C.E.U. di Mussomeli al:

- fg. 16 p.lla 545/5 in corso di costruzione;
- fg. 16 p.lla 545/6-Via Salvatore Quasimodo snc-piano T - ctg. C/2 mq.89;
- fg. 16 p.lla 545/7-Via Salvatore Quasimodo snc-piano T - ctg. C/2 mq.68;
- fg. 16 p.lla 545/8-Via Salvatore Quasimodo snc-piano T - ctg. C/2 mq.97;
- fg. 16 p.lla 545/9- Via Salvatore Quasimodo snc -piano 1 - ctg. A/3 v.4,5;
- fg. 16 p.lla 545/10- Via Fratelli Cervi 2- piano 1 - ctg. A/3 v.2,5;
- fg. 16 p.lla 545/11- Via Fratelli Cervi 2-piano 1 - ctg. A/3 v.3,5;
- fg. 16 p.lla 545/12-Via Salvatore Quasimodo 26-piano 2 - ctg. A/3 v.5;
- fg. 16 p.lla 545/13-Via Salvatore Quasimodo 26-piano 2 - ctg. A/3 v.3;
- fg. 16 p.lla 545/14- Via Fratelli Cervi 2-piano 2 - ctg. A/3 v.5;
- fg. 16 p.lla 545/15-Via Salvatore Quasimodo 26-piano 3 - ctg. A/3 v.4,5;
- fg. 16 p.lla 545/16- Via Fratelli Cervi 2-piano 3 - ctg. A/3 v.3,5;
- fg. 16 p.lla 545/17- Via Fratelli Cervi 2-piano 3 - ctg. A/3 v.5;

oltre i beni comuni non censibili individuati con i subalterni 18 e 19.

Per il bene di cui al punto 1) le ricerche catastali hanno prodotto i risultati descritti nell'atto di pignoramento. Detto bene risulta confinante a sud con via Enrico Mattei, ad ovest con viale Michelangelo ed a est con via Dogliotti; per quanto riguarda l'immobile descritto al punto 2) le ricerche catastali hanno prodotto i risultati descritti nell'atto di pignoramento, ma in sede di sopralluogo ci si è avveduti del fatto che l'estratto di mappa del foglio 16 allegato 2.2 della presente relazione, mostrava una difformità rispetto a quanto visto in sede di sopralluogo; la particella in questione, infatti, cioè la part.lla 545 del foglio 16, era stata invertita rispetto alla confinante particella 546; tale difformità è stata prontamente evidenziata agli uffici competenti e fatta rettificare (vedi allegato 2.8 non in scala). In conclusione, per completezza descrittiva, l'immobile descritto al punto 2) dell'atto di pignoramento risulta confinante *ad est con la Via Fratelli Cervi; a ovest con la via Salvatore Quasimodo, a nord con nuova via di P.R.G. e a sud con la già citata particella 546.*

b) Verifichi la 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.

- L'Immobile descritto al punto 1) sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, composto da piani S1-T-1-2-3 (di mc 8821 ca), censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 15 p.lla 791 - ctg. B/5 risulta appartenere, per come indicato nella relazione ex. art.567 della documentazione acquisita, a:

- [REDACTED] per la quota di 1/6 indiviso;
- [REDACTED] per la quota di 1/6 indiviso;
- [REDACTED] per la quota di 1/6 indiviso;
- [REDACTED] a quota di 3/6 indivisi;

- L'Immobile descritto al punto 2) sito in Mussomeli (CL) composto da un piano terra e quattro sovrastanti elevazioni, con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tamaritano risulta appartenere, per come indicato nella relazione ex. art.567 della documentazione acquisita, a:

- [REDACTED] per la quota di 2/6 indiviso;
- [REDACTED] per la quota di 2/6 indiviso;
- [REDACTED] per la quota di 2/6 indiviso;

È opportuno sottolineare, come esposto in premessa, che, in sede di sopralluogo, lo scrivente veniva a conoscenza dell'esistenza di un quarto figlio del defunto sig. [REDACTED] menzionate: [REDACTED]

[REDACTED] Il quarto figlio in questione è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in tal caso se il sig. [REDACTED] fosse erede del defunto [REDACTED]

[REDACTED] le quote su descritte dovrebbero essere riconsiderate come segue:

▪ Per l'Immobile descritto al punto 1)

- [REDACTED] per la quota di 1/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 1/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 1/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 1/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 4/8 indivisi

▪ Per l'Immobile descritto al punto 2)

- [REDACTED] per la quota di 2/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 2/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 2/8 indiviso
- [REDACTED] per la quota di 2/8 indiviso

c) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

L'accertamento della provenienza dei beni e la verifica delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, hanno determinato le risultanze di seguito riassunte:

- L'immobile sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, composto da piani S1-T-1-2-3 (di me 8821 ca), censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 15 p.lla 791 - ctg. B/5 è pervenuto, come segue:

3/6 indivisi del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto al sig. [REDACTED] e 3/6 indivisi al sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 25 febbraio 1970 in Notar Pierino Imperia, trascritto il 13 marzo 1970 ai nn.ri 3932/3481, da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Conseguentemente, il fabbricato realizzato su terreno acquistato dai signori [REDACTED] è di proprietà degli stessi nelle identiche quote del terreno su cui accede. A seguito

del decesso del sig. [redacted] avvenuto il 30/04/2010, la quota di sua spettanza sul fabbricato in oggetto è stata devoluta alle figlie [redacted]

[redacted] per la quota di 1/6 indiviso ciascuna. Dette signore hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del 22 luglio 2010, Tribunale di Caltanissetta, trascritta il 30 agosto 2010 ai nn.ri 12310/9226.

- L'immobile sito in Mussomeli (CL) composto da un piano terra e quattro sovrastanti elevazioni, con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tumarrano) è pervenuto alle signore [redacted]

[redacted] per la quota di 2/6 indivisi ciascuno per la successione [redacted] successiva accettazione con beneficio di inventario del 22 luglio 2010, Tribunale di Caltanissetta, trascritta il 30 agosto 2010 ai nn.ri 12310/9226.

Il terreno sul quale è stato edificato tale fabbricato è pervenuto al sig. [redacted] in parte per atto del 26 agosto 1965 in Notar Imperia, trascritto il 19 ottobre 1965 ai nn.ri 15507/14158 e in parte, per atto del giorno 11 novembre 1968 in Notar Imperia, trascritto il 13 gennaio 1969 ai nn.ri 636/589 da potere del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Il CTU ritiene giusto evidenziare che i dati sopra riportati vanno rivalutati in considerazione della presenza del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] figlio del defunto [redacted] come già esposto al quesito b).

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione prodotta risulta completa ed ha consentito allo scrivente un reale accertamento dei beni oggetto di pignoramento a meno delle difformità, come già descritto, riscontrate in corso di perizia.

e) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

I dati catastali relativi ai beni in esame possono essere elencati come segue:

N.C.E.U.

- Immobile urbano sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, composto da:
 - piani S1-T-1-2-3 foglio 15 p.lla 791 ctg. B/5 di mc 8821,
- Immobile urbano sito in Mussomeli (CL), tra Via Salvatore Quasimodo e Via Fratelli Cervi (già via Soria Tumarrano), composto da:

- fg. 16 p.lla 545 sub5 in corso di costruzione;
- piano T fg. 16 p.lla 545 sub 6-Via Salvatore Quasimodo snc- ctg. C/2 mq.89;
- piano T fg. 16 p.lla 545 sub 7-Via Salvatore Quasimodo snc- ctg. C/2 mq.68;
- piano T fg. 16 p.lla 545 sub 8-Via Salvatore Quasimodo snc- ctg. C/2 mq.97;
- piano I fg. 16 p.lla 545 sub 9- Via Salvatore Quasimodo snc- ctg. A/3 v.4,5;
- piano I fg. 16 p.lla 545 sub 10- Via Fratelli Cervi 2- ctg. A/3 vani 2,5;
- piano I fg. 16 p.lla 545 sub 11- Via Fratelli Cervi 2- ctg. A/3 vani 3,5;
- piano 2 fg. 16 p.lla 545 sub 12-Via Salvatore Quasimodo 26- ctg. A/3 vani 5;
- piano 2 fg. 16 p.lla 545 sub 13-Via Salvatore Quasimodo 26- ctg. A/3 vani 3;
- piano 2 fg. 16 p.lla 545 sub 14- Via Fratelli Cervi 2- ctg. A/3 vani 5;
- piano 3 fg. 16 p.lla 545 sub 15-Via Salvatore Quasimodo 26- ctg. A/3 vani 4,5;
- piano 3 fg. 16 p.lla 545 sub 16- Via Fratelli Cervi 2- ctg. A/3 vani 3,5;
- piano 3 fg. 16 p.lla 545 sub 17- Via Fratelli Cervi 2- ctg. A/3 vani 5;

oltre ai beni comuni non censibili individuati con i subalterni 18 e 19.

Dalle visure storiche (allegato 2.7) è possibile evidenziare che gli attuali subalterni dell'immobile nascono dalla soppressione dei precedenti subalterni 2, 3, 4 e 5 dei quali il 4 e il 5 erano stati a loro volta generati dalla soppressione del subalterno 1.

La conformità delle risultanze catastali con lo stato dei luoghi, nell'immobile sito in Mussomeli Viale Michelangelo f.15 p.lla 791 è stata invece accertata a meno di alcune variazioni interne riscontrate ai piani terra, primo e secondo in prossimità di una delle due scale presenti, attraverso la realizzazione di vani aventi funzione di filtri a prova di fumo.

Nel secondo immobile sito in via Salvatore Quasimodo le difformità risultano notevoli ed evidenti; infatti, pur avendo potuto effettuare rilievi solo in parte dell'immobile, è stato subito chiara una diversa distribuzione dei subalterni rispetto a come risultavano accatastati. In particolare, dopo aver preso visione del subalterno 8 al piano terra (foto 1-2-3-4 Allegato 4.1), il CTU accedeva all'immobile dalla via Salvatore Quasimodo, e recatosi al piano primo in corrispondenza del subalterno 9, accertava delle difformità rispetto alle planimetrie catastali in quanto, nella realtà, il subalterno in questione risultava unito al sub.10 (vedi foto da 5 a 16 Allegato 4.2), mentre non è stato possibile accedere al sub.11 a causa di una porta chiusa. Salendo al secondo piano dal vano scala accatastato come sub.18 (vano scala con ingresso da via Salvatore Quasimodo) è stata riscontrata altra difformità rispetto alle planimetrie catastali, infatti quello che in catasto risulta sub.12 (vedi foto 17-18-19 e Allegato 4.3) era di fatto diviso in due porzioni, una delle quali era unita ai subalterni 13 e 14. Infine al terzo piano si giungeva solo ad una piccola porzione del sub 15 (vedi foto 39-40 e Allegato 4.4). È utile osservare che lo stato di fatto dei luoghi risulta simile, a

meno di qualche variazione, alle planimetrie del progetto di cui alla concessione in sanatoria n.27 del 02/05/1994; esistono, infatti, alcune differenze al piano primo e quasi nessuna al piano secondo e terzo, per quanto è stato possibile rilevare.

Tale difformità comporta la necessità di apportare una correzione ai dati catastali relativi ai due beni in esame.

E' necessario, infatti, predisporre le planimetrie delle unità immobiliari, così come rilevate, e procedere quindi alla necessaria variazione catastale. Lo scrivente, dal momento che le spese relative alla variazione catastale possono essere sostenute tanto dal creditore procedente che dal potenziale acquirente, ha ritenuto opportuno rilevare, al momento, unicamente la difformità riscontrata, fermo restando che laddove il G.E. lo dovesse, di contro, ritenere necessario, resta a Sua disposizione per le correzioni e l'aggiornamento dei dati.

f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

Immobile urbano sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, foglio 15 p.lla 791 piani S1-T-1-2-3 ctg. B/5 di mc 8821.

- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 2 maggio 2000, Tribunale di Caltanissetta, iscritta il giorno 1 luglio 2000 ai nn.ri 5964/694.
- Pignoramento del 23 dicembre 2011, Tribunale di Caltanissetta, trascritto il 6 febbraio 2012 ai nn.ri. 1670/1441.

Immobile sito in Mussomeli (CL) composto da un piano terra e quattro sovrastanti elevazioni, con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tumarrano) riportato al catasto al foglio 16 particella 545 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

- ipoteca volontaria nascente da atto del 19 luglio 1996 in Notar Gabriele Vancheri, iscritta il 22 luglio 1996 ai nn.ri 7447/524.
- Pignoramento del 23 dicembre 2011, Tribunale di Caltanissetta, trascritto il 6 febbraio 2012 ai nn.ri. 1670/1441.

g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Gli immobili del compendio pignorato ricadono in zona di completamento "B", come specificato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione (Allegato 3.1).

h) 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, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

Per ciò che riguarda la conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, l'esito delle indagini condotte dallo scrivente negli uffici di competenza, può essere riassunto come segue:

- **immobile sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo suc**, composto da piani S1-T-1-2-3 (di mc 8821 ca), censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 15 p.lla 791 - ctg. B/5.
 - concessione edilizia n°200 del 25/11/1978 per un fabbricato composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani elevati.
 - Concessione edilizia prot.n.17902 pratica n.23 opera di variante alla concessione edilizia n.200 del 25/11/1978 per la trasformazione del su indicato immobile da civile abitazione a sede dell'istituto tecnico Commerciale e per Geometri.
 - Concessione prot.n. 19883 del 19/01/1985 per variante al fabbricato da adibire ad Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri.
 - Abitabilità a decorrere dal 2/2/1985
- **immobile sito in Mussomeli (CL), con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tumarrano)**, composto da un piano terra e quattro sovrastanti elevazioni, censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 16 p.lla 545 sub. 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19.
 - Nulla osta per esecuzione lavori edili prot.n.5728 del 20/09/1967
 - Abitabilità del 5/5/1970
 - Concessione edilizia per la trasformazione della copertura del fabbricato del 14/06/1977
 - Concessione edilizia in sanatoria per i lavori abusivi consistenti nella modifica di prospetto, relativa al fabbricato in oggetto.

Come già ampiamente rappresentato sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

- i) 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 di rilascio.

I locali, come descritto in precedenza, sono allo stato nel possesso del nominato custode giudiziario.

- j) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.*

Immobile sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc

Si tratta di un immobile sito in Mussomeli, nella zona omogenea di completamento "B", che in passato è stato sede dell'istituto Tecnico Commerciale e per Geometri. La struttura, di categoria catastale B/5 ha consistenza catastale pari a 8821 m³ con piano seminterrato di altezza pari a 4,5 m, piano terra con altezza pari a 3,40 m, piano primo e secondo con altezza pari circa a 3,05m e sottotetto che non è stato possibile rilevare, ma che dalle planimetrie catastali risulta con altezza massima di 2.90m e minima di 1.25. L'immobile versa in stato di abbandono e necessita di una bonifica da guano di piccioni. Al piano terra dell'immobile si accede dal viale Michelangelo e dalla via Dogliotti come visionabile dall'allegato 5.3; dal cortile interno è possibile accedere all'immobile dal portone principale foto 63. Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale (allegato 2.3), sono state riscontrate alcune variazioni interne, in prossimità della scala avente funzione di via di esodo in caso di incendio. L'edificio è dotato di un terrazzo al primo piano e di balconi ai piani secondo e sottotetto (foto 64 e 85). I pavimenti presenti nell'immobile sono in scaglie di marmo, i muri sono rifiniti da intonaco civile con idropittura, le porte sono di tipo tamburato e gli infissi sono in ferro con avvolgibile in PVC e cassettone; l'impianto termico con elementi in ghisa. Nella scala antincendi sono stati realizzati vani a prova di fumo il cui accesso è regolato da porte REI. L'immobile presenta una superficie lorda di 585 mq al piano seminterrato, di 614 mq al piano terra e di 453 mq ai piani primo e secondo.

Immobile sito in Mussomeli (CL), via Salvatore Quasimodo snc e via Fratelli cervi,2

Si tratta di un immobile sito in Mussomeli nella zona omogenea di completamento "B", che in passato è stato sede della caserma dei carabinieri. L'immobile, difforme rispetto alle attuali planimetrie catastali, è composto da un piano terra, tre piani sopraelevati ed un sottotetto. Lo stesso presenta in pianta una superficie lorda di circa 300 mq che al netto dei vani scala risulta pari a 274 mq.

k) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita dei beni, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria.*

Per la determinazione del valore di mercato si è applicato il metodo sintetico comparativo che consente di determinare il prezzo più probabile, attraverso la comparazione dell'immobile in questione con quelli ubicati nella stessa zona. Nel caso specifico per entrambi gli immobili la fascia di valore per le abitazioni civili oscilla tra 570 e 840 euro per metro quadrato di superficie lorda, mentre per le autorimesse i valori unitari oscillano tra 370 e 540 euro.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche di ciascuno dei due immobili oggetto di esecuzione sono stati assunti i valori unitari di seguito riportati.

- **immobile sito in Mussomeli (CL), Viale Michelangelo snc, composto da piani S1-T-1-2-3 (di mc 8821 ca), censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 15 p.la 791 - ctg. B/5.**

Si assume un valore unitario di 750,00 euro/mq dal quale va detratto il costo da sostenere per ricondurre l'immobile alle condizioni proprie della civile abitazione (frazionamenti, partizioni interne, opere impiantistiche etc.), stimabile in 300 euro/mq. Da quanto detto l'immobile risulta stimabile per 450,00 euro/mq.

La stima dunque sarà articolata come segue:

V piano terra	=	450 €/mq	x	609 mq	=	€ 274.050,00
V piano primo	=	450 €/mq	x	450 mq	=	€ 202.500,00
V piano secondo	=	450 €/mq	x	450 mq	=	€ 202.500,00
V sottotetto	=	450 €/mq	x	135 mq	=	€ 60.750,00

per il piano seminterrato si assume invece un valore unitario pari al valore minimo dell'intervallo come sopra individuato:

V seminterrato	=	370 €/mq	x	585 mq	=	€ 216.450,00
----------------	---	----------	---	--------	---	--------------

- **immobile sito in Mussomeli (CL), con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e dalla Via Fratelli Cervi s.n.c. (già via Soria Tumarano).**

Si assume un valore unitario di 650,00 euro/mq per i piani in elevazione e 400 euro/mq per le porzioni di piano terra.

La stima dunque sarà articolata come segue:

V sub5	=	650 €/mq	x	105 mq	=	€ 68.250,00
V sub6	=	400 €/mq	x	89 mq	=	€ 35.600,00
V sub7	=	400 €/mq	x	68 mq	=	€ 27.200,00
V sub8	=	400 €/mq	x	97 mq	=	€ 38.800,00

$V_{\text{sub}9/10}$	=	650 €/mq	x	177 mq	=	€ 115.050,00
$V_{\text{sub}11}$	=	650 €/mq	x	97 mq	=	€ 63.050,00
$V_{\text{sub}12/13/14}$	=	650 €/mq	x	274 mq	=	€ 178.100,00
$V_{\text{sub}15/16/17}$	=	650 €/mq	x	274 mq	=	€ 178.100,00

1) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Lo scrivente ritiene utile predisporre un piano per la vendita dei beni individuando i lotti come di seguito riportato.

Per l'immobile di viale Michelangelo snc si ipotizza un unico lotto così individuato:

LOTTO 1

ID.CAT	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 15, p.lla 791	B/5	8821 MC	Mussomeli (CI) Viale Michelangelo, snc	€ 956.250,00
TOTALE				€ 956.250,00

Per l'immobile di via Quasimodo, via fratelli Cervi, piuttosto che seguire la suddivisione secondo i subalterni catastali, lo scrivente ha ipotizzato la individuazione dei lotti di seguito indicati che tiene conto dello stato di fatto rilevato.

LOTTO 2

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	5	-	-	Mussomeli via Fratelli Cervi,2	€ 68.250,00
TOTALE					€ 68.250,00

LOTTO 3

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	6	C/2	89mq	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 35.600,00
TOTALE					€ 35.600,00

LOTTO 4

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	7	C/2	68mq	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 27.200,00
TOTALE					€ 27.200,00

LOTTO 5

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	8	C/2	-	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 38.800,00
TOTALE					€ 38.800,00

LOTTO 6

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	9	A/3	4,5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 68.450,00
fgl 16, p.lla 545	10	A/3	2,5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 46.600,00
TOTALE					€ 115.050,00

LOTTO 7

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	11	A/3	3,5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 63.050,00
TOTALE					€ 63.050,00

LOTTO 8

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	12	A/3	5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 67.275,00
fgl 16, p.lla 545	13	A/3	3 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 47.515,00
fgl 16, p.lla 545	14	A/3	5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 63.310,00
TOTALE					€ 178.100,00

LOTTO 9

ID.CAT	sub	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
fgl 16, p.lla 545	15	A/3	4,5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 69.180,00
fgl 16, p.lla 545	16	A/3	3,5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 45.610,5
fgl 16, p.lla 545	17	A/3	5 vani	Mussomeli via Salvatore Quasimodo snc	€ 63.310,00
TOTALE					€ 178.100,00

m) *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

La documentazione fotografica e la planimetria catastale sono allegate alla presente relazione.

n) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Per quanto già esposto in precedenza, le quote di pertinenza dei debitori degli immobili pignorati sono quote indivise, ma la totalità delle quote è di pertinenza di tutti gli esecutati.

o) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 31, L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

Trattandosi di trasferimento tra privati lo stesso non è soggetto al pagamento dell'IVA.

p) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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.*

Lo scrivente ha potuto verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed accertare, altresì, che il detto pignoramento ha colpito effettivamente quote spettanti agli odierni debitori, ad eccezion fatta, come ampiamente esposto in precedenza, della ripartizione delle quote alla luce dell'esistenza del quarto figlio del defunto [REDACTED]

q) *Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

Non è stato possibile accertare se gli immobili risultino o meno dotati di Attestato di Certificazione Energetica (ACE). Sulla scorta delle risultanze dei sopralluoghi, lo scrivente ha compiuto una valutazione energetica di massima degli immobili utilizzando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300. In particolare, l'impossibilità di accedere ad alcune parti degli immobili non ha consentito allo scrivente di prendere visione, ad esempio, del tipo di caldaia installata. Così per quanto riguarda l'immobile sito in viale Michelangelo la valutazione energetica dello stesso ricade in classe G; stesso risultato si ha per l'immobile sito in via Salvatore Quasimodo.

Valutazione energetica f.15 p.791 (LOTTO 1)

Una migliore prestazione energetica dell'immobile si può ottenere dalla sostituzione degli infissi. Nello specifico, infatti, gli infissi passerebbero dal valore di Trasmissione termica di $6 \text{ W/m}^2\text{K}$ a quello di $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Id.8.2.1.2-preziario regionale Sicilia 2013); tale modifica porterebbe i valori delle strutture trasparenti comprensive di infissi al disotto del limite stabilito nel D.Lgs 29 dicembre 2006, n. 311 con riferimento alla zona climatica D. Le spese, per un simile intervento risultano a circa € 50.000,00.

Valutazione energetica immobile sito in Mussomeli via Salvatore Quasimodo f.16 p.545 sub.5-19

Allo stato attuale, l'unità immobiliare appartiene alla Classe G (allegato 6.1), in quanto non risultano realizzate opere di ristrutturazione energeticamente significative. L'impossibilità di fare un completo rilievo dell'immobile non ha consentito allo scrivente di valutare la natura dell'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda che è stato considerato come centralizzato. Gli infissi dell'immobile cambiano tra il primo piano ed i successivi; infatti, mentre al piano primo (allegato 4.2) è riscontrabile un tipo di infisso di nuova fattura, nei livelli successivi (allegato 4.3/4.4) sono presenti infissi metallici di vecchio tipo. Considerando che l'immobile in questione è stato diviso nella presente relazione per lotti è parso bene allo scrivente di valutare lo stesso in base ai lotti di riferimento, e nello specifico:

- Lotto 6: unità immobiliare al piano primo formata dai subalterni indivisi 9 e 10
- Lotto 7: unità immobiliare al piano primo coincidente con i subalterno 11.
- Lotto 8: secondo piano che include i subalterni 12, 13, e 14 di cui solo una piccola parte del sub.12 è separata dal resto.
- Lotto 9: terzo piano che include i subalterni 15, 16, 17 e di cui non è stato possibile effettuare il rilievo a meno di una piccola parte del sub.15 a cui è possibile accedere da via Salvatore Quasimodo.

Per ottenere una migliore prestazione energetica può essere valutata l'installazione di una caldaia di nuova generazione e nel caso del piano secondo e terzo anche la sostituzione degli infissi.

INTERVENTI LOTTO 6

- Impianto di riscaldamento (valore intervento di circa 3300 euro)

Installazione di caldaia murale a gas a condensazione a camera stagna.

INTERVENTI LOTTO 7

- Impianto di riscaldamento (valore intervento di circa 3300 euro)

Installazione di caldaia murale a gas a condensazione a camera stagna.

INTERVENTI LOTTO 8

- Impianto di riscaldamento (valore intervento di circa 3500 euro)

Installazione di caldaia murale a gas a condensazione a camera stagna.

- Sostituzione infissi (valore intervento di circa 10500 euro)

Per abbattere ulteriormente i costi relativi al riscaldamento ed al raffrescamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno tenere in debito conto anche della spesa da sostenere per la sostituzione degli infissi esistenti. A tal proposito, lo scrivente ha ipotizzato serramenti esterni realizzati in alluminio.

INTERVENTI LOTTO 9

- Impianto di riscaldamento (valore intervento di circa 3500 euro)

Installazione di caldaia murale a gas a condensazione a camera stagna.

- Sostituzione infissi (valore intervento di circa 10500 euro)

Per abbattere ulteriormente i costi relativi al riscaldamento ed al raffrescamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno tenere in debito conto anche della spesa da sostenere per la sostituzione degli infissi esistenti. A tal proposito, lo scrivente ha ipotizzato serramenti esterni realizzati in alluminio.

I risultati sono meglio descritti nell'allegato 6.

3. Conclusioni

Il C.T.U. ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti e resta a disposizione dell'Il.l.mo G.

E. per eventuali chiarimenti e delucidazioni su quanto relazionato.

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Caltanissetta lì. 03 Marzo 2014

Il C.T.U.

Dot. Ing. Francesco Giusti

